

# Grundstücksmarktbericht 2013



Barnim



Märkisch-Oderland



Oder-Spree

Dahme-Spreewald

Frankfurt (Oder)

## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Märkisch-Oderland

Telefon: 03346 / 850-7461  
Telefax: 03346 / 850-7469  
E-Mail: [geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de](mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de)  
Internet: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php>

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg

Gebühr: 30,00 €(Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung)

Titelfotos: Windkraftanlagen bei Werder, Solarpark Neuhardenberg, Biogasanlage Hennickendorf,  
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

<b>Gliederung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	7
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	10
<b>4 Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>12</b>
4.1 Vertragsvorgänge (2009 – 2013).....	12
4.2 Geldumsatz (2009 – 2013) .....	13
4.3 Flächenumsatz (2009 – 2013) .....	14
4.4 Zwangsversteigerungen.....	15
<b>5 Bauland .....</b>	<b>16</b>
5.1 Allgemeines.....	16
5.2 Individueller Wohnungsbau .....	16
5.2.1 Preisniveau .....	16
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	19
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	22
5.2.4 Eckgrundstücke .....	24
5.3 Geschosswohnungsbau.....	24
5.4 Gewerbliche Bauflächen .....	25
5.4.1 Preisniveau .....	26
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	26
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	27
5.6 Sonstiges Bauland .....	28
5.7 Erbbaurechte.....	30
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>31</b>
6.1 Allgemeines.....	31
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	33
6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland .....	33
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	37
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	38
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	40
6.3.1 Preisniveau .....	42
6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	42
6.4 Höfe (§ 35 BauGB) .....	43
6.5 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	43

<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>49</b>
8.1	Allgemeines .....	49
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	50
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	51
8.4	Wohnungseigentum .....	52
8.4.1	Preisniveau .....	54
8.4.2	Preisentwicklung.....	56
8.5	Teileigentum .....	56
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	58
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	58
8.8	Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) .....	59
8.9	Wohnflächenfaktoren für Einfamilienhäuser.....	63
8.10	Liegenschaftszinssätze .....	66
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>72</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	72
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	73
9.3	Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2013 (Auszug) .....	74
9.4	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete .....	76
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>78</b>
10.1	Nutzungsentgelte.....	78
10.2	Mieten .....	79
10.2.1	Wohnraummieten (Bestandsmieten).....	80
10.2.2	Wohnraummieten (Neuverträge) .....	81
10.2.3	Gewerbemieten (Neuverträge).....	82
10.3	Pachten .....	85
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>86</b>
<b>12</b>	<b>Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse.....</b>	<b>88</b>

## Anlagen

- Anlage 1 Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland
- Anlage 2 Ämter- und Gemeindeübersichten des Landkreises MOL
- Anlage 3 Mitglieder des Gutachterausschusses
- Anlage 4 Anschriftenübersicht der Geschäftsstellen im Land Brandenburg

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



## Bauboom bei Einfamilienhäusern

Die Neubautätigkeit ist im Landkreis Märkisch-Oderland gemessen an der Gesamtzahl der genehmigten Wohnungen um 52 % zum Vorjahr gestiegen... (mehr dazu S. 11)

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauwert	Wohnungswert	Land-/Forstwirtschaft	Grundbedarf	sonstige Flächen
2009	284,8	25,7	113,9	15,3	27,9	9,0
2010	264,6	34,7	120,8	16,4	27,8	9,8
2011	293,3	28,0	124,4	11,8	39,9	9,9
2012	241,4	39,9	122,2	16,0	31,4	9,1
2013	245,4	36,7	144,7	11,9	29,9	9,3

## Umsatzentwicklung

Beträchtliche Steigerung im Flächen- und Geldumsatz der bebauten Grundstücke trotz leicht gesunkener Kauffallzahlen... (weiterlesen S. 12)



## Spaltung des Immobilienmarktes

In Märkisch-Oderland zeichnet sich zunehmend eine Spaltung des Immobilienmarktes ab. Während im Berliner Umland eine hohe Nachfrage an Immobilien vorherrscht und das Angebot immer knapper wird, suchen in den ländlich geprägten Gebieten viele Immobilien vergeblich einen Käufer. (mehr dazu S. 50)



## Immobilienblase?

Anzeichen für eine Immobilienblase (Überbewertung von Immobilien) bestehen nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht. Die teilweise erheblichen Preissteigerungen sind regional auf das Berliner Umland begrenzt. Sie sind das Ergebnis einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot. ... (mehr dazu S. 49)



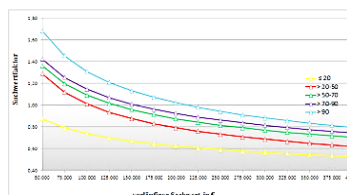
## Flächenumrechnungskoeffizienten

Bei der Neuberechnung der Koeffizienten zeigte sich gegenüber dem Vorjahr eine weitere Verringerung des Einflusses der Fläche auf den relativen Preis (€/m²) der Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus... (weiterlesen S. 23)



## Harter Wettbewerb um Acker

Oderbruchacker wird immer knapper und teurer. Der Bodenrichtwert ist mit 1,10 €/m² um rund 30 % zum Vorjahr gestiegen... (weiterlesen S. 34)



## Sachwertfaktoren nach NHK 2010

Startschuss für die Wertermittlung nach dem reformierten Sachwertverfahren gemäß der Sachwertrichtlinie ... (mehr dazu S. 59)

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Ein hohes Maß an Transparenz ist die Grundvoraussetzung für einen ausgewogenen Immobilienmarkt. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland macht das regionale Geschehen auf dem gesamten Grundstücksmarkt transparent. Er bietet Marktteilnehmern, Bauwilligen, Kreditgebern oder kommunalen Stellen ergänzend zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau der wesentlichsten Teilmärkte darstellen eine detaillierte und verlässliche Orientierungshilfe. Dem Sachverständigen bietet er fundierte Ausgangsdaten, um marktkonforme Bewertungen erstellen zu können.

Die vorliegenden Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten und in Kopie zugesandten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der für die Wertermittlung notwendigen zusätzlich beschafften Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Durch diese Kaufpreissammlung besitzt der Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über den örtlichen Grundstücksmarkt. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt den strengen Datenschutzregelungen des Landes Brandenburg und wird daher vertraulich behandelt. Sachverständige können jedoch im Rahmen ihrer Tätigkeit kostenpflichtig Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragen.

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2013 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für zuverlässige Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden im Wesentlichen die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

Für den Marktbericht 2013 wurden folgende Teilmärkte untersucht und ausgewertet:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Wohnungseigentum
- Sonstige Flächen
- Mieten und Pachten.

Erstmals kann der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 präsentieren und trägt damit den grundlegenden und umfangreichen Neuerungen der Wertermittlungspraxis durch Änderungen der gesetzlichen Grundlagen Rechnung.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes von Grundstücken durch detailliert geregelte Berechnungen nach einheitlichen deutschlandweiten Grundsätzen sicherstellen. Dabei knüpft sie an §§ 21 bis 23 der ImmoWertV vom 19.05.2010 an und ersetzt entsprechende Vorschriften der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006). Die Änderung umfasst auch die Normalherstellungskosten (NHK). Die NHK 2000 der Anlage 7 der WertR 2006 wird durch die NHK 2010 der Anlage 1 der SW-RL abgelöst.

Wegen der geforderten Aktualität und Modellkonformität besteht damit für die Sachverständigen bei der Bewertung von Sachwertobjekten im Landkreis Märkisch-Oderland spätestens jetzt die Möglichkeit das aktuelle reformierte Sachwertverfahren nach der SW-RL anzuwenden.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 **Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

Der Landkreis Märkisch-Oderland erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze und reicht bis an die deutsch-polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland - Spree.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.150 km <sup>2</sup> (Stand 31.12.2012)
	Einwohner	-	187.488 (Stand 30.09.2013)*
	Ø Bevölkerungsdichte	-	88 Einwohner je km <sup>2</sup> (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	9,6 % (Stand: 31.12.2013)

Nach der neuen Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland zum Vorjahr um ca. 0,3 % gestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises gegensätzlich. Während in den Gemeinden des Berliner Umlandes Neuenhagen, Hoppegarten, Fredersdorf-Vogelsdorf und Petershagen/Eggersdorf ein stetiger Bevölkerungszuwachs maßgeblich durch Zuwanderung feststellbar ist, sind die peripheren östlichen Lagen von Rückgängen geprägt. Bezogen auf das Jahr 2012 wurden im Jahr 2013 neben den vorgenannten Gemeinden Zuwächse in Strausberg und Altlandsberg registriert.

\* Die Bevölkerungsangaben für den Landkreis Märkisch-Oderland zum 31.12.2012 auf der Basis des durchgeführten Zensus 2011 wurden vom Statistischen Bundesamt um ca. 0,5 % nach unten korrigiert.

Entsprechend dem am 15.05.2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Anlage zur gleichlautenden Verordnung vom 31.03.2009, GVBl II-Nr. 13 vom 14.05.2009 wurde die Einteilung des Landes Brandenburg in den „Engeren Verflechtungsraum“ und den „Äußeren Entwicklungsraum“ aufgegeben, jedoch deren räumliche Abgrenzung als Analyseraum im Landkreis Märkisch-Oderland ohne Änderung weitergeführt. Gemäß den festgelegten Regionstypen wird der Landkreis Märkisch-Oderland in nachfolgende 2 Raumgebiete unterteilt:

- Berliner Umland <sup>1</sup> (in Grafik rosa, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)
- weiterer Metropolenraum (in Grafik grün, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt).

<sup>1</sup> als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam

Die ehemals vorhandene Aufteilung in Grundzentren wurde aufgegeben.

Im LEP B-B wurden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

Es basiert auf einem flächendeckenden System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren und Mittelzentren). Im Landkreis Märkisch-Oderland sind demgemäß folgende 4 Mittelzentren vorhanden:

Mittelzentrum	Raumgebiet
Neuenhagen bei Berlin	Berliner Umland
Strausberg	
Bad Freienwalde	weiterer Metropolenraum
Seelow	



(Datenquelle: GIS LK MOL)



Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich von Berlin besonders geprägt und wird deshalb separat als „Berlinner Raum“ untersucht.

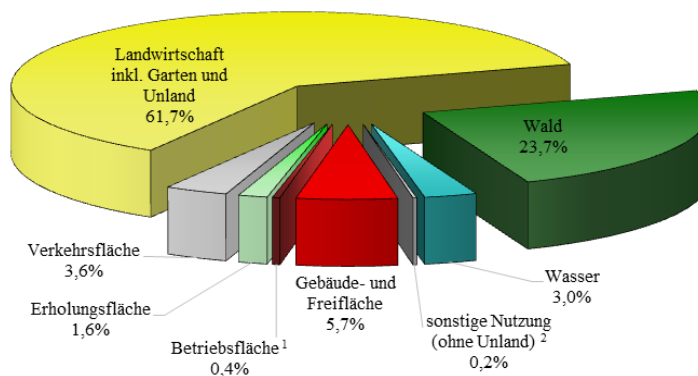
Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der für die Landwirtschaft relevanten 3 Untersuchungsgebiete innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland.



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Mit einer Landwirtschaftsfläche von rund 62 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von knapp 50 %.

### Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



<sup>1</sup> Abbau-land, Halde, Ver- und Entsorgungsanlagen u. ä.

<sup>2</sup> Schutzflächen, Friedhof u. ä.

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum herrscht in Abhängigkeit der Entfernung zum Ballungsraum Berlin ein deutliches strukturelles West-Ost-Gefälle, das sich zudem auch in der gegensätzlichen demografischen Entwicklung widerspiegelt.

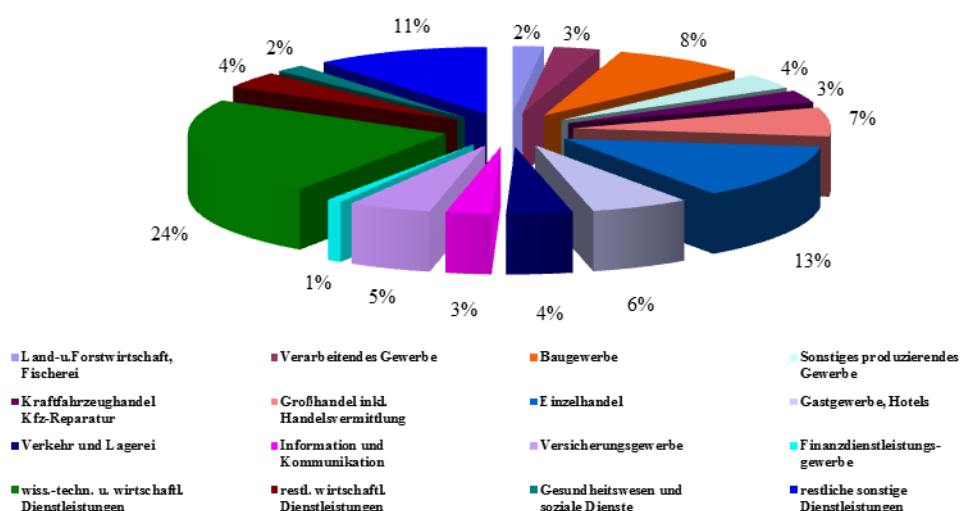
Das infrastrukturell verdichtete und mit Berlin gut vernetzte Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolenraum ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Im bundesweiten Vergleich nimmt der Landkreis Märkisch-Oderland bei Firmengründungen eine Spitzenposition ein. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen lag im Jahr 2013 bei 1.493, überwiegend jedoch nur Kleinbetriebe im handwerklichen und Dienstleistungssektor.

#### Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland

(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen)



Datengrundlage: IHK, Stand 31.01.2014

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen.

Die Gewerbegebiete in der Nähe zu Berlin machen ca. 80 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Sie sind zudem höher ausgelastet als in peripheren Lagen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete liegt im Berliner Umland bei ca. 84 %. Im Gegensatz dazu betrug die Auslastung im weiteren Metropolenraum ca. 73 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland). Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Abstand der Auslastung um 7 %, wobei die Auslastung im Berliner Umland um 1 % und im weiteren Metropolenraum um 8 % gestiegen ist.

