

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022

Impressum

Herausgeber Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle
Hausanschrift: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
Robert-Havemann-Straße 4
15236 Frankfurt (Oder)
Postanschrift: c/o LGB
Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam
Telefon: +49 335 5582-520
Telefax: +49 335 5582-503
E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Internet: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

Datum der Veröffentlichung Juli 2023

Bezug Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de> und im Internetshop GEOBROKER
<https://geobroker.geobasis-bb.de>
Als Druckexemplar in der LGB

Satz, Druck und Vertrieb LGB
Betriebsstelle Potsdam
Heinrich-Mann-Allee104 B
14473 Potsdam
Telefon +49 331 8844-123
Telefax +49 331 8844-16-123
E-Mail kundenservice@geobasis-bb.de

Gebühr kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- €¹

Titelfoto Lübbenau/Spreewald; 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.

Beispiel für den Quellenvermerk:
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2023, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

© Geobasis-DE/LGB

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem Grundstücksmarktbericht 2022 kommt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte erneut seinem gesetzlichen Auftrag nach, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen. Und gerade in der momentanen Situation ist dieser gesetzliche Auftrag besonders wichtig. Denn im Jahr 2022 konnte nach langjährigen Steigerungen des Geldumsatzes für Immobilien ein deutlicher Einbruch registriert werden. Die Kaufvertragsanzahl ging um 19 Prozent auf knapp 28.500 zurück, der Geldumsatz sank um 15 Prozent auf 8,6 Milliarden Euro.



Die Ursachen für die Zurückhaltung der Marktteilnehmer sind vielfältig, diffus und nicht immer exakt zu bestimmen. Einflussfaktoren stellen beispielsweise die Verunsicherung durch den Krieg in der Ukraine, die Entwicklung der Baukosten und des Zinsniveaus, Inflation, gestiegene Anforderungen aus Klimawandel und -schutz dar.

Die eigentliche Aufgabe der amtlichen Grundstückswertermittlung besteht jedoch nicht in der Spekulation, sondern in der Darstellung der tatsächlichen Verhältnisse im Land Brandenburg im Jahr 2022. So ist die Grundlage dieses Berichts – anders als bei vielen anderen Übersichten, die auf Angebotspreisen beruhen – eine Auswertung aller notariell beurkundeten Kaufverträge und Preise.

Die steigende Preisentwicklung für Wohnbauland setzte sich auch 2022 fort, allerdings spürbar gedämpfter als in den Vorjahren. Das freistehende Einfamilienhaus ist nach wie vor stark nachgefragt, was zu Preissteigerungen von 11 Prozent im Berliner Umland und 16 Prozent im übrigen Land führte. Es wurden deutlich weniger neue Eigentumswohnungen verkauft: ein Minus von 37 Prozent, während sich jedoch der Durchschnittspreis unverändert zeigte. Zunehmend attraktiv werden für die Marktteilnehmer die berlinfernen Gemeinden, insbesondere die mit guten Anschlüssen an den Regionalverkehr, was an den Verschiebungen der Umsätze deutlich wird.

Im Jahr 2022 rückten die Bodenrichtwerte stark in den Fokus, da sie eine wichtige Grundlage für die neue Grundsteuer bilden. Die Gutachterausschüsse haben in Vorbereitung auf die dafür erforderlichen Erklärungen ihre Bodenrichtwerte verdichtet und weiter qualifiziert. Und die Geschäftsstellen haben unzählige Nachfragen der Steuerpflichtigen geduldig und kompetent beantwortet. Diese zusätzliche Arbeitsbelastung war erheblich.

Ich bedanke mich daher bei den ehrenamtlichen Mitgliedern aller Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg und den Kolleginnen und Kollegen aus den Geschäftsstellen für die engagierte Arbeit und hoffe auf Ihre weitere Unterstützung!

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

Michael Stübgen
Minister des Innern und für Kommunales
des Landes Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Hinweise zur Datenbasis und Methodik	4
1. Der Grundstücksmarkt 2022 im Überblick	6
2. Land Brandenburg – Strukturdaten	10
2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur	10
2.2 Verkehr	14
2.3 Landschaft und Tourismus	16
2.4 Bevölkerungsentwicklung	18
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt	20
2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	21
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2022	22
3.1 Kaufverträge	24
3.2 Flächenumsatz	27
3.3 Geldumsatz	28
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	30
4.1 Unbebaute Bauflächen	30
4.2 Bebaute Grundstücke	45
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	61
4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien	68
4.5 Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	71
4.6 Gemeinbedarfsflächen	91
4.7 Sonstige Flächen	92
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	93
5.1 Liegenschaftszinssätze	93
5.2 Ufergrundstücke	106
5.3 Erbbaurechte	108
6. Bodenrichtwerte	110
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	115
7.1 Aufgaben und Leistungen	115
8. Rechtsgrundlagen	117
9. Abkürzungsverzeichnis	118
Dokumentenhistorie	119
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg	120

Hinweise zur Datenbasis und Methodik

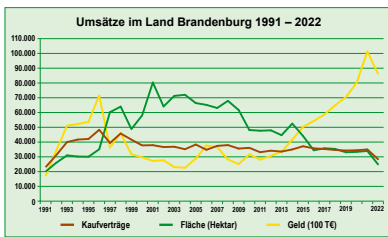
- Alle Angaben zum Immobilienmarkt basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Berichtsjahres und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Kaufverträge des Jahres 2022 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2023 bei den regionalen Gutachterausschüssen erfasst 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.
- **Anwendung der ImmoWertV 2021**
Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL,

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

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

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

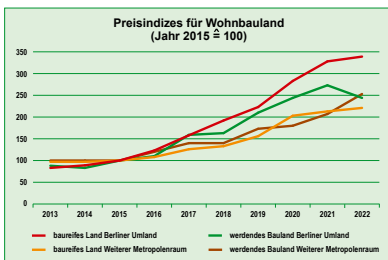
1. Der Grundstücksmarkt 2022 im Überblick



Deutliche Rückgänge in den Umsatzzahlen

Die Anzahl der Kaufverträge liegt erstmals seit 1992 unter 30.000. Gegenüber dem Vorjahr ging diese um 6.653 (- 19 %) zurück. Der Geldumsatz verringerte sich um rd. 1,5 Mrd. Euro (- 15 %) gegenüber dem Vorjahr.

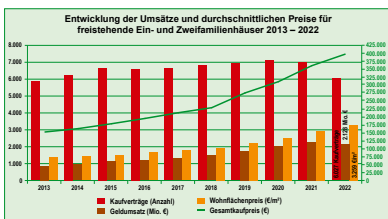
Seite 22 ff.



Leicht steigende Preisentwicklung für Wohnbauland

Die Preise für baureife Einfamilienhausgrundstücke stiegen im Landesdurchschnitt um 5 % auf 226 €/m². Im Berliner Umland stieg der Durchschnittspreis von 365 €/m² auf rd. 400 €/m² und im Weiteren Metropolitanraum von 102 €/m² auf 112 €/m².

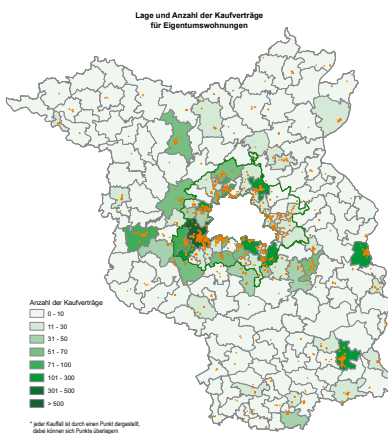
Seite 31 ff.



Preise für Eigenheime steigen weiter an

Die Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 10 % gestiegen. Im Landesdurchschnitt kosteten ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 397.000 Euro und ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 312.000 Euro.

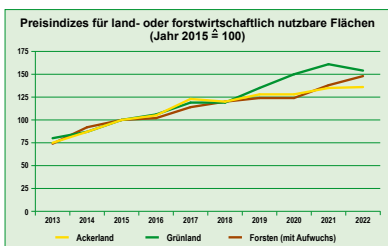
Seite 47 ff.



Deutlicher Rückgang beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde bei den Kaufvertragszahlen ein Rückgang um 37 % und beim Geldumsatz um 35 % gegenüber dem Vorjahr registriert. Der Durchschnittspreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung blieb gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert.

Seite 64 ff.

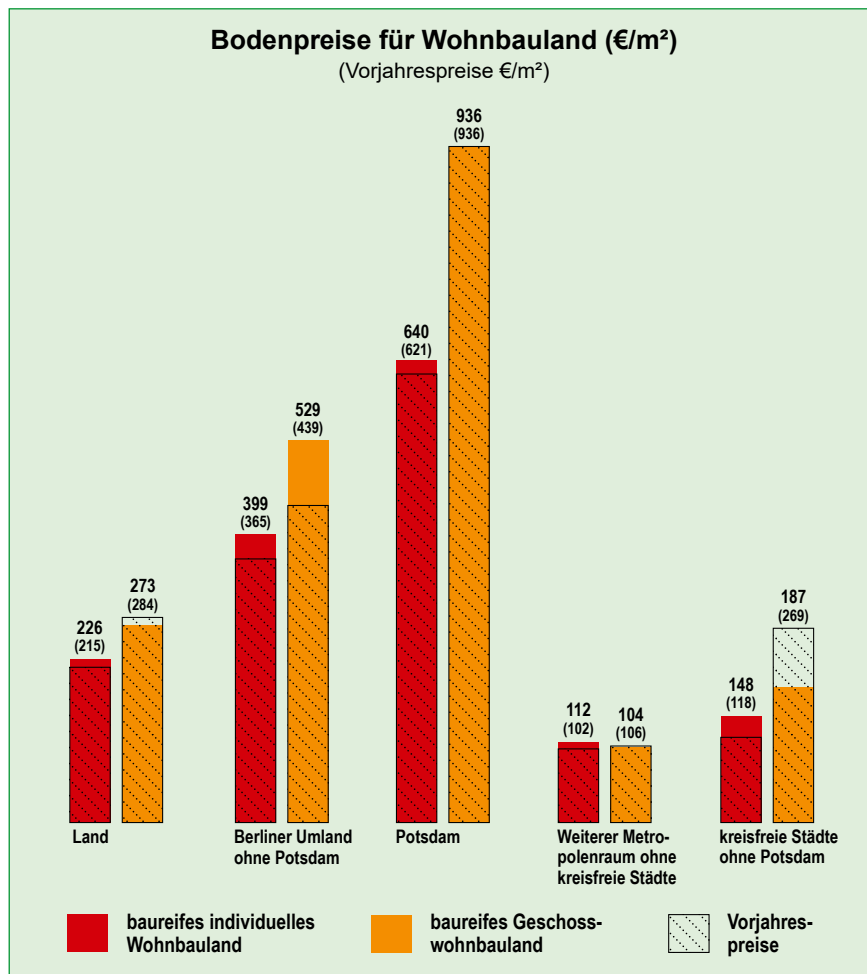


Kein Preisanstieg für Acker

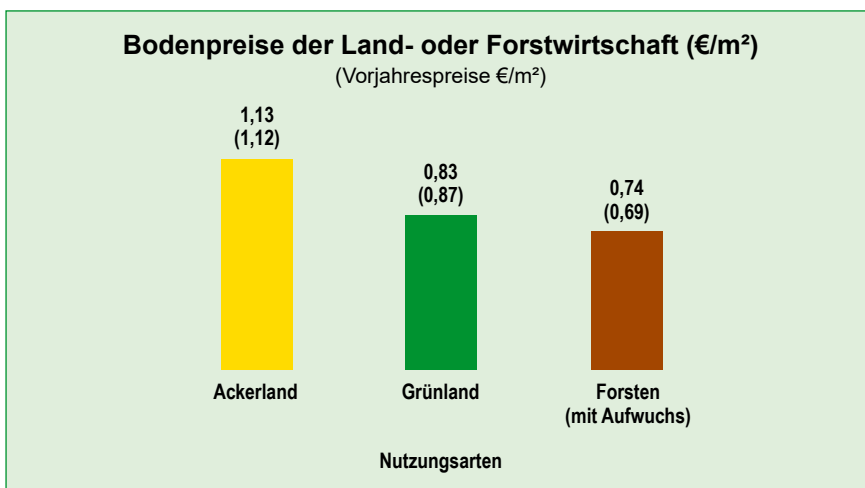
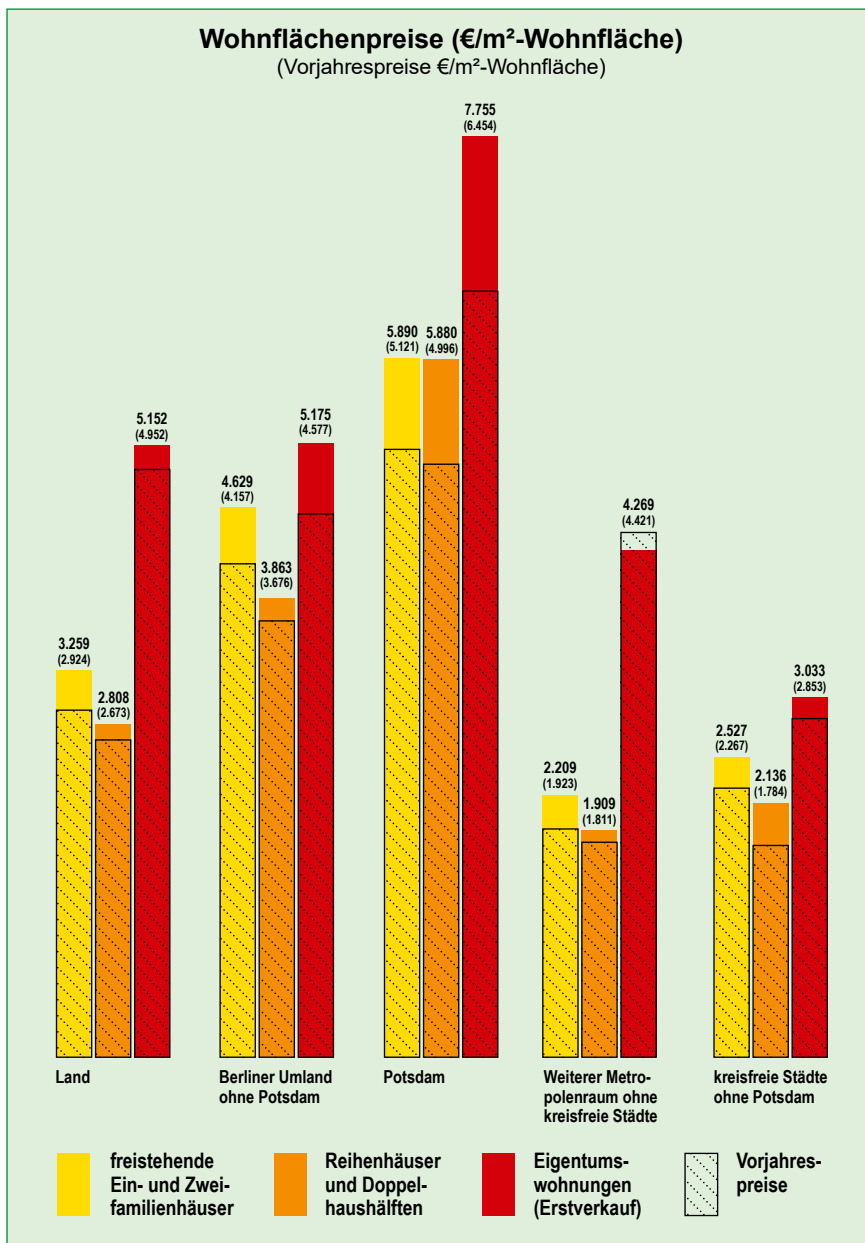
Während die Preise für Waldflächen um 7 % gestiegen sind, wurde bei Ackerflächen ein gleichbleibendes Preisniveau verzeichnet. Der Durchschnittspreis für Grünland ging um 5 % zurück.

Seite 71 ff.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2021				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €	durchschnittliche Preise*
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	28.353 - 19 %	24.877 - 27 %	8.626 - 15 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	4.337 - 32 %	691 - 28 %	651 - 41 %	226 €/m ²
gewerbliche Nutzung	407 - 19 %	582 - 10 %	351 + 15 %	53 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	423 - 23 %	78 - 51 %	159 - 27 %	273 €/m ²
Geschäfts- und Büronutzung	41 - 2 %	14 + 40 %	11 - 54 %	
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	25 - 14 %	28 + 65 %	2 + 233 %	
sonstige Nutzung	318 - 31 %	188 + 31 %	30 - 74 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.027 - 13 %	1.194 - 10 %	2.128 - 6 %	3.259 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.958 - 24 %	149 - 19 %	599 - 21 %	2.808 €/m ² Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	758 - 17 %	203 - 22 %	1.097 - 4 %	
Bauernhäuser	347 - 16 %	291 - 59 %	74 - 20 %	
Wochenendhäuser	1.110 - 14 %	141 - 11 %	106 - 14 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	532 - 20 %	169 - 37 %	874 - 12 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.016 - 16 %	1.220 - 12 %	947 - 14 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.314 - 37 %	-	543 - 35 %	5.152 €/m ² Wohnfläche
Umwandlung Wohnungseigentum	201 - 34 %	-	48 - 31 %	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.316 - 8 %	-	576 + 6 %	3.000 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	581 + 147 %	-	63 + 271 %	
Weiterverkauf Teileigentum	279 + 3 %	-	56 + 56 %	
Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	1.560 - 16 %	5.706 - 25 %	80 - 25 %	1,13 €/m ²
Forsten	1.261 - 14 %	5.543 - 45 %	66 - 47 %	0,74 €/m ²
Grünland	794 - 13 %	1.276 - 16 %	14 ± 0 %	0,83 €/m ²
Wechselland	240 + 5 %	1.530 + 10 %	15 + 7 %	
landwirtschaftliche Höfe	14 + 17 %	633 + 905 %	12 + 1.100 %	
gemischte Nutzung	661 - 25 %	4.281 - 24 %	50 - 30 %	
Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. *Die durchschnittlichen Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.				



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	951 m ² (± 0 %)	3.259 €/m ² (+ 11 %)	397.000 € (+ 10 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	833 m ² (- 2 %)	4.629 €/m ² (+ 11 %)	597.000 € (+ 11 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.042 m ² (+ 1 %)	2.209 €/m ² (+ 15 %)	257.000 € (+ 16 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	630 m ² (+ 9 %)	2.808 €/m ² (+ 5 %)	312.000 € (+ 5 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	412 m ² (+ 15 %)	3.863 €/m ² (+ 5 %)	448.000 € (+ 5 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	807 m ² (+ 3 %)	1.909 €/m ² (+ 5 %)	208.000 € (+ 8 %)



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.

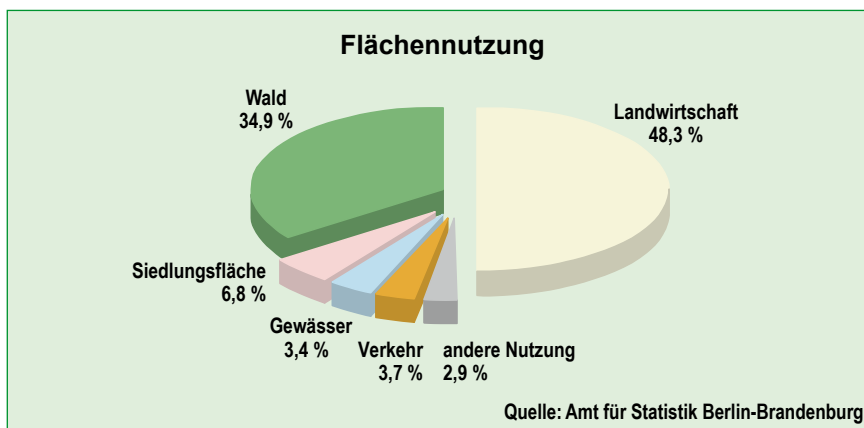
Mit 29.654 km² ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.574.390 Einwohnern (Stand: 30.11.2022) bzw. mit rd. 87 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt rd. 236 Einwohner pro km²) dünn besiedelt. Der dünn besiedelste Landkreis Deutschlands ist die Prignitz. Auch die Uckermark und Ostprignitz-Ruppin zählen zu den am wenigsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Gesamtfläche in km ²	29.654
Bevölkerung	2.574.390 Einwohner
Einwohner je km ²	87

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Grenze zu Polen und zu benachbarten Bundesländern (Länge der Landesgrenze in km)	
Republik Polen	267
Berlin	234
Mecklenburg-Vorpommern	448
Niedersachsen	30
Sachsen	242
Sachsen-Anhalt	379
Größte Seen (Fläche in km²)	
Schwieelochsee	13,3
Senftenberger See	13,0
Scharmützelsee	12,1
Schutzgebiete (Anzahl / Fläche in Hektar)	
Nationalpark	1
Naturparks	11
Biosphärenreservate	3
Naturschutzgebiete	473 / 244.625
Landschaftsschutzgebiete	110 / 1.004.482
Verwaltungseinheiten (Anzahl)	
Landkreise	14
kreisfreie Städte	4
Ämter	50
amtsfreie Gemeinden	138
amtsangehörige Gemeinden	266
Verbandsgemeinde	1



Der am 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Neben dem LEP HR gelten noch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), der als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR überlagert.

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

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist in die Strukturräume Berlin, Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum 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 gemeindegrenzen Abgrenzung 2.888 km² Fläche mit rd. 1,03 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2022) ein. Der Weitere Metropolitanraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analysebereich umfasst 26.766 km² Fläche mit rd. 1,54 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2022).

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.



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

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

2021 wurde ein landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory in Grünheide (Mark) erstellt (<https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/tesla-umfeldentwicklung/>). Der Fokus der landesplanerischen Betrachtungen liegt dabei auf der Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für den erforderlichen Wohnungsbau und für gewerblich nutzbare Flächen im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Tesla. Die realen Entwicklungen bestätigen die im Konzept ermittelten Grundlagen. Die Kommunen, der Landkreis und das Land zielen auf eine zügige Aktivierung der ermittelten Flächenpotenziale, um den künftigen Zuzug im Rahmen der Tesla-Erweiterung beherrschbar zu gestalten.

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

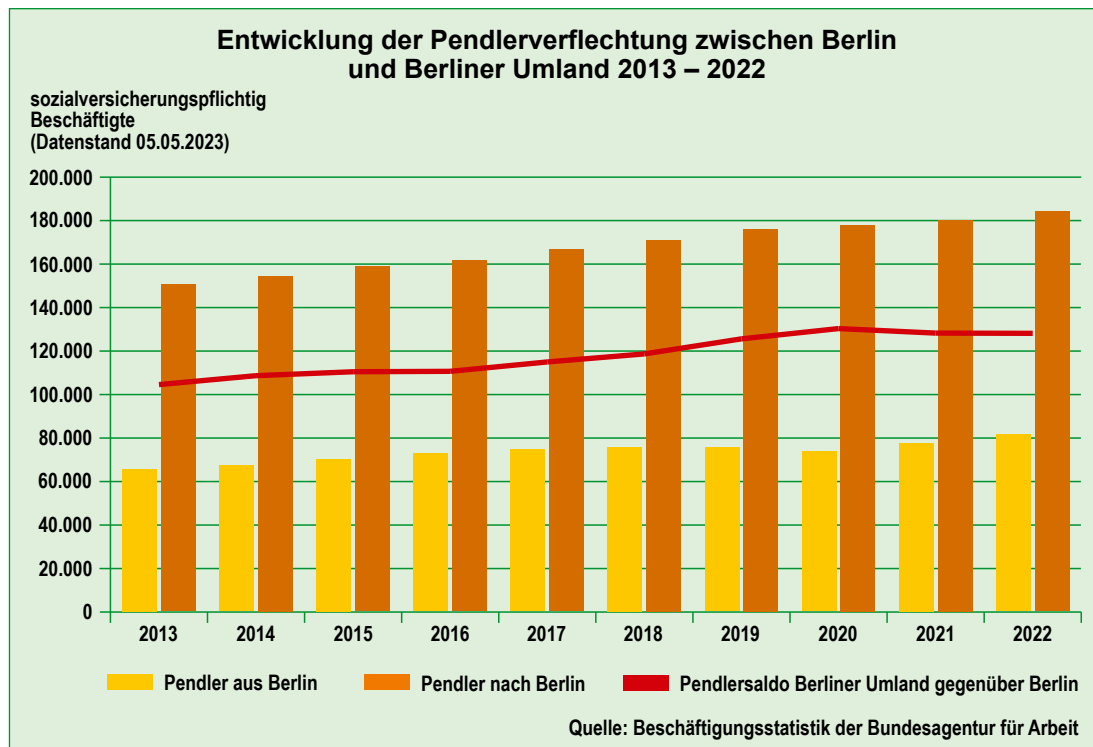
Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam. Eine kartografische Darstellung der Verwaltungseinheiten befindet sich auf der Rückseite dieses Marktberichts.

2.2 Verkehr

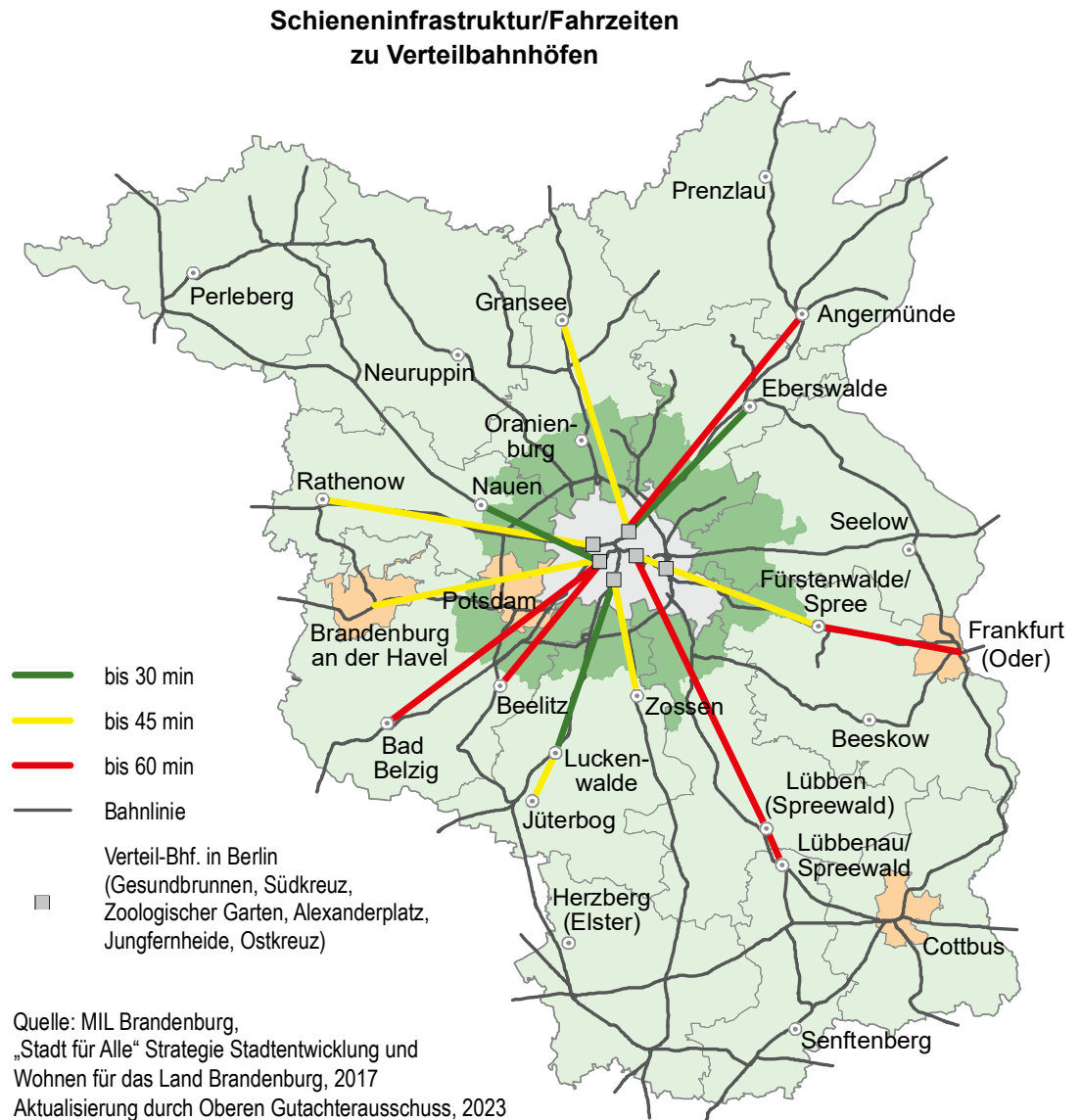
Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz sowie über eine leistungsstarke Schieneninfrastruktur, die in das Fern- und Ballungsraumnetz sowie Regionalnetz unterschieden wird. Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg zählt flächenmäßig mit 30.546 km² zu Europas größten Verkehrsverbänden. Für die Binnenschifffahrt steht ein dichtes Wasserstraßennetz zur Verfügung, das aus den Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie Verbindungskanälen besteht. Über ein 600 km großes Bundeswasserstraßennetz und die öffentlichen Binnenhäfen (Eberswalde, Schwedt/Oder, Wustermark, Brandenburg an der Havel, Velten, Königs Wusterhausen, Eisenhüttenstadt, Wittenberge, Mühlberg/Elbe, Rathenow und Rüdersdorf) sowie diverse Umschlagstellen ist das Land Brandenburg an das europäische Wasserstraßennetz angebunden. Der Flughafen Berlin Brandenburg "Willy Brandt" (BER) ist Verkehrsflughafen und zugleich ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Hauptstadtregion. Er verfügt über zwei unabhängig nutzbare Start- und Landebahnen. Der BER ist an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg angeschlossen.



Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadt Berlin und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2013 bis 2022 ist eine deutliche Zunahme der Pendlerverflechtungen festzustellen, wie die folgende Grafik zeigt. Von einer weiteren Zunahme und damit einhergehender Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur ist nach Beendigung des pandemiebedingten Rückgangs der Mobilität auszugehen.



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



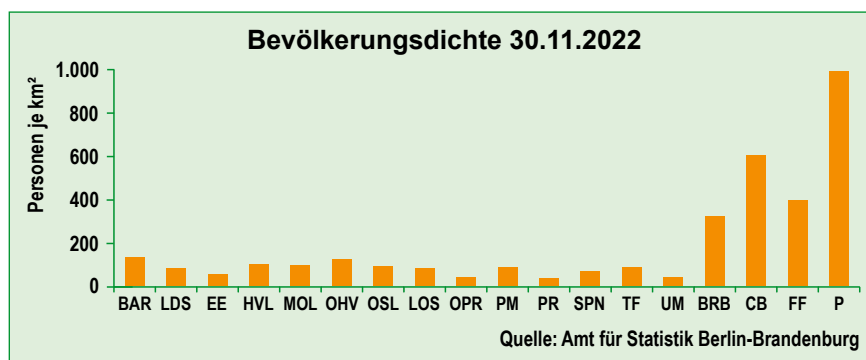
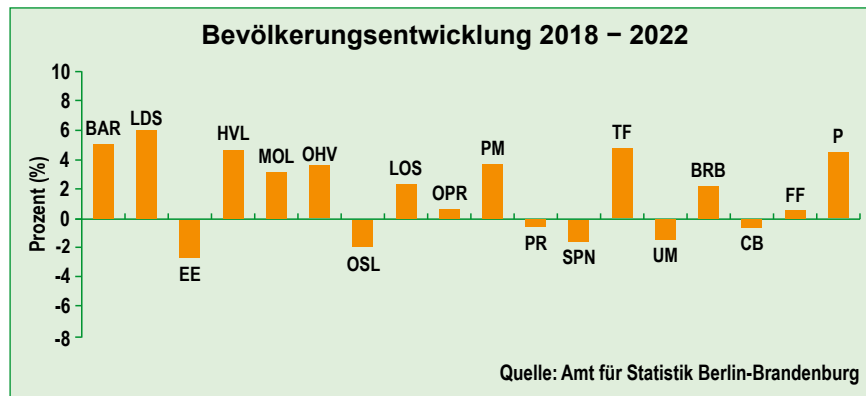
2.3 Landschaft und Tourismus

Die Landschaft Brandenburgs ist geprägt durch Seenketten, Wälder, Auenlandschaften, Wiesen- und Weideflächen. Der höchste Berg, der Kutschenberg, erhebt sich mit 201 m im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Land gibt es 190 Seen, deren Wasserfläche größer als 50 Hektar sind. Der größte See ist mit 13,3 km² der Schwielochsee im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 473 Naturschutzgebiete (rd. 8 % der Landesfläche) und 110 Landschaftsschutzgebiete (rd. 34 % der Landesfläche). Insgesamt gibt es im Land Brandenburg 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Das europaweite Schutzgebietssystem Natura 2000 ist im Land Brandenburg durch 595 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) vertreten. Diese nehmen eine Landesfläche von rd. 11 % ein. Zusammen mit den 27 ausgewiesenen Vogelschutzgebieten bedecken sie ein Viertel der Landesfläche.



