

Immobilienatlas Brandenburg

2016

mit Gewerbehalten-Marktübersicht



Werling + Schleef
Immobilienfachverständige

VORBEMERKUNGEN	04
GEWERBE UND LOGISTIK IM BERLINER UMLAND ÜBERSICHTSKARTE	05
DATEN	
Potsdam	08
Brandenburg an der Havel	10
Cottbus	12
Frankfurt (Oder).....	14
Bernau bei Berlin	16
Blankenfelde-Mahlow (Gemeinde)	18
Eberswalde	20
Eisenhüttenstadt.....	22
Falkensee	24
Fürstenwalde (Spree).....	26
Hennigsdorf	28
LAND BRANDENBURG ÜBERSICHTSKARTE	30
Hohen Neuendorf	32
Königs Wusterhausen	34
Luckenwalde	36
Ludwigsfelde.....	38
Neuruppin	40
Oranienburg.....	42
Rathenow	44
Schwedt (Oder)	46
Senftenberg	48
Stadt Strausberg.....	50
Teltow	52
Werder (Havel)	54

Immobilienatlas Brandenburg

mit Gewerbehalten-
Marktübersicht



Werling + Schleef
Immobilienfachverständige

Die dritte Ausgabe des «Immobilienatlas Brandenburg» enthält neben den bekannten Daten zu den Immobilienmärkten der 23 größten Brandenburgischen Städte zusätzliche Informationen zum Markt der Gewerbe- und Logistikhallen am Berliner Ring. Auf Basis einer Kaufpreisrecherche des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg konnten Daten und Informationen über diesen – bislang wenig untersuchten – Teilmarkt gewonnen werden. Mit der Drucklegung wurde auf die Ergebnisse dieser Analyse und auf die Aktualisierung der regionalisierten Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung gewartet, die beide im Dezember 2015 vorlagen.

Soweit zu den einzelnen Daten kein anderer Zeitraum genannt ist, beziehen sie sich auf das Jahr 2015. Neben eigenen Erhebungen werden Informationen aus folgenden Quellen verarbeitet bzw. wiedergegeben:

- Statistisches Landesamt Berlin / Brandenburg
- Webseiten der Städte und Gemeinden
- Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder
- Agentur für Arbeit
- Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune)
- Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg
- IHK-Veröffentlichungen zu Gewerbemieten
- Grundstücksmarktberichte (Städte, Landkreise, Oberer Gutachterausschuss Brandenburg)
- Landesbausparkassen
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG Hyp)
- Engel & Völkers Commercial
- Catella Property Deutschland
- BulwienGesa AG / RIWIS

Werling + Schleef hat im letzten Jahr eine Studie über die Marktdaten zu den Verkäufen von Gewerbehallen im Berliner Umland initiiert, die auf der Basis eines Datensatzes vom Oberen Gutachterausschuss Brandenburgs mit Unterstützung von BNP Paribas Real Estate, BulwienGesa AG und einem Absolventen der TAS Kaiserslautern durchgeführt wurde. Auf der Grundlage einer umfassenden Kaufpreisrecherche des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg konnten wir eine Analyse des Transaktionsgeschehens auf dem speziellen Markt der Gewerbehallen durchführen. Sie erstreckt sich über alle Standorte des Berliner Rings.

DIE WESENTLICHEN ERGEBNISSE SIND:

- Moderne Logistikhallen sind teuer, die Liegenschaftszinssätze aktuell sehr niedrig.
- Andere Gewerbehallen bilden einen separaten Teilmarkt, der sich in Bezug auf Preise und Zinssätze deutlich vom Logistikkonzeptionsmarkt unterscheidet.

In der Regel standen keine Daten zur Ertragssituation zur Verfügung (Mietflächen, Mietpreise, Vertragsdauer). Entsprechend den Regeln der Ertragswertermittlung wurde auf marktübliche Mieten zurückgegriffen, um Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abzuleiten.

Auf der Grundlage der uns bekannten Marktdaten wurden folgende Mietpreise angesetzt:

- Umschlaghallen (Kurier- und Expressdienste – nur ein Kauffall): 5,50 €/m²
- sonstige moderne Logistikhallen in den beiden Ansiedlungsschwerpunkten: 4,75 €/m² (Großbeeren-Ludwigsfelde) bzw. 4,50 €/m² (Wustermark-Brieselang)
- Gewerbehallen: 2,00 bis 4,00 €/m² (überwiegend 2,75 bis 3,50 €/m²).

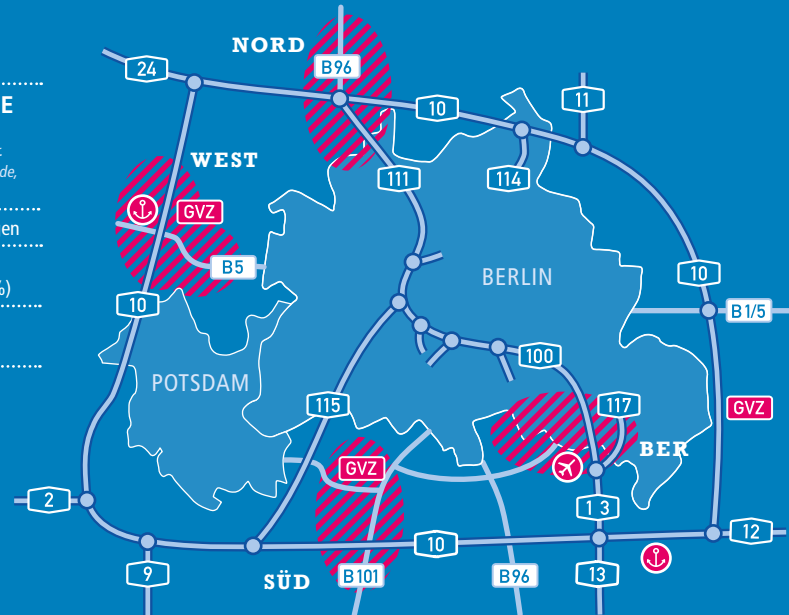
Weitere Informationen zum Immobilienmarkt Brandenburg unter:

(0331) 2 43 70 49-0 und research@HWS-Wert.de

LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Bei der Anzahl der vorliegenden Transaktionsdaten ist eine räumliche Differenzierung der Liegenschaften nicht ableitbar. Kauffälle von Logistikanlagen nur in Großbeeren, Ludwigsfelde, Wustermark und Brieselang.