Die Arbeitslosenzahlen sind im Landkreis Märkisch-Oderland weiter zurückgegangen. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 10.093 im Vorjahr auf 9.701 mit Stand 31.12.2013, was einer Arbeitslosenquote von 9,6 % entspricht. Damit liegt der Landkreis wieder genau beim Landesdurchschnitt.

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 8,0 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 16,3 % und in Seelow bei 16,7 %.

Die günstigere Quote im Bereich Strausberg ist auf die große Zahl der Berufspendler in die Hauptstadt Berlin durch die berlinnahe Lage in Verbindung mit der sehr gut ausgebauten Infrastruktur (U-Bahn, S-Bahn) sowie auf das höhere Arbeitsplatzangebot zurückzuführen.

(Quelle: Arbeitsmarktbericht für den Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit)

#### Daten zur Baukonjunktur

Der Wohnungsbau hat im Jahr 2013 im Landkreis Märkisch-Oderland deutlich zugelegt. Im Berichtszeitraum 2013 ist die Neubautätigkeit gemessen an der Gesamtzahl der genehmigten Wohnungen um 52 % gestiegen und erreicht damit das Fünfjahreshoch.

Die hohen Fallzahlen im Berichtsjahr 2013 sind teilweise auf einen großen Überhang aus dem Jahr 2012 wegen verstärktem Eingang der Bauanträge in den Monaten November/Dezember beeinflusst.

Die Fallzahlen sind einerseits der überaus guten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wie günstigen Finanzierungskonditionen, vergleichsweise hohe Arbeitsplatzsicherheit und stabile Einkommen sowie andererseits Ausdruck der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und den kontinuierlich steigenden Miet- und Kaufpreisen im Berliner Umland.

Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr um 47 % gestiegen. Dagegen ist die Zahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser um 26 % gefallen.

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 beträgt der Neubauanteil der seit dem Jahr 2000 gebauten Wohngebäude im Kreis Märkisch-Oderland rund 20 % aller Wohngebäude.

Die Verfügbarkeit unbebauter Grundstücke in gewachsenen Lagen im Berliner Umland ist mittlerweile - gegenüber den Vorjahren - deutlich eingeschränkt. Das Angebot resultiert hier überwiegend aus Grundstücksteilungen und Freilegungen.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2009	323	16	7	415
2010	352	7	10	422
2011	455	16	15	544
2012	378	7	23	526
2013	554	14	17	799

Die Baupreisindizes, die die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude angeben, sind weiterhin gestiegen. So betrug die Steigerung des Bundesbaupreisindex für Wohngebäude insgesamt im Vergleich zum Vorjahr rund 2,0 % (von 106,0 zu 108,1; 2010=100).

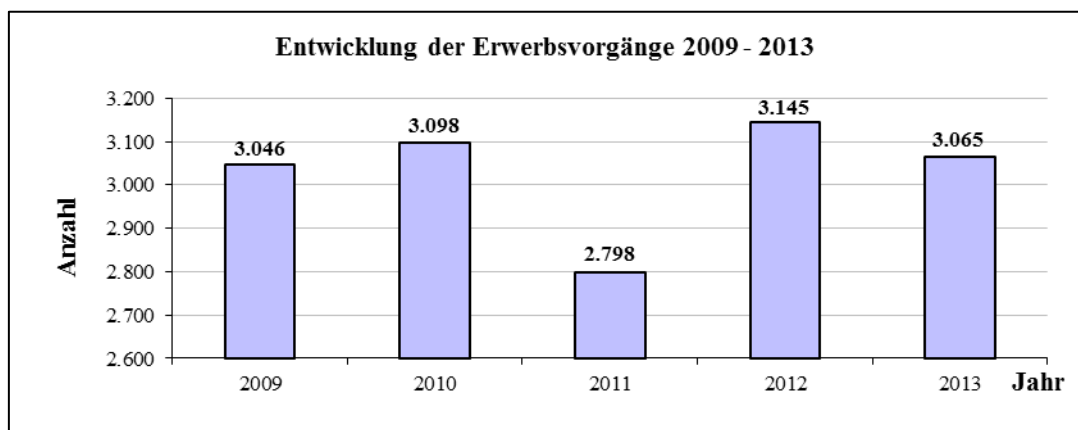
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge (2009 – 2013)

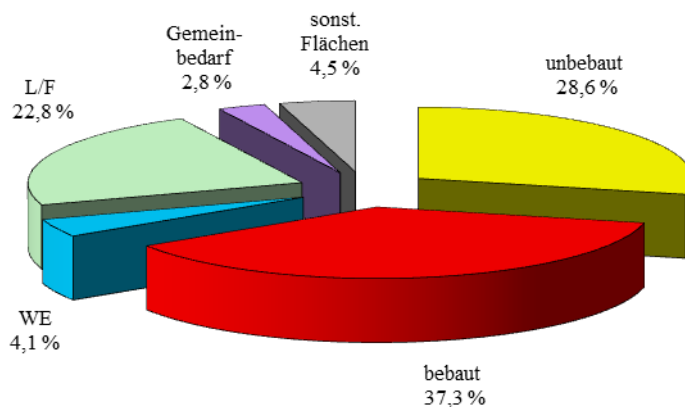
Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2014 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2013 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Die Rekordzahlen des Jahres 2012 wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht ganz erreicht. Es waren insgesamt moderate Rückgänge in Höhe von 2,5 % zu verzeichnen. Wie nachfolgend ersichtlich erfolgte in den einzelnen Teilmärkten eine unterschiedliche Entwicklung. Mit einem Minus von rund 27 % gegenüber dem Vorjahr ist für Wohnungseigentum die höchste Minderung festzustellen. Dagegen stiegen die Fallzahlen der Land- und Forstwirtschaft um 4,5 %.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2009	3.046	788	1.088	172	761	75	162
2010	3.098	886	1.141	135	670	94	172
2011	2.798	736	1.139	98	570	128	127
2012	3.145	935	1.168	171	669	89	113
2013	<b>3.065</b>	<b>876</b>	<b>1.142</b>	<b>125</b>	<b>699</b>	<b>86</b>	<b>137</b>



### Erwerbsvorgänge 2013

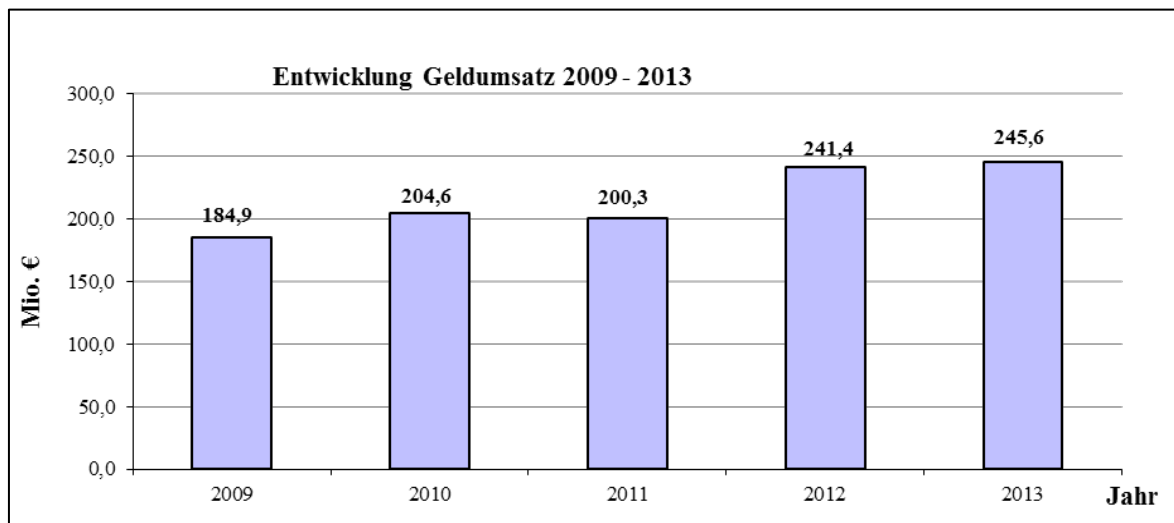


#### 4.2 Geldumsatz (2009 – 2013)

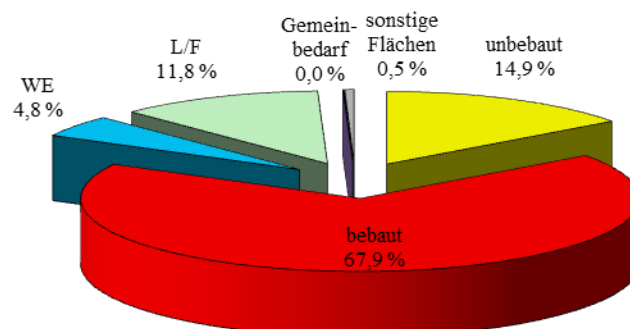
Der gesamte Geldumsatz des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2013 um rund 2 % geringfügig übertroffen und erreicht mit **245,6 Mio. €** einen neuen Höchststand der letzten 5 Jahre. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt erwartungsgemäß bei den bebauten Grundstücken, wo zum Vorjahr ein weiterer Zuwachs von 9 % festzustellen ist. Wie nachfolgende Tabelle zeigt, vollzog sich der Geldumsatz sehr uneinheitlich. In Folge der gesunkenen Fallzahlen bei Wohnungseigentum waren hier beim Geldumsatz Minderungen von rund 26 % festzustellen.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2009	184,8	25,7	113,9	15,3	27,9	0,2	1,9
2010	204,6	34,7	130,8	10,4	27,8	0,1	0,8
2011	200,3	28,0	134,4	11,8	19,9	0,3	5,9
2012	241,4	39,9	152,5	16,0	31,4	0,1	1,5
<b>2013</b>	<b>245,6</b>	<b>36,7</b>	<b>166,7</b>	<b>11,9</b>	<b>29,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,3</b>



#### Geldumsatz 2013



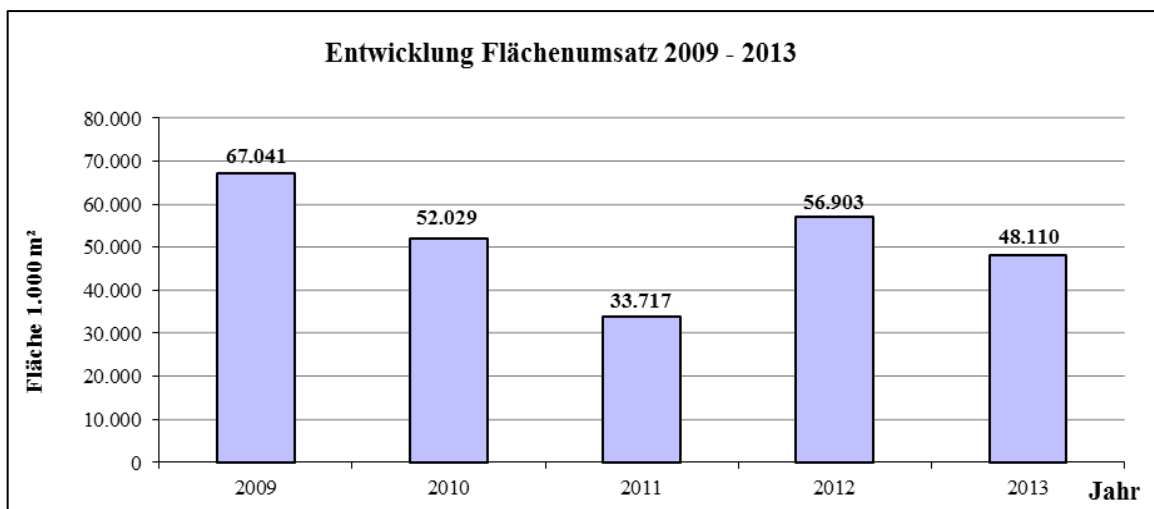
### 4.3 Flächenumsatz (2009 – 2013)

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Berichtszeitraum mit einem Minus von 15 % zum Vorjahr gefallen. Dabei war der Flächenumsatz sehr uneinheitlich verteilt. Während bei den bebauten Grundstücken Steigerungen um rund 26 % festzustellen waren, gab es bei den unbebauten Baugrundstücken und in der Land- und Forstwirtschaft Minderungen von rund 22 % bzw. 18 %.