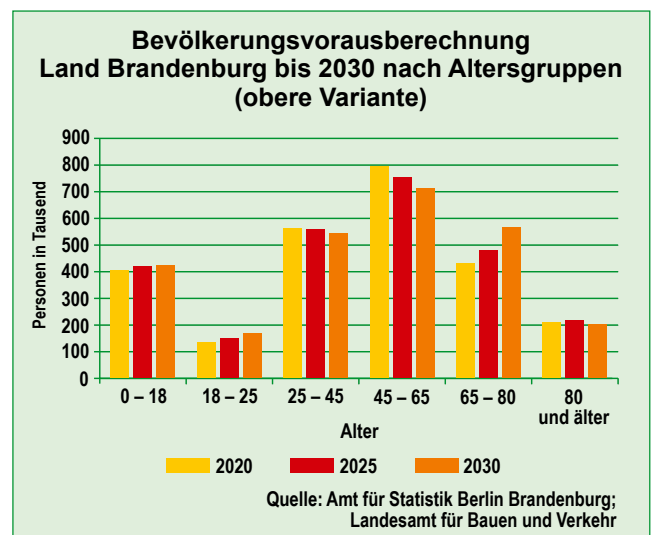
Das Land Brandenburg ist mit annähernd 33.000 km Fließgewässer eines der wasserreichsten Bundesländer der Bundesrepublik. Gut ausgestattete Sportboothäfen und Wasserwanderrastplätze befinden sich an den vernetzten Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie zahlreichen Kanälen.

2.4 Bevölkerungsentwicklung



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

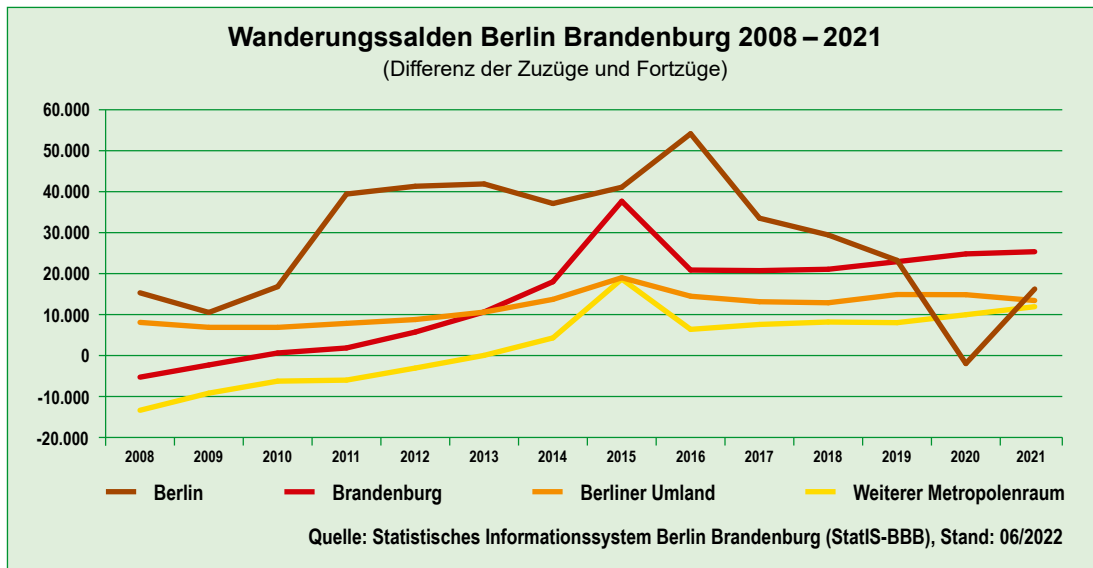
Nach der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung wird die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg bis zum Jahr 2030 gegenüber 2019 um rd. 84.000 Personen (3,3 %) ansteigen und 2030 einen Stand von 2,61 Millionen Einwohnern erreichen. In diesen Zahlen sind die hohen Brandenburger Wanderungsgewinne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



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

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

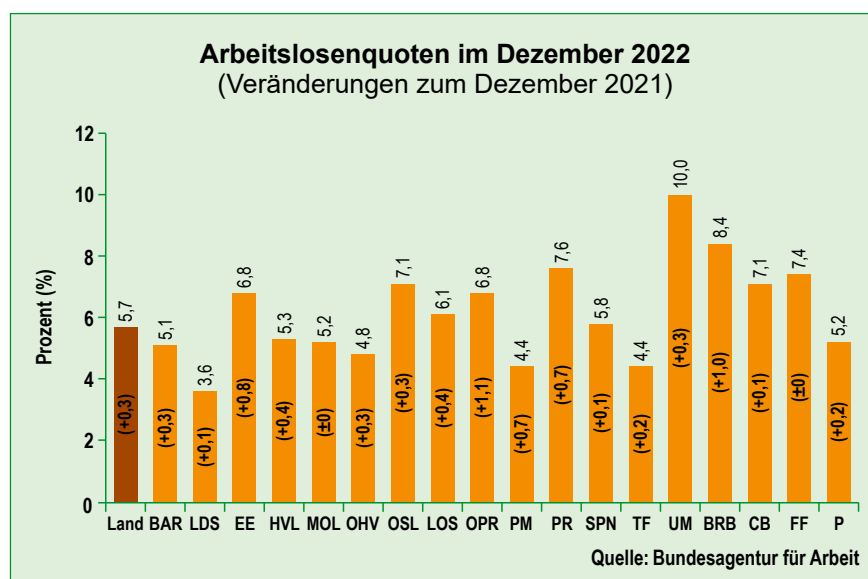
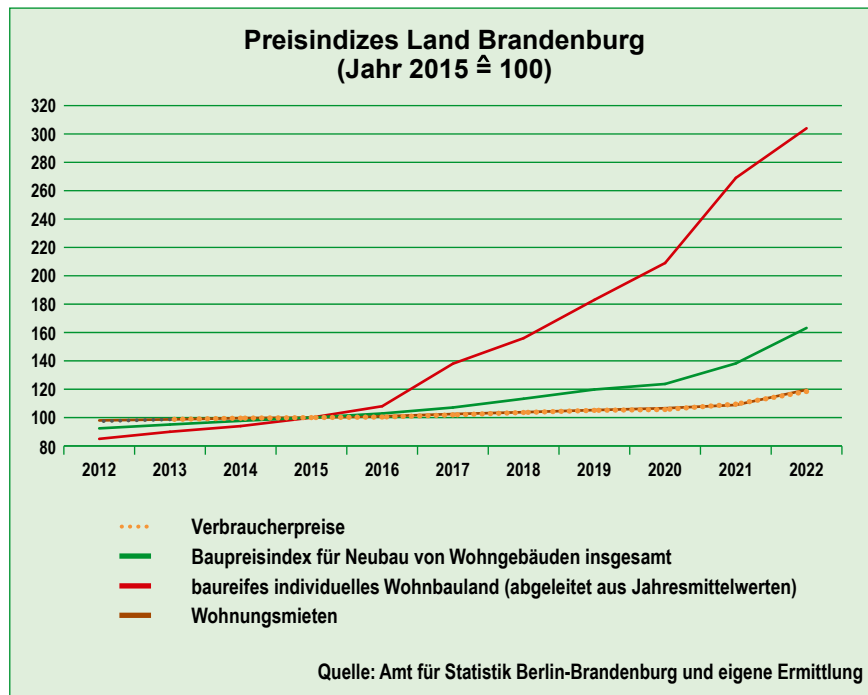
Die folgende Grafik bildet die Wanderungssalden der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg von 2008 bis 2021 ab. Durch die Corona-Pandemie gab es in Berlin einen Einbruch bei den Zuzügen aus dem Ausland und zusätzlich einen erhöhten Fortzug in das Land Brandenburg.



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

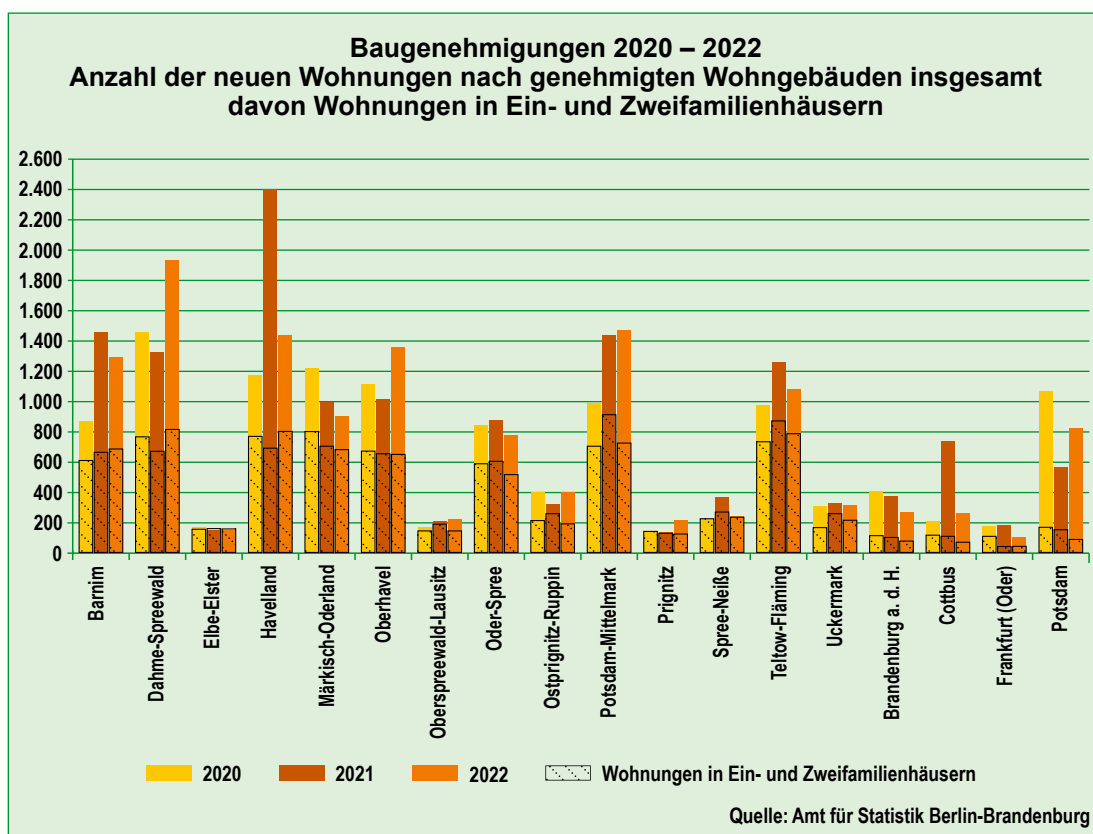
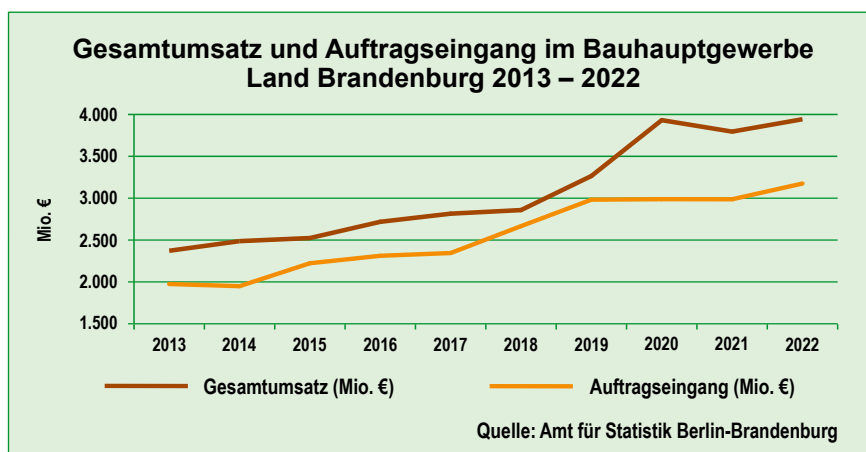
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Darunter fallen zum Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung und Kraftfahrzeuge ebenso wie Mieten, Reinigungsdienstleistungen oder Reparaturen. Der Verbraucherpreisindex ist der zentrale Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland und wird als Orientierungsmaßstab etwa bei Lohnverhandlungen oder als Wertsicherungsklausel verwendet. Die Entwicklung des Verbraucherpreisindex wird in der folgenden Grafik anderen Indizes gegenübergestellt.



2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

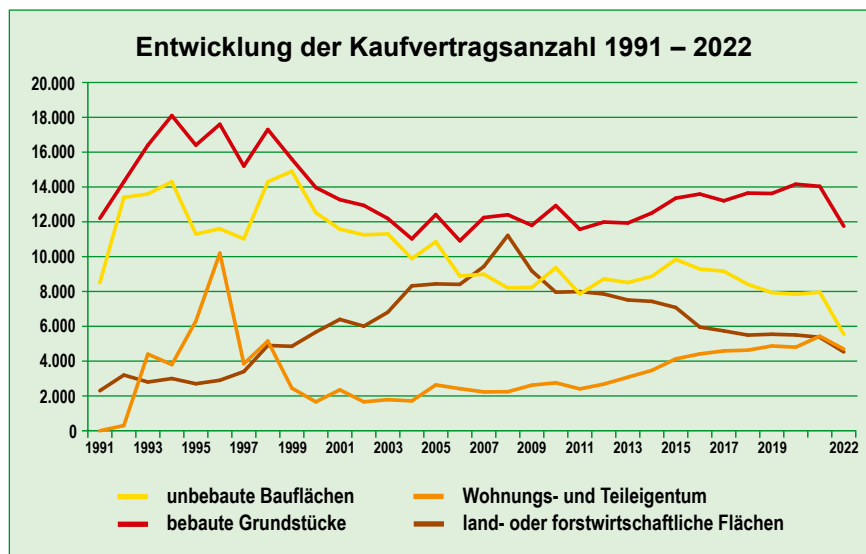
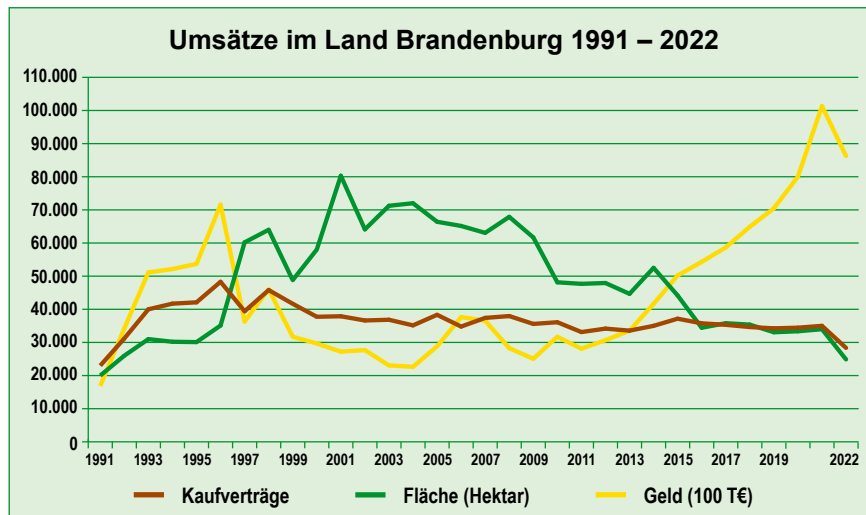
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die folgende Grafik. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau. Im Jahr 2022 wurden im Land Brandenburg insgesamt 13.208 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 881 Wohnungen zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die Errichtung der neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sind im Jahr 2022 auf 2.678 Mio. € angestiegen.

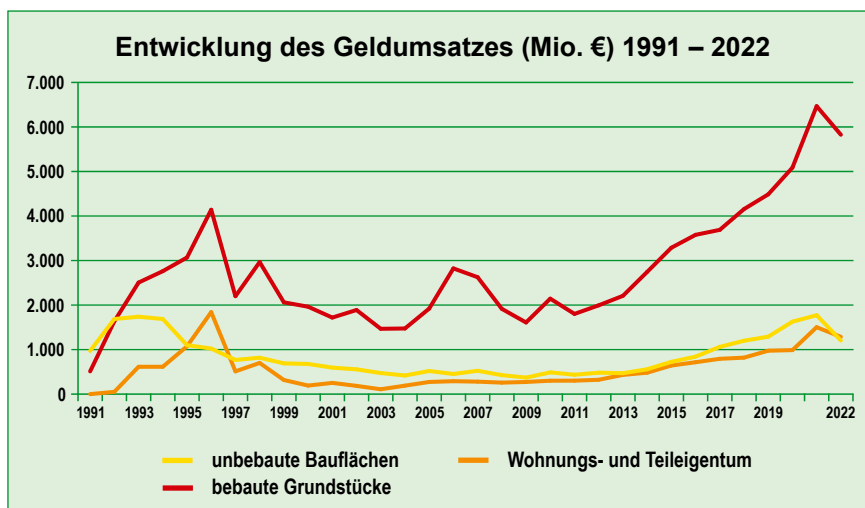


3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2022

Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Diese werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst. Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z. B. sog. Share-Deals) als Vermögensanteil übereignet werden, besteht keine Übersendungspflicht an den Gutachterausschuss. Informationen hierzu stehen dem Gutachterausschuss daher nicht zur Verfügung.

Der Grundstücksmarktbericht 2022 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2023 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 16 % aller Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 9 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vor (z. B. Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse, Notverkäufe). Diese Verträge sind nur in den Umsatzzahlen enthalten und werden für weitere Auswertungen und Analysen nicht herangezogen.

Die Umsatzzahlen sind gegenüber 2021 stark zurückgegangen, die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 19 %, der Flächenumsatz um 27 % und der Geldumsatz um 15 %.

Im Land Brandenburg wurden 297 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 2021	Hektar	% zu 2021	Mio. €	% zu 2021
Barnim	1.875	- 30	976	- 31	637	- 30
Dahme-Spreewald	2.520	- 21	1.350	- 69	928	- 19
Elbe-Elster	1.494	- 15	2.478	+ 15	121	- 2
Havelland	2.009	- 21	1.401	- 49	668	- 30
Märkisch-Oderland	2.079	- 23	2.109	- 10	624	- 23
Oberhavel	2.157	- 22	1.303	- 8	732	- 11
Oberspreewald-Lausitz	1.096	- 15	1.437	- 1	181	+ 17
Oder-Spree	2.152	- 12	1.878	+ 20	616	+ 15
Ostprignitz-Ruppin	1.432	- 22	1.933	- 20	255	- 5
Potsdam-Mittelmark	2.861	- 15	2.298	- 56	972	- 9
Prignitz	1.263	- 5	1.831	+ 12	118	- 15
Spree-Neiße	1.336	± 0	1.021	- 29	122	+ 31
Teltow-Fläming	2.031	- 30	2.338	+ 32	878	- 27
Uckermark	1.333	- 23	1.633	- 44	183	- 13
Brandenburg an der Havel	583	- 16	229	- 27	171	- 37
Cottbus	648	+ 2	148	- 18	287	+ 52
Frankfurt (Oder)	425	+ 12	349	- 2	143	+ 8
Potsdam	1.059	- 27	165	- 20	990	- 11
Land Brandenburg	28.353	- 19	24.877	- 27	8.626	- 15

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

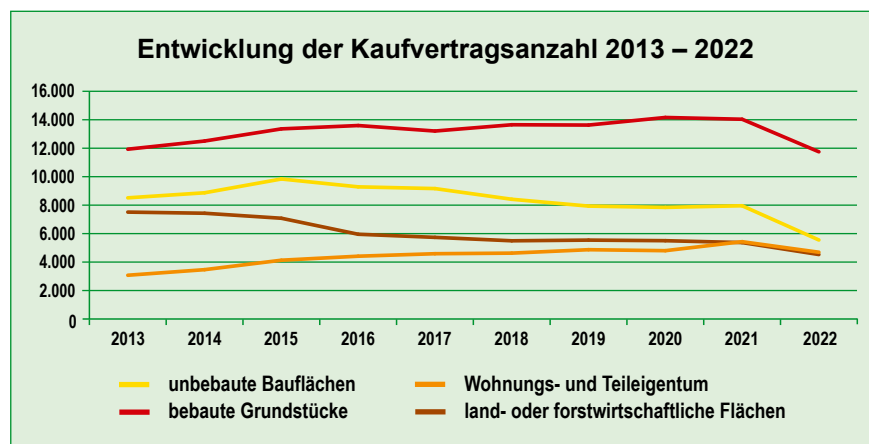
3.1 Kaufverträge

**landesweit
starke
Rückgänge
in den
Kaufvertrags-
zahlen**

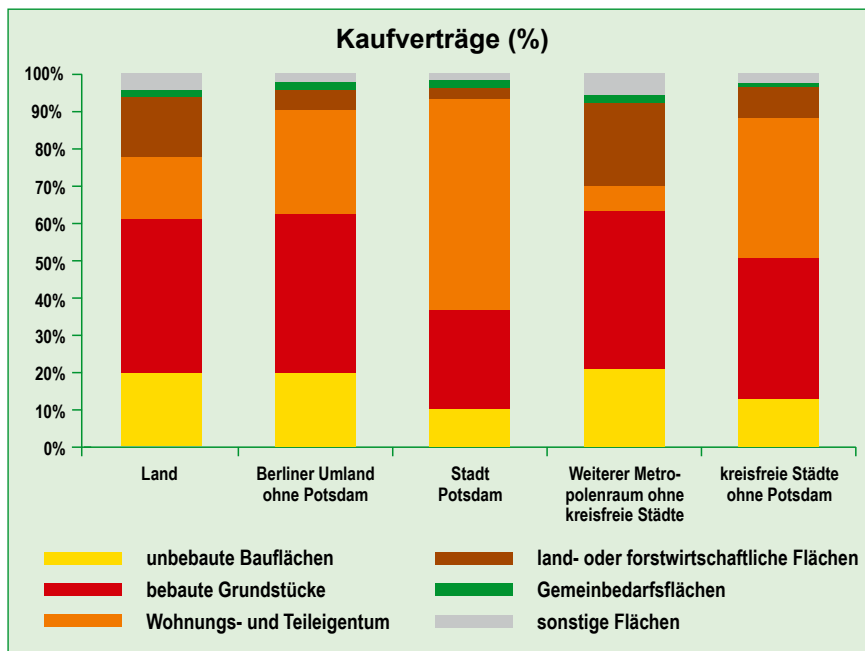
Im Berichtsjahr 2022 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 28.353 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Landesweit ging die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 6.653 (- 19 %) gegenüber dem Jahr 2021, im Berliner Umland um 2.674 Kaufverträge (- 22 %) und im Weiteren Metropolitanraum um 3.979 Kaufverträge (- 17 %), zurück.

Die meisten Kaufverträge je Gemeinde wurden in Potsdam (1.059), Cottbus (648), Brandenburg an der Havel (583), Falkensee (494) und Königs Wusterhausen (479) abgeschlossen.

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil der Kaufverträge verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 41 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 20 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum ist mit 16 % am gesamten Grundstücksmarkt gleichgeblieben. Der Verkauf von land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 16 %. Die Vertragszahlen bei unbebauten Bauflächen gingen gegenüber dem Vorjahresniveau um 30 %, bei bebauten Grundstücken um 16 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 14 % und bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 16 % zurück.



Grundstücksart	Land Anzahl	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum			
		Anzahl	% zu 2021	Anteil Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2021	Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	5.551	1.717	- 36	6	3.834	- 27	6
bebaute Grundstücke	11.748	3.753	- 21	7	7.995	- 14	8
Wohnungs- und Teileigentum	4.691	2.890	- 16	21	1.801	- 9	35
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	4.530	489	- 6	6	4.041	- 17	3
Gemeinbedarfsflächen	612	188	- 10	10	424	+ 1	3
sonstige Flächen	1.221	209	- 25	12	1.012	- 22	5
gesamt	28.353	9.246	- 22	11	19.107	- 17	9



Wohnbaulandgrundstücke*						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2021	Hektar	% zu 2021	Mio. €	% zu 2021
Land Brandenburg	4.760	- 31	769	- 31	810	- 39
Berliner Umland	1.489	- 39	220	- 52	525	- 46
darunter: Potsdam	90	- 34	26	- 21	106	+ 15
Weiterer Metropolitanraum	3.271	- 27	549	- 17	285	- 19
darunter: kreisfreie Städte	155	- 24	32	- 18	16	- 45

* siehe Grafik auf Seite 31

bebaute Wohngrundstücke*						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2021	Hektar	% zu 2021	Mio. €	% zu 2021
Land Brandenburg	9.090	- 16	1.837	- 26	3.898	- 8
Berliner Umland	3.185	- 23	322	- 23	2.172	- 17
darunter: Potsdam	121	- 46	21	- 19	344	+ 35
Weiterer Metropolitanraum	5.905	- 12	1.515	- 26	1.726	+ 6
darunter: kreisfreie Städte	452	- 4	58	+ 26	284	+ 57

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

Eigentumswohnungen*				
Räume	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2021	Mio. €	% zu 2021
Land Brandenburg	3.831	- 22	1.167	- 20
Berliner Umland	2.508	- 22	876	- 19
darunter: Potsdam	555	- 36	241	- 39
Weiterer Metropolitanraum	1.323	- 23	291	- 20
darunter: kreisfreie Städte	365	- 27	82	- 8

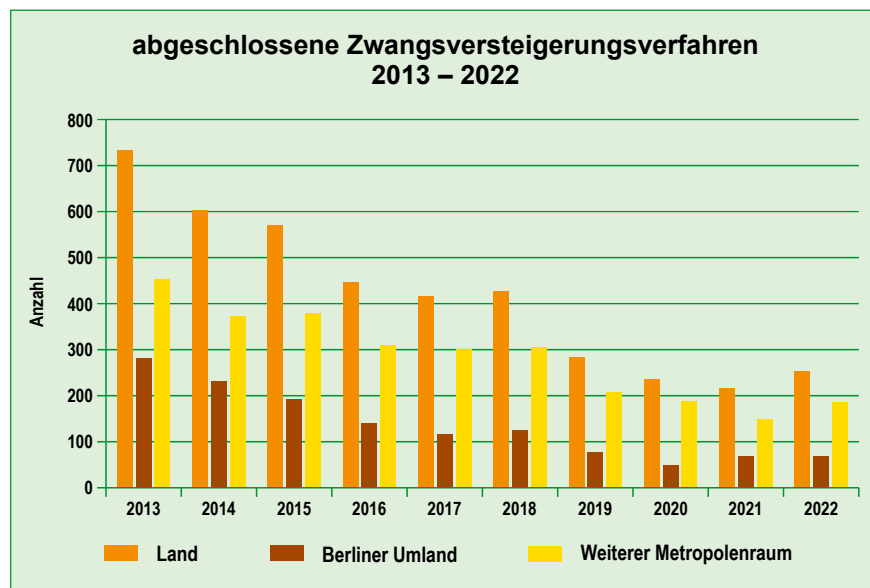
* Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung

**Anstieg
der Zwangs-
versteigerungen
um 17 %**

Zwangsversteigerungen

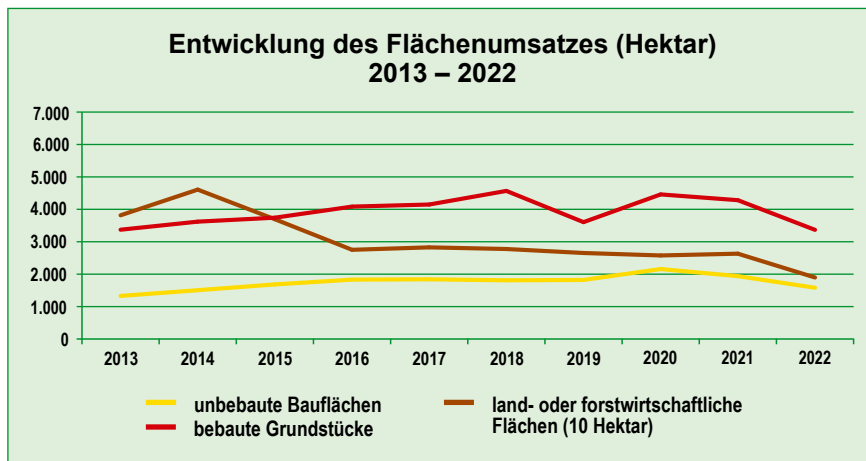
Von den zuständigen Amtsgerichten wurden den regionalen Gutachterausschüssen Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Diese wurden rein quantitativ ausgewertet und nicht bei der Auswertung des Preisniveaus berücksichtigt. Im Jahr 2022 wurden insgesamt im Land Brandenburg 250 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Im Berliner Umland blieben die Zuschläge in Zwangsversteigerungen mit 67 unverändert. Im Weiteren Metropolitanraum nahmen die Zwangsversteigerungen um 37 (+ 25 %) gegenüber dem Vorjahr zu.

Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 72 % Wohnimmobilien (51 % bebaute Grundstücke, 15 % Wohnbaulandgrundstücke und 6 % Eigentumswohnungen).



3.2 Flächenumsatz

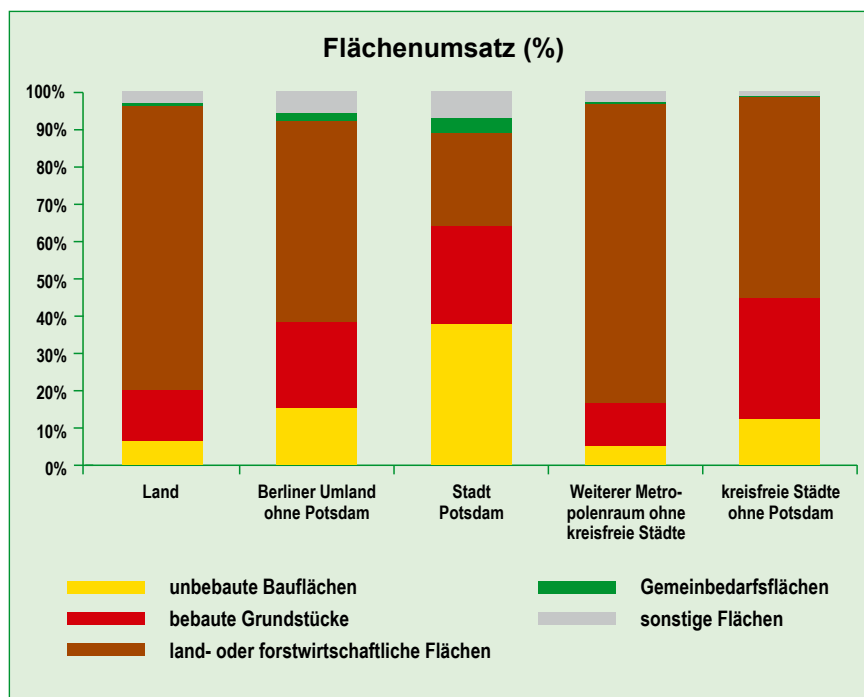
Auch im Jahr 2022 wurde der Flächenumsatz durch die land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 24.877 Hektar und ist gegenüber dem Vorjahr deutlich um 27 % zurückgegangen. Die umgesetzte Fläche beträgt rd. 1 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg.



Grundstücksart	Land Hektar	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Hektar	% zu 2021	Anteil Potsdam (%)	Hektar	% zu 2021	Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.581	455	- 46	14	1.126	+ 2	8
bebaute Grundstücke	3.367	636	- 9	7	2.731	- 24	9
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	18.969	1.419	- 4	3	17.550	- 29	2
Gemeinbedarfsflächen	156	63	+ 163	11	93	- 17	2
sonstige Flächen	804	160	+ 132	8	644	- 48	1
gesamt	24.877	2.733	- 12	6	22.144	- 28	3

Der Flächenumsatz ging im Landesdurchschnitt um 27 % zurück. Bei unbebauten Bauflächen ist der Flächenumsatz um 18 %, bei bebauten Grundstücken um 21 %, bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 28 % und bei sonstigen Flächen um 38 % zurückgegangen. Gemeinbedarfsflächen nahmen um 15 % zu.

Die größten Flächenumsätze je Gemeinde verzeichneten Schlieben (658 ha), Nuthe-Urstromtal (584 ha), Dahme/Mark (503 ha), Ortrand (478 ha) und Fehrbellin (448 ha).