	Gewerbehallen	Logistikanlagen
Baujahr ab 2000	k.A.	ø 5,5 % (4,75 – 6,00 %)
Baujahr bis 2005	ø 7,25 % (6,00 – 8,00 %)	k.A.



 Logistikschwerpunkte im Berliner Umland

Westlicher Berliner Ring

(Logistikanlagen nur in Wustermark und Brieselang)

	Gewerbehallen	Logistikanlagen
Miete (€/m ²)		
Neubau / Erstbezug	k.A.	4,25 – 4,75
Bestand	2,25 – 4,00	3,25 – 4,25
Wert (€/m ² Nutzfläche)	300 – 400	600 – 850

Nördlicher und östlicher Berliner Ring

(Logistikanlagen nur vereinzelt, Schwerpunkt in Oranienburg und Velten)

	Gewerbehallen	Logistikanlagen
Miete (€/m ²)		
Neubau / Erstbezug	k.A.	k.A.
Bestand	2,00 – 3,75	k.A.
Wert (€/m ² Nutzfläche)	250 – 400	k.A.

Südlicher und südöstlicher Berliner Ring

(Logistikanlagen nur in Großbeeren, Ludwigsfelde und Schönefeld)

	Gewerbehallen	Logistikanlagen
Miete (€/m ²)		
Neubau / Erstbezug	3,50 – 4,50	4,50 – 5,00
Bestand	2,50 – 4,00	3,50 – 4,50
Wert (€/m ² Nutzfläche)	300 – 400	750 – 975

Landkreis (LK).....	kreisfreie Stadt
Klassifizierung (nach LEP).....	Oberzentrum
Gemeindeart	Landeshauptstadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Sitz des Landtags, Brandenburgische Staatskanzlei, Landesverfassungsgericht, Universität Potsdam, FH Potsdam, Hochschule für Film und Fernsehen «Konrad Wolf», Filmpark Babelsberg, Oracle Deutschland GmbH, Rundfunk Berlin-Brandenburg (RBB)
Eisenbahnanbindung	Fernverkehr IC2431, IC2432, CNL1247; Regionalverkehr RE1, RB20, RB21, RB22 und RB23; S-Bahn S7

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt5.571 Mio. € (bezogen auf Stadt, 2013)

► Veränderung zum Vorjahr+ 0,8 %

► pro Erwerbstätiger53.538 € (bezogen auf Stadt, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl164.042

Prognose bis 2030187.314 (Quelle: Landesregierung)

177.950 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote5,8 %

■ TOURISMUS

Bettenauslastung41,9 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: + 2,7 %)

Gästeankünfte31.582 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: + 3.004)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert7,50–9,50 €/m² Nfl. (Quelle: IHK Potsdam)

9,50–13,50 €/m² Nfl. (Quelle: TLG Immobilien)

Spitzenmiete: 12,00 €/m² Nfl. (Quelle: Catella Research)

Laden < 100 m², guter Nutzwert10,00–80,00 €/m² Nfl.

Büroflächenbestand1.3 Mio. m²

Leerstandsrate (Büro)4,9 %

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (2014)

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert5,00–8,68 €/m² Wfl. (bis Bj. 1948, 60–90 m², vollsaniert)

70 m², Neubau nach 19906,51–10,50 €/m² Wfl. (60 bis 90 m², voll ausgestattet)

Leerstandsquote.....0,6 % (2013)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+37 % (für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland110–500 €/m² (individueller Wohnungsbau, nur Stadtgebiet)

Kaufpreise freistehende EFH.....∅ 300.000 € (Bj. 1991–2001)

Liegenschaftszinssatz.....3,1 % / 3,4 % / 4,4 %

(mit max. 20 % gewerblichem Rohertragsanteil;

in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer:

20–30/31–60/61–80 Jahre)

Spitzen-Anfangsrendite (Büro)6,2 %

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)1.800–3.200 €/m² (Wfl.)

Landkreis (LK).....	kreisfreie Stadt
Klassifizierung (nach LEP).....	Oberzentrum
Gemeindeart	kreisfreie Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Fachhochschule Brandenburg, Arbeitsgericht Brandenburg, Brandenburgisches Oberlandesgericht, Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA), ZF Friedrichshafen AG, RAIL.ONE GmbH
Eisenbahnanbindung	Fernverkehr IC2431, IC2432; Regionalverkehr RE1, RB51

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt	1.974 Mio. € (bezogen auf Stadt, 2013)
► Veränderung zum Vorjahr	+ 0,6 %
► pro Erwerbstätiger.....	52.034 € (bezogen auf Stadt, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl	71.032
Prognose bis 2030.....	63.529 (Quelle: Landesregierung) 65.620 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote	11,3 %
-------------------------	--------

■ TOURISMUS

Bettenauslastung	24,9 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +3,2 %)
Gästekünfte	4.552 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +747)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert	bis 7,00 €/m ² Nfl.
Laden < 100 m ² , guter Nutzwert.....	bis 10,00 €/m ² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegel	ja (2014)
Miete (nettokalt)	
70 m ² , Altbau, teilsaniert	3,70–5,11 €/m ² Wfl. (40–80 m ² , teilaniert)
70 m ² , Neubau nach 1990	4,77–8,00 €/m ² Wfl. (40 bis 80 m ²)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....	262,5 % (für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)
Kaufpreise Bauland	35–220 €/m ² (individueller Wohnungsbau)
Kaufpreise freistehende EFH.....	Ø 150.800 €
Liegenschaftszinssatz.....	5,2 % (Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem Rohtragsanteil; regionale Zuordnung: kreisfreie Städte ohne Potsdam)
Eigentumswohnungen (ohne Neubau-Erstverkauf)	650–1.150 €/m ² Wfl.