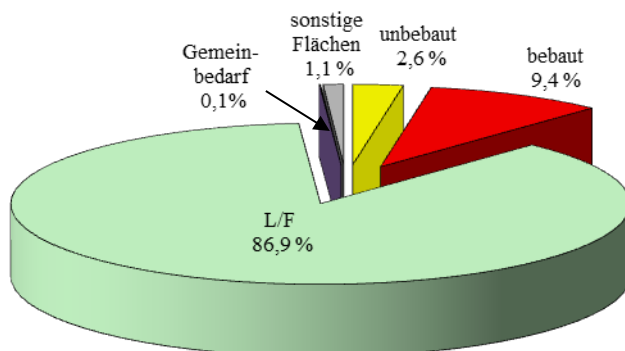
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m<sup>2</sup>)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2009	67.041	904	5.105	59.902	106	1.024
2010	52.029	1.193	3.667	46.645	39	485
2011	33.717	1.027	2.862	25.939	78	3.811
2012	56.903	1.620	3.567	51.100	46	570
<b>2013</b>	<b>48.110</b>	<b>1.258</b>	<b>4.501</b>	<b>41.809</b>	<b>27</b>	<b>514</b>



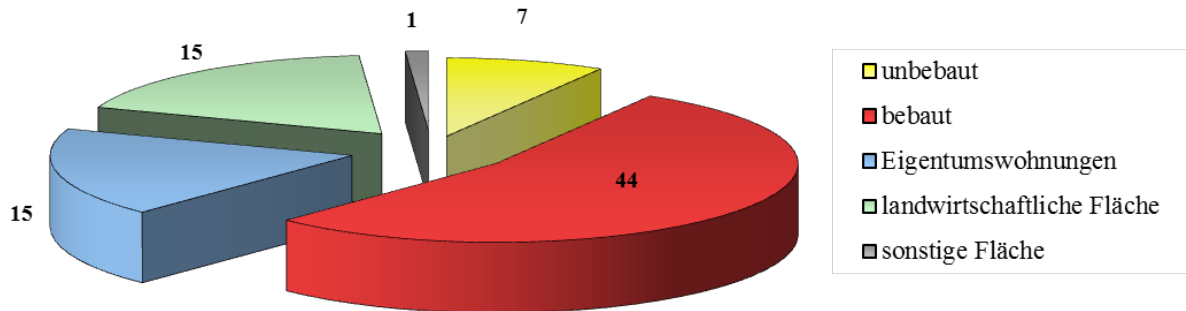
### Flächenumsatz 2013



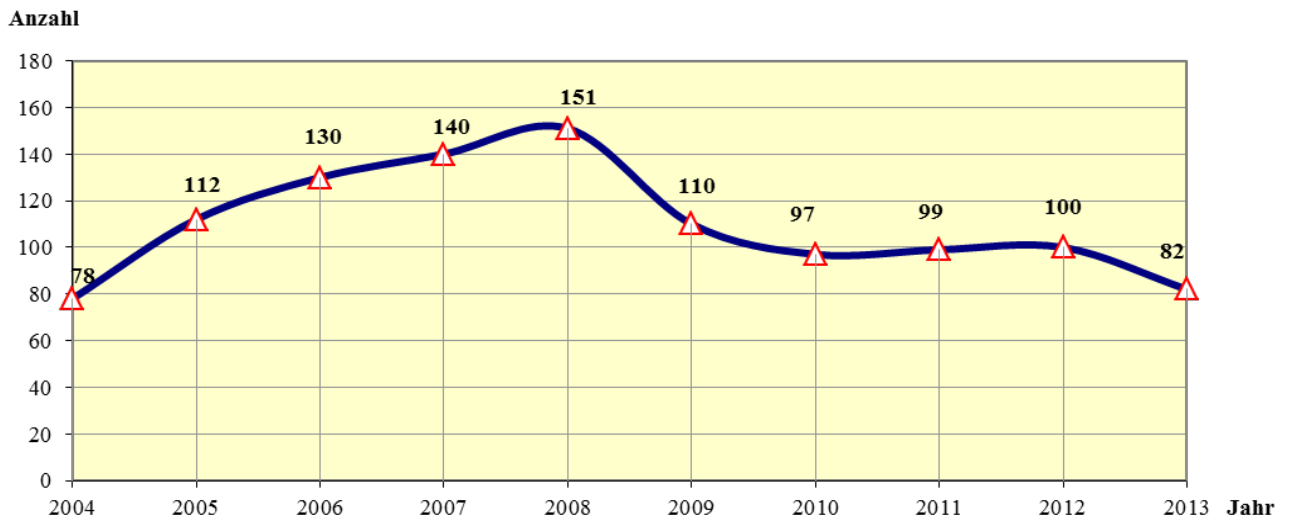
#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2013 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 82 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Damit ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen um 18 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten.



Die diesbezügliche Entwicklung der letzten 10 Jahre ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



**Hinweis:** Ein zeitlicher Zusammenhang zu tatsächlich eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren ist davon nicht abzuleiten, da sich Zwangsversteigerungen oft mehr als 1 bis 2 Jahre hinziehen.

Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2013 eine Streuung von 15 % bis 315 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine deutliche Steigerung der Mittelwerte zu verzeichnen.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	109 %	15 % - 200 %
bebaute Grundstücke	130 %	40 % - 235 %
Eigentumswohnungen	143 %	85 % - 315 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	104 %	65 % - 190 %

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Vergleich zu dem Rekordjahr 2012 war für unbebaute Baugrundstücke im Jahr 2013 ein Umsatzrückgang zu verzeichnen. Die Umsätze liegen dennoch über denen des Vorjahres. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von 84 %.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2013 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (100 T €)	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Individueller Wohnungsbau	736	799	970	1.027	313	299
Mehrfamilienhäuser	78	79	89	174	36	31
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	2	1	21	2	1	0,09
Gewerbliche Nutzung	30	42	85	386	14	65
Sonstige Nutzung	30	14	92	32	4	4
Gesamt	876	935	1.257	1.621	368	399
<b>Entwicklung zum Vorjahr [%]</b>	<b>-6,3</b>		<b>-22,5</b>		<b>-8,0</b>	

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

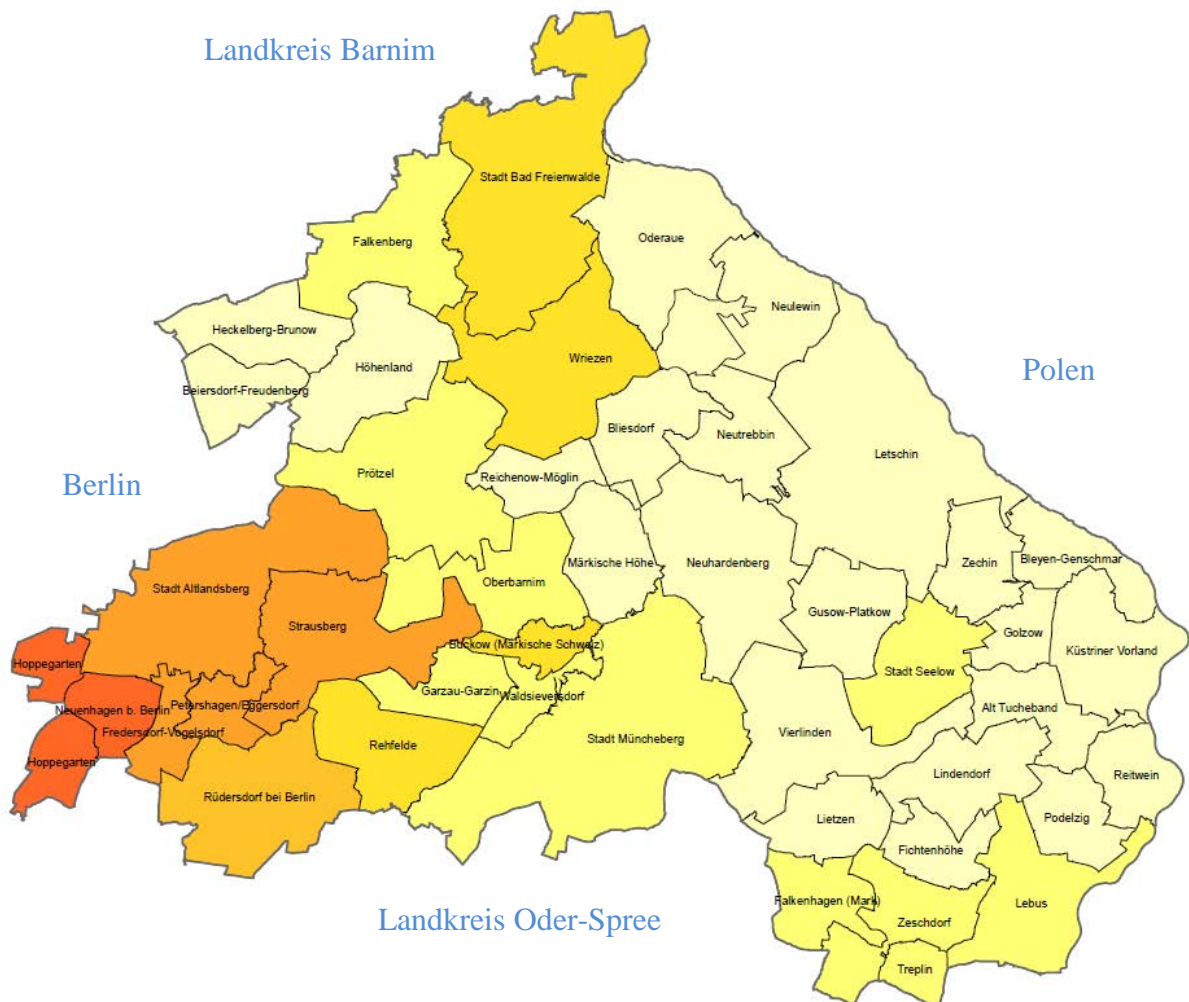
Der individuelle Wohnungsbau bezieht sich hauptsächlich auf Baugrundstücke für freistehende **Einfamilienhäuser**. Baugrundstücke für Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser sind von untergeordneter Bedeutung.

Das Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus weist ein beträchtliches West-Ost-Gefälle auf. Im ländlichen Raum betragen die Preise für Baugrundstücke nur einen Bruchteil derer im Berliner Umland. Am preiswertesten ist Bauland im strukturschwachen weiteren Metropolitanraum.



Das überwiegende Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Märkisch-Oderland ist nachfolgend grafisch dargestellt.

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Wertebereich
≤ 15 €/m <sup>2</sup>
> 15 - 30 €/m <sup>2</sup>
> 30 - 45 €/m <sup>2</sup>
> 45 - 60 €/m <sup>2</sup>
> 60 - 75 €/m <sup>2</sup>
> 75 - 115 €/m <sup>2</sup>

Das mittlere Baulandpreisniveau ist in den nachfolgenden Tabellen differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2013 und berücksichtigt die unterschiedliche erschließungsbeitragsrechtliche Situation.

<b>mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u></b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>64,00</b>	<b>20,00 – 120,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10</b> (Hoppegarten, Neuenhagen)	<b>88,00</b>	<b>55,00 – 120,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss</b> (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	<b>62,00</b>	<b>44,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss</b> (Altlandsberg, Rüdersdorf)	<b>42,00</b>	<b>20,00 – 65,00</b>
<b>weiterer Metropolenraum</b>	<b>14,00</b>	<b>3,00 – 34,00</b>
<b>Städte u. analoge Gemeinden</b> (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	<b>26,00</b>	<b>15,00 – 34,00</b>
<b>Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow</b>	<b>16,00</b>	<b>8,00 – 26,00</b>
<b>Höhendörfer</b>	<b>9,00</b>	<b>3,00 – 17,00</b>
<b>Oderbruchdörfer</b>	<b>5,00</b>	<b>3,00 – 15,00</b>

<b>mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</u></b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>76,00</b>	<b>30,00 – 130,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10</b> (Hoppegarten, Neuenhagen)	<b>107,00</b>	<b>90,00 – 130,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss</b> (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	<b>71,00</b>	<b>65,00 – 75,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss</b> (Altlandsberg, Rüdersdorf)	<b>50,00</b>	<b>30,00 – 60,00</b>
<b>weiterer Metropolenraum</b>	<b>37,00</b>	<b>30,00 – 50,00</b>
<b>Städte u. analoge Gemeinden</b> (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Seelow, Müncheberg, Lebus)	<b>37,00</b>	<b>30,00 – 50,00</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre ist entsprechend § 11 ImmoWertV mit Hilfe von Indexreihen darzustellen.

In Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Datenbasis ermöglichen Indexreihen einen allgemeinen Überblick über die langfristige durchschnittliche Preisentwicklung für ein Untersuchungsgebiet (Indexgebiet). Innerhalb eines Indexgebietes kann die Preisentwicklung in Teilbereichen abweichend verlaufen.

Für die Wertermittlung sind Indexreihen folglich nur geeignet, wenn die wertbestimmenden Eigenschaften der zugrunde gelegten Grundstücke sowie die preisliche Entwicklung in diesem Gebiet einheitlich sind oder abweichende lokale Besonderheiten quantifiziert werden.

Ist die grundlegende Voraussetzung für die tatsächliche Vergleichbarkeit gegeben, ermöglichen Bodenpreisindexreihen mit ausreichender Genauigkeit eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten auf beliebige Wertermittlungsstichtage.

Eine bestimmte Methode zur Ableitung von Indexreihen ist durch die ImmoWertV nicht vorgeschrieben. Im Landkreis Märkisch-Oderland werden die Indexreihen auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelten Bodenrichtwerte gebildet.

In den Vorjahren hat der Gutachterausschuss Bereiche mit vergleichbaren Rahmenbedingungen zu einem Bodenpreisindexgebiet zusammengefasst. Die ungeprüfte Anwendung birgt jedoch ein Genauigkeitsrisiko bzw. führt nicht immer zu plausiblen Werten.