3.3 Geldumsatz

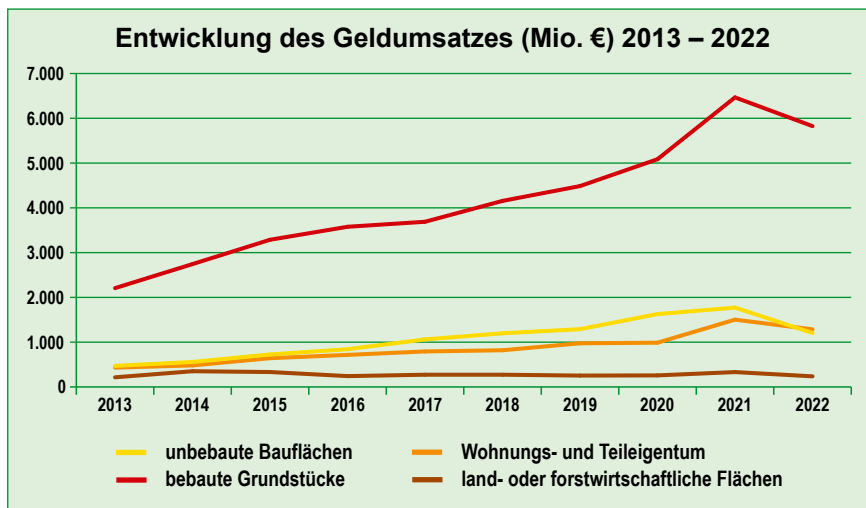
Rückgang des Geldumsatzes im Berliner Umland um 20 % und im Weiteren Metropolitanraum um 7 %

Im Jahr 2022 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg 8.626 Mio. € umgesetzt. Der Geldumsatz ging damit gegenüber dem Vorjahr um 1.508 Mio. € deutlich zurück. Im Berliner Umland ging der Geldumsatz um rd. 1.248 Mio. € (- 20 %) und im Weiteren Metropolitanraum um 260 Mio. € (- 7 %) gegenüber dem Vorjahr zurück.

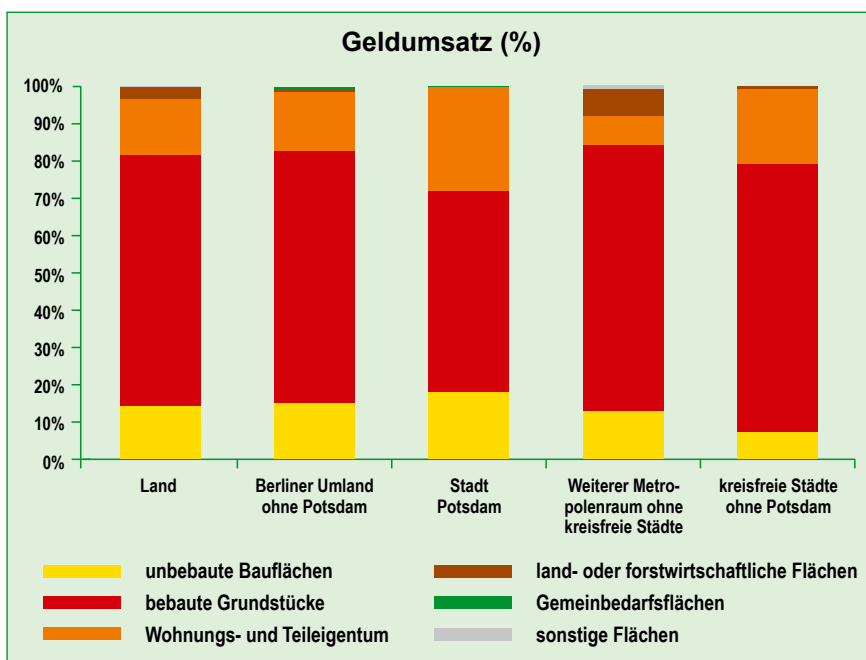
Im Landesdurchschnitt ging der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 32 %, bei bebauten Grundstücken um 10 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 14 % und bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 29 % und bei sonstigen Flächen um 10 % zurück. Bei Gemeinbedarfsflächen erhöhte sich der Geldumsatz um 190 %.

Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit 4.070 Mio. € einen Anteil am Geldumsatz von 47 %, die Stadt Potsdam mit 990 Mio. € einen Anteil von 11 %, der Weitere Metropolitanraum mit 2.966 Mio. € einen Anteil von 35 % und die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit 600 Mio. € einen Anteil von 7 %.

Die höchsten Geldumsätze je Gemeinde verzeichneten Potsdam (990 Mio. €), Ludwigsfelde (330 Mio. €), König Wusterhausen (306 Mio. €), Cottbus (287 Mio. €), Falkensee (240 Mio. €), Bernau (180 Mio. €) und Fürstenwalde (171 Mio. €).



Grundstücksart	Land Mio. €	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Mio. €	% zu 2021	Anteil Potsdam (%)	Mio. €	% zu 2021	Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.204	786	- 40	23	418	- 8	10
bebaute Grundstücke	5.825	3.273	- 14	16	2.552	- 3	17
Wohnungs- und Teileigentum	1.286	930	- 17	30	356	- 8	34
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	237	24	- 8	4	213	- 30	1
Gemeinbedarfsflächen	29	26	+ 271	4	3	± 0	1
sonstige Flächen	45	21	+ 62	10	24	- 35	3
gesamt	8.626	5.060	- 20	20	3.566	- 7	17



4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen werden nach ihrem Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 3 Abs. 2 – 4 ImmoWertV) gegliedert. Bei baureifem Land ist die bauliche Nutzung sofort realisierbar. Bei den anderen Entwicklungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen Wartezeit und zusätzlichen Entwicklungskosten bis zur baulichen Nutzung zu rechnen. Im Teilmarkt der „Unbebauten Bauflächen“ werden Bauflächen für folgende Nutzungsarten erfasst:

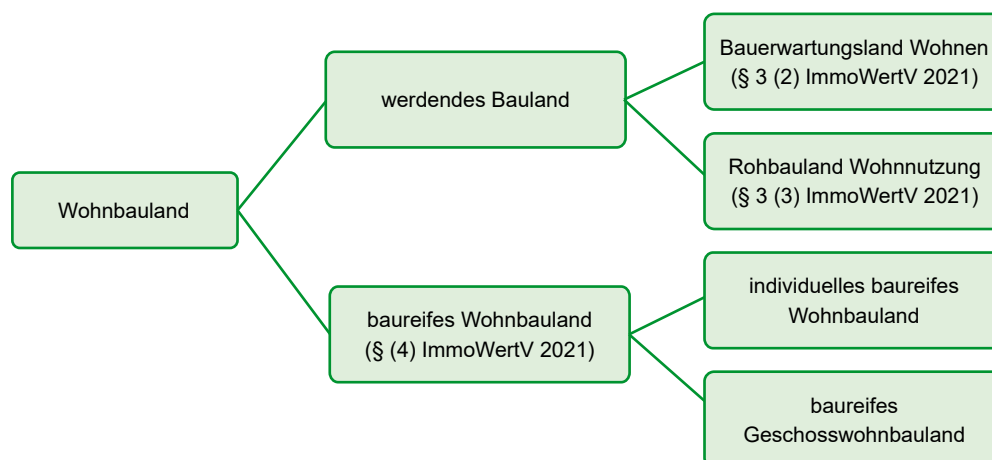
- Individueller Wohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbliche Nutzung
- Geschäfts- und Büronutzung
- Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft
- Wochenend- und Ferienhausgrundstücke
- Sonstige Nutzung

Im Jahr 2022 wurden 5.551 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Kaufvertragsanzahl ist damit gegenüber 2021 um 30 % deutlich zurückgegangen. Der Flächenumsatz hat sich mit 1.581 Hektar um 18 % verringert. Der Geldumsatz hat mit 1,20 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr um 32 % abgenommen.

unbebaute Bauflächen Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2021	Hektar	% zu 2021	Mio. €	% zu 2021
individueller Wohnungsbau	4.337	- 32	691	- 28	651	- 41
Mehrfamilienhäuser	423	- 23	78	- 51	159	- 27
gewerbliche Nutzung	407	- 19	582	- 10	351	+ 15
Geschäfts- und Büronutzung	41	- 2	14	+ 40	11	- 54
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	25	- 14	28	+ 65	2	+ 233
Wochenend-/Ferienhausgrundstücke	250	- 32	98	+ 58	22	- 39
sonstige Nutzung	68	- 24	90	+ 11	8	- 90
Land Brandenburg	5.551	- 30	1.581	- 18	1.204	- 32
Berliner Umland	1.717	- 36	455	- 46	786	- 40
darunter: Potsdam	106	- 28	62	+ 55	178	+ 56
Weiterer Metropolitanraum	3.834	- 27	1.126	+ 2	418	- 8
darunter: kreisfreie Städte	212	- 21	88	+ 7	43	+ 10

unbebaute Bauflächen Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	476	- 32	129	101
Dahme-Spreewald	529	- 37	160	167
Elbe-Elster	248	- 27	32	5
Havelland	401	- 34	85	111
Märkisch-Oderland	442	- 27	182	112
Oberhavel	465	- 25	116	128
Oberspreewald-Lausitz	249	- 29	46	9
Oder-Spree	496	- 18	187	106
Ostprignitz-Ruppin	237	- 29	140	30
Potsdam-Mittelmark	503	- 27	101	88
Prignitz	184	- 13	35	7
Spree-Neiße	316	- 17	82	10
Teltow-Fläming	437	- 51	90	99
Uckermark	250	- 28	46	10
Brandenburg an der Havel	80	- 16	25	12
Cottbus	76	- 32	28	8
Frankfurt (Oder)	56	- 10	35	23
Potsdam	106	- 28	62	178
Land Brandenburg	5.551	- 30	1.581	1.204

Wohnbaulandgrundstücke



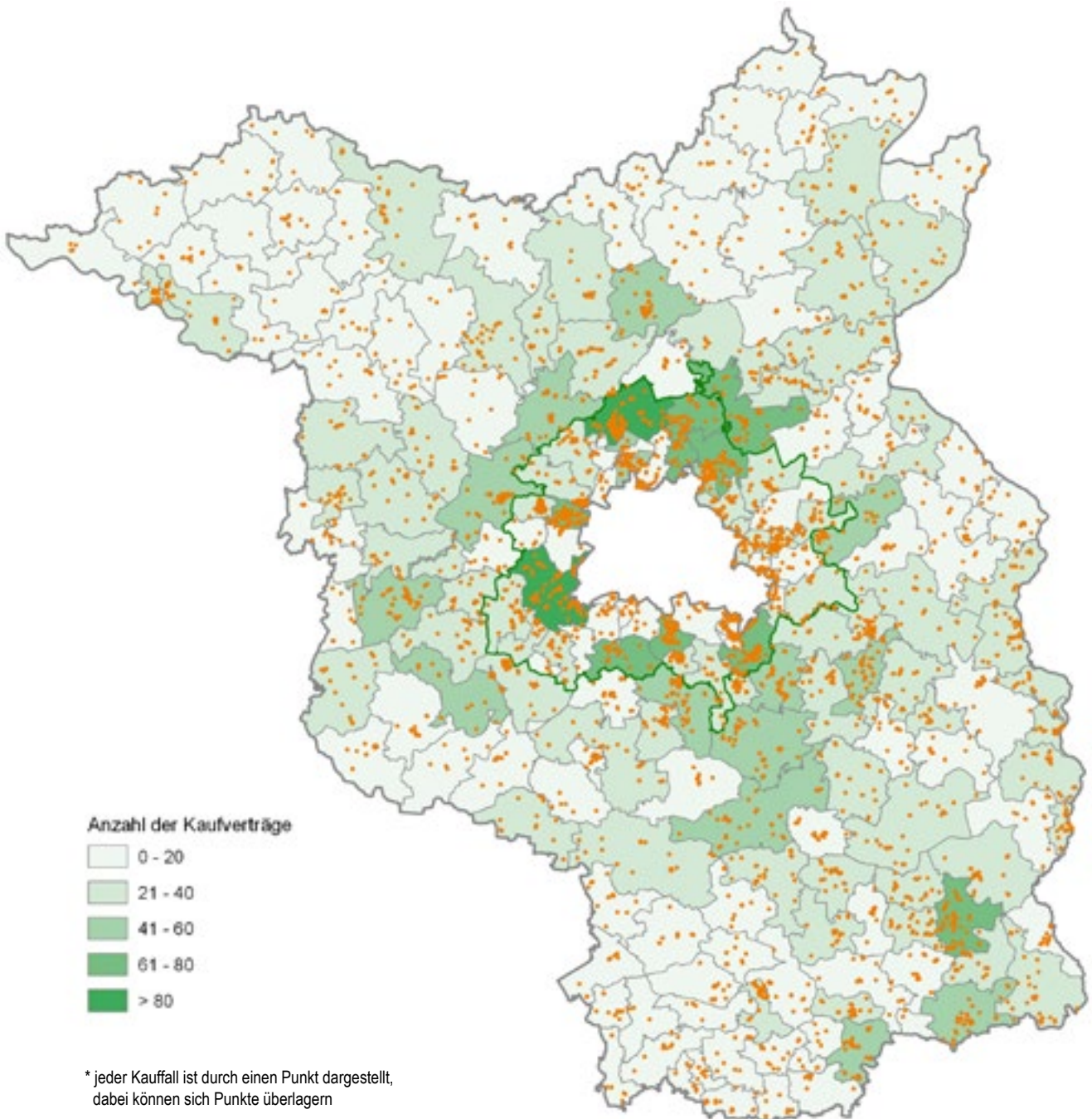
**Preisniveau:
Verhältnis 4 : 1**

**Wohnbauland
in Potsdam
bis 1.300 €/m²**

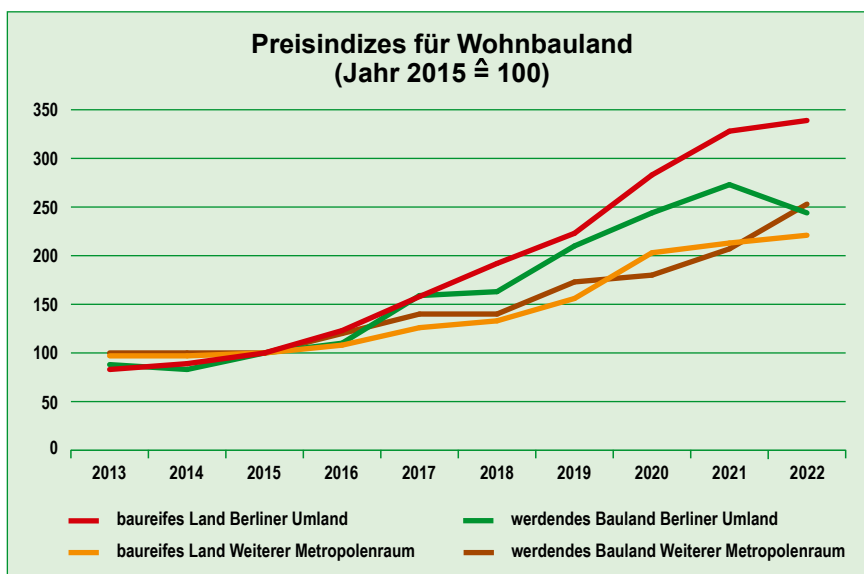
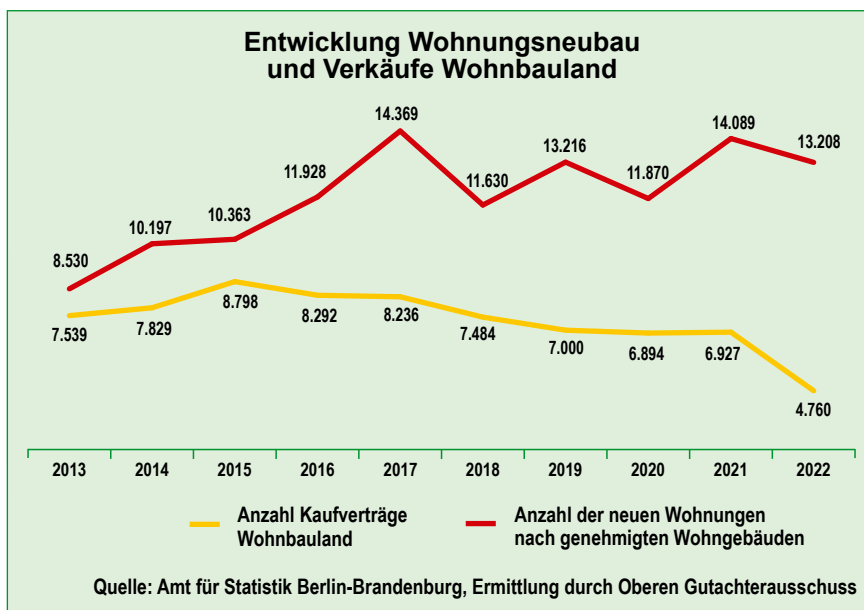
**Anstieg der
Preise für
Wohnbauland
im Berliner
Umland
um 3 % und
im Weiteren
Metropolitanraum
um 4 %**

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 86 % der Kaufverträge und 67 % des Geldumsatzes sowie 49 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung der unbebauten Bauflächen unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 4.760 Kaufverträge abgeschlossen. Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum ergibt sich unverändert ein Preisverhältnis von 4 : 1. In der Stadt Potsdam wurden die höchsten Bodenpreise bis rd. 1.300 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise zwischen 7 €/m² und 360 €/m².

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



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



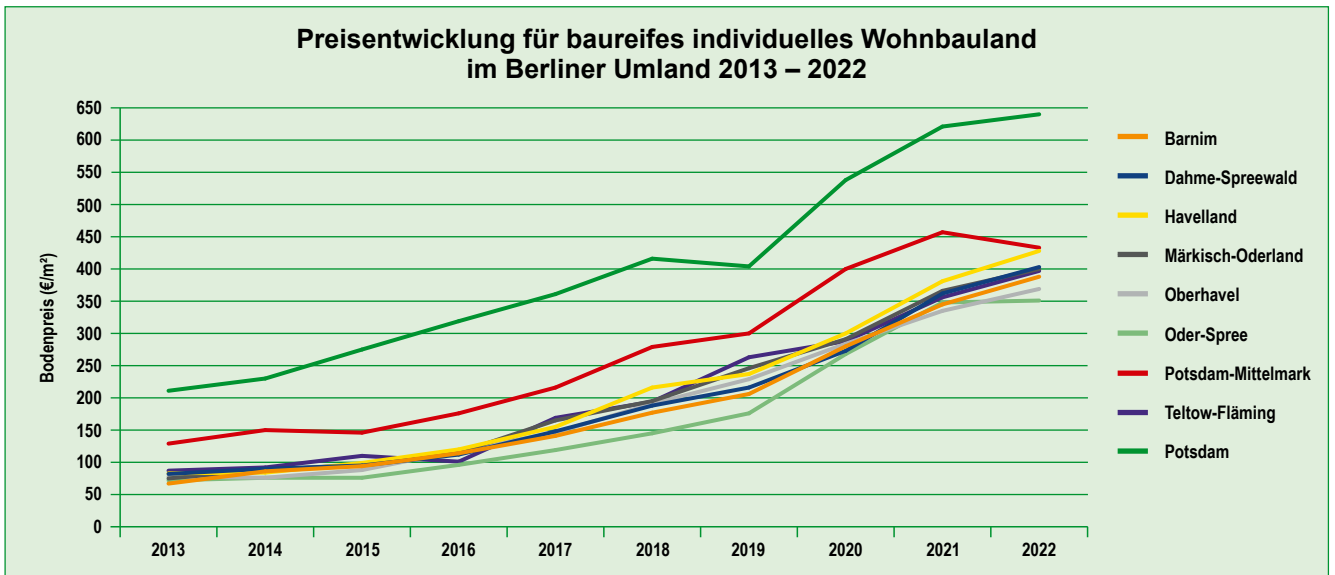
Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Wohnbauland im Berliner Umland			
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Wohnbauland		
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert		
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 		
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)		
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland		Rohbauland
Ergebnis	33 % Standardabweichung ¹ = 22		57 % Standardabweichung ¹ = 39
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle		112	152 109
Kaufpreis (€/m ²)	3 – 480	80	2 – 617 109
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	2 – 114	33	1 – 213 57
Flächengröße (ha)	0,1 – 11	2	0,1 – 10 1
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.			

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Wohnbauland im Weiteren Metropolitanraum			
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Wohnbauland		
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert		
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 		
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)		
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland		Rohbauland
Ergebnis	33 % Standardabweichung ¹ = 22		62 % Standardabweichung ¹ = 36
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle		192	269 37
Kaufpreis (€/m ²)	1 – 226	17	1 – 157 37
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	2 – 100	33	3 – 213 62
Flächengröße (ha)	0,1 – 11	1	0,1 – 7 0,7
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.			

individueller Wohnungsbau Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	403	- 29	67	77
Dahme-Spreewald	430	- 34	64	89
Elbe-Elster	177	- 35	21	3
Havelland	326	- 35	52	89
Märkisch-Oderland	396	- 27	112	58
Oberhavel	318	- 33	50	80
Oberspreewald-Lausitz	172	- 33	20	6
Oder-Spree	406	- 22	54	40
Ostprignitz-Ruppin	161	- 34	13	6
Potsdam-Mittelmark	366	- 32	34	60
Prignitz	157	- 12	19	4
Spree-Neiße	237	- 15	47	8
Teltow-Fläming	385	- 52	67	82
Uckermark	212	- 25	35	6
Brandenburg an der Havel	44	- 21	5	4
Cottbus	52	- 31	19	5
Frankfurt (Oder)	28	- 10	4	2
Potsdam	67	- 36	8	32
Land Brandenburg	4.337	- 32	691	651
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.306	- 40	178	363
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	2.840	- 28	478	246

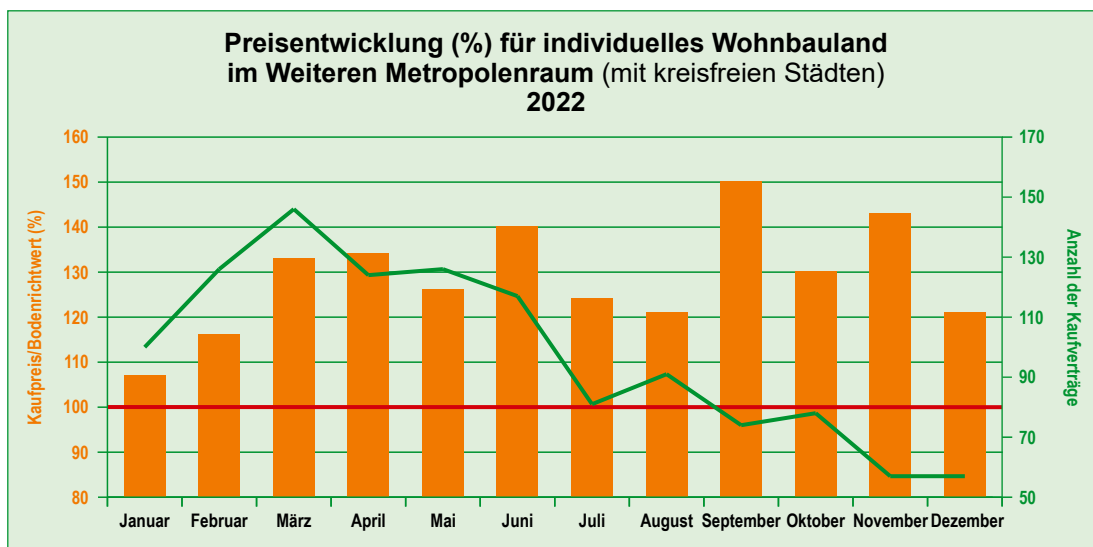
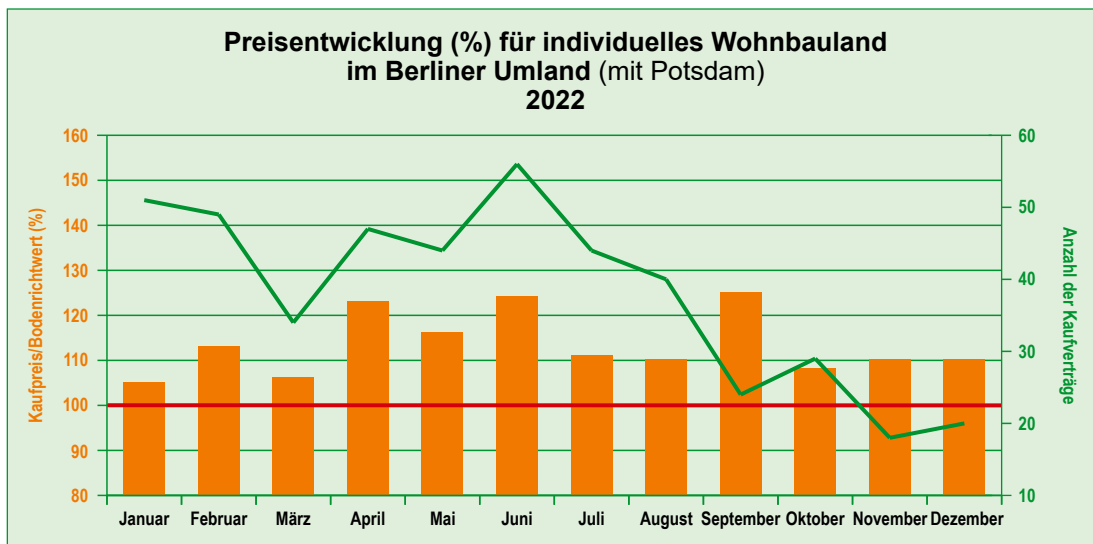
individueller Wohnungsbau Anteile am Gesamtumsatz 2018 – 2022					
Räume	Kaufverträge Anzahl				
	2018	2019	2020	2021	2022
Land Brandenburg	6.899	6.483	6.365	6.375	4.337
Berliner Umland	2.808	2.561	2.242	2.265	1.373
Anteile (%)	(41)	(40)	(35)	(36)	(32)
Weiterer Metropolitanraum	4.091	3.922	4.123	4.110	2.964
Anteile (%)	(59)	(60)	(65)	(64)	(68)

Die abweichende Darstellung der Entwicklung im Landkreis Potsdam-Mittelmark in der Grafik "Preisentwicklung für baureifes individuelles Wohnbauland im Berliner Umland 2013 – 2022" auf Seite 36 spiegelt nicht die dort ebenso ansteigende Konjunktur wieder, sondern ist bedingt durch eine ungleichmäßige Zusammensetzung der Stichprobe mit einer Unterrepräsentation der hochpreisigen Lagen. Ausführungen dazu auf Seite 4.



baureifer individueller Wohnungsbau durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland (€/m²)	Anzahl	Weiterer Metropolitanraum (€/m²)
Barnim	121	388 ↑	48	166 ↑
Dahme-Spreewald	92	403 ↑	120	173 ↓
Elbe-Elster			82	27 ↑
Havelland	108	428 ↑	79	126 →
Märkisch-Oderland	103	400 ↑	93	105 ↑
Oberhavel	121	369 ↑	65	116 ↓
Oberspreewald-Lausitz			45	60 ↑
Oder-Spree	27	351 →	126	121 ↑
Ostprignitz-Ruppin			71	73 ↑
Potsdam-Mittelmark	69	433 ↓	150	188 ↑
Prignitz			92	40 ↑
Spree-Neiße			78	42 ↑
Teltow-Fläming	133	397 ↑	130	156 →
Uckermark			65	42 ↓
Brandenburg an der Havel			20	169 ↑
Cottbus			19	139 ↑
Frankfurt (Oder)			7	109 ↑
Potsdam	31	640 →		
Land Brandenburg	2.095		226 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	774	399 ↑		
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)			1.244	112 ↑

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



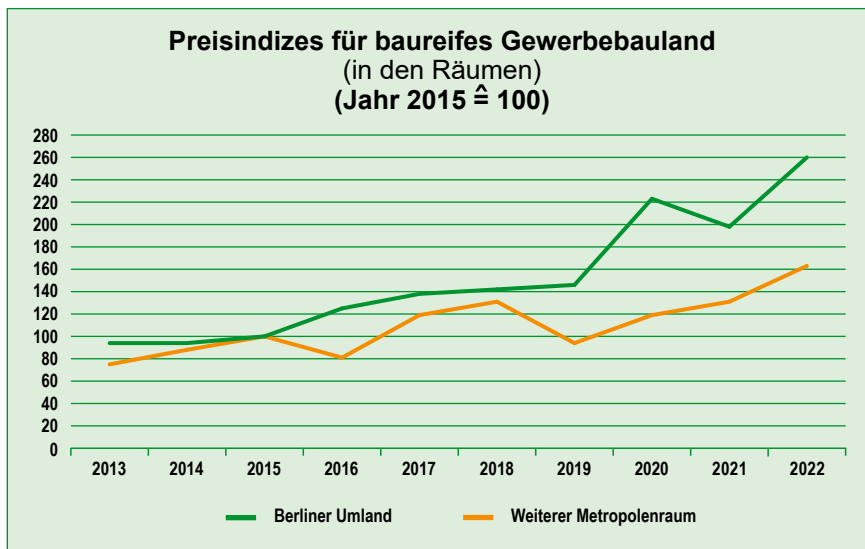
Geschosswohnbau land Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	20	- 66	9	3
Dahme-Spreewald	25	- 39	8	27
Elbe-Elster	46	+ 53	3	1
Havelland	24	- 23	2	10
Märkisch-Oderland	4	± 0	2	6
Oberhavel	86	+ 26	12	17
Oberspreewald-Lausitz	38	- 12	2	2
Oder-Spree	12	- 25	3	3
Ostprignitz-Ruppin	13	- 61	2	1
Potsdam-Mittelmark	50	- 39	3	6
Prignitz	8	- 33	1	1
Spree-Neiße	36	- 23	4	1
Teltow-Fläming	5	+ 25	1	1
Uckermark	2	- 80	2	1
Brandenburg an der Havel	9	- 36	2	2
Cottbus	10	- 41	1	1
Frankfurt (Oder)	12	+ 20	3	2
Potsdam	23	- 28	18	74
Land Brandenburg	423	- 23	78	159
Berliner Umland (ohne Potsdam)	93	- 32	16	56
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	276	- 19	39	24

Geschosswohnbau land Anteile am Gesamtumsatz 2018 – 2022					
Räume	Kaufverträge Anzahl				
	2018	2019	2020	2021	2022
Land Brandenburg	585	517	529	552	423
Berliner Umland	182	144	183	169	116
Anteile (%)	(31)	(28)	(35)	(31)	(27)
Weiterer Metropolitanraum	403	373	346	383	307
Anteile (%)	(69)	(72)	(65)	(69)	(73)

baureifes Geschosswohnbau land durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland (€/m ²)	Anzahl	Weiterer Metropolitanraum (€/m ²)
Barnim			3*	
Dahme-Spreewald	4* ¹	762 ↑	3*	
Elbe-Elster			16	39 ↑
Havelland	6	963 ↑	5* ¹	272 ↑
Märkisch-Oderland	3*		1*	
Oberhavel	28	417 ↑	29	132 ↑
Oberspreewald-Lausitz			5* ¹	83 ↑
Oder-Spree			5* ¹	138 ↓
Ostprignitz-Ruppin			8	75 ↓
Potsdam-Mittelmark	12	556 ↑	10	110 ↓
Prignitz			5* ¹	44 ↓
Spree-Neiße			6	23 ↑
Teltow-Fläming	1*		1*	
Uckermark			1*	
Brandenburg an der Havel			3*	
Cottbus			1*	
Frankfurt (Oder)			4* ¹	118 ↑
Potsdam	5* ¹	936 →		
Land Brandenburg	165		273 →	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	54	529 ↑		
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)			98	104 →

* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.
¹ geringe Datenbasis bis max. 5 auswertbaren Kaufverträgen
 → gleichbleibend
 ↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr
 ↓ fallend } bei Veränderungen > 5 %

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 407 Kaufverträgen (- 19 %) und der Flächenumsatz ist auf 582 Hektar (- 10 %) zurückgegangen. Der Geldumsatz erhöhte sich auf 351 Mio. € (+ 15 %).



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



Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Gewerbebauland im Berliner Umland		
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Gewerbebauland	
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2022 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland	Rohbauland
Ergebnis	22 %	
	Standardabweichung ¹ = 19	
	Spanne	Durchschnitt
	65	
	Anzahl Kauffälle	
	Kaufpreis (€/m²)	28
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	22	84 %
Flächengröße (ha)	4	Standardabweichung ¹ = 44
	1 – 165	Spanne
	1 – 83	Durchschnitt
	0,1 – 61	44
		7 – 159
		84
		0,1 – 30
		4
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.		