Landkreis (LK).....	kreisfreie Stadt
Klassifizierung (nach LEP).....	Oberzentrum
Gemeindeart	kreisfreie Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	BTU Cottbus-Senftenberg, Vattenfall Europe AG, ABB Automation Products GmbH
Eisenbahnanbindung	internationale Anbindung nach Polen (u. a. Wroclaw); Fernverkehr IC2431, IC2432; Regionalverkehr RE1, RE2, RE10, RE18, div. Regionalbahnen sowie OE65

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt2.952 Mio € (*bezogen auf Stadt, 2013*)

► Veränderung zum Vorjahr+ 0,6 %

► pro Erwerbstätiger.....48.077 € (*bezogen auf Stadt, 2013*)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl99.491

Prognose bis 2030.....94.141 (*Quelle: Landesregierung*)

97.380 (*Quelle: Bertelsmann Stiftung*)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote9,5 %

■ TOURISMUS

Bettenauslastung25,5 % (*März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -1,5 %*)

Gästeankünfte8.657 (*März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -383*)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro *1a-Lage, guter Nutzwert*7,50 – 11,50 €/m² Nfl.

Laden < 80 m², *guter Nutzwert*.....16,00 – 35,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (*2011*)

Miete (nettokalt)

70 m², *Altbau, saniert*.....3,25 – 6,40 €/m² Wfl.

(*bis Bj. 1918, 60 – 80 m²,
mit IWC, Bad / Dusche, Sammelheizung*)

70 m², *Neubau nach 1990*5,61 – 6,99 €/m² Wfl.

(*60 – 80 m², mit IWC, Bad / Dusche, Sammelheizung*)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+67 %

(*für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013*)

Kaufpreise Bauland30 – 100 €/m² (*individueller Wohnungsbau*)

Kaufpreise freistehende EFH.....∅ 142.000 €

(*Bj. 1900 bis 1948, teil- oder vollsaniert*)

Liegenschaftszinssatz.....5,7 %

(*Mehrfamilienhäuser mit max. 20 %
gewerblichem Rohertragsanteil*)

Spitzen-Anfangsrendite (Büro)6,8 %

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)500 – 1.300 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	kreisfreie Stadt
Klassifizierung (nach LEP).....	Oberzentrum
Gemeindeart	kreisfreie Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Europa-Universität Viadrina, Frankfurter Brauhaus GmbH, IHP GmbH – Leibniz-Institut für innovative Mikroelektronik
Eisenbahnanbindung	Fernverkehr Berlin – Warschau / Poznan Regionalverkehr RE1, RB11, RB36, RB60 und RB91;

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt1.888 Mio. € (bezogen auf Stadt, 2013)

■ Veränderung zum Vorjahr- 2,8%

■ pro Erwerbstätiger.....49,377 € (bezogen auf Stadt, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl57.649

Prognose bis 2030.....54.029 (Quelle: Landesregierung)

53.270 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote9,7%

■ TOURISMUS

Bettenauslastung30,4% (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 0,7%)

Gästeankünfte5.473 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: + 496)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert5,00–8,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....4,00–10,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (2013)

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....3,96–7,00 €/m² Wfl. (bis Bj. 1949,
60–90 m², mit IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung)

70 m², Neubau nach 19904,50–6,12 €/m² Wfl. (bis Bj. 1991–2012,
60–90 m², mit IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+210%

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland35–70 €/m²

(individueller Wohnungsbau;
ebf nach BauGB, nicht abgabefrei nach KAG)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 135.000 €

(bis Bj. 1945, unterkellert, Sanierungsstand k.A.)

Liegenschaftszinssatz.....6,6%

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20%
gewerblichem Rohertragsanteil)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)750–1.375 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Barnim
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland
Gemeindeart	Stadt («Große kreisangehörige Stadt»)
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Weber Motor GmbH, Standort des Polizei-Schutzbereiches Barnim
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE3, RB66 und OE60; S-Bahn S2

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt3.211 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

▬ Veränderung zum Vorjahr+ 1,1 %

▬ pro Erwerbstätiger.....49.480 € (bezogen auf Stadt, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl36.547

Prognose bis 2030.....36.020 (Quelle: Landesregierung)

38.080 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote5,0 %

■ TOURISMUS

Bettenauslastung78,6 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 4,2 %)

Gästeankünfte1.880 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 271)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert4,00–8,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....4,00–12,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert6,09–7,58 €/m² Wfl. (Quellen: Immoscout24, Immowelt)

70 m², Neubau nach 19906,87–8,59 €/m² Wfl. (Quellen: Immoscout24, Immowelt)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+3,8 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland55–105 €/m²

(individueller Wohnungsbau;
ebf nach BauGB und abgabefrei nach KAG)

Kaufpreise freistehende EFH.....∅ 147.000 €

(bis Bj. 1990, Sanierungsstand k.A.;
gesamter berlinnahe Raum im LK Barnim)

Liegenschaftszinssatz.....5,4 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 %
gewerblichem Rohertragsanteil;
regionale Zuordnung: LK Barnim)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)525–1.775 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Teltow-Fläming
Klassifizierung (nach LEP).....	ohne Zentrenfunktion
Gemeindeart	amtsfreie Gemeinde
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Rolls Royce Deutschland Ltd.
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE3, RE7 und RB22; S-Bahn S2

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt	4.455 Mio. € <i>(bezogen auf LK, 2013)</i>
▬ Veränderung zum Vorjahr	+ 3,1 %
▬ pro Erwerbstätiger	62.950 € <i>(bezogen auf Stadt, 2013)</i>

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl	25.981
Prognose bis 2030	27.097 <i>(Quelle: Landesregierung)</i>
	26.220 <i>(Quelle: Bertelsmann Stiftung)</i>

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote	k.A.
-------------------------	------

■ TOURISMUS

Bettenauslastung	37,7 % <i>(März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 3,6 %)</i>
Gästeankünfte	5.351 <i>(März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +174)</i>

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert	bis 10,00 €/m ² Nfl.
Laden < 100 m ² , guter Nutzwert.....	bis 12,50 €/m ² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegel	nein
Miete (nettokalt)	
70 m ² , Neubau nach 1990	7,78–8,87 €/m ² Wfl.
	<i>(Quellen: Immoscout24, Immowelt)</i>

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz	+10,7 %
	<i>(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)</i>
Kaufpreise Bauland	55–170 €/m ²
	<i>(individueller Wohnungsbau)</i>
Kaufpreise freistehende EFH.....	∅ 180.000 €
Liegenschaftszinssatz.....	6,2 %
	<i>(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem Roh- ertragsanteil; regionale Zuordnung: LK Teltow-Fläming)</i>
Eigentumswohnungen (ohne Neubau-Erstverkauf)	800–1.200 €/m ² Wfl.