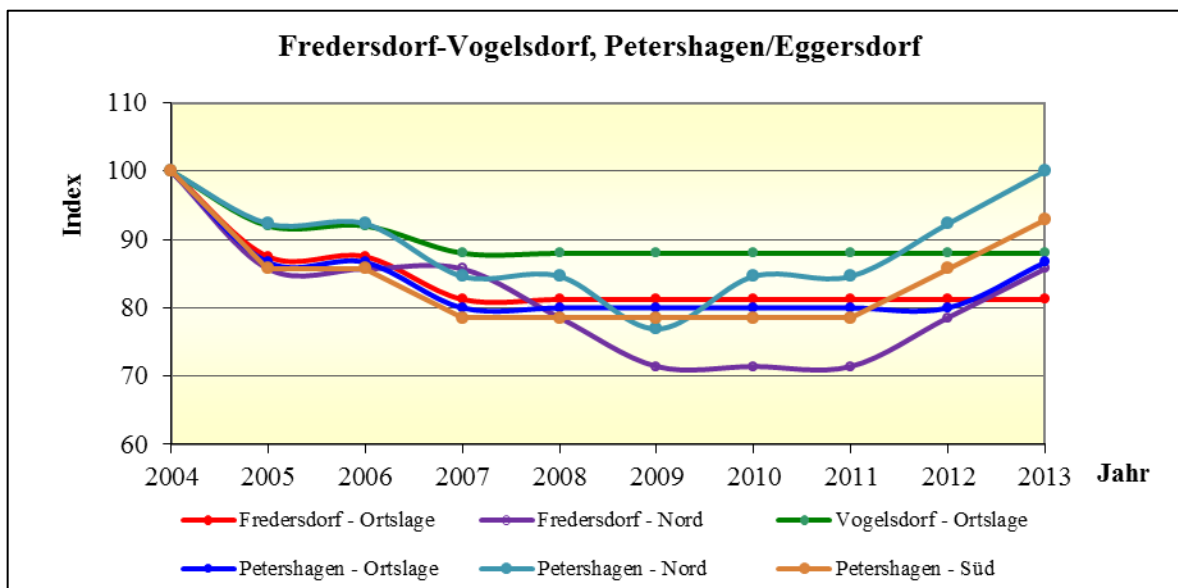
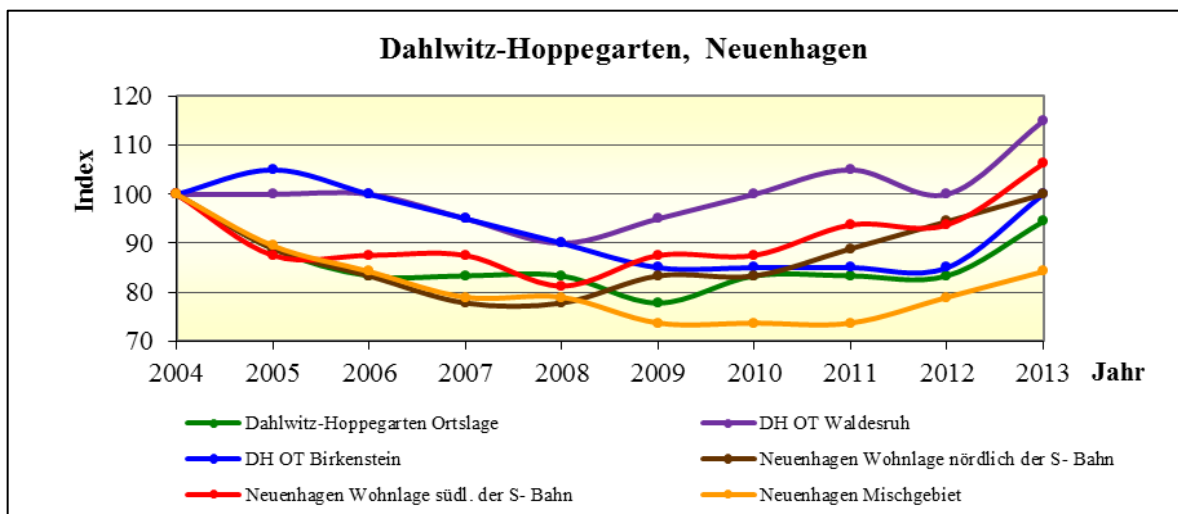
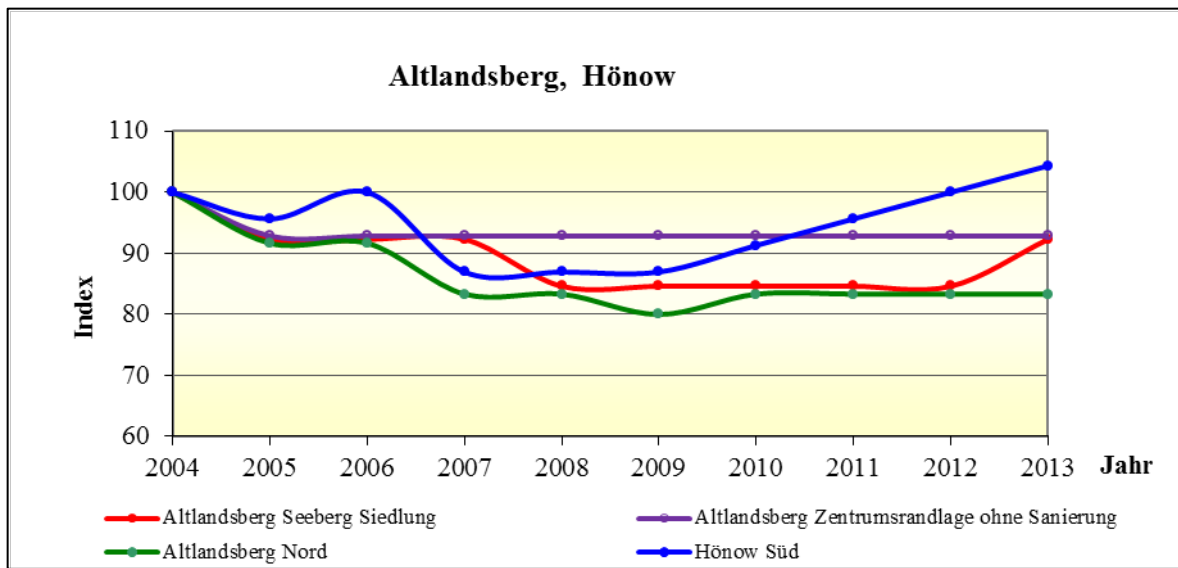
Deshalb hält der Gutachterausschuss eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für erforderlich.

Nachfolgend ist für ausgewählte Indexgebiete (hier Bodenrichtwertzonen) die Bodenwertentwicklung von baureifem Land dargestellt. Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss bietet für jede Bodenrichtwertzone nach schriftlichem Antrag Auskünfte zu Indexreihen an.

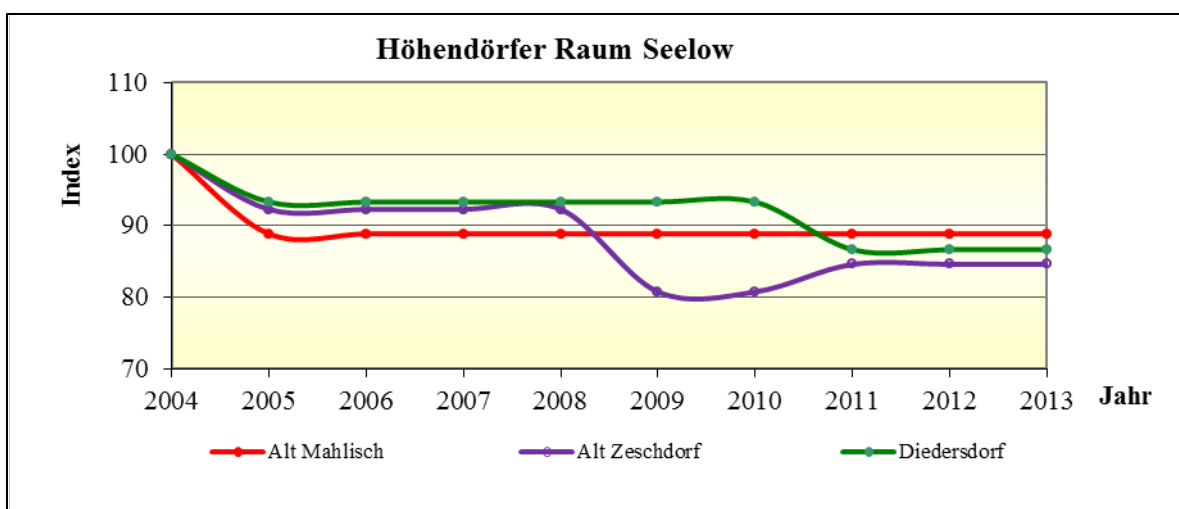
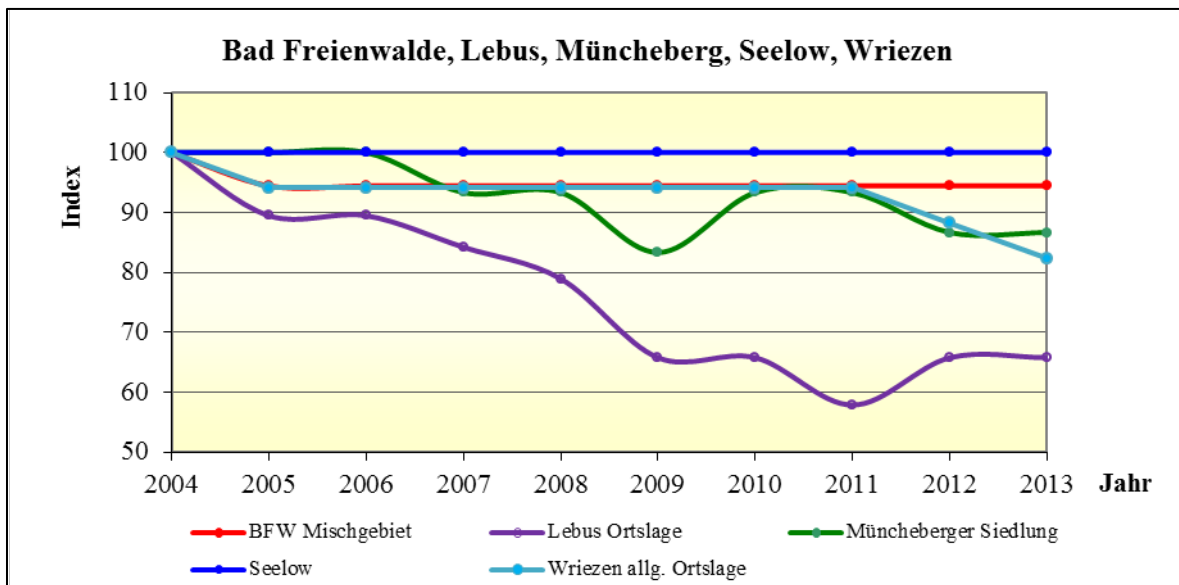
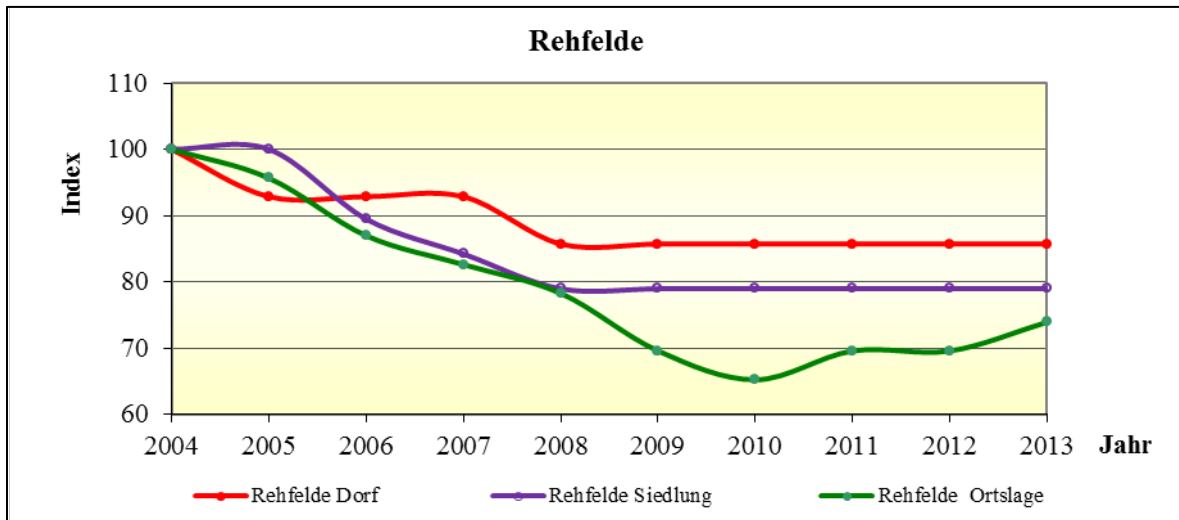
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2004 mit dem Index 100 festgelegt.

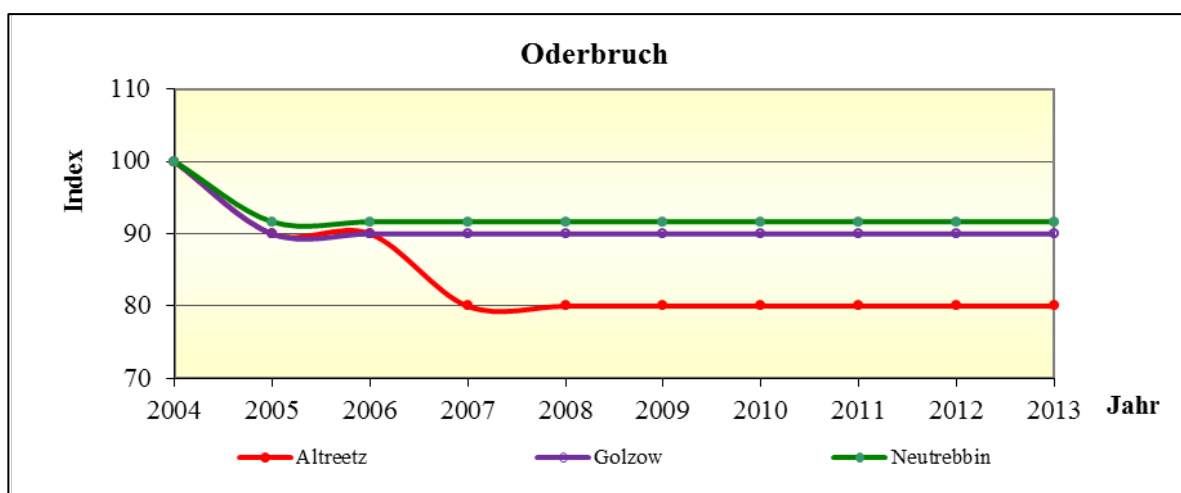
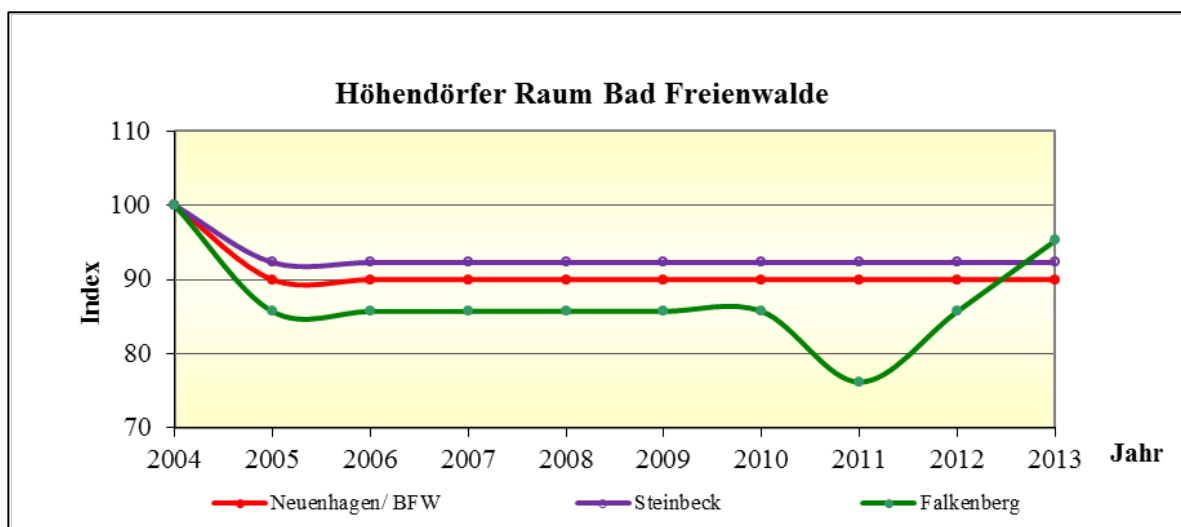
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum





### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden. In der Wertermittlungspraxis trifft für Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden bei sonst gleichen Grundstücksmerkmalen, häufig der Grundsatz zu:

„je größer das Grundstück, umso niedriger der Quadratmeterpreis“.