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Gewerbebauland im Weiteren Metropolenraum		
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Gewerbebauland	
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2022 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland	Rohbauland
Ergebnis	37 %	
	Standardabweichung ¹ = 37	
	Spanne	Durchschnitt
	31	
	Anzahl Kauffälle	
	Kaufpreis (€/m²)	9
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	37	58 %
Flächengröße (ha)	3	Standardabweichung ¹ = 28
	1 – 35	Spanne
	5 – 183	Durchschnitt
	0,2 – 17	11
		3 – 71
		58
		6 – 128
		0,1 – 10
		1
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 2021		
Barnim	21	- 30	46	20
Dahme-Spreewald	40	- 44	71	46
Elbe-Elster	12	- 37	7	1
Havelland	26	- 10	24	10
Märkisch-Oderland	34	- 19	68	49
Oberhavel	26	+ 24	50	27
Oberspreewald-Lausitz	23	- 32	20	2
Oder-Spree	38	+ 27	44	57
Ostprignitz-Ruppin	26	± 0	54	17
Potsdam-Mittelmark	48	+ 17	57	18
Prignitz	10	+ 43	11	1
Spree-Neiße	20	- 5	28	1
Teltow-Fläming	32	- 37	20	14
Uckermark	9	- 67	1	0,1
Brandenburg an der Havel	16	+ 33	18	4
Cottbus	11	- 39	9	2
Frankfurt (Oder)	6	- 63	20	18
Potsdam	9	+ 80	34	64
Land Brandenburg	407	- 19	582	351
Berliner Umland (ohne Potsdam)	129	- 16	178	363
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	236	- 20	478	246

baureifes Gewerbebauland durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland (€/m ²)	Anzahl	Weiterer Metropolitanraum (€/m ²)
Barnim	4* ¹	38 ↓	5* ¹	15 ↓
Dahme-Spreewald	2*		5* ¹	43 ↑
Elbe-Elster			6	12 ↑
Havelland	5* ¹	140 * ²	7	21 ↓
Märkisch-Oderland	15	125 ↑	5* ¹	15 ↑
Oberhavel	10	73 →	8	41 * ²
Oberspreewald-Lausitz			7	14 ↑
Oder-Spree	5* ¹	89 * ²	15	30 ↓
Ostprignitz-Ruppin			17	25 ↑
Potsdam-Mittelmark	7	109 ↓	17	36 ↑
Prignitz			7	9 ↓
Spree-Neiße			9	7 →
Teltow-Fläming	8	225 ↑	16	30 ↑
Uckermark			6	12 ↓
Brandenburg an der Havel			11	31 ↓
Cottbus			9	32 ↑
Frankfurt (Oder)			4* ¹	42 * ²
Potsdam	2*			
Land Brandenburg	212	53 ↑		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	56	124 ↑		
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)			130	24 ↑

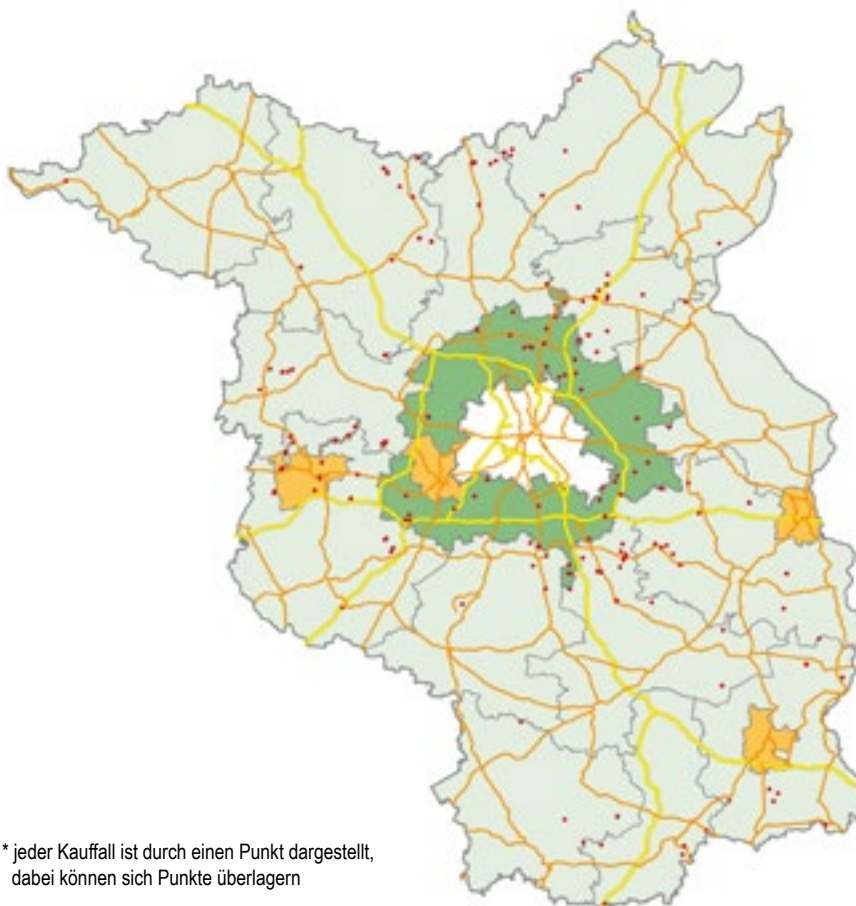
* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.
^{*1} geringe Datenbasis bis max. 5 auswertbaren Kaufverträgen
^{*2} kein Vorjahreswert vorhanden
 → gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend
 } Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Grundstücke für Geschäfts- und Büronutzung sind Bauflächen für Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen, wie z. B. Arztpraxen sowie Läden im Erdgeschoss und untergeordneter Wohnnutzung. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt weniger als 1 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Die Kaufvertragszahlen blieben mit 41 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr stabil. Der Flächenumsatz erhöhte sich auf 14 Hektar, der Geldumsatz ging auf 11 Mio. € zurück.

Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 25 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 28 Hektar Fläche und 2 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von weniger als 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Bei 13 auswertbaren Kaufverträgen wurde ein durchschnittlicher Preis von 4,77 €/m² in einer Spanne von 0,44 €/m² bis 8,02 €/m² erzielt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Wochenendhäuser und Ferienanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt rd. 5 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Es wurden 250 Kaufverträge (- 32 %) mit einem Flächenumsatz von 98 Hektar (+ 58 %) und einem Geldumsatz von 22 Mio. € (- 39 %) abgeschlossen. Die durchschnittlichen Preise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise wurden im Landkreis Oder-Spree mit bis zu 960 €/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 (m ²)	durchschnittlicher Bodenpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Land	250	4.113	73	1 – 960
Berliner Umland	51	2.040	91	3 – 960
Weiterer Metropolitanraum	199	4.608	69	1 – 500

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 1 % einen geringen Anteil. Es wurden 68 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 90 Hektar und einem Geldumsatz von 8 Mio. € registriert. Hierzu zählen Bauflächen in Sondergebieten und für Stellplätze, Garagen sowie Zukäufe. Die Vielfalt dieser Nutzungen lassen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu.

4.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die Werte werden einschließlich Grund und Boden ausgewertet.

Im Teilmarkt der „Bebauten Grundstücke“ werden folgende Gebäudearten erfasst:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser/Doppelhaushälften
- Bauernhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- Sonstige Gebäude

Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Punkt 4.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 11.748 Kaufverträge (- 16 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.367 Hektar (- 21 %) und einem Geldumsatz von rd. 5,8 Mrd. € (- 10 %) registriert.

Bebaute Grundstücke Umsätze nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2021	Hektar	% zu 2021	Mio. €	% zu 2021
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.027	- 13	1.194	- 10	2.128	- 6
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.958	- 24	149	- 19	599	- 21
Mehrfamilienhäuser	758	- 17	203	- 22	1.097	- 4
Bauernhäuser	347	- 16	291	- 59	74	- 20
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	532	- 20	169	- 37	874	- 12
Lagergebäude	303	- 16	296	- 37	348	- 41
Produktionsgebäude	270	- 14	640	+ 18	287	+ 35
Wochenendhäuser	1.110	- 14	141	- 11	106	- 14
Gebäude für Freizeitwecke	48	+ 12	54	+ 440	13	+ 117
Gebäude für Beherbergungen	84	- 29	55	- 63	57	- 37
sonstige Gebäude	311	- 18	175	- 19	242	+ 20
Land Brandenburg	11.748	- 16	3.367	- 21	5.825	- 10
Berliner Umland	3.753	- 21	636	- 9	3.273	- 14
darunter: Potsdam	280	- 4	43	- 17	533	- 8
Weiterer Metropolitanraum	7.995	- 14	2.731	- 24	2.552	- 3
darunter: kreisfreie Städte	622	- 7	236	+ 12	432	- 5

Bebaute Grundstücke Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	831	- 19	171	425
Dahme-Spreewald	959	- 18	281	549
Elbe-Elster	637	- 12	250	89
Havelland	809	- 21	173	412
Märkisch-Oderland	1.078	- 19	373	456
Oberhavel	909	- 20	185	481
Oberspreewald-Lausitz	471	- 15	169	143
Oder-Spree	867	- 11	262	437
Ostprignitz-Ruppin	598	- 23	236	184
Potsdam-Mittelmark	1.156	- 15	294	689
Prignitz	529	- 12	177	86
Spree-Neiße	530	- 4	173	93
Teltow-Fläming	850	- 25	191	675
Uckermark	622	- 11	152	142
Brandenburg an der Havel	267	- 8	63	133
Cottbus	235	- 7	56	213
Frankfurt (Oder)	120	- 8	118	85
Potsdam	280	- 4	43	533
Land Brandenburg	11.748	- 16	3.367	5.825

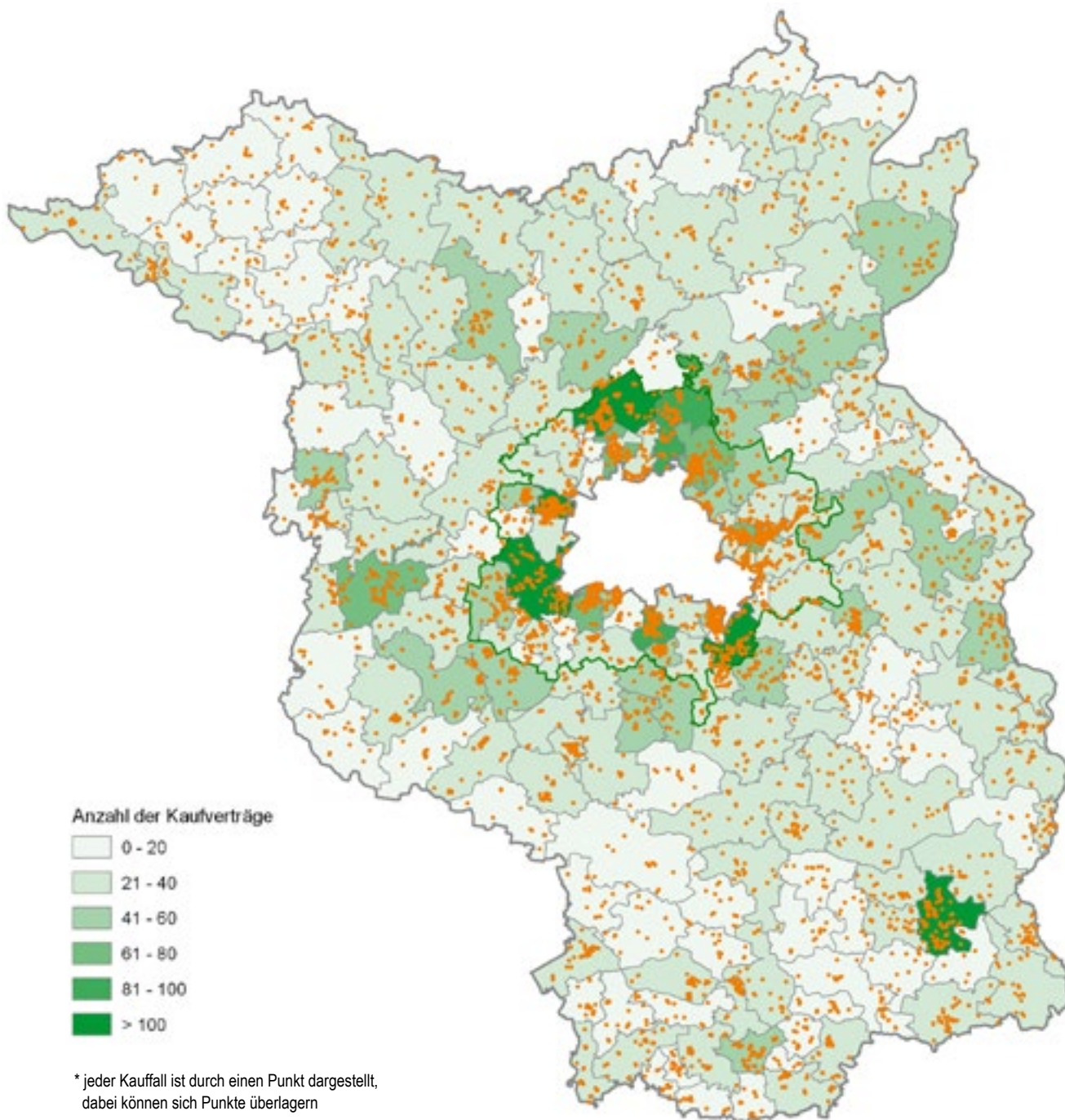
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2022 mit insgesamt 6.027 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 372 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl um 13 % zurückgegangen. Der Geldumsatz hat um 6 % abgenommen. In den Landkreisen Elbe-Elster (+ 16 %), Spree-Neiße (+ 18 %) sowie in der kreisfreien Stadt Frankfurt (+ 33 %) ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr spürbar angestiegen. Der Flächenumsatz hat sich im Land Brandenburg um 10 % verringert.

Anstieg des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland um 11 %, im Weiteren Metropolitanraum um 16 %

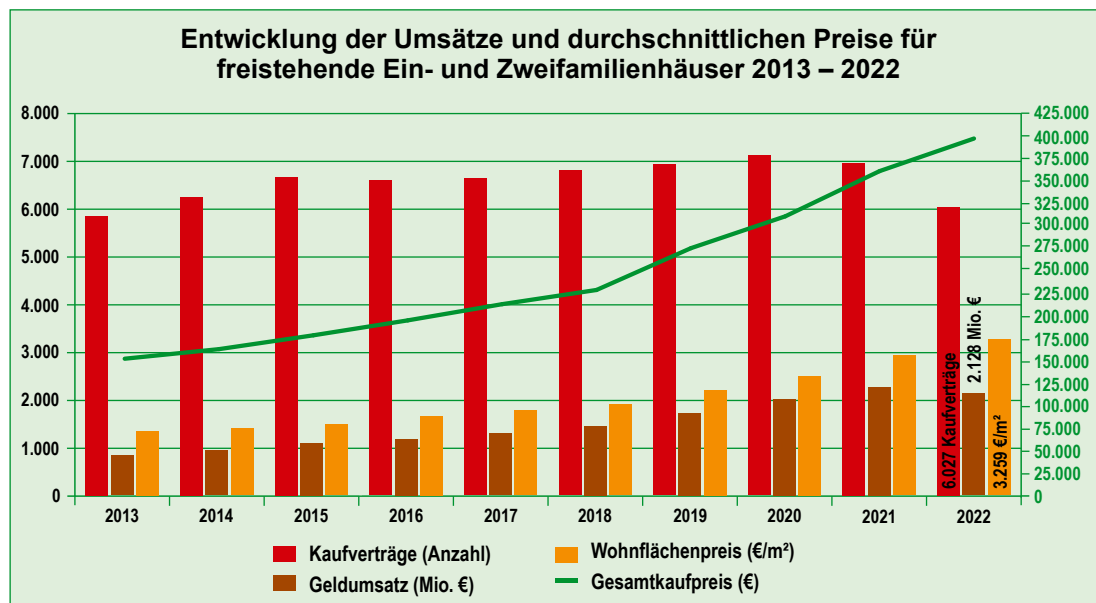
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	492	- 8	56	198
Dahme-Spreewald	554	- 16	115	216
Elbe-Elster	343	- 7	160	43
Havelland	424	- 23	47	182
Märkisch-Oderland	648	- 16	142	213
Oberhavel	489	- 21	86	208
Oberspreewald-Lausitz	216	- 15	40	35
Oder-Spree	449	- 12	72	161
Ostprignitz-Ruppin	269	- 11	94	67
Potsdam-Mittelmark	663	- 15	128	334
Prignitz	191	- 9	47	26
Spree-Neiße	239	- 5	69	45
Teltow-Fläming	433	- 14	43	155
Uckermark	271	- 2	52	58
Brandenburg an der Havel	66	- 20	9	26
Cottbus	114	- 1	12	29
Frankfurt (Oder)	44	+ 5	11	12
Potsdam	122	+ 3	11	118
Land Brandenburg	6.027	- 13	1.195	2.128
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.128	- 20	219	1.124
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.553	- 10	932	819

durchschnittlicher Kaufpreis für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Land Brandenburg 397.000 €

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



Die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Potsdam (122),
Oranienburg (119), Falkensee (116) und Cottbus (114) gehandelt.



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland	Anzahl	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	147	519.000 ↑	92	325.000 ↑
Dahme-Spreewald	158	562.000 ↑	109	358.000 ↑
Elbe-Elster			214	142.000 ↑
Havelland	156	627.000 →	91	303.000 ↑
Märkisch-Oderland	166	478.000 ↑	103	234.000 ↑
Oberhavel	207	545.000 ↑	110	277.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz			136	177.000 ↑
Oder-Spree	93	559.000 ↑	200	299.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin			140	268.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	231	818.000 ↑	220	301.000 ↑
Prignitz			89	186.000 ↑
Spree-Neiße			135	199.000 ↑
Teltow-Fläming	140	552.000 ↑	168	323.000 ↑
Uckermark			122	238.000 ↑
Brandenburg an der Havel			38	342.000 ↑
Cottbus			73	304.000 ↑
Frankfurt (Oder)			25	315.000 ↑
Potsdam*	43	918.000 ↑		
Land Brandenburg	3.406	397.000 ↑		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.298	597.000 ↑		
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)			1.929	257.000 ↑

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	1.601	130	2.676	332.000
	1949 – 1990	628	123	2.476	284.000
	1991 – 2019	1.065	133	4.081	541.000
	≥ 2020	112	140	4.152	593.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	491	125	4.515	585.000
	1949 – 1990	157	114	3.979	425.000
	1991 – 2019	595	135	4.737	641.000
	≥ 2020	55	148	4.717	692.000
Stadt Potsdam*	< 1949	8	172	6.583	1.169.000
	1949 – 1990	6	129	5.565	697.000
	1991 – 2019	27	167	5.672	946.000
	≥ 2020	2*1			
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	1.054	131	1.718	211.000
	1949 – 1990	435	126	1.899	229.000
	1991 – 2019	392	128	3.088	384.000
	≥ 2020	48	134	3.561	481.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	49	147	1.948	272.000
	1949 – 1990	30	118	2.332	263.000
	1991 – 2019	50	123	3.000	369.000
	≥ 2020	7	135	3.628	489.000

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (€/m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	952	951	130	130	2.924	3.259	361.000	397.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	850	833	128	130	4.157	4.629	537.000	597.000
Stadt Potsdam*	847	719	147	156	5.121	5.890	740.000	918.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.035	1.042	131	129	1.923	2.209	222.000	257.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	912	882	132	131	2.267	2.527	280.000	317.000

* inklusive Villengrundstücke

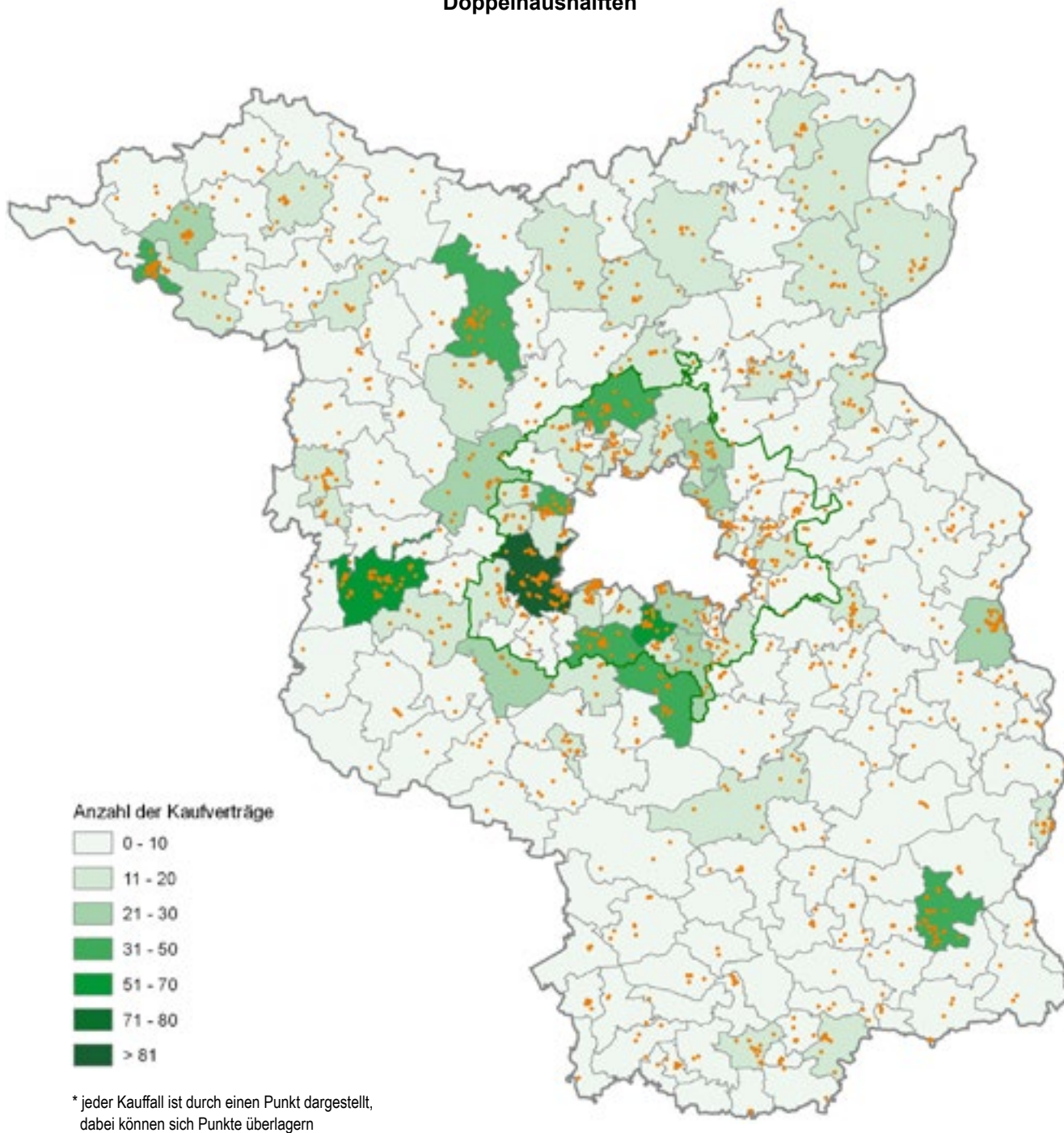
Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.958 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.318 Kaufverträge (67 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutlich um 24 % zurückgegangen. Der Geldumsatz hat um 21 % abgenommen. In den Landkreisen Oder-Spree (+ 39 %), Spree-Neiße (+ 79 %), sowie in der kreisfreien Stadt Frankfurt (+ 41 %) ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr spürbar angestiegen. Der Flächenumsatz hat sich im Land Brandenburg um 19 % verringert.

Anstieg des Kaufpreises für Reihenhäuser/ Doppelhaushälfte im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum um 8 %

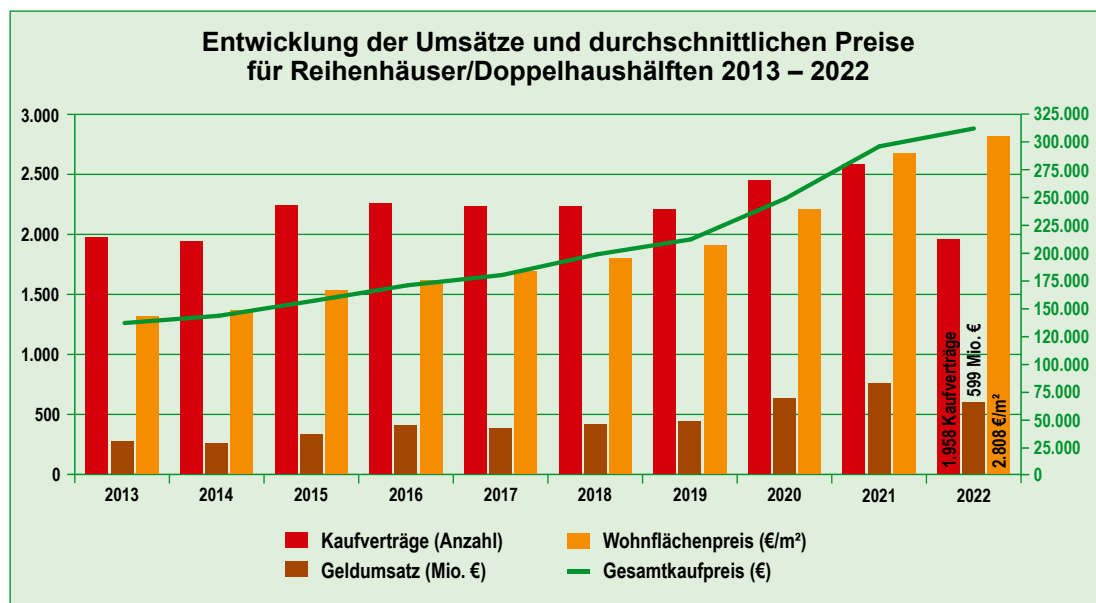
durchschnittlicher Kaufpreis für Reihenhäuser/ Doppelhaushälfte im Land Brandenburg 312.000 €

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	138	- 32	7	47
Dahme-Spreewald	143	- 28	10	48
Elbe-Elster	49	- 40	4	5
Havelland	155	- 27	9	50
Märkisch-Oderland	142	- 25	12	57
Oberhavel	179	- 24	15	61
Oberspreewald-Lausitz	66	- 31	5	8
Oder-Spree	122	- 19	16	52
Ostprignitz-Ruppin	106	- 23	11	19
Potsdam-Mittelmark	165	- 15	9	71
Prignitz	127	- 10	14	12
Spree-Neiße	48	+ 4	4	7
Teltow-Fläming	198	- 45	10	65
Uckermark	113	+ 1	12	18
Brandenburg an der Havel	63	- 22	4	14
Cottbus	33	- 15	2	7
Frankfurt (Oder)	29	+ 12	2	7
Potsdam	82	+ 5	3	52
Land Brandenburg	1.958	- 24	149	599
Berliner Umland (ohne Potsdam)	682	- 36	31	324
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.069	- 17	107	195

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in Potsdam (82), Brandenburg an der Havel (63), Blankenfelde-Mahlow (51) und Ludwigsfelde (39) gehandelt.



Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland	Anzahl	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	56	439.000 ↑	38	220.000 ↑
Dahme-Spreewald	63	428.000 →	33	281.000 ↓
Elbe-Elster			38	115.000 ↑
Havelland	57	462.000 ↑	42	232.000 ↑
Märkisch-Oderland	39	380.000 →	38	182.000 ↑
Oberhavel	84	413.000 →	43	210.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz			53	137.000 ↑
Oder-Spree	27	414.000 →	53	246.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin			82	186.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	66	622.000 ↑	71	308.000 ↓
Prignitz			70	119.000 →
Spree-Neiße			38	162.000 ↑
Teltow-Fläming	93	403.000 →	75	304.000 →
Uckermark			70	174.000 ↑
Brandenburg an der Havel			48	244.000 ↑
Cottbus			23	248.000 ↑
Frankfurt (Oder)			23	272.000 ↑
Potsdam	46	701.000 ↑		
Land Brandenburg	1.369	312.000 ↑		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	485	448.000 ↑		
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)			744	208.000 ↑

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	646	112	2.106	228.000
	1949 – 1990	151	111	1.990	215.000
	1991 – 2019	459	119	3.513	411.000
	≥ 2020	113	129	4.110	523.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	119	108	3.803	410.000
	1949 – 1990	28	114	3.526	385.000
	1991 – 2019	288	120	3.779	452.000
	≥ 2020	50	126	4.404	550.000
Stadt Potsdam	< 1949	12	119	6.564	757.000
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2019	26	121	5.520	662.000
	≥ 2020	6	137	5.986	850.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	459	111	1.500	165.000
	1949 – 1990	109	111	1.521	166.000
	1991 – 2019	120	115	2.641	291.000
	≥ 2020	56	129	3.621	460.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	56	121	2.024	244.000
	1949 – 1990	12	111	2.135	231.000
	1991 – 2019	25	118	2.243	262.000
	≥ 2020	1*			

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

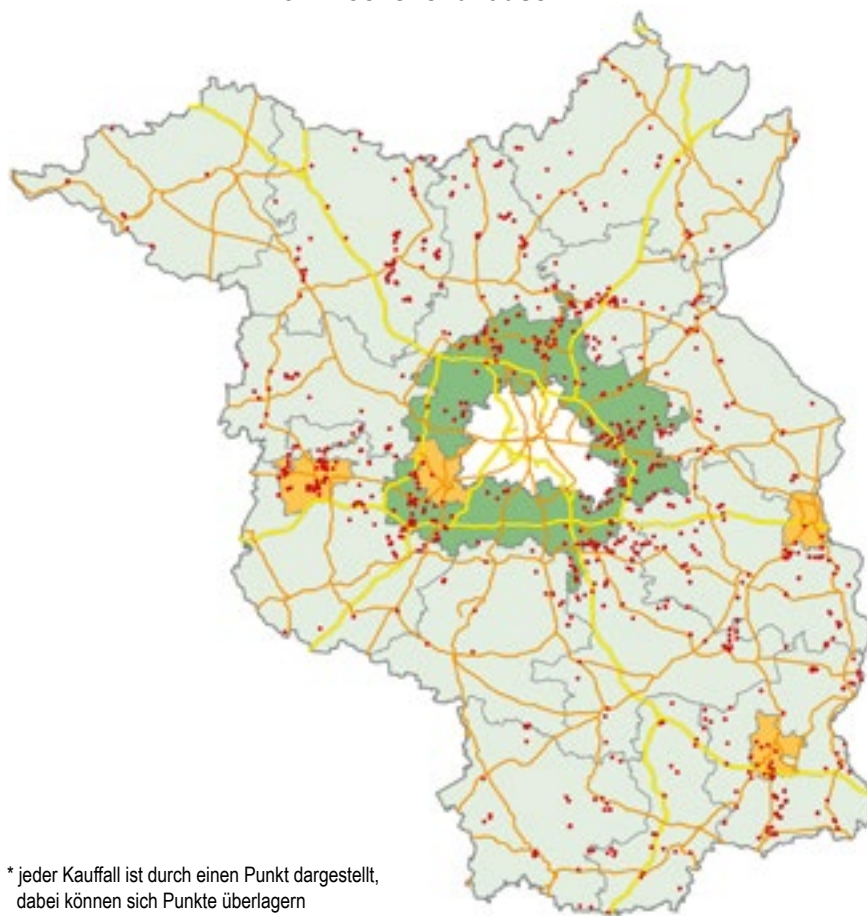
Reihenhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	335	345	123	119	2.521	2.815	296.000	322.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	225	250	124	120	3.235	3.596	400.000	431.000
Stadt Potsdam	328	264	148	125	4.343	5.101	641.000	639.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	472	453	122	117	1.688	1.971	177.000	210.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	342	291	116	122	1.659	2.119	190.000	255.000

Doppelhaushälften durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	688	774	115	113	2.754	2.807	296.000	307.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	431	524	114	117	3.804	4.053	424.000	460.000
Stadt Potsdam	483	443	127	119	5.207	6.257	646.000	732.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	880	938	115	111	1.865	1.886	198.000	205.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	647	643	117	118	1.889	2.153	216.000	248.000

Bauernhäuser werden zu 94 % im Weiteren Metropolitanraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 347 Kaufverträgen (- 16 %) eine Fläche von 291 Hektar (- 59 %) und 74 Mio. € (- 20 %) umgesetzt.

Wochenendhäuser haben einen Anteil von rd. 9 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Kaufvertragszahlen mit 1.110 abgeschlossenen Kaufverträgen zurück (- 14 %). 76 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im Weiteren Metropolitanraum getätigt. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit rd. 12 % im Landkreis Oder-Spree registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 141 Hektar (- 11 %) und 106 Mio. € (-14 %) umgesetzt.

**Lage der Verkäufe
von Wochenendhäusern***



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

Wochenendhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	833	829	43	41	1.814	1.933	82.000	85.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	949	859	41	40	3.441	3.542	164.000	144.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	799	579	42	41	1.666	1.795	63.000	71.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	847	1.002	54	48	1.101	1.737	51.000	72.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von rd. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 758 (- 17 %) abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 203 Hektar Grundstücksfläche und 1.097 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen beim Geldumsatz - 4 % und beim Flächenumsatz - 22 %.