Landkreis (LK).....	Barnim
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum
Gemeindeart	Kreisstadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Kreisverwaltung, FH Eberswalde, Gesellschaft für Leben und Gesundheit mbH, Deutsche Bahn Fahrzeuginstandhaltung GmbH (bis voraussichtlich 2016), ODIG – Ostdeutsche Instandhaltungsgesellschaft mbH, Märka Märkische Kraftfutter GmbH, EWG Eberswalder Wurst GmbH
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE3, RB60, RB66 und RB63

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt	3.211 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)
► Veränderung zum Vorjahr	+ 1,1 %
► pro Erwerbstätiger.....	49.480 € (bezogen auf Stadt, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl	38.897
Prognose bis 2030.....	34.399 (Quelle: Landesregierung)
	36.570 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote	11,2 %
-------------------------	--------

■ TOURISMUS

Bettenauslastung	41,9 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: + 0,1 %)
Gästeankünfte	1.080 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 119)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert	4,00 – 9,00 €/m ² Nfl.
Laden < 100 m ² , guter Nutzwert.....	4,00 – 12,00 €/m ² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegel	ja (2013)
Miete (nettokalt)	
70 m ² , Altbau, saniert.....	3,79 – 6,52 €/m ² Wfl. (geringe Anzahl auswertbarer Datensätze, gesondert ausgewiesen)
70 m ² , Neubau nach 1990	4,71 – 7,41 €/m ² Wfl. (geringe Anzahl auswertbarer Datensätze, gesondert ausgewiesen)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....	+3,8 % (für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)
Kaufpreise Bauland	42 – 75 €/m ² (individueller Wohnungsbau; ebf nach BauGB, abgabefrei nach KAG)
Kaufpreise freistehende EFH.....	Ø 115.000 € (bis Bj. 1990, Sanierungsstand k.A.; gesamter weiterer Metropolitanraum im LK Barnim)
Liegenschaftszinssatz.....	5,4 % (Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem Rohtragsanteil; regionale Zuordnung: LK Barnim)
Eigentumswohnungen (ohne Neubau-Erstverkauf)	725 – 1.200 €/m ² Wfl.

Landkreis (LK).....	Oder-Spree
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum
Gemeindeart	Stadt («Große kreisangehörige Stadt»)
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	EKO-Stahl (Mittal-Arcelor)
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE1 und RB11

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt3.966 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

▀ Veränderung zum Vorjahr+ 4,7 %

▀ pro Erwerbstätiger.....55,612 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl27.444

Prognose bis 2030.....22.264 (Quelle: Landesregierung)

22.250 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung36,4 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +9,9 %)

Gästeankünfte1.417 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +211)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert2,00–7,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....4,00–10,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (2012)

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau.....2,95–6,00 €/m² Wfl.

(gute Wohnlage, teilsaniert)

70 m², Neubau nach 19903,62–7,01 €/m² Wfl.

(gute Wohnlage)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....-24,9 %

(Gesamtumsatz für alle Grundstücksarten / 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland35–100 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Liegenschaftszinssatz.....6,2 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem Roh-
ertragsanteil; regionale Zuordnung: weiterer Metropolitan-
raum ohne Berliner Umland und kreisfreie Städte)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)750–1.250 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Havelland
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland
Gemeindeart.....	Stadt («Große kreisangehörige Stadt»)
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	eCom Logistik GmbH & Co. KG, Herlitz PBS AG, Raab Karcher
Eisenbahnanbindung.....	Regionalverkehr RE2, RB10 und RB14

■ **WIRTSCHAFT**

Brutto-Inlandsprodukt2.719 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

► Veränderung zum Vorjahr+2,7 %

► pro Erwerbstätiger.....45.492 € (bezogen auf LK, 2013)

■ **BEVÖLKERUNG**

Einwohnerzahl41.777

Prognose bis 2030.....45.251 (Quelle: Landesregierung)

43.840 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ **ARBEITSMARKT**

Erwerbslosenquotek. A.

■ **TOURISMUS**

Bettenauslastung21,9 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +1,7 %)

Gästeankünfte440 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +2)

■ **GEWERBEMIETMARKT**

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert5,00–7,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....5,00–8,00 €/m² Nfl.

■ **WOHNUNGSMIETMARKT**

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², Neubau nach 19907,38–9,86 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immonet)

■ **GRUNDSTÜCKSMARKT**

Umsatz.....+3,9 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland85–190 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 211.000 €

(bis Bj. 1948, Sanierungsstand k.A.;
Falkensee und Dallgow-Döberitz)

Liegenschaftszinssatz.....4,9 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 %
gewerblichem Rohertragsanteil;
regionale Zuordnung: Berliner Umland
ohne Potsdam)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)1.400–2.500 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Oder-Spree
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum
Gemeindeart	Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Goodyear Dunlop Tires Germany GmbH, E.DIS AG, Lacufa, Baser Kunststoffe GmbH, Reuther GmbH, NCC Deutschland
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE1 und RB35

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt3.966 Mio. € *(bezogen auf LK, 2013)*

► Veränderung zum Vorjahr+ 4,7 %

► pro Erwerbstätiger.....55.612 € *(bezogen auf LK, 2013)*

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl31.236

Prognose bis 2030.....28.803 *(Quelle: Landesregierung)*

28.650 *(Quelle: Bertelsmann Stiftung)*

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung28,3 % *(März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -6,0 %)*

Gästeankünfte960 *(März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +21)*

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro *1a-Lage, guter Nutzwert*5,00–9,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², *guter Nutzwert*.....4,00–12,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², *Altbau, saniert*.....5,73–6,73 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immowelt)

70 m², *Neubau nach 1990*5,70–7,70 €/m² Wfl.