Markttypisch bilden sich Kaufpreise aus der multiplen Verknüpfung der objektbezogenen Eigenschaften in Spiegelung mit bekannten Marktdaten. Durch entsprechende Regressionsanalysen kann versucht werden, die vorherrschend bestimmenden Faktoren zu ermitteln, auszuwerten und darzustellen.

Bei der Neuberechnung der Koeffizienten bezüglich der Abhängigkeit des Preises/m<sup>2</sup> von der Grundstücksgröße (Größenkoeffizient) hat sich gegenüber dem Vorjahr eine weitere Verringerung des Einflusses der Fläche auf den relativen Preis (€/m<sup>2</sup>) der Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus gezeigt.

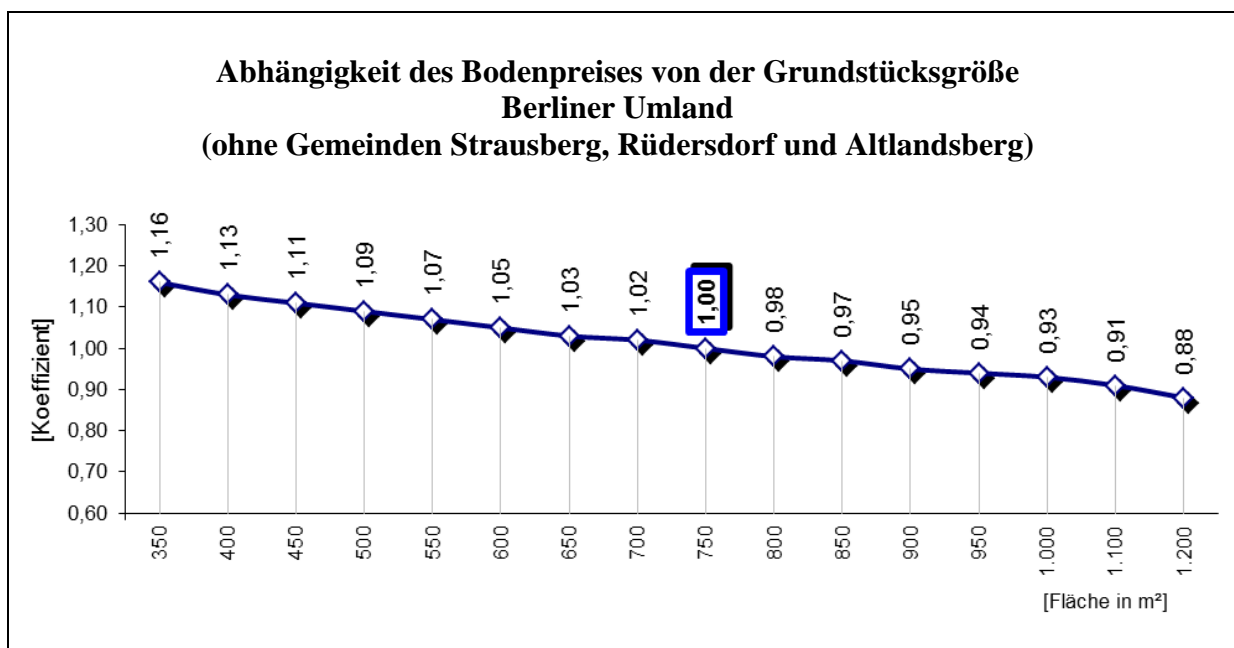
Um kurzzeitige - ggf. nicht eruierbare - Einflüsse zu kompensieren wird nachfolgend der Mittelwert der Untersuchungsergebnisse der letzten 5 Jahre ausgewiesen.

Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf das Berliner Umland, da im niedrigpreisigen weiteren Metropolenraum die Grundstücksgröße für Wohnbauland nachweislich irrelevant ist.

Eine weitere räumliche Differenzierung im Berliner Umland zwischen den Gebieten innerhalb bzw. außerhalb des Autobahnringes A10 zeigte kein signifikant abweichendes Ergebnis.

Für die Gemeinden Strausberg, Rüdersdorf und Altlandsberg konnten wiederholt keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Demgemäß wird die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten hier nicht empfohlen.

Die Flächenangabe zum Bodenrichtwert im weiteren Metropolenraum sowie in den Gemeinden Strausberg, Rüdersdorf und Altlandsberg hat lediglich nachrichtlichen Charakter.



<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	350	400	450	500	550	600	650	700	<b>750</b>	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200
<b>Koeffizient Ind. WB</b>	1,16	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	<b>1,00</b>	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91	0,88

Bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird auf eine sachverständige Prüfung hingewiesen. Ob die errechneten Bodenpreise tatsächlich dem aktuellen Grundstücksmarkt entsprechen, ist sachverständig zu prüfen, u.a. mittels Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Das trifft besonders auf die Koeffizienten an den Rändern zu.

#### **5.2.4 Eckgrundstücke**

Die Lage von Grundstücken an einer Straßenkreuzung kann je nach Nutzung des Grundstücks nachteilig oder vorteilhaft sein und wird demgemäß am Grundstücksmarkt i. d. R. mit Abschlägen (Wohnbaugrundstücke) bzw. Zuschlägen (Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung) quittiert.

Für Wohngrundstücke ist die Ecklage häufig wegen stärkerer Belastung durch Straßenlärm und Abgase, höheren Erschließungsbeiträgen sowie Aufwand zur Verkehrssicherung eher nachteilig.

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 10 Jahre ist festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage im Mittel ca. 5 % preiswerter sind. Das gilt sowohl für das Berliner Umland als auch den weiteren Metropolenraum.

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren. Die Stichprobe basiert insgesamt auf 2.516 Kauffällen, wovon 370 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

Für Grundstücke in Ecklage lag der Quotient aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert bei 0,933. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 0,984, woraus sich eine Differenz von 5,22 % zum Quotienten in Ecklage ergibt.

### **5.3 Geschosswohnungsbau**

In diesem Marktsegment handelt es sich um unbebaute baureife Grundstücke, die nach planungsrechtlichen Kriterien mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden können. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland kann hierfür ab dem Jahr 1994 kein signifikantes Marktgeschehen mehr beobachtet werden.



#### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt wird vorrangig von den klassischen Gewerbegebieten bestimmt. Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende Gewerbegebiete vorhanden.

Die Tabellen beinhalten die förderfähigen Gewerbegebiete entsprechend den Angaben des Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland.

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m <sup>2</sup>	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680.000	100,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900.700	99,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	146.000	28,4
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	83,3
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	126.954	64,0
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	78,9
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	85,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	57,0
Summe / Mittel		3.349.183	<b>84,1*</b>

weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m <sup>2</sup>	Auslastung %
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	204.199	71,5
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	250.000	86,5
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	206.000	77,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	39,3
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	93.626	71,2
Summe / Mittel		870.791	<b>72,7*</b>

\* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen.

Weitere Informationen unter <http://www.molinvest.de/> (Internetpräsentation des Wirtschaftsfördervereins Märkisch-Oderland)

### 5.4.1 Preisniveau

In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

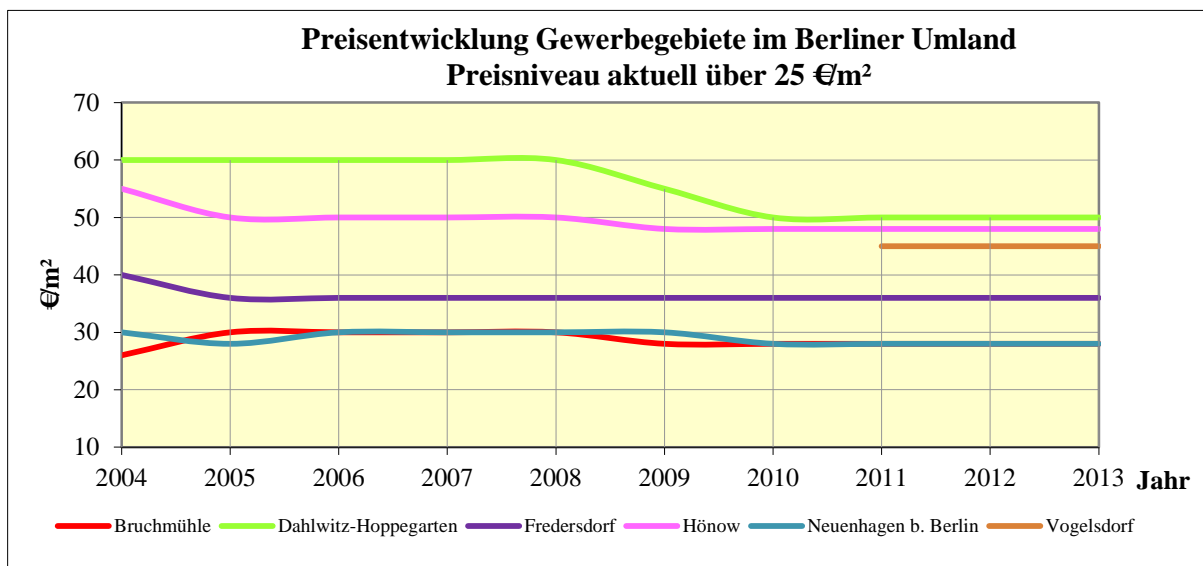
beitragsrechtlicher Zu- stand	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2013)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
erschließungsbeitragsfrei	17 €/m <sup>2</sup> (16 - 18 €/m <sup>2</sup> )	5 €/m <sup>2</sup> (5 - 8 €/m <sup>2</sup> )
erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei	32 €/m <sup>2</sup> (14 - 50 €/m <sup>2</sup> )	7 €/m <sup>2</sup>

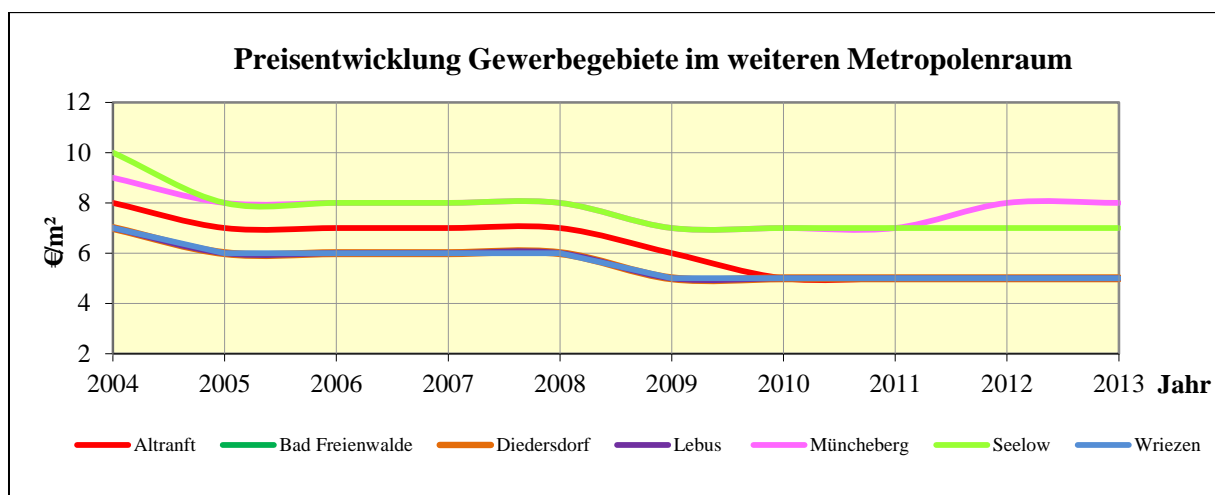
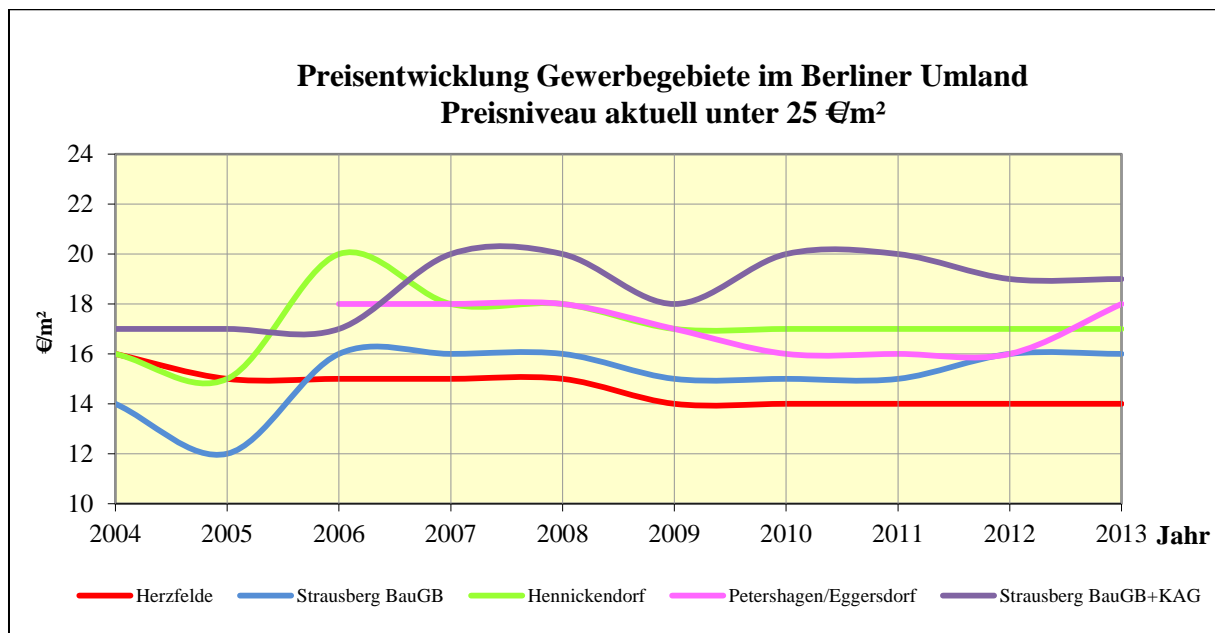
### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im Berliner Umland ist nur eine geringe Nachfrage trotz des teilweise ausgeprägten Angebots vorhanden. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr überwiegend stabil.