Mehrfamilienhäuser Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	44	- 25	7	32
Dahme-Spreewald	38	- 36	13	173
Elbe-Elster	39	- 20	6	8
Havelland	51	- 6	7	71
Märkisch-Oderland	61	- 26	32	65
Oberhavel	36	- 53	7	58
Oberspreewald-Lausitz	53	+ 61	26	30
Oder-Spree	49	- 17	26	79
Ostprignitz-Ruppin	31	- 47	12	47
Potsdam-Mittelmark	38	- 7	8	70
Prignitz	53	- 24	9	23
Spree-Neiße	39	+ 8	5	11
Teltow-Fläming	64	- 10	14	55
Uckermark	32	- 47	6	14
Brandenburg an der Havel	39	+ 22	4	43
Cottbus	43	+ 39	13	132
Frankfurt (Oder)	21	+ 11	2	13
Potsdam	27	- 4	6	174
Land Brandenburg	758	- 17	203	1.097
Berliner Umland (ohne Potsdam)	124	- 35	28	370
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	504	- 18	150	365

Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Anzahl der Wohneinheiten je Objekt	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
Land Brandenburg	< 1949	317	6	409	1.436
	1949 – 1990	48	52	3.056	1.174
	1991 – 2019	45	11	758	2.286
	≥ 2020	6	38	2.405	4.163
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	44	6	369	2.387
	1949 – 1990	7	13	889	2.666
	1991 – 2019	21	16	1.129	2.763
	≥ 2020	2*			
Stadt Potsdam	< 1949	8	6	653	5.209
	1949 – 1990				
	1991 – 2019	1*			
	≥ 2020	1*			
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	220	6	381	989
	1949 – 1990	25	22	1.339	858
	1991 – 2019	20	6	377	1.647
	≥ 2020	3*			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	45	8	483	1.542
	1949 – 1990	16	109	6.671	1.083
	1991 – 2019	3*			
	≥ 2020				

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

Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	1.372	1.812	554	868	1.467	1.566
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.277	1.625	493	722	2.604	2.611
Stadt Potsdam	1.476	1.524	1.335	1.323	3.390	5.184
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.486	1.785	489	511	1.012	1.069
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	903	2.183	839	2.031	1.421	1.459

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen einen Anteil von rd. 5 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke ein. Der Anteil am Geldumsatz beträgt 15 %. Die Kaufvertragsanzahl ging gegenüber dem Vorjahr um 20 % zurück. Der Geldumsatz hat sich um 12 % verringert. Der Flächenumsatz ging um 37 % zurück. Insgesamt wurden 532 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 169 Hektar und einem Geldumsatz von 874 Mio. € registriert.

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	20	- 26	10	90
Dahme-Spreewald	32	± 0	7	36
Elbe-Elster	42	+ 5	7	13
Havelland	30	- 33	7	62
Märkisch-Oderland	42	- 19	19	66
Oberhavel	47	+ 38	15	79
Oberspreewald-Lausitz	34	- 17	5	46
Oder-Spree	35	- 35	8	28
Ostprignitz-Ruppin	25	- 52	9	24
Potsdam-Mittelmark	36	- 33	7	66
Prignitz	25	- 40	4	8
Spree-Neiße	26	- 4	7	8
Teltow-Fläming	37	- 3	24	167
Uckermark	29	- 9	11	26
Brandenburg an der Havel	17	+ 13	7	18
Cottbus	10	- 63	1	8
Frankfurt (Oder)	16	± 0	14	42
Potsdam	29	- 29	7	125
Land Brandenburg	532	- 20	169	874
Berliner Umland (ohne Potsdam)	117	+ 5	58	478
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	343	- 25	82	203

Mit einem Anteil von 9 % sind die **Gewerbe- und sonstigen Gebäude** am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den anderen Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Diese sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Es wurden 1.016 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.220 Hektar und einem Geldumsatz von 947 Mio. € abgeschlossen.

Gewerbe- und sonstige Nutzungen Gesamtumsätze				
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €
	Anzahl	% zu 2021		
Lagergebäude	303	- 16	296	348
Produktionsgebäude	270	- 14	640	287
Gebäude für Freizeitwecke	48	+ 12	54	13
Gebäude für Beherbergungen	84	- 29	55	57
Schloss, Burg	5	- 55	26	7
Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Kita, Schule, Kirche, Ausstellungsgebäude, ...)	20	- 31	31	22
Anstaltsgebäude (Krankenhaus, Heilanstalt, Psychiatrie, ...)	6		16	31
Gebäude für soziale Einrichtungen (Asylbewerberwohnheim, ...)	11		7	8
Altenpflegeheime, Seniorenresidenz	12	+ 50	14	126
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flughafen- und Bahnhofsgebäude, ...)	17	- 41	11	2
Gebäude für Ver- und Entsorgung (Wasserwerk, Klär- und Abwasseranlage, Pumpstation, Trafo, Heizhaus, ...)	17	- 37	8	< 1
Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe (Carport)	118	- 7	14	5
Tankstellen (Autowaschanlage, ...)	4	- 33	2	9
Energieanlagen (Windkraft- und Biogasanlagen, ...)	9	- 18	6	3
ehemalige militärische Anlagen (Schutzbau, Bunker, ...)	5		5	< 1
sonstige Nutzungen	87	- 22	35	28
Land Brandenburg	1.016	- 16	1.220	947

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 2021	Mio. €	% zu 2021
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.314	- 37	543	- 35
Umwandlung Wohnungseigentum	201	- 34	48	- 31
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.316	- 8	576	+ 6
Erstverkauf Teileigentum	581	+ 147	63	+ 271
Weiterverkauf Teileigentum	279	+ 3	56	+ 56
Land Brandenburg	4.691	- 14	1.286	- 14
Berliner Umland	2.890	- 16	931	- 17
darunter: Potsdam	601	- 34	276	- 33
Weiterer Metropolitanraum	1.801	- 9	355	- 8
darunter: kreisfreie Städte	623	+ 18	121	+ 30

Zunehmend werden im Land Brandenburg Kaufverträge für Pflegeimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- oder Teileigentums registriert. Ausführungen dazu sind auf Seite 68 enthalten.

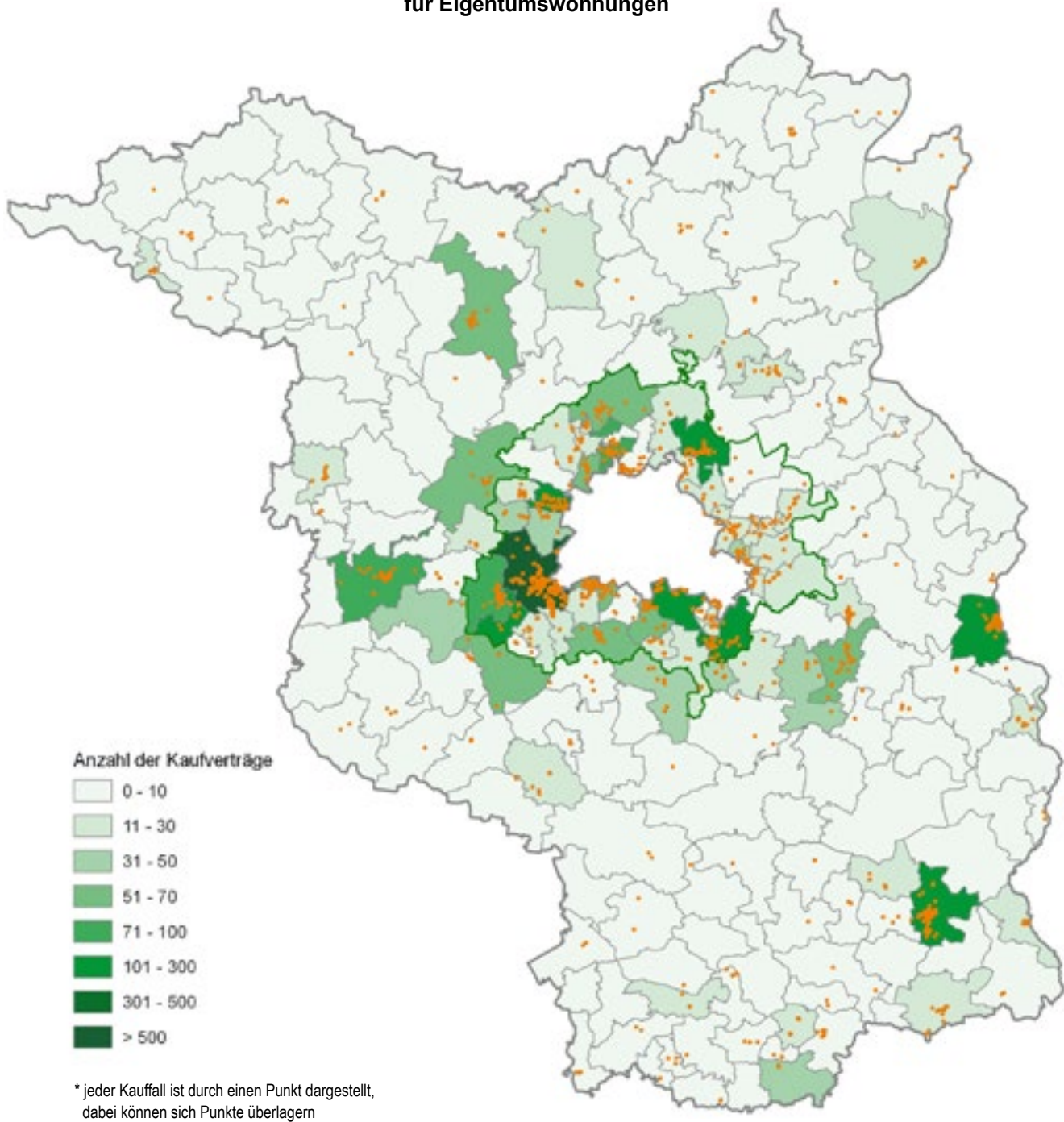
Die folgende Auswertung umfasst die Erstverkäufe, die Umwandlungen und die Weiterveräußerungen sowie Paketverkäufe von Eigentumswohnungen. Erstverkäufe sind neu erstellte Wohnungen oder Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstmalig verkauft wurden. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als

Mietwohngebäude errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist.

Weiterveräußerungen sind Wohnungen oder Eigenheime, die in der Rechtsform Wohnungseigentum zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.

Eigentumswohnungen Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2021	Mio. €	% zu 2021
Barnim	241	- 52	87	- 18
Dahme-Spreewald	528	+ 5	178	+ 1
Elbe-Elster	50	- 43	3	- 41
Havelland	387	- 16	123	- 14
Märkisch-Oderland	105	- 45	27	- 29
Oberhavel	343	- 25	105	- 13
Oberspreewald-Lausitz	44	+ 63	5	+ 47
Oder-Spree	221	- 29	55	- 42
Ostprignitz-Ruppin	70	- 33	17	- 35
Potsdam-Mittelmark	510	+ 9	157	- 2
Prignitz	30	+ 15	3	+ 58
Spree-Neiße	76	+ 100	12	+ 200
Teltow-Fläming	251	- 22	66	- 19
Uckermark	53	- 15	6	- 23
Brandenburg an der Havel	85	- 58	21	- 41
Cottbus	152	- 9	38	+ 34
Frankfurt (Oder)	130	+ 2	23	- 5
Potsdam	555	- 36	241	- 39
Land Brandenburg	3.831	- 22	1.167	- 20
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.953	- 17	635	- 8
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	956	- 21	209	- 24

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen



Die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen wurden in Potsdam (555), Königs Wusterhausen (195) und Schönefeld (179) registriert.

Rückgang in den Vertragszahlen um 37 % und im Geldumsatz um 35 %

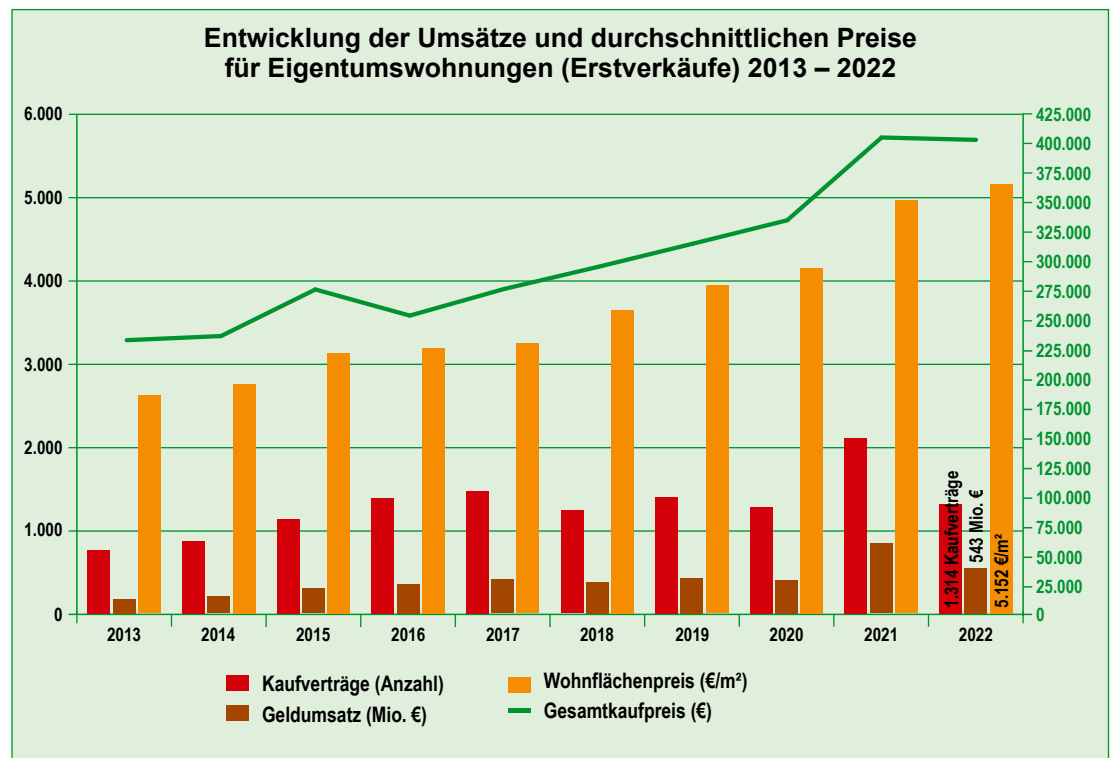
Im Jahr 2022 gingen auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** die Kaufvertragszahlen und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 37 % bzw. 35 % zurück. Es wurden 1.314 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 2.102 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag im Berliner Umland.

Das Berliner Umland (ohne Potsdam) weist einen Anteil an den Erstverkäufen von 54 %, der Weitere Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) von 27 %, die Stadt Potsdam von 11 % und die kreisfreien Städte von 8 % auf.

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

Anstieg des Wohnflächenpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 4 %

durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnung (Erstverkauf) 403.000 €



Im Jahr 2022 wurden von 1.314 Erstverkäufen 86 % (1.135 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 458 Mio. € veräußert. 6 % (83 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 38 Mio. €.

7 % (96 Kaufverträge) waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien. Diese Sonderimmobilien sind nicht in den durchschnittlichen Preisen der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen enthalten.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	46	103	4.834 ↓	546.000 ↑
	1949 – 1990	32	68	7.039 ↑	477.000 ↑
	1991 – 2019	10	106	2.590 ↓	263.000 ↓
	≥ 2020	614	78	5.104 →	390.000 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	3*			
	1949 – 1990	32* ¹	68	7.039	477.000
	1991 – 2019	4	100	3.633 ↓	407.000 ↑
	≥ 2020	249	79	4.942 ↑	381.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	9	128	8.597 ↑	1.090.000 ↑
	1949 – 1990				
	1991 – 2019				
	≥ 2020	114	76	7.688 ↑	581.000 →
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	25	102	4.033 ↓	390.000 →
	1949 – 1990				
	1991 – 2019	3*			
	≥ 2020	206	75	4.304 →	319.000 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	9	90	2.897 ↓	260.000 ↑
	1949 – 1990				
	1991 – 2019	3*			
	≥ 2020	45	88	3.152 ↑	281.000 →

* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.
¹ alle 32 Eigentumswohnungen befinden sich in einem Objekt

→ 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 (€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	79	77	5.028	5.152	401.000	391.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	72	73	4.666	5.283	332.000	378.000
Stadt Potsdam	90	80	6.446	7.639	588.000	611.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	76	77	4.488	4.270	332.000	322.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	83	89	2.965	3.033	247.000	271.000

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	113	137	3.671	4.989	454.000	666.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	115	138	3.753	4.634	481.000	624.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	116	*	3.327	*	388.000	*

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

sinkende Vertragszahlen um 8 %

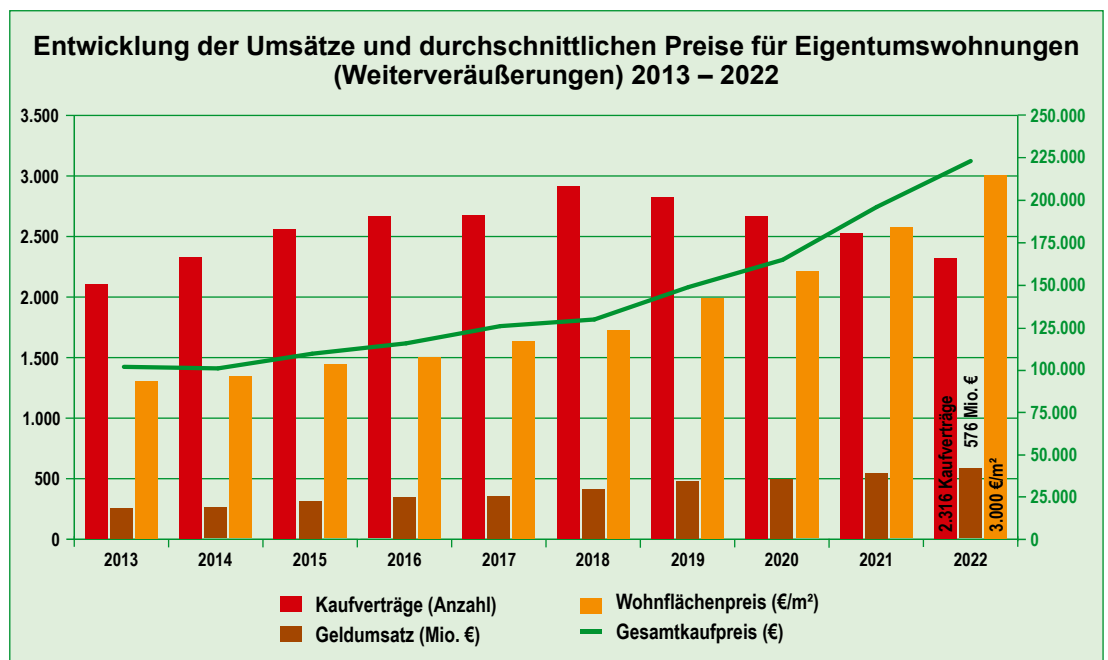
Die Anzahl der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen ging im Jahr 2022 um 8 % zurück. Es wurden 2.316 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.519) registriert. Der Geldumsatz von 576 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um 6 % zu.

Zunahme des Geldumsatzes um 6 %

Im Jahr 2022 wurden von 2.316 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 81 % (1.868 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 450 Mio. € registriert.

10 % (232 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 91 Mio. €. 216 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

durchschnittlicher Kaufpreis für weiterveräußerte Eigentumswohnung 223.000 €



Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	218	80	3.487 ↑	282.000 ↑
	1949 – 1990	156	65	1.640 ↑	106.000 ↑
	1991 – 2019	753	72	3.067 ↑	228.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	31	80	3.120 ↑	260.000 →
	1949 – 1990	25	65	2.691 ↑	176.000 ↑
	1991 – 2019	478	72	3.324 ↑	251.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	101	77	5.001 ↑	395.000 ↑
	1949 – 1990	15	60	3.560 →	217.000 ↓
	1991 – 2019	69	64	4.177 ↑	287.000 ↓
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	59	79	1.780 ↑	135.000 ↑
	1949 – 1990	75	69	1.129 →	78.000 ↑
	1991 – 2019	131	74	2.028 ↑	152.000 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	27	97	1.977 ↑	205.000 ↑
	1949 – 1990	41	60	1.230 →	74.000 ↓
	1991 – 2019	75	74	2.221 ↑	168.000 ↑

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	70	69	2.570	2.949	186.000	206.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	68	66	2.971	3.237	204.000	215.000
Stadt Potsdam	76	70	4.115	4.638	329.000	338.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	68	71	1.544	1.701	109.000	119.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	72	74	1.618	1.882	123.000	147.000

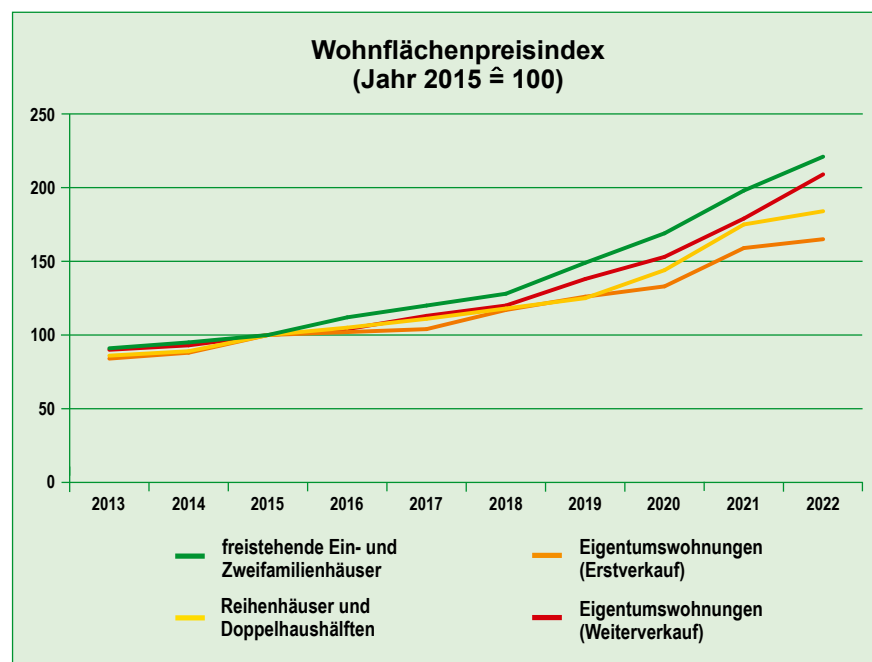
Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Land Brandenburg	107	112	3.210	3.865	346.000	434.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	109	114	3.617	4.115	390.000	473.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	103	112	1.995	2.364	212.000	236.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	92	93	1.748	2.156	162.000	193.000

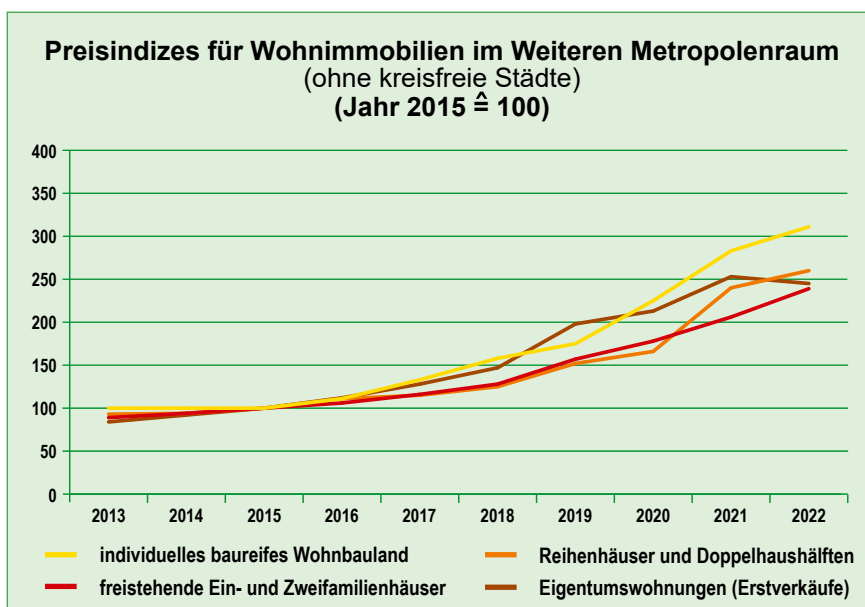
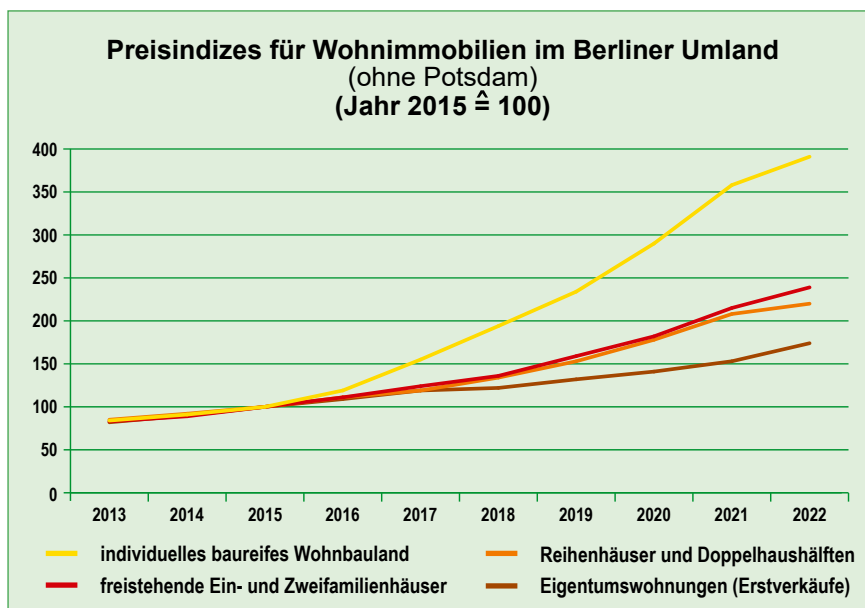
Mit einem Anteil von 18 % ist das **Teileigentum (Erst- und Weiterverkauf)** am Grundstücksteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums beteiligt. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (zum Beispiel Tiefgaragenstellplätze). Es wurden insgesamt 860 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 119 Mio. € abgeschlossen.

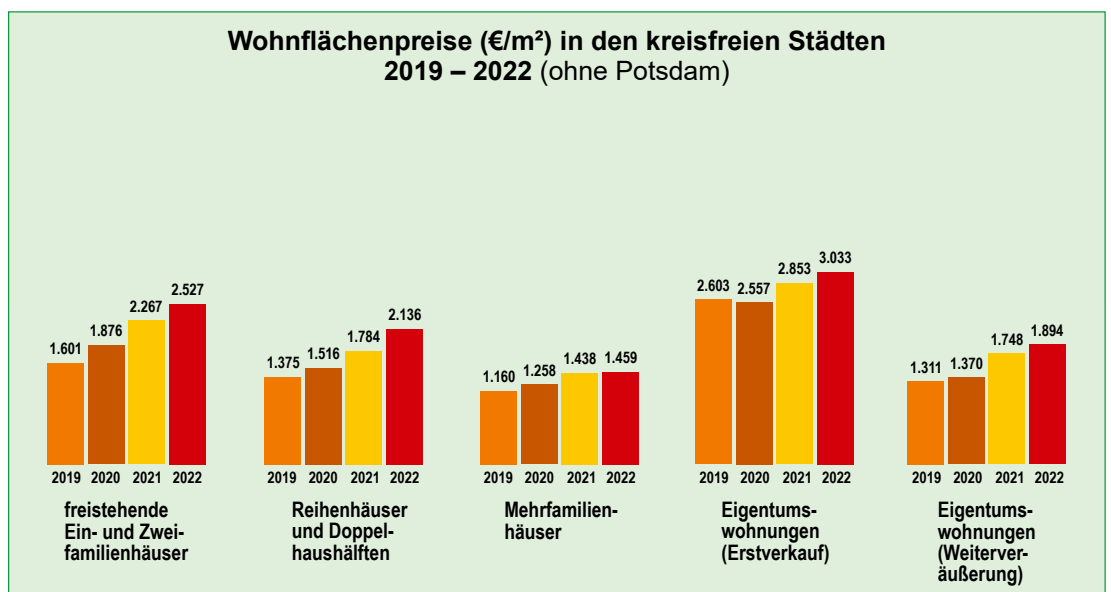
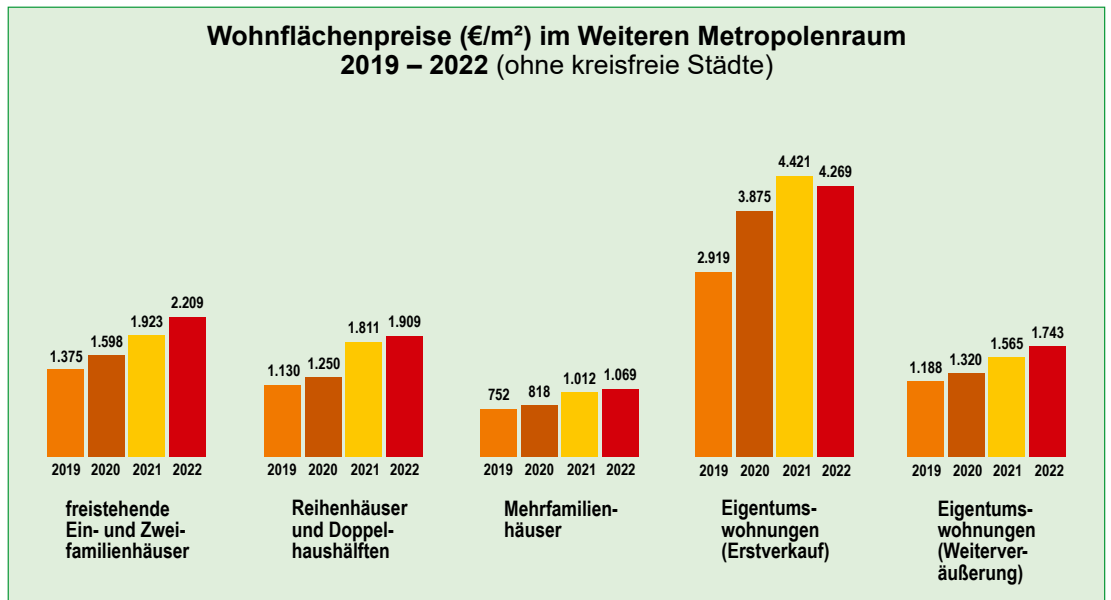
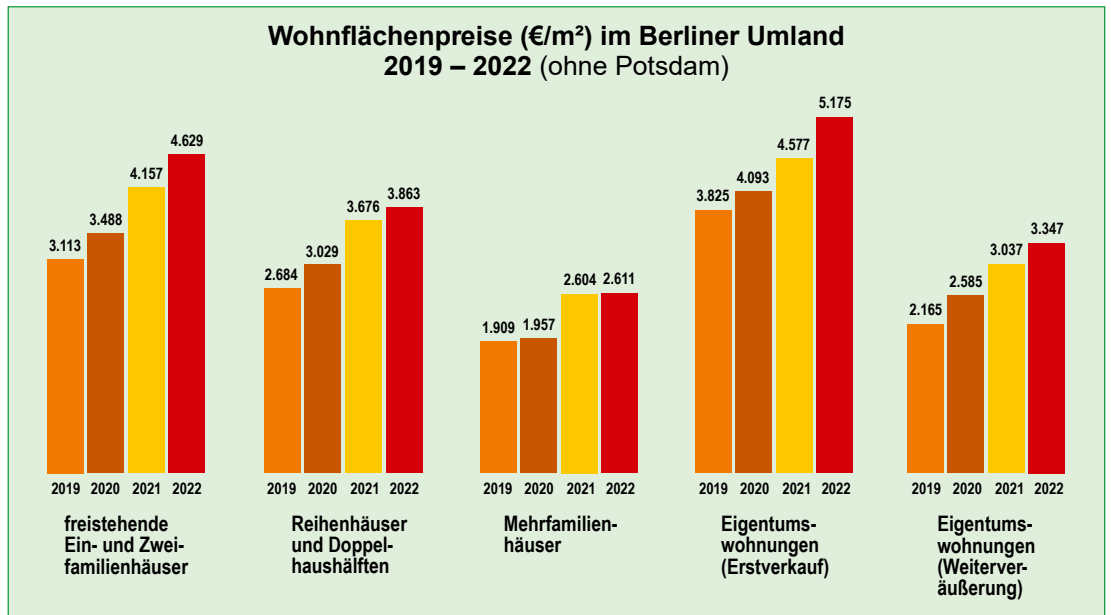
Pflegeimmobilien werden zunehmend wie gewöhnliche Wohnhäuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt und dann als Pflegeapartment (auf die stationäre Pflege ausgerichtete Einzimmerwohnung in Altenpflegeheimen bzw. Seniorenresidenzen) an Privatanleger verkauft. Neben dem Apartment selbst gehört hierzu ein Anteil an den gemeinschaftlich genutzten Räumen. Gebäude und Außenanlagen sind an den Betreiber des Pflegeheims verpachtet. Der bezahlt dafür einen monatlichen Pachtzins, der unter den Anlegern nach ihren Miteigentumsanteilen aufgeteilt wird. 2022 wurden im Land Brandenburg 335 Kaufverträge für solche Pflegeimmobilien überwiegend in Cottbus, Frankfurt (Oder), Velten, Bernau bei Berlin, Rüdersdorf bei Berlin, Ferch, Ruhland und Beeskow registriert. Es wurden Gesamtkaufpreise zwischen 144.000 € und 593.000 € bei Wohnflächen von 19 m² bis 85 m² erzielt.