(Quelle: Immoscout24)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+24,9 %

*(Gesamtumsatz für alle Grundstücksarten
im Landkreis / 2014 zu 2013)*

Kaufpreise Bauland50–80 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

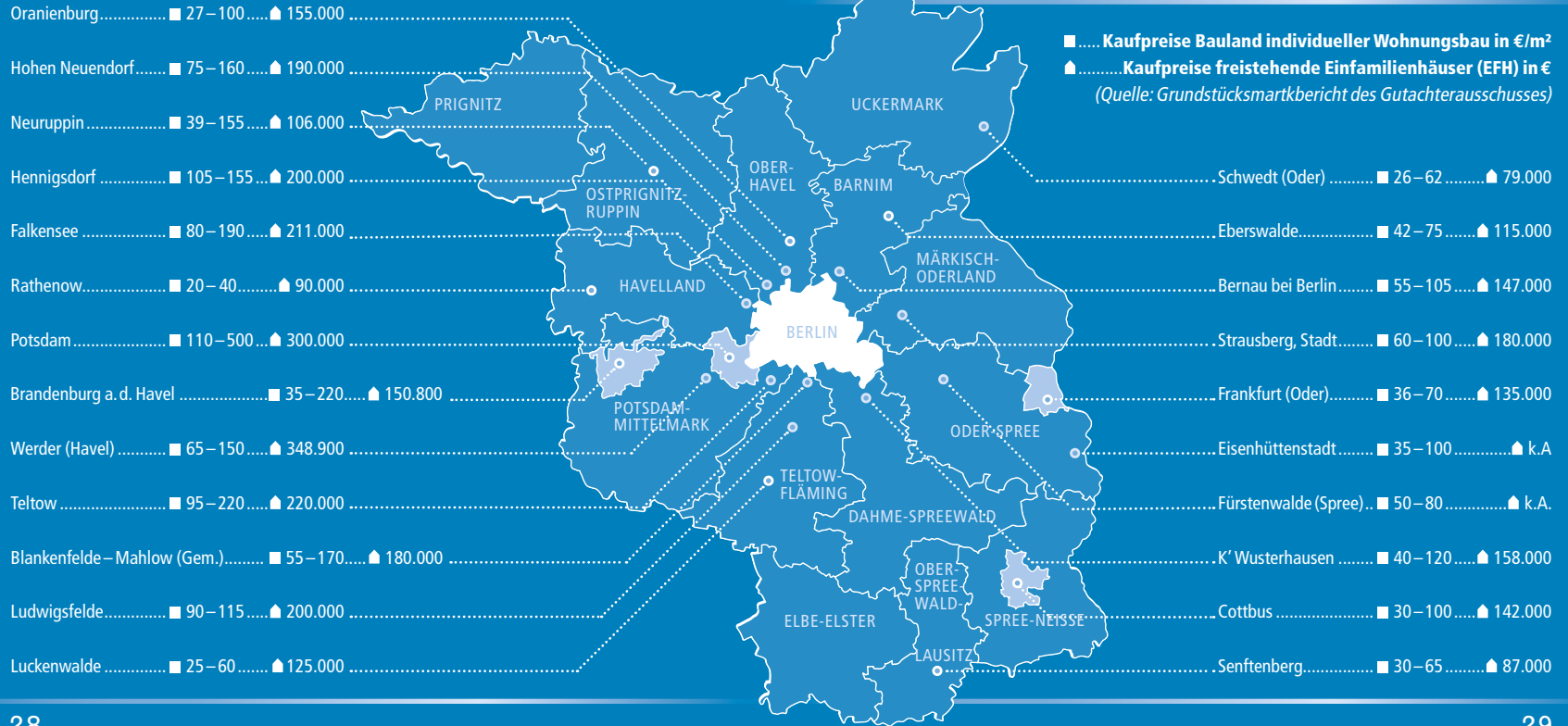
Liegenschaftszinssatz.....6,2 %

*(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem
Rohertragsanteil; regionale Zuordnung:
weiterer Metropolitanraum ohne Berliner Umland
und kreisfreie Städte)*

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)700–1.000 €/m² Wfl.

LAND BRANDENBURG | ÜBERSICHTSKARTE



Landkreis (LK).....	Oberhavel
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland
Gemeindeart.....	Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Bombardier Transportation GmbH, H.E.S. Hennigsdorfer Elektrostahlwerke GmbH, DEUTSCHE POST AG NL Produktion Brief
Eisenbahnanbindung.....	Regionalverkehr RB 55; S-Bahn S25

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt4.727 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

► Veränderung zum Vorjahr+ 4,2 %

► pro Erwerbstätiger.....62.474 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl25.928

Prognose bis 2030.....21.120 (Quelle: Landesregierung)

25.880 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung36,4 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 1,1 %)

Gästeankünfte2.254 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 400)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwertbis 7,50 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....6,00 – 10,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (2014)

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....5,80 – 7,50 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immowelt)

70 m², Neubau nach 19905,12 – 7,15 €/m² Wfl.