Grundlage der im Folgenden dargestellten Bodenpreisentwicklung ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.





**Hinweis:** Wriezen deckt sich mit Diedersdorf und mit Lebus; Altranft deckt sich mit Bad Freienwalde

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### ► Bauerwartungsland

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ (§ 5 (2) ImmoWertV)

Das Preisniveau von Bauerwartungsland hängt vorrangig vom Grad der Bauerwartung ab, der durch die voraussichtliche Wartezeit bis zur Baureife sowie der Realisierungschance bestimmt wird. Da sowohl Wartezeit als auch die Realisierungschancen sehr unterschiedlich sind, kann für Bauerwartungsland kein einheitliches Wertniveau angegeben werden.

Die Zahl der Verkaufsfälle ist in diesem Teilmarkt gering und unterliegt einer großen Streuung. Im Jahr 2013 wurden 8 Fälle erfasst.

In Auswertung von 39 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Ca. 80 % der Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **10 % und 50 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

Im Mittel wurden rund **28 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Bei **werdendem Gewerbebauland** lagen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **7% und 70 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Im Mittel wurden für Bauerwartungsland rund **14 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Lageabhängigkeiten sind dabei nicht festzustellen. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt 300 m<sup>2</sup> bis 95.000 m<sup>2</sup>.

### ► **Rohbauland**

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

(§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)

Hierbei handelt es sich überwiegend um größere Baulücken im Innenbereich, für die noch die Parzellierung und/oder Erschließung erforderlich ist oder um B-Plangebiete.

Begrifflich wird beim Rohbauland zwischen dem Brutto- und Nettorohbauland unterschieden. Während beim Brutorohbauland Flächen für öffentliche Zwecke wie Erschließungsflächen und Grünanlagen mit enthalten sind, umfasst das Nettorohbauland die eigentlichen Baugrundstücke.

Zur Auswertung für **werdendes Wohnbauland** standen aus den letzten 5 Jahren 142 Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 8 Kauffälle aus dem Jahr 2013. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **20 % und 80 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **50 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Bei **werdendem Gewerbebauland** lagen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **18 % und 100 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Im Mittel wurden rund **40 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Lageabhängigkeiten sind dabei ebenso nicht festzustellen. Die Flächenspanne beträgt 400 m<sup>2</sup> bis 7.500 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### ► **geschäftlich genutzte Grundstücke (Handel/Einzelhandel)**

Dieser Teilmarkt spielt im Landkreis Märkisch-Oderland keine Rolle. Für den Zeitraum 2009 bis 2013 stand nur noch ein Kaufvertrag für geschäftlich genutzte Grundstücke zur Verfügung.

### ► **Wassergrundstücke**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 9 Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke verkauft. Sie konzentrieren sich wieder auf die Bodenrichtwertzone am Stienitzsee in Hennickendorf.

Für Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke werden wegen der geringeren Verfügbarkeit und der Lagebesonderheit häufig Preise erzielt, die deutlich über dem allgemeinen Preisniveau ohne diesen Lagevorteil liegen, wie nachfolgende Tabelle zeigt.

Lage	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) zum 31.12.2013		
	Wassergrundstücke	Grundstücke ohne Gewässeranbindung	Verhältnis (%)
am Straussee in Strausberg			
◦ Badstraße	100	70	143
◦ Fontanestraße	100	70	143
am Stienitzsee in Hennickendorf			
◦ direkt am Stienitzsee	130	38	342
◦ nahe Stienitzsee	85	38	224

Damit sind bei Gewässern mit Anschluss an Bundeswasserstraßen deutlich höhere Zuschläge feststellbar.

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind in den Grundstücksmarktberichten der Nachbarkreise Barnim und Oder-Spree sowie im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2013 veröffentlicht.

### ► Baugrundstücke im Außenbereich

Dieser Teilmarkt umfasst Kaufverträge von Grundstücken für im Außenbereich im Ausnahmefall zulässige Wohnbauvorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch bzw. privilegierte Vorhaben nach Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauGB.

Der Bodenwert für diese Baugrundstücke ist i. d. R. großen Schwankungen unterworfen. 80 % der Kauffälle liegen zwischen rund **25 %** und **70 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen der nächstgelegenen Ortschaft.

Das Preisniveau wird dabei wesentlich von der Lage sowie Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen Baugebieten und Infrastruktureinrichtungen beeinflusst.

Im Mittel wurden rund **50 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Die Stichprobe der letzten 5 Jahre bestand aus 12 geeigneten Kauffällen.

Lage	Kauffälle 2013	Kauffälle 2009-2013	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Landkreis MOL	6	12	3,00 - 40,00

*Die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert erfolgt aus Gründen der Veranschaulichung; statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.*

## 5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbba-re Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk im Eigentum zu haben bzw. zu errichten. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein. Dadurch erfolgt eine eigentumsrecht-liche Trennung zwischen dem Grund und Boden und dem Gebäude, das Eigentum des Erb-bauberechtigten wird. Das Erbbaurecht kann auch an einem bebauten Grundstück begründet werden.

Der Erbbauzins als das zu zahlende Entgelt für die Gewährung eines vertraglich vereinbarten Erbbaurechtes wird aus dem Wert des Baugrundstücks abgeleitet. Er wird in der Regel als jährliche Zahlung vereinbart.

Die Laufzeiten der im Landkreis Märkisch-Oderland registrierten Erbbaurechtsverträge betra-gen **60 - 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch - Oderland wurden im Jahre 2013 insgesamt 34 Verträge über Erb-baurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft. Gemessen an der Anzahl der Verträge über bebautes und unbebautes Bauland liegt der Anteil bei ca. 1,7 %.

Die nachfolgende Tabelle stellt die ermittelten Erbbauzinsen der letzten 5 Jahre dar. Die Auswertung der Erbbauzinsen im Berichtsjahr 2013 basiert auf 16 geeigneten Kauffällen für unbebaute Grundstücke.

### ► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2009	2010	2011	2012	2013	Anzahl 2013
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,0 % (2,0 - 4,5%)	Ø 4,9 % (4,5 - 5,0%)	Ø 4,3 % (4,0 - 5,0%)	Ø 4,2 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,6 % (4,5 - 5,0%)	12
Gewerbegrundstücke	Ø 6,9 % (5,0 - 6,0%)	Ø 5,0 % (5,0 - 5,0%)	Ø 5,5 % (4,0 u. 7,0%)	5,0 %	Ø 5,5 % (5,0 - 6,0%)	4
Erholungsgrundstücke	7,0 %	7,0 %	7,0 %	-		-

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

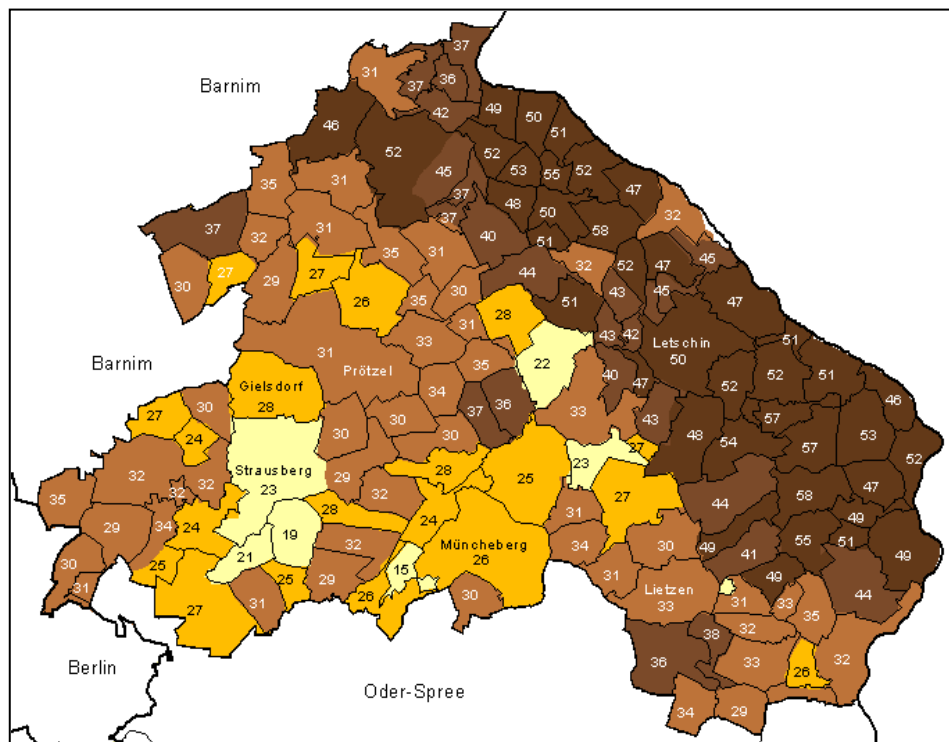
### 6.1 Allgemeines

Die Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland wird zu 86 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

23 % aller Kauffälle des Jahres 2013 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 87 %.

Die nachfolgende Grafik stellt die differenzierte Anbaueignung im Kreisgebiet nach Ackerzahlbereichen dar:

*(Die Acker- bzw. Grünlandzahl ist auf die Reichsbodenschätzung 1934 zurückzuführen und ist Ausdruck des Ertragspotentials der Böden.)*



Quelle: Informationssystem des ländlichen Raumes; Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung.

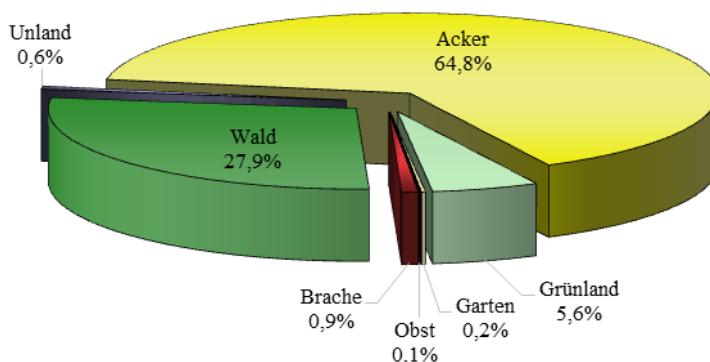
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

Das an das „Oderbruch“ anschließende Höhegebiet „Ostbrandenburgische Platte“ ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Die Bodengüte ist gering bis gut, jedoch sehr heterogen. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 30.

► **Flächennutzung**

In der nachfolgenden Grafik ist die Aufteilung der Kreisfläche nach den Flächenanteilen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten dargestellt. Wie daraus ersichtlich ist, dominiert im Landkreis Märkisch-Oderland die Ackerfläche, gefolgt von Wald, wogegen Grünland sowie der Obstanbau hier nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

**Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft**



Quelle: Nutzungsaufstellung lt. Katasteramt, 2012

► **Umsätze 2013**

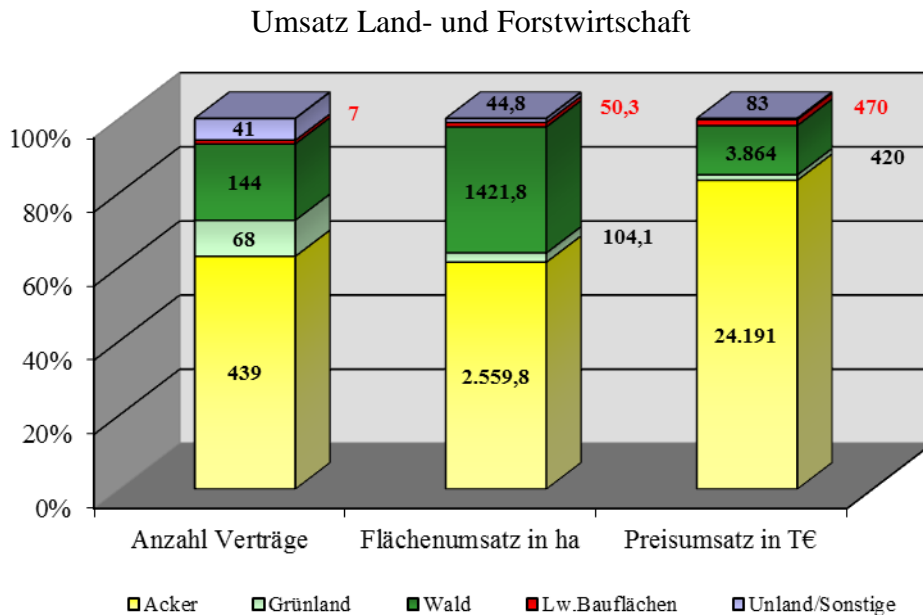
Die Anzahl der Verträge ist zum Vorjahr um rund 5 % gestiegen, jedoch blieb der Flächen- und Geldumsatz unter den Rekordzahlen des Vorjahres.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2012	669	31.418	5.109,8
2013	699	29.028	4.180,8
Vergleich zum Vorjahr	+ 4,5 %	- 7,6 %	- 18,2 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 4.180,8 ha ca. 2,0 % der Kreisfläche bzw. ca. 2,3 % der Landwirtschaftsfläche aus.



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzverteilung bezogen auf die verschiedenen Nutzungen (ohne zukünftige Gemeinbedarfsflächen).



Das Grundstücksmarktgeschehen in der Landwirtschaft wird mit einem Anteil von rund 85 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes vor allem vom Acker dominiert. Dagegen ist Grünland mit 1% Anteil eher unbedeutend.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

Der Landkreis gliedert sich entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten im Wesentlichen in zwei Bereiche. Die Diluvialböden der „**Ostbrandenburgischen Platte**“ machen den größten Anteil aus. An der Ostseite des Kreises befinden sich die fruchtbareren Alluvialböden des „**Oderbruch**“.