4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien

Für das Land Brandenburg wurde ein Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien für die Jahre 2013 bis 2022 erstellt. In den nachfolgenden Grafiken sind Preisindizes für Teilräume des Landes dargestellt.







4.5 Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). Im Teilmarkt der „Land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke“ werden folgende Nutzungsarten erfasst:

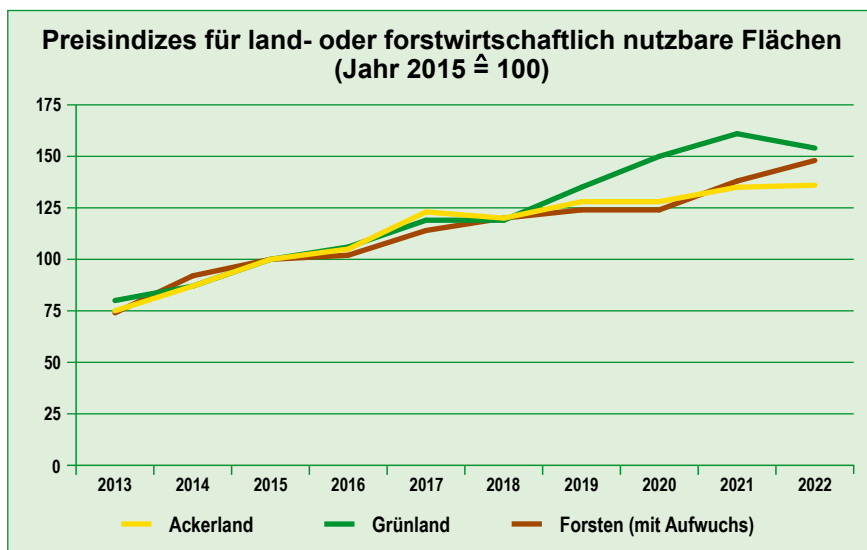
- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonder- und Dauerkulturen (Spargel, Erdbeeren, Obstplantagen)
- Geringstland (Unland, Ödland)
- Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Entsprechend der Agrarstrukturerhebung³ 2020 werden rd. 1,310 Mio. Hektar von 5.400 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Davon wirtschaften 800 Betriebe im Rahmen des ökologischen Landbaus auf rd. 13 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche. (<https://agrarbericht.brandenburg.de/abo/de/start/agrarstruktur/im-vergleich/>), Stand 15.02.2023.

Insgesamt ging im Land Brandenburg mit 4.530 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 16 % zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 28 % und der Geldumsatz hat um 29 % abgenommen. Rund ein Prozent der gesamten Landwirtschaftsfläche wurde im Jahr 2022 gehandelt.

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

Anstieg des Preises um 7 % für Forsten, gleichbleibendes Preisniveau für Acker, Rückgang um 5 % für Grünland



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

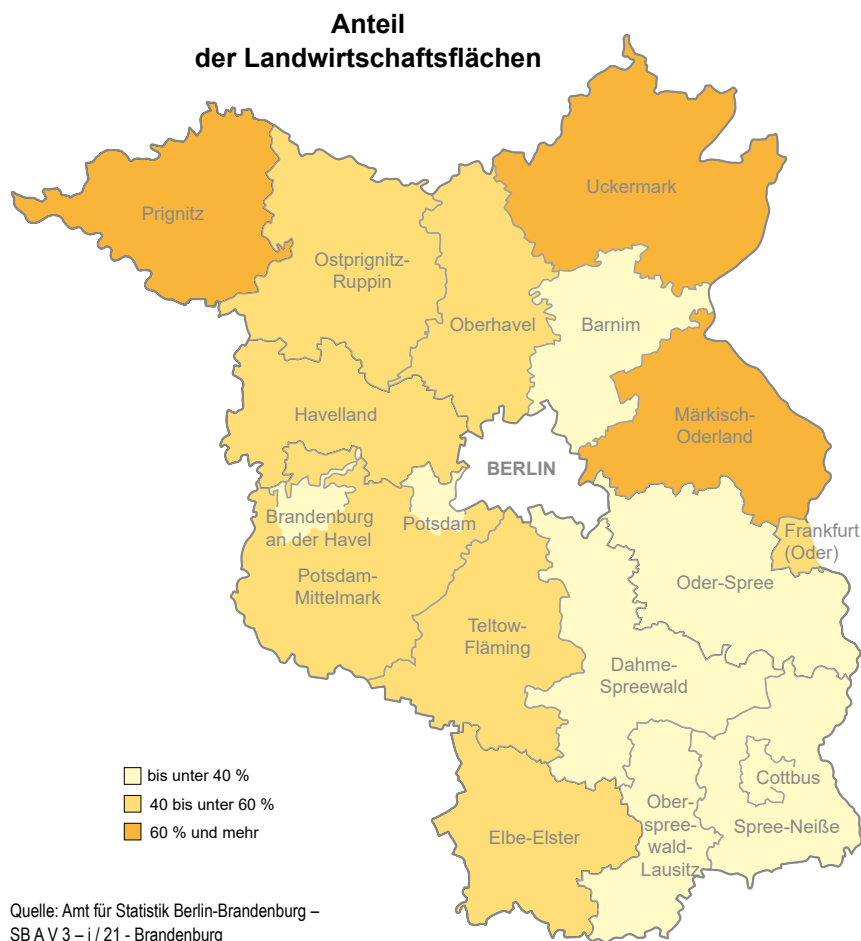
Land- oder Forstwirtschaft Umsätze und durchschnittliche Preise				
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preis (€/m²)
Acker	1.560	5.706	796	1,13 →
Grünland	794	1.276	138	0,83 ↓
Wechselland	240	1.530	152	*1
Forstwirtschaft	1.261	5.543	664	0,74 ↑
landwirtschaftliche Höfe	14	633	124	*1
sonstige Nutzung *2	661	4.281	500	*1
Land Brandenburg	4.530	18.969	2.374	
Berliner Umland	489	1.419	238	
darunter: Potsdam	29	41	145	
Weiterer Metropolitanraum	4.041	17.550	2.136	
darunter: kreisfreie Städte	140	390	33	
Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die durchschnittlichen Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.				
*1 Durchschnittliche Preise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.				
*2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.				
→ gleichbleibend				
↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr				
↓ fallend } bei Veränderungen ≥ 5 %				

Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	224	- 18	603	72
Dahme-Spreewald	321	- 33	816	76
Elbe-Elster	377	- 13	2.127	216
Havelland	213	- 16	1.094	138
Märkisch-Oderland	306	- 21	1.376	198
Oberhavel	249	- 21	975	144
Oberspreewald-Lausitz	226	- 14	1.200	131
Oder-Spree	348	+ 12	1.334	101
Ostprignitz-Ruppin	283	- 25	1.502	204
Potsdam-Mittelmark	519	- 17	1.782	313
Prignitz	373	+ 15	1.588	225
Spree-Neiße	338	+ 3	737	47
Teltow-Fläming	317	- 9	2.006	256
Uckermark	267	- 40	1.401	206
Brandenburg an der Havel	75	- 5	140	15
Cottbus	33	- 44	59	3
Frankfurt (Oder)	34	+ 21	192	14
Potsdam	29	- 37	41	15
Land Brandenburg	4.530	- 16	18.969	2.374

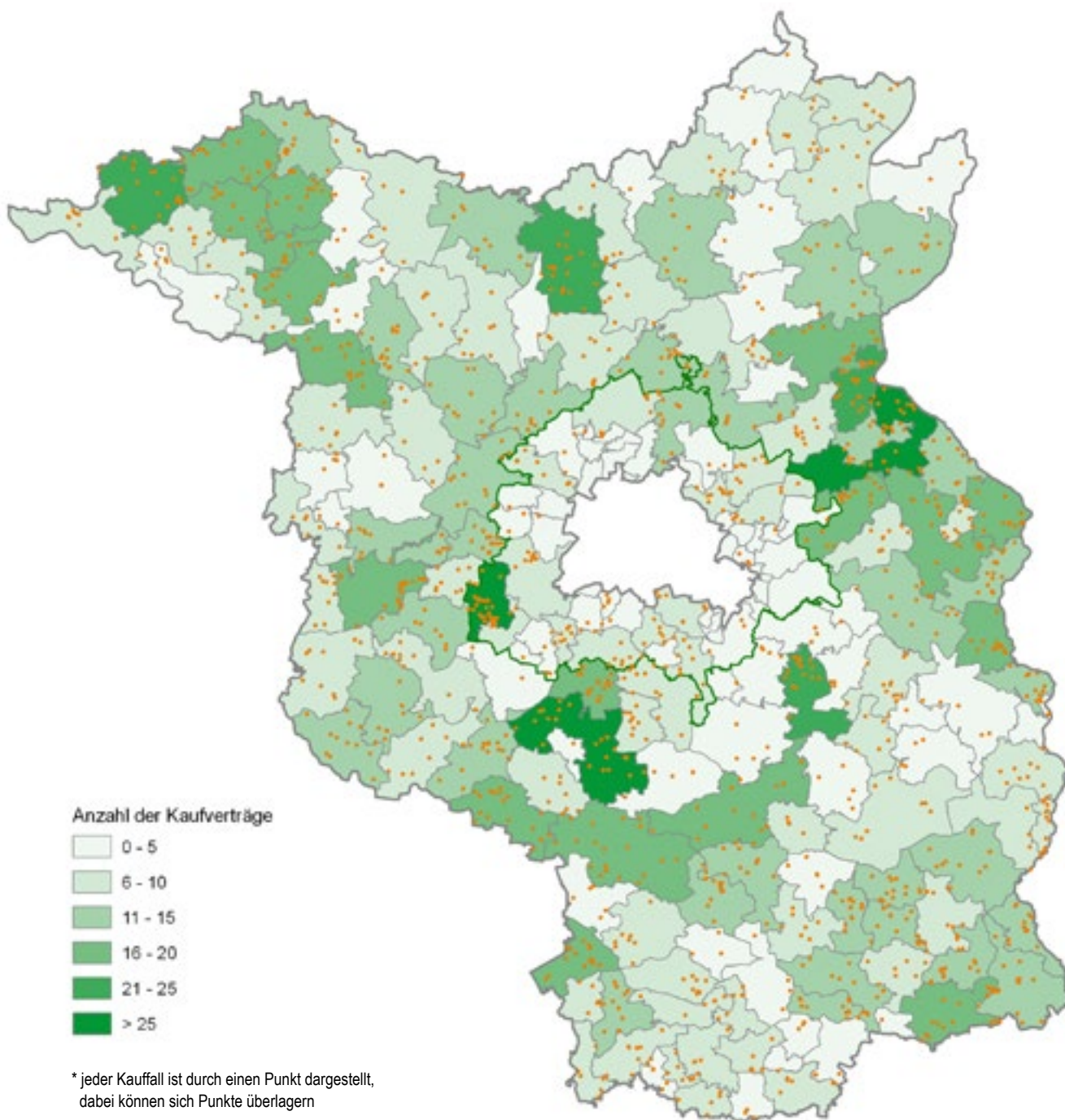
Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug im Land Brandenburg im Jahr 2022 insgesamt 1,3 Mio. Hektar und unterteilte sich in rd. 77 % Ackerfläche und rd. 23 % Dauergrünland.

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



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Ackerland



Ackerland Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	75	- 9	246	43
Dahme-Spreewald	87	- 39	209	23
Elbe-Elster	115	- 32	142	9
Havelland	70	- 17	194	29
Märkisch-Oderland	177	- 9	1.036	157
Oberhavel	84	- 26	499	70
Oberspreewald-Lausitz	73	- 25	153	14
Oder-Spree	99	+ 57	448	31
Ostprignitz-Ruppin	89	- 30	451	84
Potsdam-Mittelmark	162	- 22	237	45
Prignitz	133	+ 33	577	92
Spree-Neiße	127	+ 3	247	15
Teltow-Fläming	134	- 10	781	88
Uckermark	83	- 40	398	85
Brandenburg an der Havel	19	- 32	21	4
Cottbus	8	- 60	12	< 1
Frankfurt (Oder)	16	+ 129	34	3
Potsdam	9	- 36	22	5
Land Brandenburg	1.560	- 16	5.706	796
Berliner Umland (ohne Potsdam)	163	- 1	535	98
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.345	- 17	5.083	686

* 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.

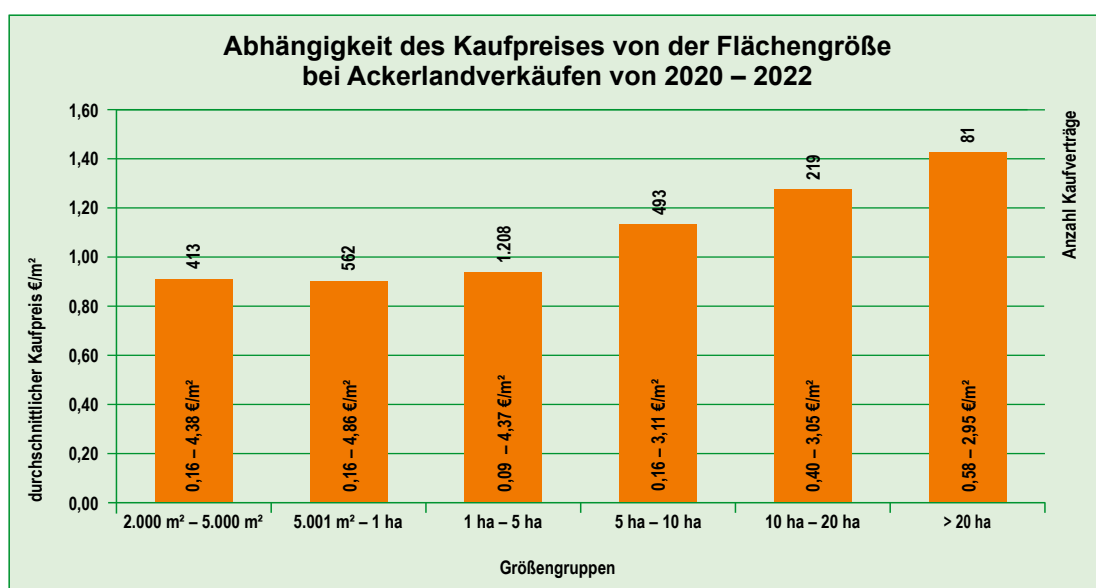
Ackerland durchschnittliche Preise*			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/m ²)	Preis (€/m ²)
Barnim	39	0,32 – 2,22	1,36 ↑
Dahme-Spreewald	59	0,27 – 1,88	0,94 ↑
Elbe-Elster	75	0,25 – 1,34	0,61 ↓
Havelland	29	0,69 – 2,45	1,45 →
Märkisch-Oderland	99	0,76 – 2,20	1,48 →
Oberhavel	45	0,20 – 2,47	1,21 ↑
Oberspreewald-Lausitz	45	0,25 – 1,62	0,72 →
Oder-Spree	43	0,19 – 1,40	0,75 ↓
Ostprignitz-Ruppin	60	0,60 – 3,05	1,59 ↓
Potsdam-Mittelmark	92	0,37 – 3,84	1,22 →
Prignitz	56	0,25 – 2,29	1,33 ↑
Spree-Neiße	85	0,20 – 1,30	0,59 →
Teltow-Fläming	66	0,23 – 2,58	1,07 ↑
Uckermark	45	0,52 – 3,00	1,86 →
Brandenburg an der Havel	4	0,80 – 1,01	0,92 ↓
Cottbus	5	0,20 – 1,00	0,56 ↓
Frankfurt (Oder)	9	0,50 – 1,03	0,86 *2
Potsdam	2*1		
Land Brandenburg	859	0,19 – 3,84	1,13 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	81	0,20 – 3,84	1,35 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	758	0,19 – 3,12	1,11 →
* In den Durchschnittspreisen sind keine Verkäufe nach dem EALG und mit zukünftiger Nutzung für Infrastrukturmaßnahmen enthalten. *1 Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise. *2 kein Vorjahreswert vorhanden → gleichbleibend ↑ steigend ↓ fallend			
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %			

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 852 Kaufverträge möglich. Diese Auswertung wurde entsprechend der Kategorien für die Anbaueignung von Ackerflächen vorgenommen. Zusätzlich wurde bei der Auswertung nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber unterschieden.

Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber				
		Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28	durchschnittliche Ackerzahl	24	24	24
	Anzahl der Kauffälle	152	187	339
	Spanne (€/m ²)	(0,19 – 2,50)	(0,27 – 3,50)	(0,19 – 3,50)
	Mittelwert (€/m ²)	0,98	1,02	1,00
Ackerzahlen 29 – 36	durchschnittliche Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	109	144	253
	Spanne (€/m ²)	(0,25 – 2,58)	(0,20 – 2,91)	(0,20 – 2,91)
	Mittelwert (€/m ²)	1,08	1,08	1,08
Ackerzahlen ≥ 37	durchschnittliche Ackerzahl	45	45	45
	Anzahl der Kauffälle	109	151	260
	Spanne (€/m ²)	(0,26 – 3,84)	(0,42 – 2,71)	(0,26 – 3,84)
	Mittelwert (€/m ²)	1,31	1,33	1,32

Bei Auswertungen des Einflusses der Fläche auf den Bodenpreis ist zwischen der Einzelgröße der Flurstücke und einer Losgröße (Losverkauf mehrerer Flurstücke in einem Kaufvertrag) zu unterscheiden. Da im Land Brandenburg überwiegend größere Schläge mit vielen Einzelflurstücken bewirtschaftet werden, hat die Größe des Einzelflurstücks eine untergeordnete Rolle gegenüber der Losgröße, also der insgesamt veräußerten Fläche.

Die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Fläche wurde für den Zeitraum 2020 – 2022 untersucht. Die Ergebnisse zeigen keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Fläche, bestätigen aber den langjährigen Trend, dass große Flächen (> 20 Hektar) die jeweils höchsten Bodenpreise erzielen. Die Anzahl der Kauffälle über 20 Hektar liegt deutlich unter den Kauffällen anderer Größengruppen.

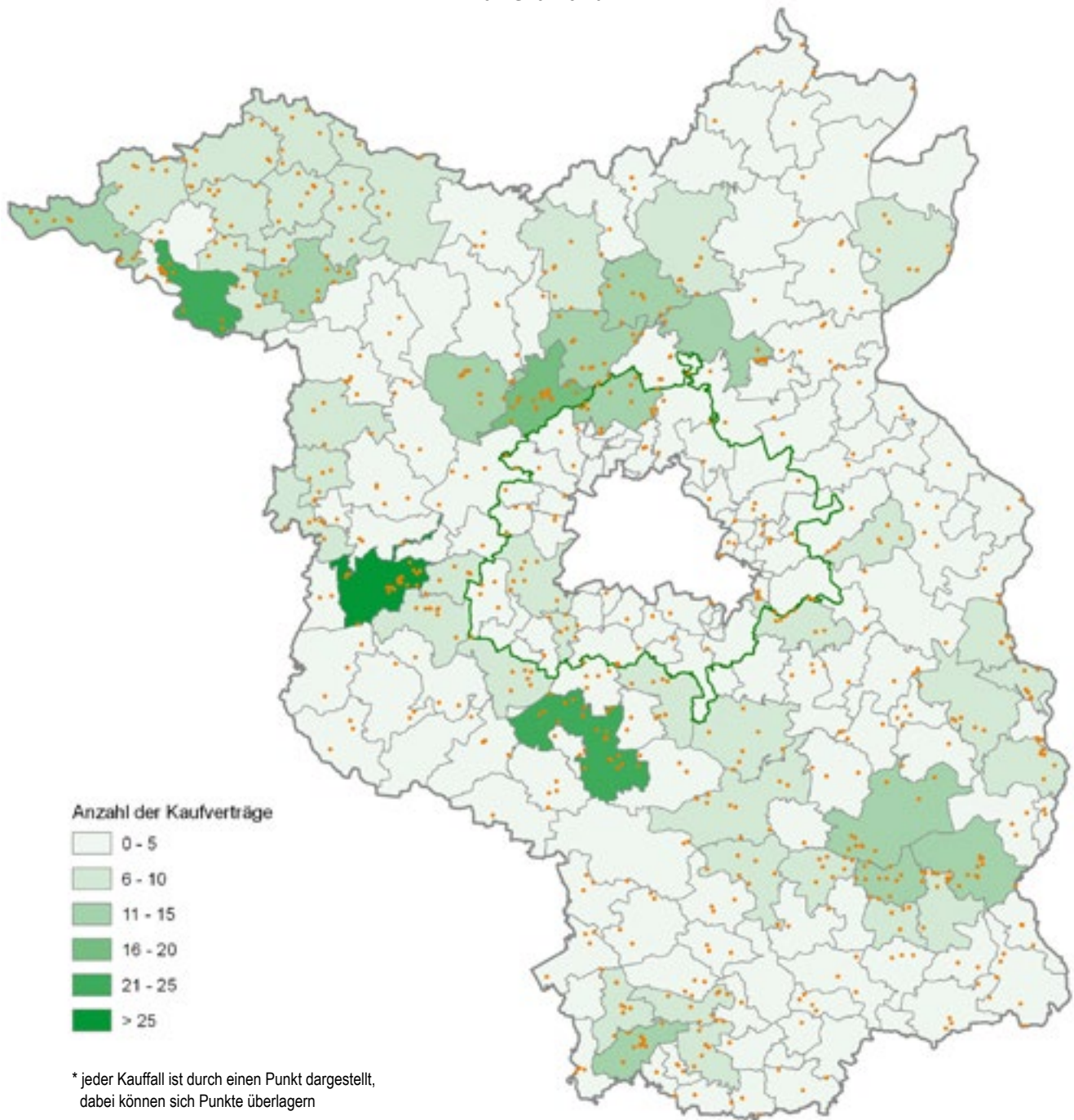


Der Obere Gutachterausschuss hat in den letzten Jahren anonymisierte Daten an die von der Deutschen Forschungsgemeinschaft geförderte interinstitutionelle Arbeitsgruppe FORLAND geliefert. Aufgabe des FORLAND Projektes ist es die Preise für Landwirtschaftsflächen und die Einflussfaktoren, von denen diese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

Folgende Einzeluntersuchungen liegen aktuell vor:

- Auktionen als Transaktionsform für landwirtschaftlichen Boden
- Untersuchung des Preisanstiegs
- Abhängigkeit des Kaufpreises für Landwirtschaftsflächen – neben klassischen Merkmalen Einflüsse des Umfeldes – Anzahl Biogasanlagen, Windenergieanlagen, regionaler Flächenanteil der BVVG, betriebliche Landnutzungskonzentration, Wetter/ Dürreindex, Metropolenregion Berlin, Düngeverordnung
- Eigentumskonzentration auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt
- Schätzung landwirtschaftlicher Bodenpreise auf Gemeindeebene
- <https://www.forland.hu-berlin.de/en/institut-en/departments/daoeforland>

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Grünland



Grünlandflächen Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	28	- 24	11	2
Dahme-Spreewald	46	- 39	81	6
Elbe-Elster	65	- 7	49	2
Havelland	43	- 17	65	7
Märkisch-Oderland	43	- 43	57	7
Oberhavel	78	- 20	211	31
Oberspreewald-Lausitz	24	- 14	23	1
Oder-Spree	64	+ 33	79	10
Ostprignitz-Ruppin	40	- 41	87	9
Potsdam-Mittelmark	56	- 33	49	7
Prignitz	111	+ 50	274	31
Spree-Neiße	56	+ 12	39	2
Teltow-Fläming	55	- 19	141	10
Uckermark	35	- 22	35	3
Brandenburg an der Havel	29	+ 93	56	7
Cottbus	6	+ 20	7	< 1
Frankfurt (Oder)	7	+ 75	5	< 1
Potsdam	8	- 56	8	1
Land Brandenburg	794	- 13	1.276	138
Berliner Umland (ohne Potsdam)	77	- 9	112	19
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	667	- 15	1.089	111

* 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	5	0,85 – 1,12	0,97 ↑
Dahme-Spreewald	28	0,27 – 1,54	0,73 ↑
Elbe-Elster	43	0,20 – 0,81	0,49 ↓
Havelland	11	0,71 – 2,12	1,28 →
Märkisch-Oderland	24	0,41 – 2,00	0,89 ↓
Oberhavel	50	0,10 – 3,45	1,17 →
Oberspreewald-Lausitz	13	0,15 – 0,85	0,50 ↓
Oder-Spree	38	0,22 – 2,43	0,74 ↑
Ostprignitz-Ruppin	20	0,67 – 1,78	1,05 →
Potsdam-Mittelmark	31	0,37 – 2,07	0,95 ↓
Prignitz	29	0,35 – 1,69	0,99 ↓
Spree-Neiße	31	0,25 – 1,04	0,55 →
Teltow-Fläming	23	0,40 – 1,29	0,71 ↑
Uckermark	18	0,25 – 1,80	0,81 →
Brandenburg an der Havel	9	0,60 – 1,05	0,74 ↓
Cottbus	5	0,54 – 1,00	0,75 ↑
Frankfurt (Oder)	4	0,25 – 0,56	0,41 *1
Potsdam	5	0,90 – 2,06	1,23 ↑
Land Brandenburg	387	0,10 – 3,45	0,83 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	34	0,41 – 3,45	1,16 ↓
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	330	0,10 – 3,00	0,80 →

* In den durchschnittlichen Preisen sind keine Verkäufe nach dem EALG und mit zukünftiger Nutzung für Infrastrukturmaßnahmen enthalten.
*1 kein Vorjahreswert vorhanden
→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Pachtflächen

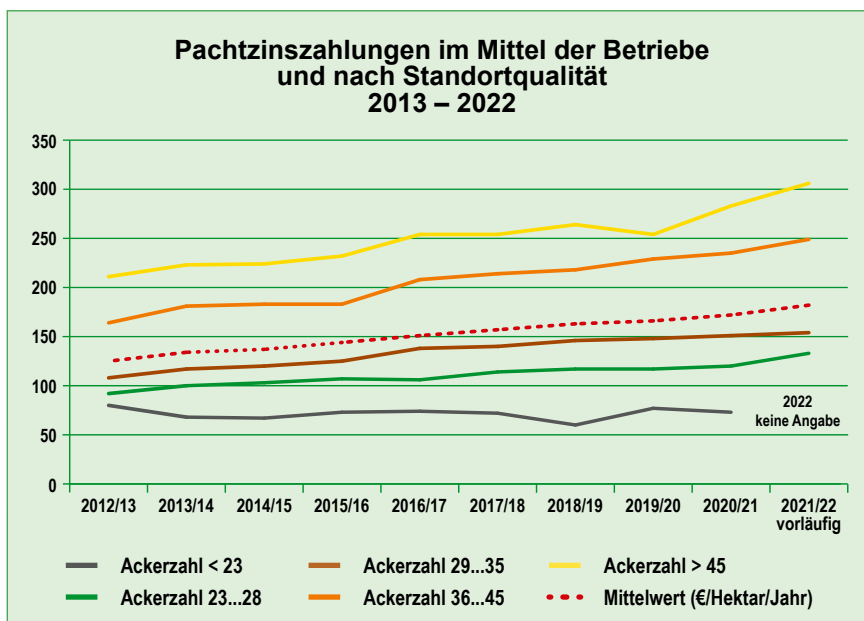
Den größten Anteil für die Flächenbewirtschaftung in den landwirtschaftlichen Unternehmen Brandenburgs bildet auch weiterhin die Flächenpacht.

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

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

Pachtzinszahlungen im Mittel der Betriebe und nach Standortqualität							
Jahr	Anzahl Betriebe	Mittelwert (€/Hektar/Jahr)	Landbaugesamt (Ackerzahl)				
			I (>45)	II (36...45)	III (29...35)	IV (23...28)	V (<23)
2012/13	705	125	211	164	108	92	80
2013/14	717	134	223	181	117	100	68
2014/15	674	137	224	183	120	103	67
2015/16	633	144	232	183	125	107	73
2016/17	569	151	254	208	138	106	74
2017/18	572	157	254	214	140	114	72
2018/19	538	163	264	218	146	117	60
2019/20	518	166	254	229	148	117	77
2020/21	471	172	283	235	151	120	73
2021/22 vorl.	285	182	306	249	154	133	k.A.
darunter Ackerland*	87	247	292	278	211	115	k.A.
darunter Grünland*	17	124	k.A.	193	99	k.A.	k.A.

k. A. = keine Angabe
 Für 2021/2022 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.

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

Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen⁴

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Waldfläche. Damit sind 37 % der Landesfläche bewaldet. Zur gesetzlich definierten Waldfläche gehören neben den Waldbeständen auch Wege, Wasserflächen und andere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Sie nehmen 3 % der Waldfläche ein. Über 76,5 % der Waldfläche ist mit Kiefern bewachsen. Eichen stehen auf 5 % der Fläche, Buchen wachsen auf 2,8 %, Birken und Erlen stehen auf etwa 8,8 %. Trotz der Waldschäden der letzten Jahre liegt der Anteil der Kahlflächen bei nur 1,1 % der Waldfläche. Fast 43 % der Waldbestände bestehen aus mindestens zwei Baumarten. Etwa 11 % der Wälder in Brandenburg sind jünger als 40 Jahre, 44 % sind zwischen 40 und 80 Jahre alt, 30 % der Waldbestände sind zwischen 80 und 120 Jahre alt und etwa 15 % der Waldflächen sind älter als 120 Jahre.

Rund 62 % der Waldflächen befinden sich in privatem und rd. 38 % in öffentlichem Eigentum. Etwa 110.000 private Forstbetriebe bewirtschaften damit etwa 679.600 Hektar Wald. Mit 267.300 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 73.800 Hektar Waldeigentum im Land. Alle kommunalen Eigentümer (Städte, Gemeinden und Landkreise) zusammen besitzen rd. 70.800 Hektar der Brandenburger Wälder.

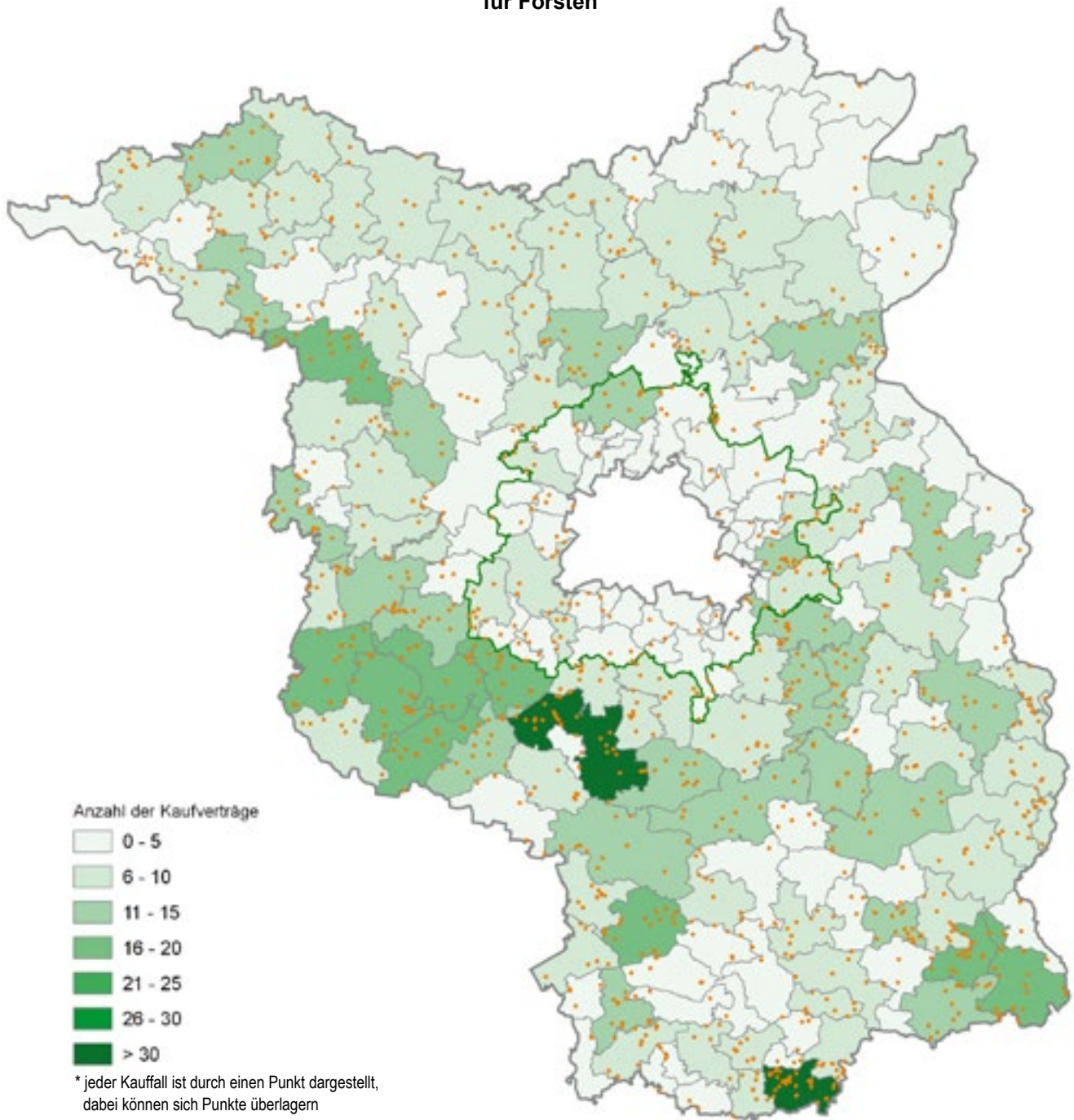
⁴ Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

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

Der durchschnittliche Preis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs betrug im Land Brandenburg 0,74 €/m².