(60 bis 80 m², gute Ausstattung, alle Stadtteile)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+13,6 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland105 – 155 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 200.000 €

(Altbau, saniert nach 1991)

Liegenschaftszinssatz.....4,9 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem

Rohertragsanteil; regionale Zuordnung:

Berliner Umland ohne Potsdam)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)800 – 1.100 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Oberhavel
Klassifizierung (nach LEP).....	Gemeinde ohne Zentrenfunktion
Gemeindeart	Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Länderinstitut für Bienenkunde
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RB20; S-Bahnen S1 und S8

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt4.727 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

■ Veränderung zum Vorjahr+ 4,2 %

■ pro Erwerbstätiger.....62.474 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl25.239

Prognose bis 2030.....25.224 (Quelle: Landesregierung)

27.380 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung23,2 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -1,3%)

Gästeankünfte894 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -124)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert5,50 – 7,50 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....6,00 – 10,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....7,32 – 9,70 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immowelt)

70 m², Neubau nach 19907,00 – 8,24 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immowelt)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+13,6 % (für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland75 – 160 €/m² (individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 190.000 €

(Altbau, saniert nach 1991)

Liegenschaftszinssatz.....4,9 %

(Mehrfamilienhäuser mit max.

20 % gewerblichem Rohertragsanteil;

regionale Zuordnung:

Berliner Umland ohne Potsdam)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)875 – 1.250 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Dahme-Spreewald
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland
Gemeindeart	Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	FH für Finanzen, Justizakademie des Landes Brandenburg, größter Binnenhafen Brandenburgs, gehört zum Wachstumskern «Schönefelder Kreuz» (u.a. Flughafen Berlin Brandenburg), TFH Wildau, Trainico GmbH, AC&S Aerospace Consulting und Services, A10
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE2, RB14 und OE36; S-Bahn S46

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt4.901 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

► Veränderung zum Vorjahr+ 0,9 %

► pro Erwerbstätiger.....68.556 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl34.795

Prognose bis 2030.....32.180 (Quelle: Landesregierung)

35.740 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung31,4 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +2,1 %)

Gästeankünfte1.884 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 449)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert6,50–9,50 €/m² Nfl.

Laden < 80 m², guter Nutzwert.....9,00–16,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....7,05–9,55 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immowelt)

70 m², Neubau nach 19907,21–9,38 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immowelt)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....-3,5 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland40–120 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 158.000 €

(bis Bj. 1948, Sanierungsstand k.A.)

Liegenschaftszinssatz.....5,5 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem

Rohtragsanteil; regionale Zuordnung:

Berliner Umland im LK Dahme-Spreewald)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)800–1.200 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Teltow-Fläming
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum
Gemeindeart	Kreisstadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Kreisverwaltung, European Panel Factory der Nanosolar GmbH, Hesco Kunststoffverarbeitung GmbH, Rosenbauer Feuerwehrtechnik GmbH
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE4 und RE5
■ WIRTSCHAFT	
Brutto-Inlandsprodukt	4.455 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)
▬ Veränderung zum Vorjahr	+ 3,1 %
▬ pro Erwerbstätiger.....	62.950 € (bezogen auf LK, 2013)
■ BEVÖLKERUNG	
Einwohnerzahl	20.060
Prognose bis 2030.....	16.516 (Quelle: Landesregierung)
	19.010 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)
■ ARBEITSMARKT	
Erwerbslosenquote	8,4 %
■ TOURISMUS	
Bettenauslastung	27,9 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +8,6 %)
Gästeankünfte	1.299 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: + 318)

■ GEWERBEMIETMARKT	
Büro 1a-Lage, guter Nutzwert	4,00–5,00 €/m ² Nfl.
Laden < 100 m ² , guter Nutzwert.....	5,00–6,00 €/m ² Nfl.
■ WOHNUNGSMIETMARKT	
Mietspiegel	nein
Miete (nettokalt)	
70 m ² , Altbau, saniert	4,56–5,94 €/m ² Wfl. (Quellen: Immoscout24, Immowelt)
70 m ² , Neubau nach 1990	4,62–5,71 €/m ² Wfl. (Quellen: Immoscout24, Immowelt)
■ GRUNDSTÜCKSMARKT	
Umsatz.....	+10,7 % (für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)
Kaufpreise Bauland	25–60 €/m ² (individueller Wohnungsbau)
Kaufpreise freistehende EFH.....	∅ 125.000 €
Liegenschaftszinssatz.....	6,2 % (Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem Roh- ertragsanteil; regionale Zuordnung: LK Teltow-Fläming)
Eigentumswohnungen (ohne Neubau-Erstverkauf)	600–1.200 €/m ² Wfl.

Landkreis (LK).....	Teltow-Fläming
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland
Gemeindeart	Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Mercedes-Benz Ludwigsfelde GmbH, MTU Maintenance Berlin-Brandenburg, ThyssenKrupp Umformtechnik GmbH, Volkswagen Original Teile Logistik GmbH & Co. KG, PreußenPark, BrandenburgPark
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE4 und RE5

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt4.455 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

▀ Veränderung zum Vorjahr+ 3,1 %

▀ pro Erwerbstätiger.....62.950 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl24.408

Prognose bis 2030.....22.503 (Quelle: Landesregierung)

23.360 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung35,8 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +5,2 %)

Gästeankünfte5.219 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +803)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert5,00–8,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....6,00–8,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (2014)

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....6,05–6,26 €/m² Wfl.

(bis Bj. 1948, ab 65 m²)

70 m², Neubau nach 19905,79–6,69 €/m² Wfl.

(40 bis 80 m², Kernstadt)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+10,7 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland90–115 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....∅ 200.000 €

Liegenschaftszinssatz.....6,2 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 %
gewerblichem Rohertragsanteil;
regionale Zuordnung: LK Teltow-Fläming)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)850–1.050 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Ostprignitz-Ruppin
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im weiteren Metropolraum
Gemeindeart	Kreisstadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Kreisverwaltung, FLN Feuerlöschgeräte Neuruppin Vetriebs-GmbH, Dreistern-Konserven
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE6

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt2.202 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

▀ Veränderung zum Vorjahr+ 1,6 %

▀ pro Erwerbstätiger47.365 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl30.665

Prognose bis 203027.191 (Quelle: Landesregierung)

29.700 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung22,9 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +1,7 %)

Gästeankünfte4.863 (Mai 2015; Veränderung zum Vorjahr: +583)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwertbis 7,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....5,00–7,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert4,76–6,58 €/m² Wfl. (Quelle: Immoscout24)