Der dem **Berliner Umland** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises (Grafik s. S. 9) wird jedoch separat als Berlinnaher Raum untersucht, um den Einfluss der Hauptstadtnähe erfassen zu können.

Im Preisniveau von Acker und Grünland spiegeln sich die unterschiedlichen Bodenqualitäten der Bereiche kaum wieder.

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2013 auf Basis der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nachfolgend dargestellt.

Bereich	Acker (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl Kauffälle	Grünland (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl Kauffälle
<b>Oderbruch</b>	<b>1,10</b> (Ackerzahl 40 – 60)	149	<b>0,50</b> (Grünlandzahl 40- 60)	7
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	<b>0,85</b> (Ackerzahl 20 – 40)	106	<b>0,50</b> (Grünlandzahl 20 - 40)	16
<b>Berlinnaher Raum</b>	<b>0,90</b> (Ackerzahl 20 – 40)	15	<b>0,50</b> (Grünlandzahl 20 - 40)	8

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf landwirtschaftliche Flächen, wobei ein Fremdanteil anderer Nutzungsarten bis zu 10 % als nicht wertbeeinflussend toleriert wird.

Dagegen sind separate Kleinstflächen (< 2.500 m<sup>2</sup>) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung, hier nicht berücksichtigt.

Für Kleinstflächen können die Bodenpreise bei Bedarf anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

### ► Preisniveau von Acker

Oderbruchacker wird immer knapper und teurer. Der Bodenrichtwert ist mit 1,10 €/m<sup>2</sup> um rund 30 % zum Vorjahr gestiegen. In den letzten 6 Jahren hat sich der Ackerpreis damit fast verdreifacht.

Dagegen fiel die Preissteigerung in dem Gebiet „Ostbrandenburgische Platte“ mit rund 6 % auf 0,85 €/m<sup>2</sup> moderat aus. Trotzdem liegt hier die Preissteigerung innerhalb der letzten 6 Jahre noch über dem „Oderbruch“.

War der Preisunterschied im Vorjahr zwischen Acker im „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“ auf nur noch 6 % abgeschmolzen, wurde durch die aktuelle Entwicklung die höhere Bodenfruchtbarkeit des Oderbruchs wieder stärker honoriert.

Im Jahr 2013 wurden 2.560 ha Ackerfläche und damit 2,2 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

**Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"**

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	
	<=30	31-40	41-50	51-60				61-70
0,25-1				<b>0,85</b>		1	<b>0,85</b>	
>1-2	0,65	<b>0,70</b>	<b>0,65</b> <b>0,65</b> <b>1,04</b> 0,78 0,96 1,00 <b>0,92</b>	0,50 <b>0,65</b> 0,85 1,00 <b>0,84</b> <b>2,02</b>	<b>1,28</b> 1,58 0,48 1,00 0,88 1,00	21	<b>0,93</b>	
>2-5	<b>0,65</b>		<b>0,65</b> <b>0,65</b> <b>1,04</b> 0,78 0,96 1,00 <b>0,92</b>	0,50 <b>0,65</b> 0,85 1,00 <b>0,84</b> <b>1,28</b>	1,58 0,48 1,00 0,88 1,00	0,68 20	<b>0,87</b>	
>5-10	0,63 0,58 0,65	<b>0,95</b> <b>1,00</b> 0,83	<b>1,15</b> <b>1,27</b> <b>0,77</b> 0,72 0,61 1,55 1,42 1,53 <b>0,83</b> 0,87	<b>1,64</b> <b>0,75</b> 1,45 1,50 0,51 1,01 <b>1,05</b> 1,00 <b>1,00</b>	<b>1,20</b> 0,80 <b>1,00</b> 1,02 <b>0,79</b> <b>1,30</b> <b>0,51</b> 1,05 1,23 1,09 <b>1,18</b>	1,50 0,60 <b>1,36</b> <b>0,45</b> <b>0,70</b> <b>1,30</b>	43	<b>1,00</b>
>10-20	<b>0,82</b>	0,89 1,22 1,22	1,00 0,85 0,82 1,20	<b>1,41</b> <b>1,50</b>	<b>1,21</b>	11	<b>1,10</b>	
>20-40				<b>1,45</b>	1,15	2	<b>1,30</b>	
Verträge (Anzahl)	6	7	28	48	9	98		
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>0,66</b>	<b>0,97</b>	<b>0,95</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>			

*Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck*

**Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"**

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittel (€/m²)
	<=20	21-30		31-40	41-50		
0,25-1	<b>0,60</b>	0,85	1,02	1,70	<b>1,23</b>	25	<b>0,82</b>
	<b>1,29</b>	<b>0,50</b>	<b>0,62</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>		
	<b>0,53</b>	0,97	<b>0,72</b>	<b>0,43</b>	<b>0,76</b>		
		1,00	0,70	0,50			
		0,71	<b>0,62</b>	0,95			
		0,51	<b>0,50</b>	0,60	<b>1,51</b>		
>1-2		<b>0,91</b>		<b>0,90</b>	<b>0,93</b>	7	<b>0,91</b>
		<b>1,39</b>		0,85			
				0,41	<b>1,00</b>		
>2-5		0,71	<b>0,80</b>	0,60	<b>1,43</b>	17	<b>0,80</b>
		<b>0,98</b>	0,99	<b>0,61</b>	<b>0,49</b>		
		0,50		0,97	<b>0,65</b>		
				1,02	0,85		
				0,78	0,81		
				0,73			
>5-10	<b>0,65</b>	<b>0,48</b>	0,60	<b>0,40</b>	0,78	37	<b>0,78</b>
		0,43	0,75	1,12	0,77		
		0,72	0,86	<b>0,72</b>	1,50		
		<b>0,66</b>	0,48	1,02	0,80		
		0,83	1,24	0,85	0,69		
		<b>0,56</b>	1,04	<b>0,54</b>	<b>0,56</b>		
		<b>0,86</b>	0,60	<b>1,04</b>	<b>0,56</b>		
		<b>0,71</b>		<b>0,55</b>	<b>1,20</b>		
					1,25		
				<b>0,65</b>			
>10-20	<b>0,86</b>	0,95	<b>1,00</b>	<b>1,22</b>	<b>0,80</b>	11	<b>0,93</b>
		0,81	1,00	0,60			
		0,79	1,19	0,96			
>20-40						0	
> 40		1,16		<b>1,25</b>		3	<b>1,14</b>
				<b>1,00</b>			
Verträge (Anzahl)	5	41		46	8	100	
Kaufpreismittel (€/m²)	<b>0,79</b>	<b>0,80</b>		<b>0,86</b>	<b>0,86</b>		

*Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck*

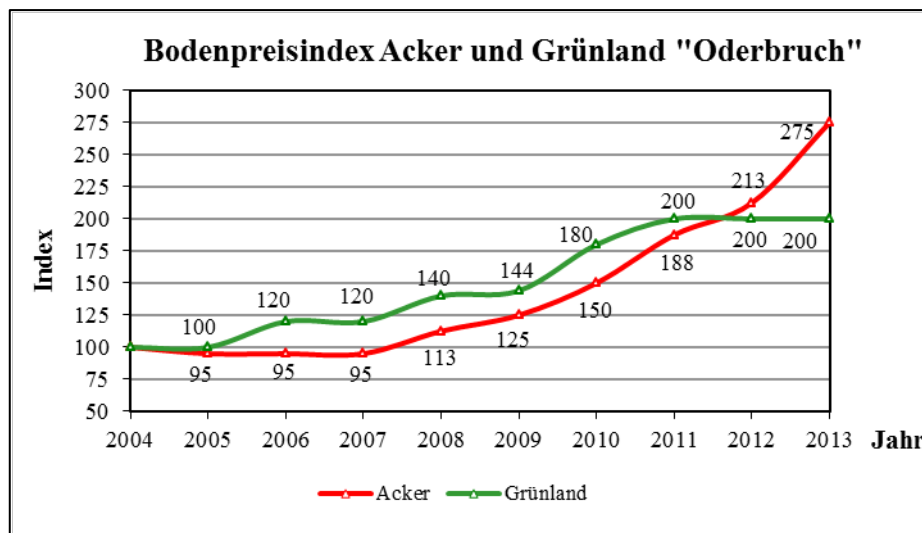
### ► Preisniveau von Grünland

Der Flächenumsatz für Grünland macht nur 2,5 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus. Im Jahr 2013 wurden 104 ha Grünlandfläche und damit 1,0 % der Grünlandfläche verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL. Der Geldumsatz lag bei 1,4 %.

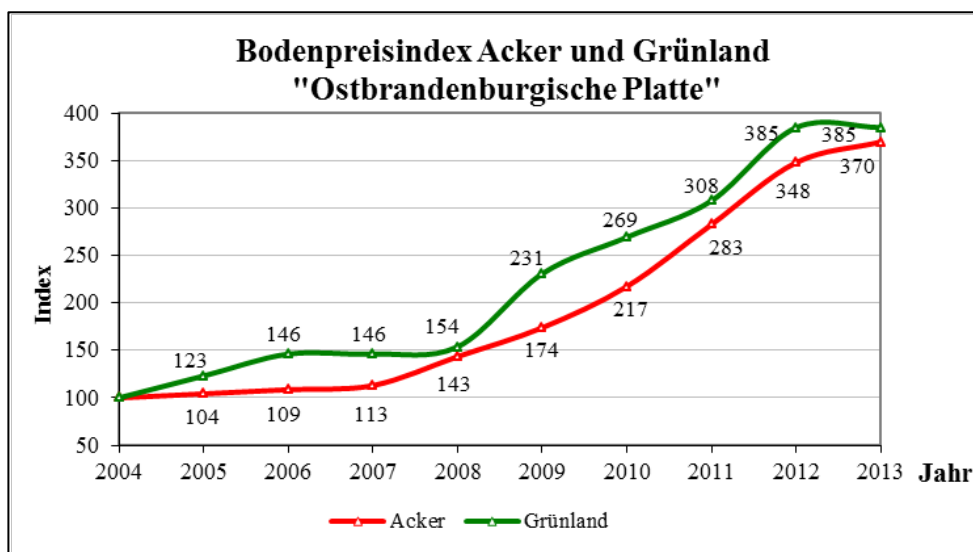
Der Grundstücksmarkt für Grünland zeigte sich im Berichtszeitraum stabil. Der Bodenrichtwert lag in allen drei Untersuchungsbereichen wieder einheitlich bei 0,50 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

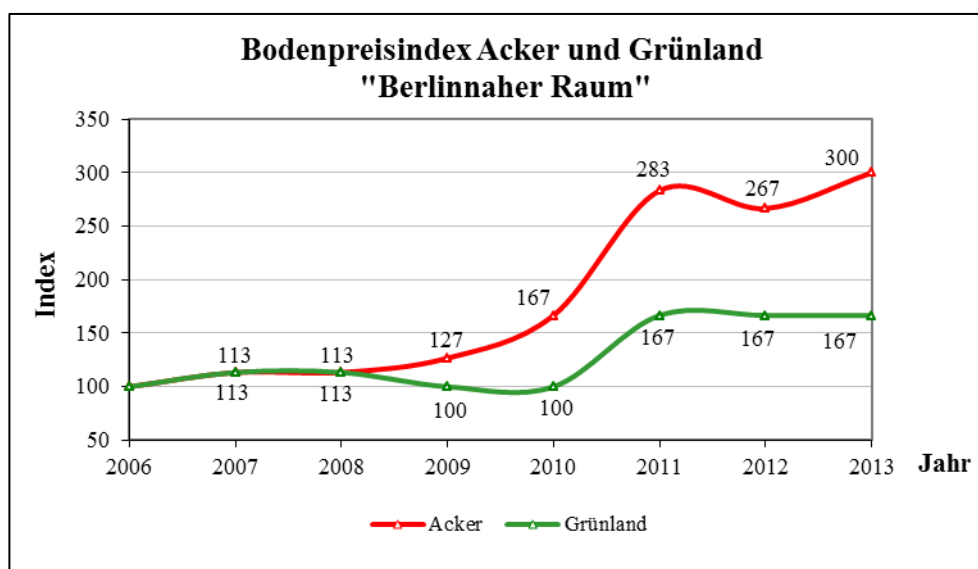
Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2004 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war ab dem Jahr 2007 insgesamt ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der sich beständig fortsetzte.



Nach mehrjähriger annähernder Kongruenz zwischen der Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise bleibt Grünland im Berichtszeitraum hinter der Entwicklung von Acker zurück.



Die Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise verläuft nahezu kongruent.



Nach mehrjähriger annähernder Kongruenz zwischen der Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise bleibt Grünland im Berichtszeitraum hinter der Entwicklung von Acker zurück.

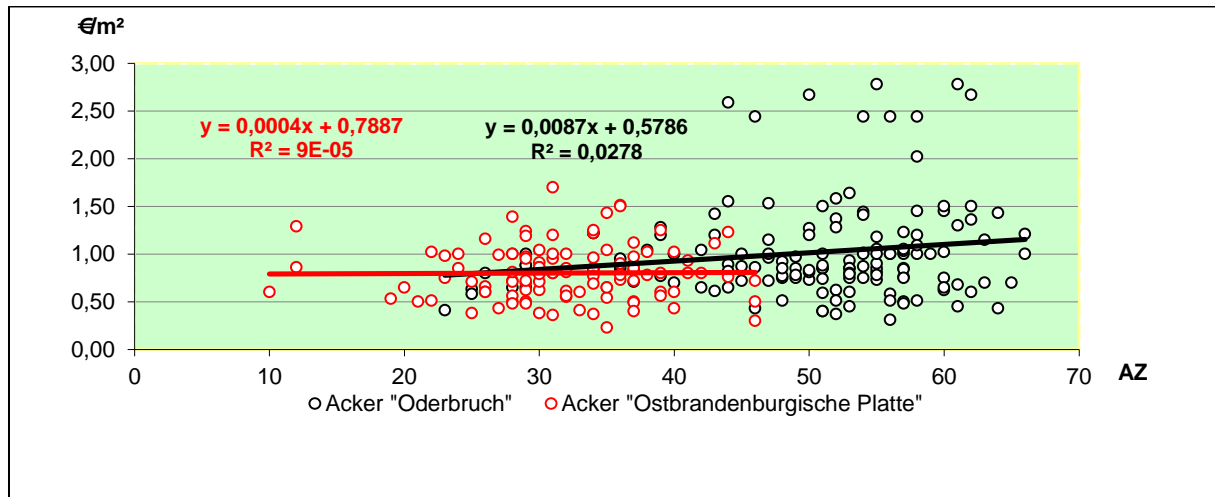
### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von expliziten Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern. Die nachfolgenden Auswertungen beschränken sich dagegen vorläufig auf jeweils eine Einflussgröße.