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Forsten



Forstwirtschaft Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2021		
Barnim	49	+ 7	91	8
Dahme-Spreewald	82	- 30	212	16
Elbe-Elster	90	- 4	985	131
Havelland	64	- 2	263	20
Märkisch-Oderland	86	- 11	196	18
Oberhavel	64	- 24	158	17
Oberspreewald-Lausitz	91	- 18	827	107
Oder-Spree	110	+ 15	521	36
Ostprignitz-Ruppin	72	- 23	168	14
Potsdam-Mittelmark	173	- 19	923	197
Prignitz	85	- 4	229	20
Spree-Neiße	99	- 7	201	13
Teltow-Fläming	111	- 3	526	50
Uckermark	49	- 33	210	15
Brandenburg an der Havel	14	- 30	15	1
Cottbus	10	- 57	13	< 1
Frankfurt (Oder)	4	- 67	2	< 1
Potsdam	8	- 27	3	2
Land Brandenburg	1.261	- 14	5.543	664
Berliner Umland (ohne Potsdam)	134	- 7	321	34
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.091	- 13	5.188	627

Forstwirtschaft durchschnittliche Preise*			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
Barnim	12	0,50 – 2,11	1,08 ↑
Dahme-Spreewald	57	0,10 – 1,64	0,69 ↑
Elbe-Elster	61	0,10 – 1,67	0,63 ↑
Havelland	31	0,26 – 1,96	0,82 ↑
Märkisch-Oderland	34	0,27 – 1,85	0,76 →
Oberhavel	27	0,21 – 2,36	1,06 ↑
Oberspreewald-Lausitz	44	0,20 – 1,03	0,55 ↑
Oder-Spree	54	0,09 – 1,56	0,70 ↓
Ostprignitz-Ruppin	38	0,34 – 1,70	0,87 ↑
Potsdam-Mittelmark	90	0,15 – 3,07	0,87 ↑
Prignitz	42	0,23 – 1,74	0,76 ↑
Spree-Neiße	62	0,20 – 1,20	0,60 ↑
Teltow-Fläming	56	0,22 – 2,00	0,72 ↑
Uckermark	23	0,12 – 1,31	0,75 ↓
Brandenburg an der Havel	10	0,60 – 0,96	0,74 ↓
Cottbus	5	0,22 – 0,92	0,54 ↑
Frankfurt (Oder)*¹			
Potsdam*¹			
Land Brandenburg	646	0,09 – 3,07	0,74 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	49	0,24 – 2,36	1,02 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	582	0,09 – 3,07	0,72 ↑

* Die durchschnittlichen Preise können Flächen mit Aufwuchs enthalten. In den durchschnittlichen Preisen sind keine Verkäufe nach dem EALG und mit zukünftiger Nutzung für Infrastrukturmaßnahmen enthalten.
¹ keine auswertbaren Kaufverträge vorhanden
 → gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend
 } Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Kaufpreise für Waldflächen ≥ 75 Hektar

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

Der durchschnittliche Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs mit einer Flächengröße ≥ 75 Hektar beträgt für das Jahr 2022 bei nur 4 Kauffällen 1,24 €/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	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022 • Region: Land Brandenburg
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	1,9 Standardabweichung ¹ = 0,78
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	41
Kaufpreis je m ²	0,34 €/m ² – 1,69 €/m ² 1,05 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	0,68 – 3,6 1,9
Flächengröße	75 ha – 879 ha 265 ha
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

Der Preis für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ≥ 75 Hektar liegt im Durchschnitt der Jahre 2018 – 2022 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.



Kaufpreise für Waldflächen ohne Aufwuchs

Für Waldflächen ohne Bestand wurden in den letzten fünf Jahren (2018 – 2022) insgesamt nur 73 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,02 €/m² und 1,08 €/m². Der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 3 % und 191 %.

Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis

Es liegen insgesamt 237 Kauffälle seit 2018 vor, bei denen im Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises in den Wert für den Boden und für den Bestand vorgenommen wurde. Das entspricht nur rund 8 % aller Waldverkäufe in diesem Zeitraum. Insbesondere für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird jedoch ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Die Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung ergab im Durchschnitt einen Faktor von 0,39 für das Verhältnis des Bodenwertes zum Gesamtkaufpreis.

Verhältnis Bodenwert/Kaufpreis bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke	
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs
Zielgröße	Faktor = Bodenwert/Kaufpreis
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022 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	0,39 Standardabweichung ¹ = 0,18
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	223
Kaufpreis je m ²	0,20 €/m ² – 1,91 €/m ² 0,69 €/m ²
Bodenwert/Kaufpreis	0,09 – 0,82 0,39
Bodenwert	0,06 €/m ² – 0,70 €/m ² 0,26 €/m ²
Flächengröße	1 ha – 63 ha 7 ha
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

Verhältnis Bodenwert zum Bodenrichtwert für Ackerland

Der in den Kaufverträgen ausgewiesene Bodenwert wurde ins Verhältnis zum Bodenrichtwert für Acker gesetzt; dabei wird dem Bodenwert der Bodenrichtwert für Acker zum Stichtag 31.12. des Vorjahres bzw. zum 1.1. des Jahres des Kaufzeitpunktes gegenübergestellt.

Verhältnis Bodenwert Forstfläche/Bodenrichtwert für Ackerland	
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs
Zielgröße	Faktor = Bodenwert/Bodenrichtwert für Ackerland
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022 mit getrennter Ausweisung des Bodenwerts • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Flächengröße 1 ha – 75 ha
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	0,25 Standardabweichung ¹ = 0,13
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	144
Kaufpreis je m ²	0,20 €/m ² - 1,56 €/m ² 0,65 €/m ²
Bodenwert/ Bodenrichtwert Acker	0,05 - 0,67 0,25
Bodenwert	0,06 €/m ² - 0,65 €/m ² 0,23 €/m ²
Flächengröße	1 ha - 32 ha 5 ha
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

Die Flächen der **sonstigen Nutzung der Land- oder Forstwirtschaft** haben am Grundstücksmarkt der land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen einen Anteil von 15 %. Hierunter wurden 661 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 4.281 Hektar und einem Geldumsatz von 50 Mio. € registriert. Hierunter sind auch Verkäufe von Flächen mit gemischten Nutzungen enthalten, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

Sonstige Nutzung der Land- oder Forstwirtschaft			
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	78	84	36
Dauer- und Sonderkultur	26	194	58
Geringstland	67	143	< 1
sonstige Nutzung*	490	3.860	400
Land Brandenburg	661	4.281	495
Berliner Umland	65	344	69
darunter: Potsdam	3	5	7
Weiterer Metropolitanraum	596	3.937	426
darunter: kreisfreie Städte	22	196	12

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

4.6 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen.

Die Zweckgebundenheit wird durch Bauleitpläne, Planfeststellung und Widmung bewirkt. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen.

Gemeinbedarfsflächen Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	402	45
sonstige Verkehrseinrichtungen*	101	52
öffentliche Grünanlagen	29	10
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	21	9
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	17	11
sonstiger Gemeinbedarf	42	29
Land Brandenburg	612	156
Berliner Umland	188	63
darunter: Potsdam	18	7
Weiterer Metropolitanraum	424	93
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	11	3

* 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 (100 T€)
Abbauflächen	19	60	9
darunter: Kies/Kiessand	9	48	7
Braunkohle	7	6	< 1
private Grünanlagen	905	187	143
darunter: Hausgärten	483	48	35
Dauerkleingärten	54	50	28
Eigentumsgärten	204	26	26
Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz	102	22	23
Wasserflächen	60	211	21
darunter: private Gräben	29	85	< 1
für Freizeitnutzung	12	56	15
für Fischerei (gewerblich)	1	1	*
besondere Funktionen	138	95	38
darunter: privater Weg	109	22	13
Lagerplatz (gewerblich)	13	9	6
Halde, Deponie	1	3	*
Flächen für Energieanlagen	56	238	232
darunter: Windkraftanlage	9	30	12
Solar- und Photovoltaikanlagen	25	185	186
sonstige Nutzung	43	13	8
Land Brandenburg	1.221	804	451
Berliner Umland	209	161	215
darunter: Potsdam	25	12	17
Weiterer Metropolitanraum	1.012	643	236
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	48	9	6

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

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

Grundstücksart	Kaufverträge Anzahl	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (€/m²)
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	6	1,15 – 10,00

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 wird von der Übergangsregelung in § 53 Abs. 2 ImmoWertV Gebrauch gemacht. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt im Land Brandenburg daher weiterhin nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017. Daneben ist die Erfassung und Kennzeichnung von Kauffällen geregelt, die für eine Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind. Im Land Brandenburg steht in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nicht für alle Objektarten eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist das durch die Richtlinien vorgegebene Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge⁵.

⁵ Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom 18. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 20. Dezember 2021 Az.: 13-584-30

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 				
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern 				
Rohrertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge (für den jeweiligen Kauf fall lagen Mietdaten vor); sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)				
Wohn- bzw. Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet				
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung				
	Verwaltungskosten:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	Instandhaltungskosten:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
	Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2020	11,7 €		89 €	27 €
	ab 01.01.2021	11,7 €		88 €	27 €
	ab 01.01.2022	12,2 €		92 €	28 €

Bewirtschaftungskosten:	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher- märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instand- haltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2020	3,5 €	5,9 €	11,7 €
	ab 01.01.2021	3,5 €	5,9 €	11,7 €
	ab 01.01.2022	3,7 €	6,1 €	12,2 €
Mietausfallwagnis:				
- für Wohnnutzung 2 %				
- für gewerbliche Nutzung 4 %				
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) 			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV 2010	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren; bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren			
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (01.01. des jeweiligen Jahres bzw. 31.12. des jeweiligen Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.			

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden für verschiedene Teilräume ermittelt, mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet und beziehen sich auf den Zeitraum 2020 – 2022.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Sofern ein zeitlicher Einfluss nachgewiesen werden konnte, wird in den Tabellen zusätzlich zu dem Mittelwert der Jahre 2020 – 2022 der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2022 angegeben.

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

Die reinen Geschäftshäuser werden in folgende Objektarten unterschieden:

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

Die landesweite Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Jahre beträgt nach Abschluss der Regressionsanalysen bei den einzelnen Objektarten:

Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
Gebäudeart	2020	2021	2022
Mehrfamilienhäuser	273	245	138
Wohn- und Geschäftshäuser	96	72	43
Geschäftshäuser	16	15	18
Verbrauchermärkte	12	10	4
Einfamilienhäuser	88	126	54
Eigentumswohnungen	538	454	382

* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2023 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2020 und 2021 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021 überein.

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

Mehrfamilienhäuser

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

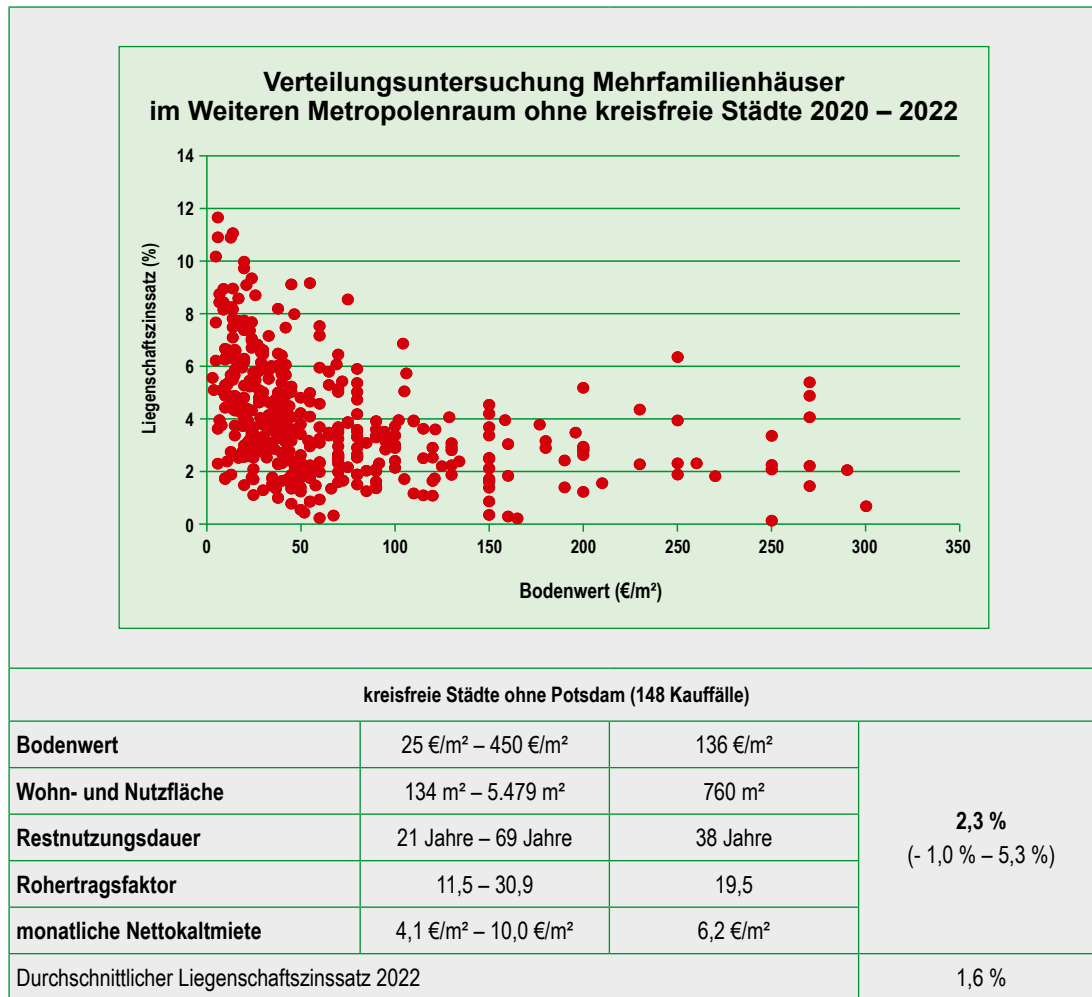
Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2016 – 2018, 2017 – 2019, 2018 – 2020, 2019 – 2021, 2020 – 2022) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern neben dem Einfluss des Kaufzeitpunkts folgende Tendenz: mit steigendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz, was sich durch das geringe Risiko in guten (nachgefragten) Lagen erklären lässt. In den Tabellen wurden Streudiagramme eingefügt, die die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau darstellen. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohn- und (soweit vorhanden) Gewerbeeinheiten untersucht. Ein Einfluss der Anzahl der Einheiten auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich nicht nachweisen.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswerteperioden (vgl. Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)“) setzt sich die fallende Tendenz in allen Teilregionen fort. Der Liegenschaftszinssatz ist in allen Auswerteperioden gegenüber den Vorjahresauswertungen gesunken.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)*			
Region	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum			
2016–2018	3,6 % (99)	5,4 % (245)	4,2 % (114)
2017–2019	3,3 % (104)	5,1 % (327)	3,6 % (130)
2018–2020	2,9 % (136)	4,8 % (343)	3,1 % (146)
2019–2021	2,7 % (142)	4,2 % (407)	2,5 % (146)
2020–2022	2,6 % (141)	3,9 % (419)	2,3 % (148)

* wegen der eigenständigen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Potsdam und den kreisfreien Städten wird der Liegenschaftszinssatz für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum nicht angegeben

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2020 – 2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (141 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² – 600 €/m ²	262 €/m ²	2,6 % (0,8 % – 7,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	131 m ² – 2.857 m ²	563 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 79 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,7 – 39,6	24,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 16,1 €/m ²	7,9 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022			2,4 %
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">Verteilungsuntersuchung Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland ohne Potsdam 2020 – 2022</p> </div>			
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (417 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 350 €/m ²	68 €/m ²	3,9 % (0,0 % – 11,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	106 m ² – 5.310 m ²	551 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 62 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 32,1	15,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 11,8 €/m ²	5,4 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022			3,2 %



Wohn- und Geschäftshäuser

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

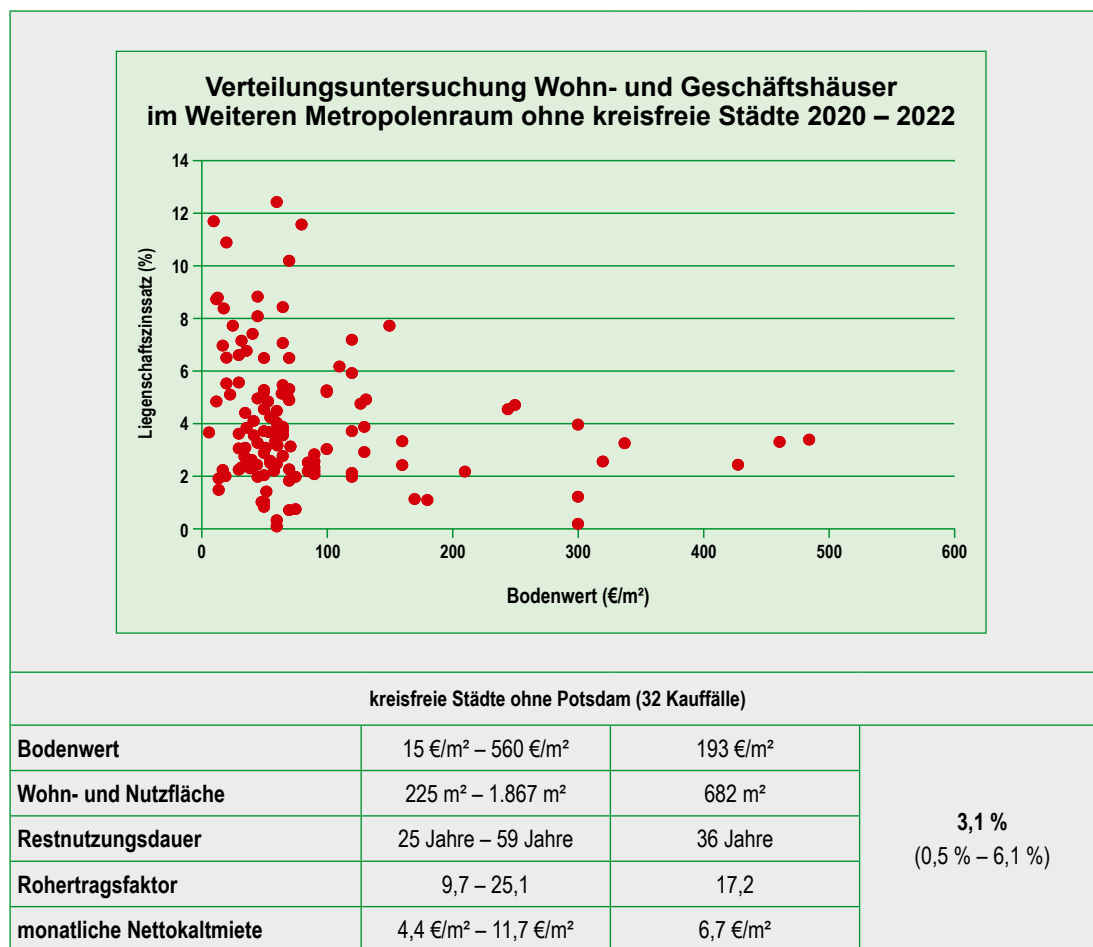
Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2016 – 2018, 2017 – 2019, 2018 – 2020, 2019 – 2021, 2020 – 2022) zeigte sich nur im Weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) ein Einfluss des Kaufzeitpunktes. In dieser Region wurde auch der Einfluss des Bodenwerts festgestellt: mit steigendem Bodenwert fällt der Liegenchaftszinssatz. Ein Streudiagramm zur Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau ist dargestellt.

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

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)*			
Region	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum			
2016 – 2018	4,4 % (33)	6,3 % (71)	5,4 % (30)
2017 – 2019	4,4 % (33)	5,8 % (92)	**
2018 – 2020	3,9 % (38)	5,6 % (109)	3,8 % (29)
2019 – 2021	3,2 % (28)	4,4 % (129)	3,6 % (29)
2020 – 2022	3,3 % (32)	4,1 % (124)	3,1 % (32)

* wegen der eigenständigen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Potsdam und den kreisfreien Städten wird der Liegenschaftszinssatz für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum nicht angegeben
 ** wegen besonderer Marktverhältnisse keine Liegenschaftszinsermittlung möglich

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2020 – 2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (32 Kauffälle)			
Bodenwert	90 €/m ² – 500 €/m ²	265 €/m ²	3,3 % (0,3 % – 12,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	231 m ² – 1.722 m ²	603 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 59 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,2 – 33,3	20,3	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m ² – 14,4 €/m ²	7,4 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (124 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² – 484 €/m ²	86 €/m ²	4,1 % (0,1 % – 12,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	107 m ² – 2.803 m ²	531 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 65 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,6 – 30,8	15,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 12,2 €/m ²	5,9 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022			3,5 %



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 Liegenchaftszinssatzes geeigneten Kauffällen erfolgt die Auswertung der Kauffälle für Geschäftshäuser nur für die Teilregionen Weiterer Metropolitanraum und das Berliner Umland. Der Liegenchaftszinssatz für Potsdam ist dabei unterhalb des Durchschnittswerts einzuordnen. Auf den Grundstücksmarktbericht der Stadt Potsdam wird verwiesen.

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2020 – 2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (18 Kauffälle)			
Bodenwert	200 €/m ² – 561 €/m ²	332 €/m ²	3,4 % (0,2 % – 6,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	175 m ² – 4.662 m ²	1.389 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 58 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,6 – 28,3	19,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,1 €/m ² – 19,0 €/m ²	9,7 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum (26 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² – 420 €/m ²	108 €/m ²	4,9 % (1,2 % – 10,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	135 m ² – 8.646 m ²	1.880 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 44 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,1 – 22,2	13,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m ² – 12,1 €/m ²	6,9 €/m ²	

Aufgrund der unterschiedlichen Lage, Ausprägung und Qualität der Objekte stellen die in der Tabelle Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2020 – 2022) angegebenen Liegenschaftszinssätze lediglich Orientierungsgrößen dar. Bei Verkehrswertermittlungen ist daher ggf. der individuelle Liegenschaftszinssatz aus Vergleichsfällen abzuleiten.

Betrachtet man die letzten fünf Auswertzeiträume (2016 – 2018, 2017 – 2019, 2018 – 2020, 2019 – 2021, 2020 – 2022) ist zu beobachten, dass sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz in beiden Teilregionen in den letzten fünf Jahren um rund 2 Prozentpunkte verringert hat.

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

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2020 – 2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Land Brandenburg (26 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 375 €/m ²	126 €/m ²	2,9 % (- 1,1 % – 9,3 %)
Nutzfläche	240 m ² – 2.700 m ²	1.302 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 28 Jahre	17 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 – 20,8	13,5	
monatliche Nettokaltmiete	2,2 €/m ² – 17,6 €/m ²	9,3 €/m ²	

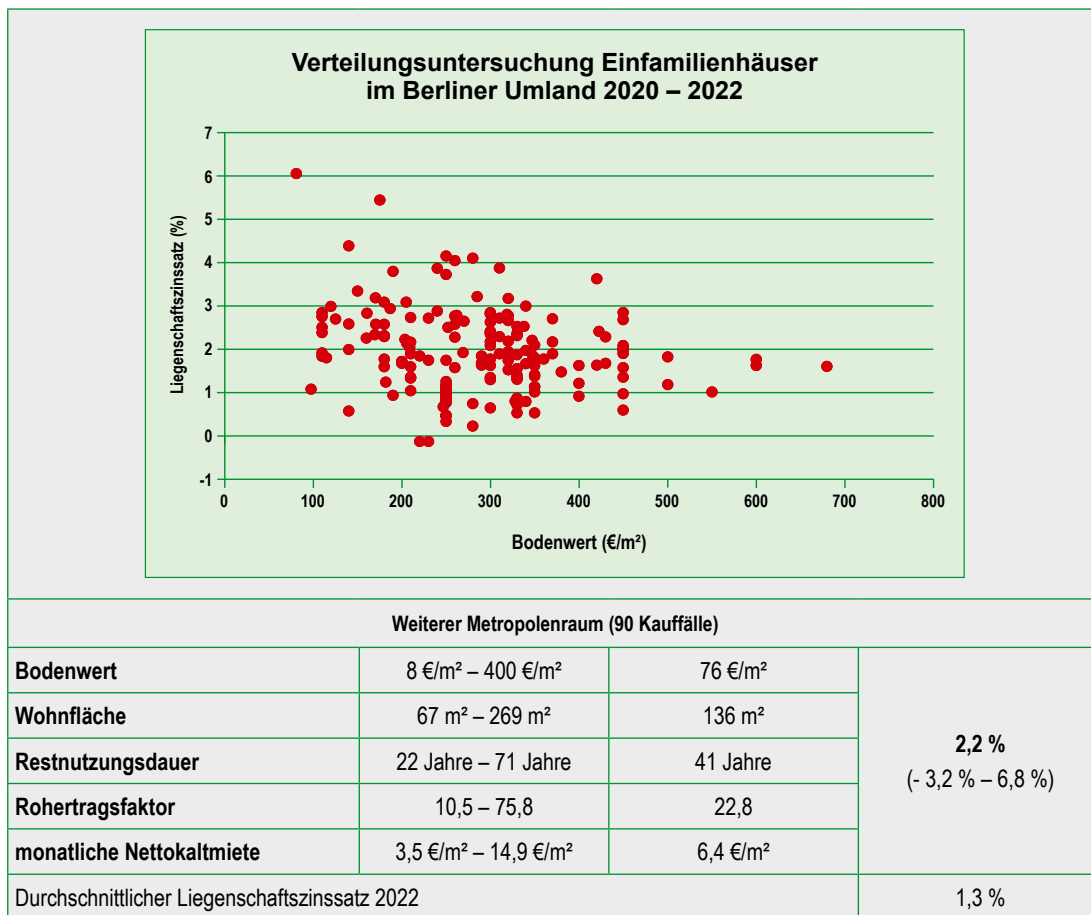
Einfamilienhäuser

Die Vermietung von Einfamilienhäusern (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) spielt im Weiteren Metropolenraum nur eine geringe Rolle; hier standen 90 Kauffälle mit geprüften Mietangaben für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zur Verfügung, während im Berliner Umland 187 geeignete Kauffälle ausgewertet werden konnten. In beiden Teilregionen konnte ein zeitlicher Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz nachgewiesen werden, so dass zusätzlich zum Mittelwert für die Jahre 2020 – 2022 der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2022 angegeben ist. Im Berliner Umland ist zusätzlich ein Einfluss des Bodenwertes zu erkennen. Mit zunehmendem Bodenwert sinkt der Liegenschaftszinssatz in dieser Region (geringes Risiko in guten Lagen). Ein Streudiagramm zur Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau ist dargestellt.

Betrachtet man die letzten drei Auswerteziträume (2018 – 2020, 2019 – 2021, 2020 – 2022) ist zu beobachten, dass sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolenraum um 1,1 Prozentpunkte und im Berliner Umland um 0,6 Prozentpunkte verringert hat.