70 m², Neubau nach 19905,54–8,36 €/m² Wfl. (Quellen: Immoscout24, Immowelt)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz+15,1 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland39–155 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 106.000 €

(bis Bj. 1948, Sanierungsstand k.A.;

Durchschnitt des gesamten LK Ostprignitz-Ruppin)

Liegenschaftszinssatz.....6,2 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem

Rohertragsanteil; regionale Zuordnung: weiterer Metro-

polenraum ohne Berliner Umland und kreisfreie Städte)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)700–1.200 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Oberhavel
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland
Gemeindeart	Kreisstadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Kreisverwaltung, Takeda Pharma GmbH, ORAFOL Europe GmbH, Genan, Plastimat, Pneu Laurent, Logistikzentrum der Rewe-Gruppe, Fachhochschule der Polizei
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE5, RB12, RB20; S-Bahn S1

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt4.727 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

▬ Veränderung zum Vorjahr+ 4,2 %

▬ pro Erwerbstätiger.....62.474 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl42.894

Prognose bis 2030.....40.694 (Quelle: Landesregierung)

44.220 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung26,5 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -2,4 %)

Gästeankünfte2.135 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -49)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwertbis 6,50 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....6,00–8,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (2015)

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....4,50–7,25 €/m² Wfl.

(bis Bj. 1948, ab 65 m², 5 bis 7 Modernisierungsmaßnahmen)

70 m², Neubau nach 19905,26–9,50 €/m² Wfl.

(60 bis 80 m²)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+13,6 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland27–100 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 155.000 €

(Altbau, saniert nach 1991)

Liegenschaftszinssatz.....4,9 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 %

gewerblichem Rohertragsanteil; r

egionale Zuordnung:

Berliner Umland ohne Potsdam)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)800–1.000 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Havelland
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum
Gemeindeart.....	Kreisstadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Kreisverwaltung, ASKANIA Mikroskop Technik Rathenow GmbH
Eisenbahnanbindung.....	Regionalverkehr RE4, RB13 und RB51

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt2.127 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

▬ Veränderung zum Vorjahr+ 2,7 %

▬ pro Erwerbstätiger.....45.492 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl24.172

Prognose bis 2030.....19.754 (Quelle: Landesregierung)

21.730 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote11,5 %

■ TOURISMUS

Bettenauslastung.....18,3 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -2,3 %)

Gästeankünfte1.234 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -157)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert4,00–6,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....5,00–7,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....4,75–5,14 €/m² Wfl. (Quelle: Immoscout24)

70 m², Neubau nach 19903,99–5,56 €/m² Wfl. (Quellen: Immoscout24, Immowelt)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+3,9 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland20–40 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 90.000 €

(bis Bj. 1948, Sanierungsstand k.A.;
Rathenow und Premnitz)

Liegenschaftszinssatz.....6,2 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem
Rohtragsanteil; regionale Zuordnung:
weiterer Metropolitanraum ohne Berliner Umland
und kreisfreie Städte)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)625–1.250 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Uckermark
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum
Gemeindeart	Stadt («Große kreisangehörige Stadt», «Nationalparkstadt Schwedt»)
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	PCK-Raffinerie, Georg Leinfelder (LEIPA), UPM-Kymmene, Brandenburger Tapeten Schwedt
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE3

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt2.938 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

► Veränderung zum Vorjahr+ 1,4 %

► pro Erwerbstätiger.....56.792 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl30.273

Prognose bis 2030.....25.322 (Quelle: Landesregierung)

24.210 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquote13,4 %

■ TOURISMUS

Bettenauslastung26,9 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +7,9 %)

Gästeankünfte2.086 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +626)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert3,00–7,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....4,00–9,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (2015)

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....3,86–4,54 €/m² Wfl.

(bis Bj.1955, alle Wfl., vollmodernisiert)

70 m², Neubau nach 19905,98–6,80 €/m² Wfl. (alle Wfl.)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+33,0 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland26–62 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 79.000 €

(bis Bj. 1945, Sanierungsstand k.A.;

Durchschnitt des gesamten LK Uckermark)

Liegenschaftszinssatz.....6,4 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem

Rohetragsanteil; regionale Zuordnung: weiterer Metropolitanraum ohne Berliner Umland und kreisfreie Städte)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)950–1.500 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Oberspreewald-Lausitz
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum (im Verbund mit Großräschen)
Gemeindeart	Kreisstadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	BTU Cottbus-Senftenberg, Kreisverwaltung, ThyssenKrupp Industrieservice GmbH, ECOSOIL Holding GmbH
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE18, RB19 und 49

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt2.484 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

▬ Veränderung zum Vorjahr+ 2,4 %

▬ pro Erwerbstätiger.....50.079 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl24.743

Prognose bis 2030.....20.208 (Quelle: Landesregierung)

21,370 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung11,3 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +1,6 %)

Gästeankünfte1.966 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: +298)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwert6,00–9,00 €/m² Nfl.

Laden < 80 m², guter Nutzwert.....9,50–11,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert.....4,86–5,93 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immowelt)

70 m², Neubau nach 19904,98–7,50 €/m² Wfl.

(Quellen: Immoscout24, Immowelt)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....-20,1 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland30–65 €/m²

(individueller Wohnungsbau)

Kaufpreise freistehende EFH.....∅ 87.000 €

(Durchschnitt des LK Oberspreewald-Lausitz)

Liegenschaftszinssatz.....6,2 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem
Rohtragsanteil; regionale Zuordnung: weiterer
Metropolitanraum ohne Berliner Umland und
kreisfreie Städte)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)500–1.500 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Märkisch-Oderland
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland
Gemeindeart	Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Bundeswehr, Akademie der Bundeswehr für Information und Kommunikation, Stemme AG
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RB26; S-Bahn S5

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt.....3.314 Mio. € (*bezogen auf LK, 2013*)

► Veränderung zum Vorjahr+ 3,1 %

► pro Erwerbstätiger.....50.208 € (*bezogen auf LK, 2013*)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl25.946

Prognose bis 2030.....23.174 (*Quelle: Landesregierung*)

23.970 (*Quelle: Bertelsmann Stiftung*)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung34,0 % (*März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -1,0 %*)

Gästeankünfte1.774 (*März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -179*)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro *1a-Lage, guter Nutzwert*4,00–8,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², *guter Nutzwert*.....5,00–15,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelja (*2013*)

Miete (nettokalt)

70 m², *Altbau, saniert*.....5,00–6,27 €/m² Wfl.