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

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser* (Datenbasis 2020 – 2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (187 Kauffälle)			
Bodenwert	81 €/m ² – 680 €/m ²	283 €/m ²	1,9 % (- 0,1 % – 6,1 %)
Wohnfläche	62 m ² – 246 m ²	123 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 70 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,3 – 66,6	30,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,4 €/m ² – 16,7 €/m ²	8,5 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022			1,8 %
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			



Eigentumswohnungen

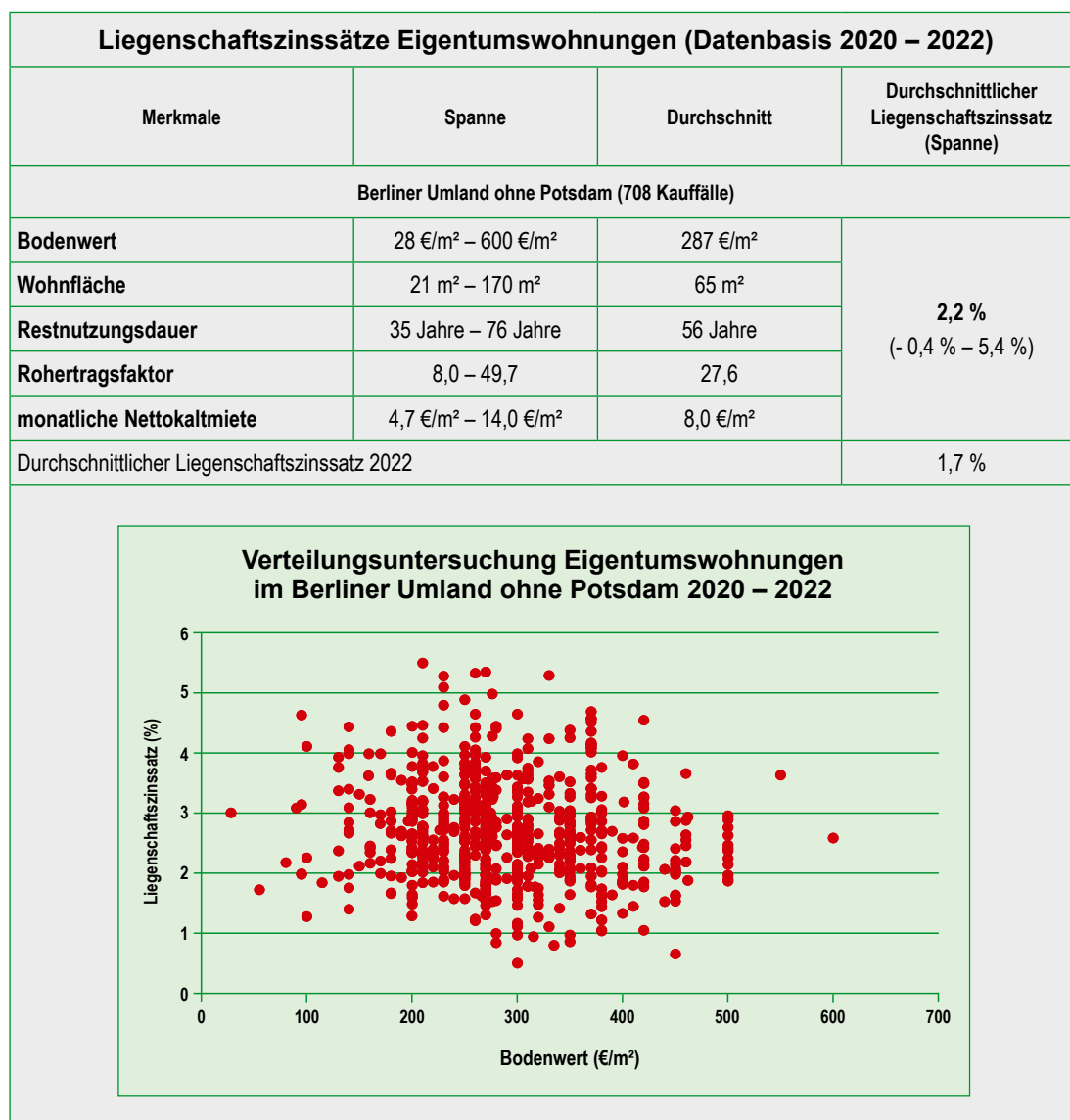
Bei den Eigentumswohnungen wurden in den letzten Jahren zunehmend Verkäufe von umgewandelten Wohnungen registriert, die tlw. mit Vermietungs- und Mietpreisgarantien veräußert wurden. Diese weisen tendenziell sehr niedrige Liegenschaftszinssätze auf. Aus diesem Grund wurden auch ab dem Zeitraum 2018 –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

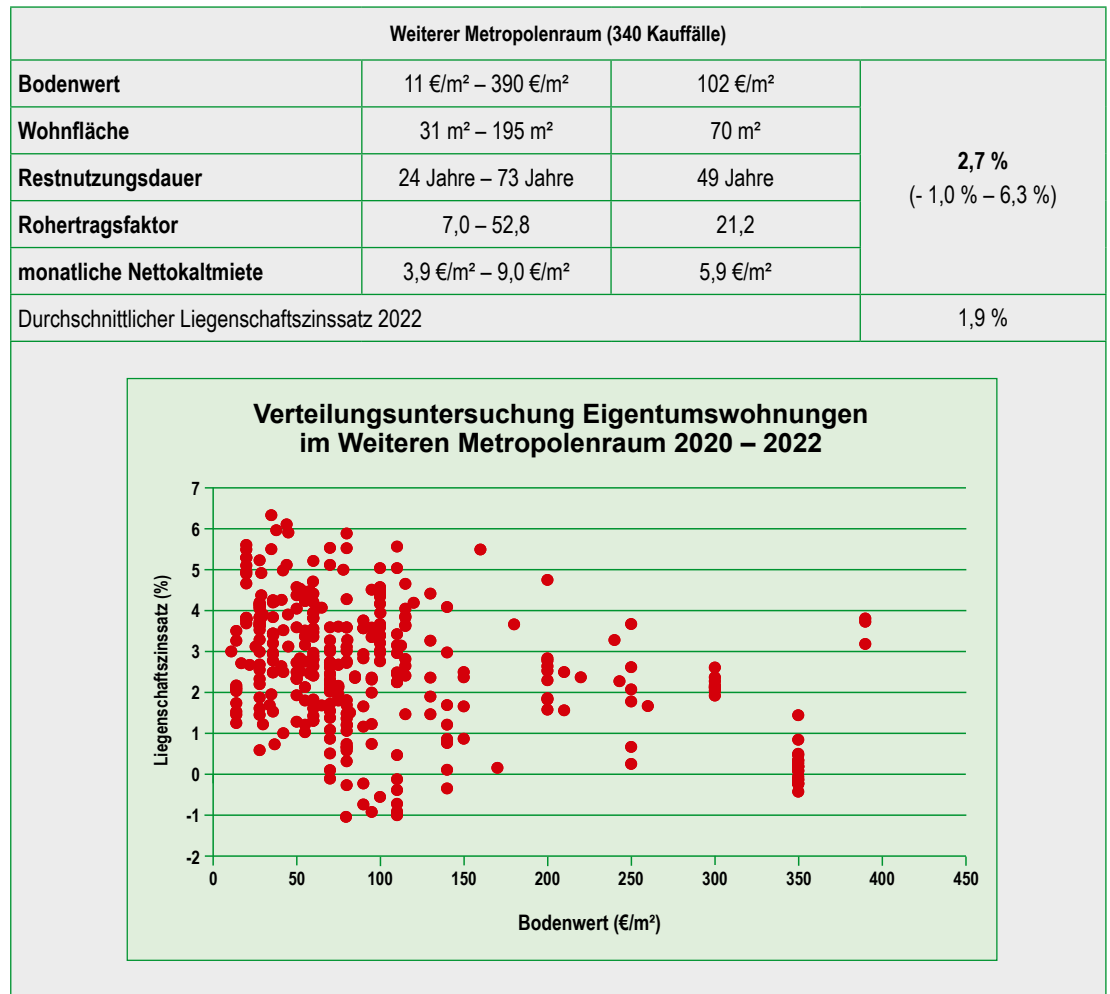
Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)		
Zeitraum	Region Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum
2016 – 2018	3,6 % (399)	4,5 % (191)
2017 – 2019	3,3 % (547)	4,1 % (297)
2018 – 2020*	2,8 % (892)	4,6 % (303)
2019 – 2021*	2,5 % (746)	3,5 % (327)
2020 – 2022*	2,2 % (708)	2,7 % (340)

* in der Auswertung sind keine Verkäufe von umgewandelten Wohnungen enthalten

Eine detaillierte Auswertung hinsichtlich möglicher Einflussgrößen ist aufgrund des Datenmaterials noch nicht möglich. Dennoch zeigen sich in beiden Teilregionen der Einfluss des Bodenwertes, der Restnutzungsdauer und der Nettokaltmiete auf die Höhe des Zinssatzes. Mit zunehmendem Bodenwert sinkt der Liegenschaftszinssatz in beiden Regionen (geringes Risiko in guten Lagen). Ein Streudiagramm zur Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau ist jeweils dargestellt. Bei der Nettokaltmiete zeigte sich die folgende Tendenz: mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins. Die selbe Tendenz ist auch bei der Restnutzungsdauer zu erkennen. Mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins. Zusätzlich unterliegt der Liegenschaftszinssatz einer zeitlichen Abhängigkeit innerhalb des Untersuchungszeitraumes. Ergänzend zum Mittelwert für die Jahre 2020 – 2022 ist daher der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2022 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 aufgeführt. Für die Stadt Potsdam wird auf die Auswertungen im regionalen Grundstücksmarktbericht verwiesen.





5.2 Ufergrundstücke

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

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

Seit dem Stichtag 01.01.2022 besteht im Land Brandenburg die Möglichkeit Bodenrichtwertzonen mit einer Ergänzung zur Art der Nutzung mit der Bezeichnung UG für Ufergrundstücke zu belegen. Zum Stichtag 01.01.2023 sind 179 Bodenrichtwertzonen für Ufergrundstücke definiert worden.

In der Auswertung für Uferlagen mit direktem Wasserzugang sind im Jahr 2022 13 Kauffälle eingegangen. Davon liegen 9 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 durchgeführt werden.

Für die Auswertung der Uferlagen mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen (Fremdeigentum) wurden die Quotienten vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert (BRW) für den Zeitraum 2021 und 2022 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 1,6 nachweisbar.

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 1,6 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar.

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 2021 und 2022
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	1,6
	Standardabweichung ¹ = 0,52
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	25
Kaufpreis je m ²	16 €/m ² – 1.425 €/m ² 469 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	0,35 – 2,93 1,6
Flächengröße	505 m ² – 3.483 m ² 1.334 m ²
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

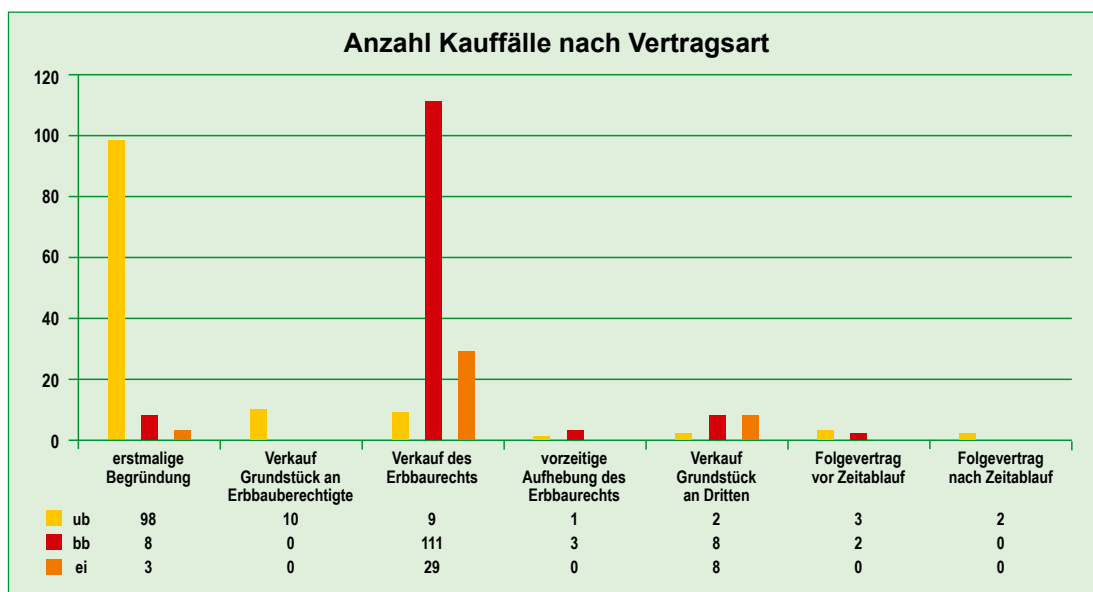
5.3 Erbbaurechte

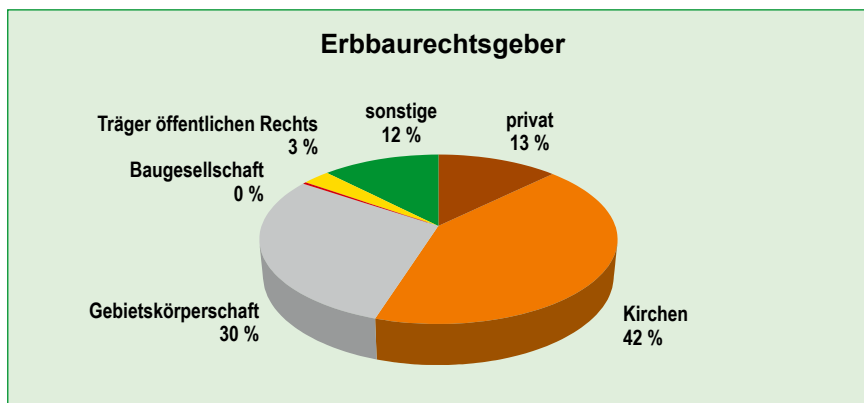
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers.

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 2022 wurden im Land Brandenburg 297 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. Bei den unbebauten Bauflächen wurde in den meisten Fällen eine erstmalige Begründung vertraglich abgeschlossen. Für die Grundstücksarten bebaute Bauflächen und Wohnungs- und Teileigentum fanden Verkäufe des Erbbaurechts statt. Die Erbbaurechtsgeber waren in dreiviertel der Fälle die Kirchen oder Gebietskörperschaften, wobei die Kirchen mit 42 % den größten Anteil einnehmen.

Verträge über Erbbaurechte 2022 (Vorjahresumsätze)			
Grundstücksart	Verträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €
unbebaute Bauflächen	125 (175)	33,3 (54,5)	14,7 (25,7)
bebaute Grundstücke	132 (148)	59,1 (29,8)	38,0 (83,1)
Wohnungs- und Teileigentum	40 (65)		8,2 (12,0)





erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins (%)	Spanne (%)
2018	36	4,0	1,8–5,0
2019	52	4,1	1,0–6,0
2020	27	4,2	3,1–5,0
2021	62	4,2	2,5–5,0
2022	58	4,1	3,0–5,0

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – gewerbliche Bauflächen

Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins (%)	Spanne (%)
2018	6	4,9	3,5–8,0
2019	3	4,5	4,0–5,0
2020	12	5,7	3,0–7,0
2021	5	5,8	4,0–7,2
2022	5	5,1	3,3–7,1

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke

Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins (%)	Spanne (%)
2018	6	5,4	3,5–7,5
2019	4	4,9	4,5–5,0
2020	4	4,5	4,0–5,0
2021	–	–	–
2022	1	5,0	–

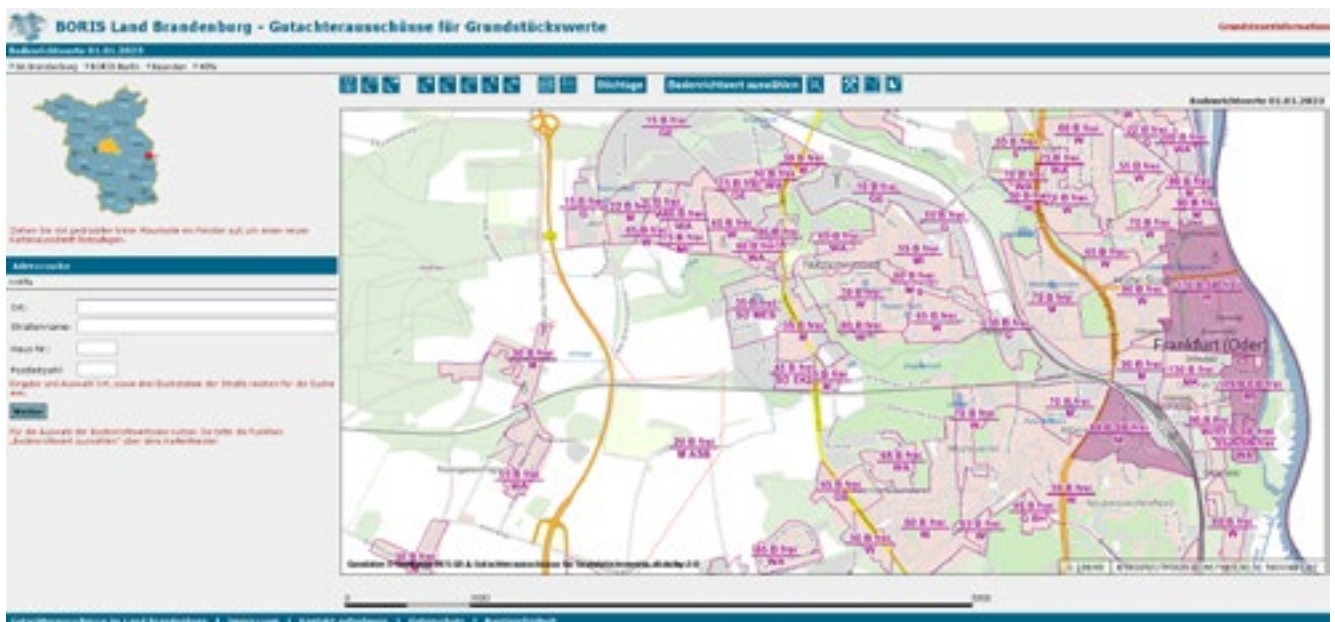
6. Bodenrichtwerte

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 01.01.2023 im Land Brandenburg insgesamt 7.566 Bodenrichtwerte für Bauland, 256 Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen und 163 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 stehen zur entgeltfreien Ansicht und zum Abruf im PDF-Format unter dem folgenden Link zur Verfügung:

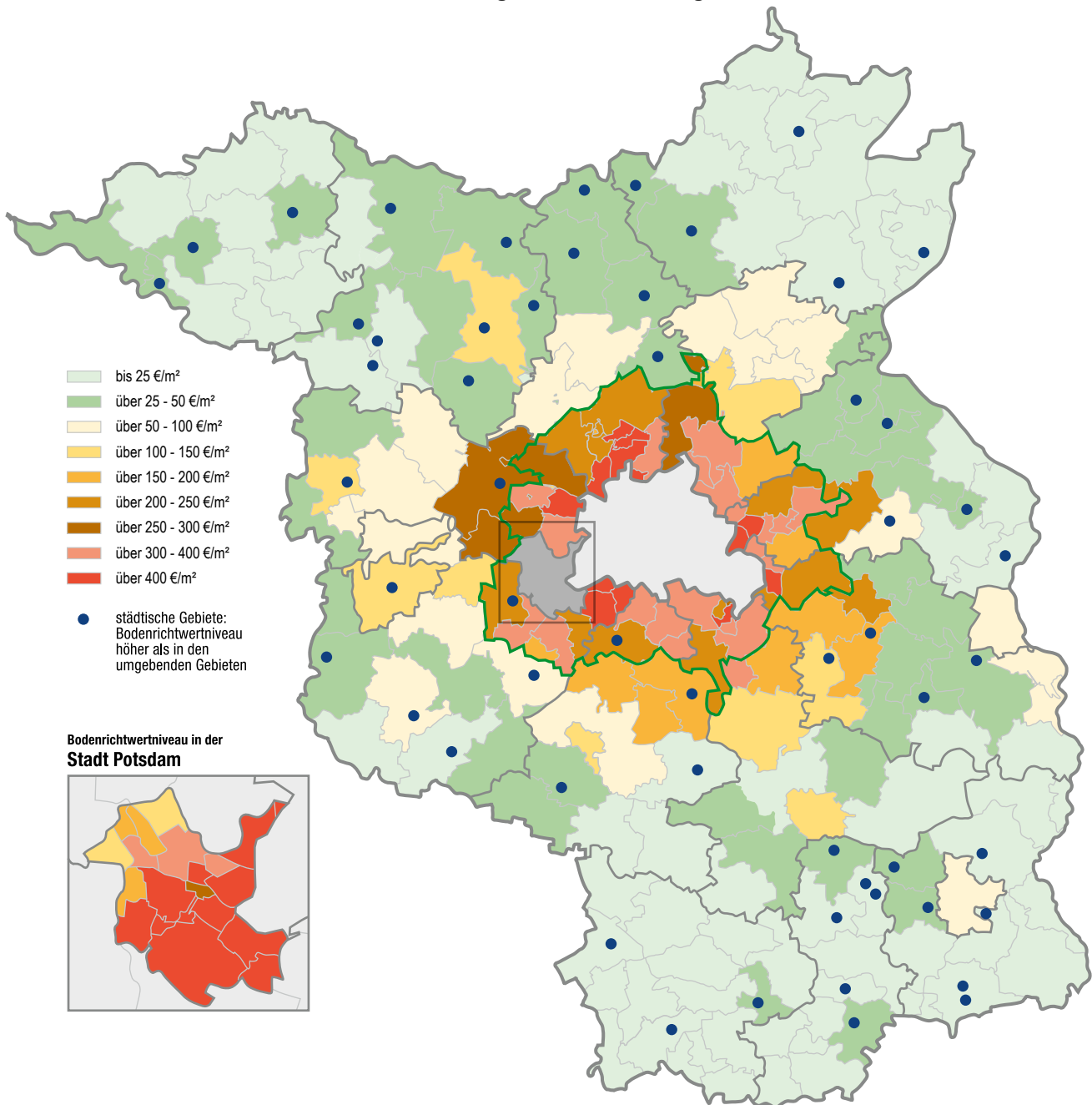
www.boris-brandenburg.de/boris-bb/



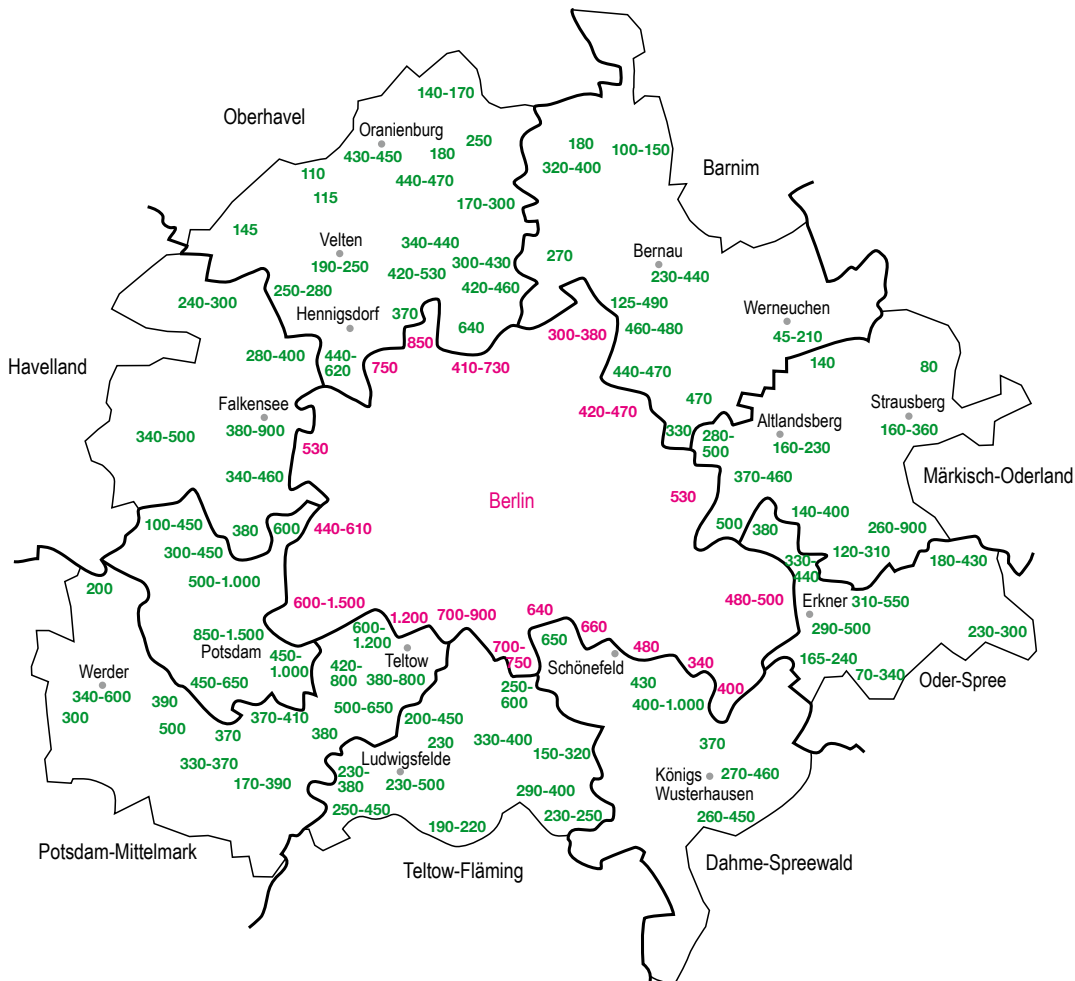
Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2023 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 1.200 €/m² ein überdurchschnittlich hohes Bodenrichtwertniveau für Wohngebiete aus. Für den Bereich der Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg ist eine fortschreitende Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlere Lage



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

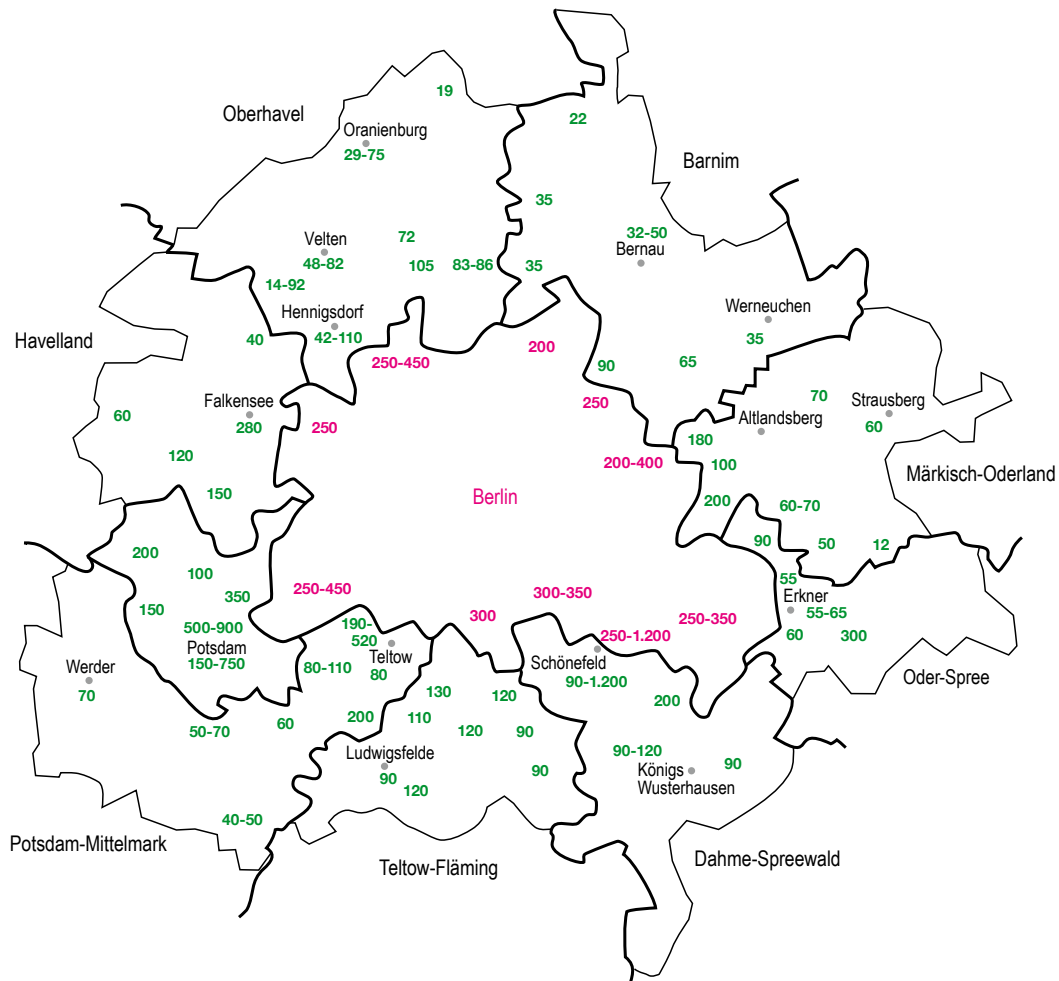


Bodenrichtwerte für Gewerbebau

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebau zum Stichtag 01.01.2023 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 600 €/m² in Falkensee (Landkreis Havelland), 520 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 900 €/m² in Waltersdorf (Landkreis Dahme-Spreewald) und bei 1.200 €/m² in Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald).

Ausgewählte Bodenrichtwerte für baureifes Gewerbebauland im Berliner Umland und Berlin

(Spannen in €/m² erschließungsbeitragsfrei)

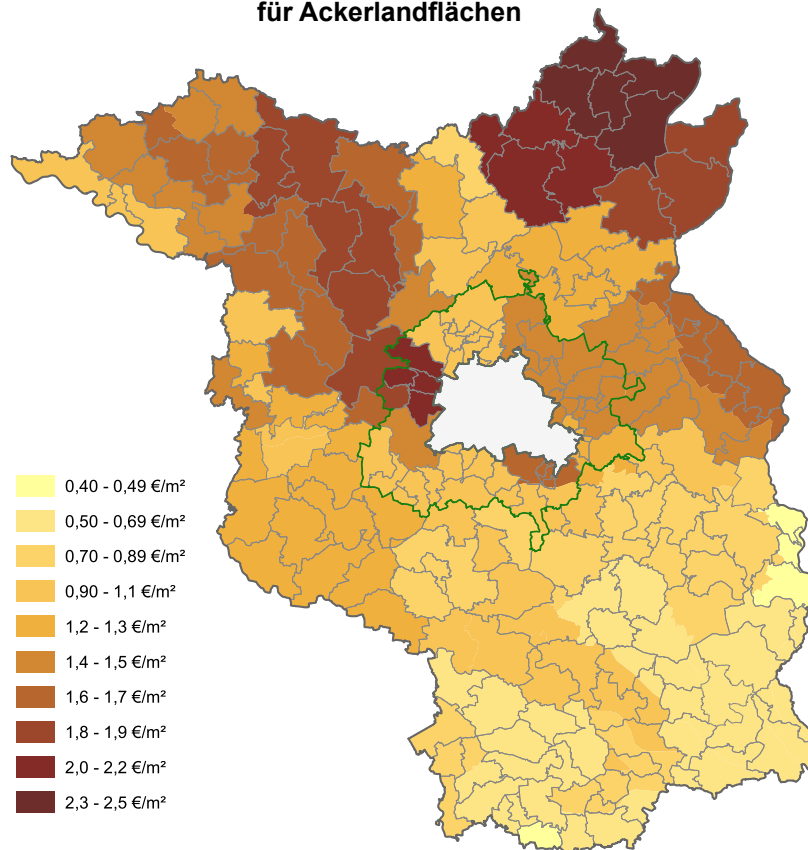


Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich nutzbare Flächen

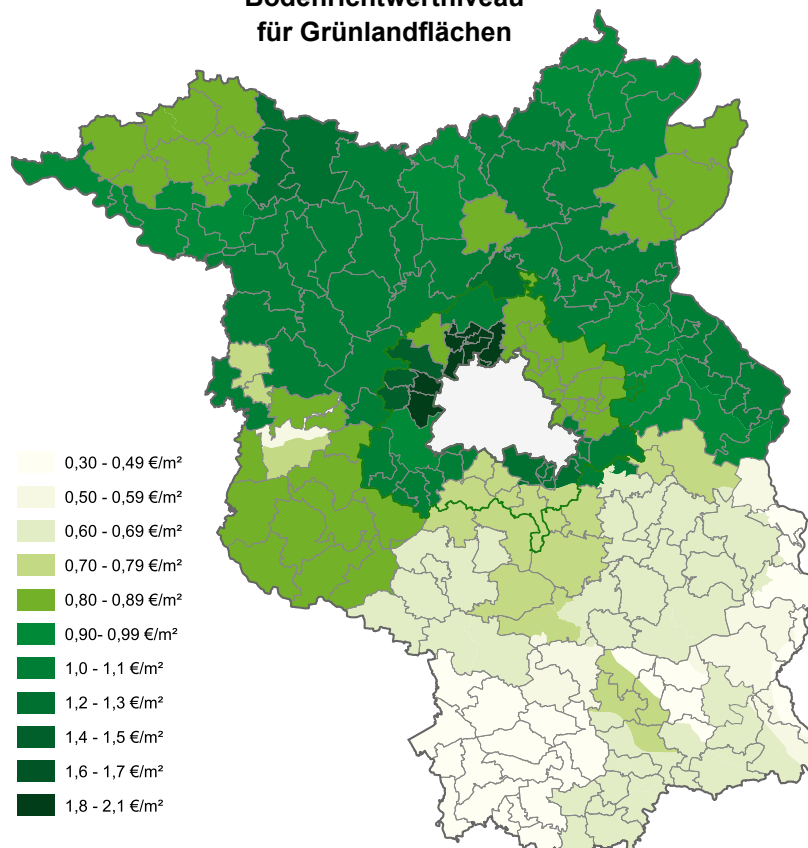
Zum Stichtag 1. Januar 2023 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den folgenden Grafiken ist das Bodenrichtwertniveau für Ackerland und Grünland dargestellt. Für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen wurden zum Stichtag 1. Januar 2023 Bodenrichtwerte ermittelt, die den Aufwuchs enthalten als auch Bodenrichtwerte ohne den Wertanteil für den Aufwuchs (in den Landkreisen Oberhavel und Potsdam-Mittelmark). Eine landesweite Darstellung ist daher mangels Vergleichbarkeit nicht möglich. Die Bodenrichtwerte stehen im Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg kostenfrei zur Verfügung. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.

(<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/gutachterausschuesse/regionale-gutachterausschuesse/>)

**Bodenrichtwertniveau
für Ackerlandflächen**



**Bodenrichtwertniveau
für Grünlandflächen**



7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

7.1 Aufgaben und Leistungen

Im Land Brandenburg ist grundsätzlich für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu bilden. Seit 2010 besteht nach der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) die Möglichkeit, abweichend hiervon für benachbarte Gebietskörperschaften auf deren Antrag hin einen gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu bilden. Von dieser Möglichkeit wurde mit der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für den Landkreis Oder-Spree und die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) sowie für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz Gebrauch gemacht. Somit gibt es im Land Brandenburg derzeit 16 regionale Gutachterausschüsse. Diese Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien. Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern und für Kommunales nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führt in der Regel die Leitung der Katasterbehörden. Die sonstigen Mitglieder werden ehrenamtlich bestellt. Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen folgende

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben:
 - Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
 - Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten
- Aufgaben auf Antrag:
 - Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken
 - Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
 - Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung)
 - Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung

Zur Erledigung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist bei der Katasterbehörde eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist oder bei gemeinsamen Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung bei einer der Katasterbehörden, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts,
- die Vorbereitung der Gutachten,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Unter Beachtung des Datenschutzes erteilt die Geschäftsstelle Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt. Dem Antragsteller werden nach dessen Vorgaben über die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks Vergleichskauffälle bereitgestellt.

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte. Ein Antrag kann schriftlich an die jeweilige Geschäftsstelle gerichtet werden.

Die Gutachterausschüsse erarbeiten jährlich regionale Grundstücksmarktberichte, die sich auf Daten der Kaufpreissammlung stützen und der Transparenz des örtlichen Marktes dienen. In den Grundstücksmarktberichten werden die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlicht, insbesondere Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungsfaktoren.

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

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

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

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

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

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

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)
- 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 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)

und durch die folgenden Verwaltungsvorschriften des Landes:

- Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB vom 4. August 2017 Az.: 03- 13- 584-87, verlängert durch Erlass vom 26. Juli 2022
- Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014, geändert durch Erlass vom 21.03.2018, Az.: 13-584-85
- Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW) vom 31. Januar 2023
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht Richtlinie – GMB-RL) vom 13.05.2020, Az.: 13-584-37
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie- KPSErf-RL) vom 18.12.2012, geändert durch Erlass vom 20.12.2021, Az.: 13-584-30

9. Abkürzungsverzeichnis

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

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

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 Landesvermessung 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



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

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 Stand: Juli 2023

Legende

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

Maßstab 1 : 1.250.000