(*bis Bj. 1950, ab 65 m², gute Wohnlage, vollsaniert*)

70 m², *Neubau nach 1990*4,97–6,14 €/m² Wfl.

(*ab 65 m², gute Wohnlage, IWC, Bad, Sammelheizung*)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....- 6,0%

(*für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013*)

Kaufpreise Bauland60–100 €/m²

(*individueller Wohnungsbau*)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 180.000 €

(*bis Bj. 1945; Berliner Umland*)

Liegenschaftszinssatz.....4,9 %

(*Mehrfamilienhäuser mit max. 20 %*

gewerblichem Rohertragsanteil;

regionale Zuordnung:

Berliner Umland ohne Potsdam)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)750–1.200 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Potsdam-Mittelmark
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland
Gemeindeart	Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	AOK Brandenburg, Technologiezentrum Teltow, Techno Terrain Teltow, NextiraOne Deutschland GmbH, Direct Line Versicherung AG
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE4; S-Bahn S25

■ **WIRTSCHAFT**

Brutto-Inlandsprodukt4.364 Mio. € *(bezogen auf LK, 2013)*

► Veränderung zum Vorjahr+ 7,1 %

► pro Erwerbstätiger.....54.273 € *(bezogen auf LK, 2013)*

■ **BEVÖLKERUNG**

Einwohnerzahl24.609

Prognose bis 2030.....29.538 *(Quelle: Landesregierung)*

29.680 *(Quelle: Bertelsmann Stiftung)*

■ **ARBEITSMARKT**

Erwerbslosenquotek.A.

■ **TOURISMUS**

Bettenauslastung52,4 % *(März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 4,5 %)*

Gästeankünfte3.771 *(März 2015; Veränderung zum Vorjahr: -356)*

■ **GEWERBEMIETMARKT**

Büro *1a-Lage, guter Nutzwert*6,00–7,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², *guter Nutzwert*.....bis 9,00 €/m² Nfl.

■ **WOHNUNGSMIETMARKT**

Mietspiegelja *(2014)*

Miete (nettokalt)

70 m², *Altbau, saniert*.....6,14–6,50 €/m² Wfl.

(bis Bj. 1948, alle Wfl., mittlere Wohnlage, vollsaniert)

70 m², *Neubau nach 1990*6,11–7,51 €/m² Wfl.

(bis 80 m², mittlere Wohnlage, Geschosswohnungsbau)

■ **GRUNDSTÜCKSMARKT**

Umsatz.....+2,1 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland95–220 €/m²

*(individueller Wohnungsbau;
ebf nach BauGB, nicht abgabefrei nach KAG)*

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 220.000 €

(bis Bj. 1948, Sanierungsstand k.A.; Teltow)

Liegenschaftszinssatz.....5,2 %

*(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem
Rohtragsanteil; regionale Zuordnung:
LK Potsdam-Mittelmark)*

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)1.250–1.750 €/m² Wfl.

Landkreis (LK).....	Potsdam-Mittelmark
Klassifizierung (nach LEP).....	Mittelzentrum im Berliner Umland (im Verbund mit Beelitz)
Gemeindeart	Stadt
Wichtige Institutionen / Unternehmen.....	Werder Frucht, Werder Feinkost, Schaltgerätewerk Werder, Schuke Orgelbau, Gestüt Bonhomme
Eisenbahnanbindung	Regionalverkehr RE1

■ WIRTSCHAFT

Brutto-Inlandsprodukt4.364 Mio. € (bezogen auf LK, 2013)

■ Veränderung zum Vorjahr+ 7,1 %

■ pro Erwerbstätiger.....54.273 € (bezogen auf LK, 2013)

■ BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl24.347

Prognose bis 2030.....22.196 (Quelle: Landesregierung)

24.750 (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

■ ARBEITSMARKT

Erwerbslosenquotek.A.

■ TOURISMUS

Bettenauslastung29,3 % (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: 0 %)

Gästeankünfte3.054 (März 2015; Veränderung zum Vorjahr: - 413)

■ GEWERBEMIETMARKT

Büro 1a-Lage, guter Nutzwertbis 7,00 €/m² Nfl.

Laden < 100 m², guter Nutzwert.....bis 10,00 €/m² Nfl.

■ WOHNUNGSMIETMARKT

Mietspiegelnein

Miete (nettokalt)

70 m², Altbau, saniert6,96 – 7,65 €/m² Wfl. (Quellen: Immoscout24, Immowelt)

70 m², Neubau nach 19907,75 – 9,10 €/m² Wfl. (Quellen: Immoscout24, Immowelt)

■ GRUNDSTÜCKSMARKT

Umsatz.....+2,1 %

(für bebaute Grundstücke, 2014 zu 2013)

Kaufpreise Bauland110 €/m²

(individueller Wohnungsbau; ebf nach BauGB,
nicht abgabefrei nach KAG, ohne Insellagen)

Kaufpreise freistehende EFH.....Ø 348.900 €

(bis Bj. 1948, Sanierungsstand k.A.;
Berliner Umland)

Liegenschaftszinssatz.....5,2 %

(Mehrfamilienhäuser mit max. 20 % gewerblichem
Rohertragsanteil; regionale Zuordnung:
LK Potsdam-Mittelmark)

Eigentumswohnungen

(ohne Neubau-Erstverkauf)1.000 – 1.600 €/m² Wfl.

Werling + Schleef
Immobiliensachverständige

www.werling-schleef.de

Virchowstraße 3 • 14482 Potsdam • Telefon (0331) 2 43 70 49-0