► **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte (Ackerzahl)**

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2013 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass schwerpunktmäßig die besten Böden die höchsten Kaufpreise erzielen, in der Gesamtheit eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) nicht nachweisbar ist (s. a. nachfolgende Grafik).

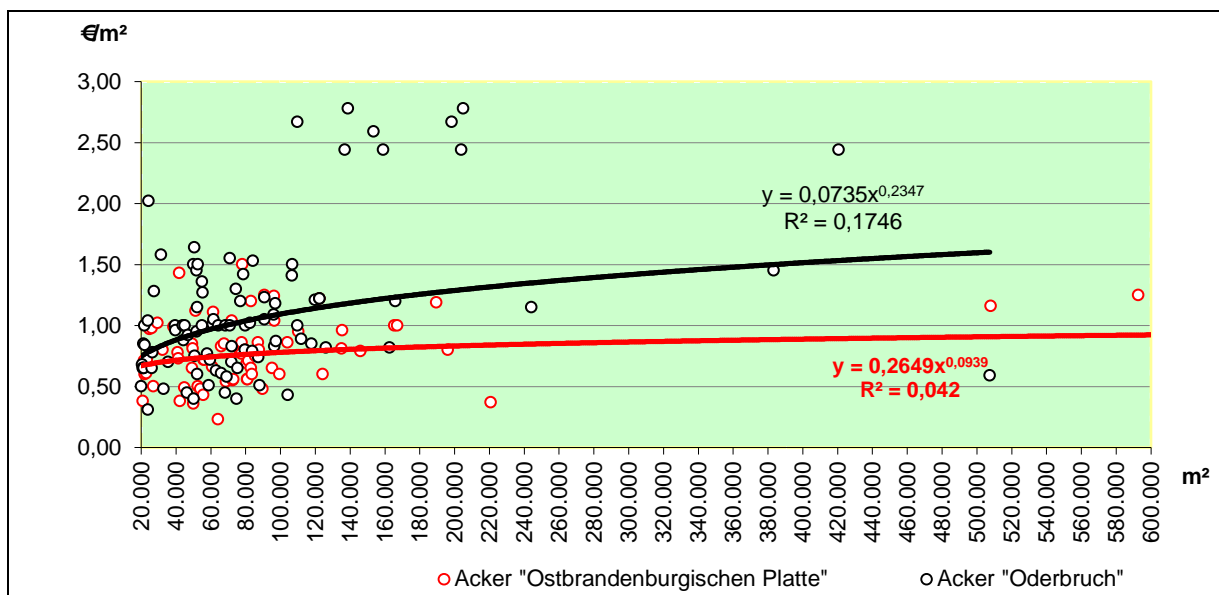
Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.



► **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche**

Aus den vorstehenden Tabellen (s. S. 35 und 36) wird deutlich, dass große Flächen die jeweils höchsten Bodenpreise erzielen. Die Zuschläge bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 10 % bis 35 % zum ermittelten Bodenrichtwert. In der Gesamtheit der Stichprobe ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Flächengröße nicht nachweisbar.

Bei der Bewertung von Flächen dieser Größenordnung wird deshalb eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.



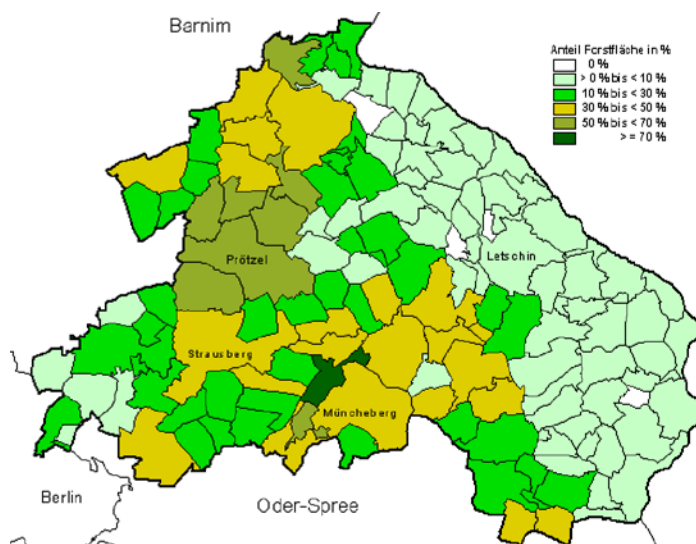
► **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe**

Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

**6.3 Forstwirtschaftliche Flächen**

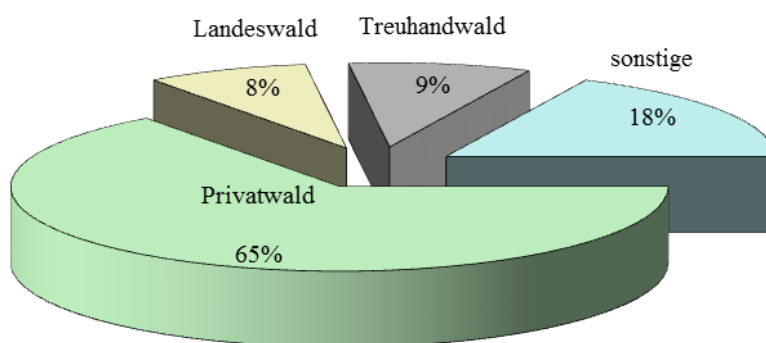
Die Waldwirtschaft ist im Landkreis Märkisch-Oderland nach der Landwirtschaft flächenmäßig die bedeutendste Landnutzungsform. Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Landkreis Märkisch-Oderland macht mit rund 51.000 ha ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

Die Verteilung der Waldflächen ist im Landkreis sehr differenziert, wie nachfolgende Grafik zeigt:



Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007, Datenspeicher Wald

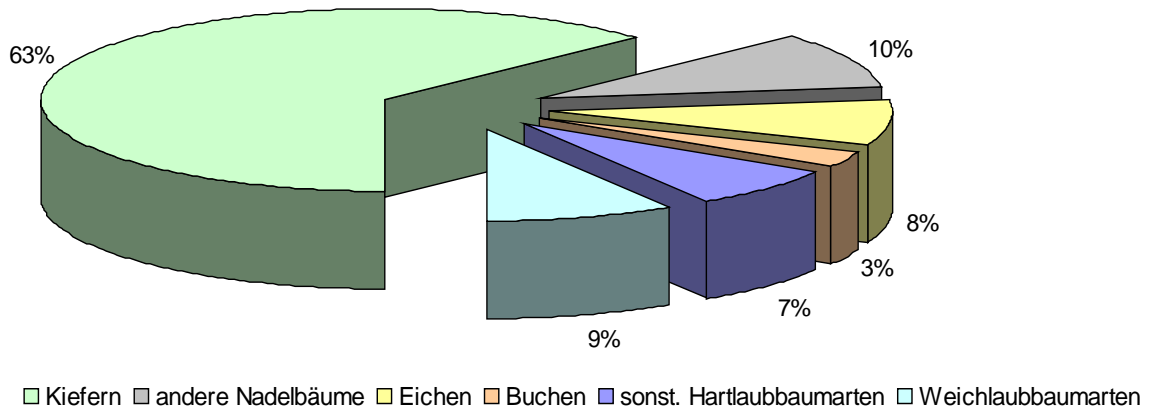
Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008



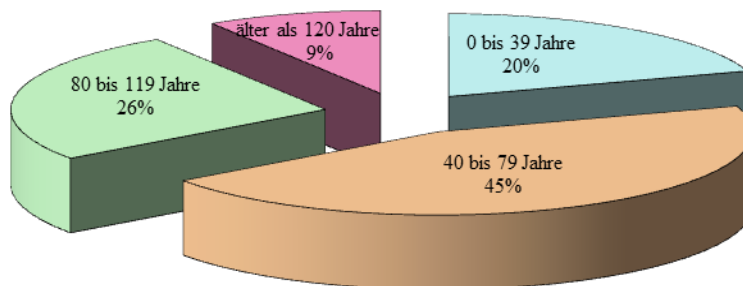
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008 \*

Die Kiefer ist als dominierende Baumart der Region auch in den Verkäufen vorherrschend.

In der nachfolgenden Grafik ist die Verteilung auf die Altersgruppen der Baumarten im Landkreis MOL ersichtlich:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008 \*

Hinweis: \* Auf eine Aktualisierung wurde verzichtet, da nach Angaben des LBF die Veränderungen vernachlässigbar gering sind.

Die erheblichen Umsatzsteigerungen des Vorjahres setzten sich im Berichtsjahr 2013 nicht fort. Lediglich im Flächenumsatz waren weitere Erhöhungen zu verzeichnen.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Fläche (ha)	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2012	148	8,95	4.484	1.325
2013	144	9,87	3.864	1.422
Vergleich zum Vorjahr	- 2,7 %	+ 10,2	- 13,8 %	+ 7,3 %

### 6.3.1 Preisniveau

Nach dem erheblichen Preisanstieg im Vergleichszeitraum 2012 hat sich das Preisniveau im Berichtszeitraum 2013 auf diesem hohen Niveau stabilisiert. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2013 beträgt weiter **0,45 €/m<sup>2</sup>**.

Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen. Demgemäß bezieht sich der Bodenrichtwert auf den gesamten Landkreis.

Im Bodenrichtwert ist sowohl der Wertanteil für den Boden als auch für den Aufwuchs enthalten. Das entspricht dem Regelfall der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB, geändert durch Erlass vom 21. Februar 2013).

Eine differenzierte Untersuchung der Wertanteile Boden und Aufwuchs war für das Untersuchungsgebiet nicht möglich, da nur in 2 Kauffällen eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Aufwuchs vorhanden war.

Um differenzierte Aussagen zum Preisniveau zu erhalten, wurden Abhängigkeiten von der Größe der veräußerten Fläche, dem Alter des Bestandes sowie Art des Aufwuchses (Baumart) geprüft.

In Auswertung der vorhandenen Daten, die bei der Baumart und dem Alter des Bestandes nur vereinzelt vorliegen, kann wie bereits in den Vorjahren folgendes festgestellt werden:

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

- der Größe der veräußerten Fläche
- dem Alter des Bestandes
- Art des Aufwuchses(Baumart).

Beim Erwerb von Wald spielen demgemäß forstwirtschaftliche Aspekte offenbar keine große Rolle.

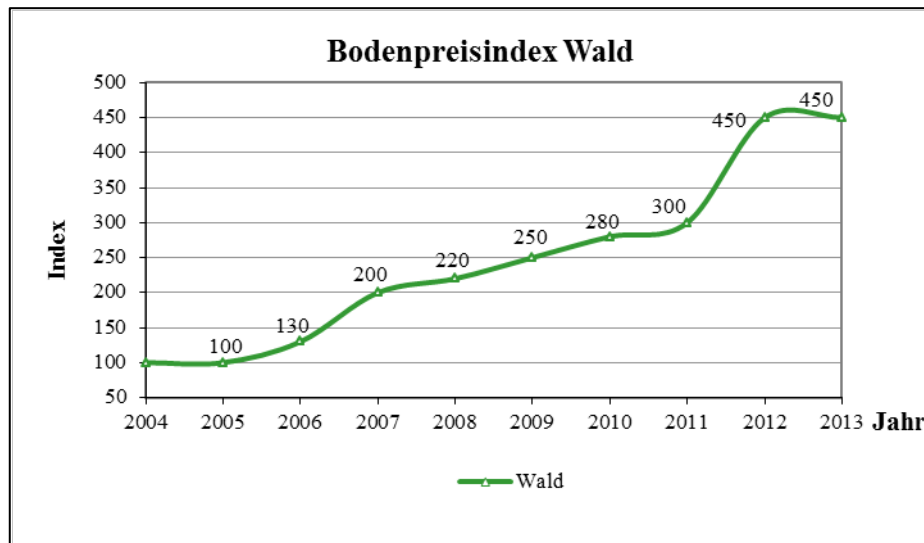
#### ► Ortsnahe Fläche

Eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis ist in Auswertung der Kauffälle des Jahres 2013 statistisch nicht nachweisbar. In Einzelfällen werden jedoch für ortsnahe Grundstücke überdurchschnittliche Preise gezahlt.

### 6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2004 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Nach mehrjährigem Preisanstieg zeigte sich der Grundstücksmarkt für forstwirtschaftliche Flächen im Berichtszeitraum stabil.



#### 6.4 Höfe (§ 35 BauGB)

In diesem Teilmarkt sind landwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstücke einschließlich dazu gehöriger Acker- und Grünlandflächen erfasst.

Im Landkreis Märkisch-Oderland werden nur selten ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Ab dem Jahr 2009 wurden diesbezüglich insgesamt 23 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2013 gab es 7 Kauffälle. Mit zwei Ausnahmen befinden sich die Erwerbsfälle ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **0,65 €/m<sup>2</sup> und 4,50 €/m<sup>2</sup>**. Das Mittel der Jahre **2009 bis 2013** lag mit **1,80 €/m<sup>2</sup>** geringfügig über dem Vergleichszeitraum.

#### 6.5 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

##### ► Unland / Geringstland

Unter dieser Kategorie werden solche Flächen erfasst und ausgewertet, die ihren Kulturzustand verloren haben bzw. nicht geordnet genutzt werden können. Wegen unzureichender Ertragsfähigkeit sind sie für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden in Auswertung der Jahre 2009 bis 2013 folgende Marktdaten festgestellt:

### Unland / Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl
2009	0,13	0,04 – 0,34	44
2010	0,14	0,01 – 0,28	24
2011	0,14	0,06 – 0,21	21
2012	0,16	0,03 – 0,30	28
2013	0,20	0,10 – 0,37	16

#### ► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

Als Dauerkultur gelten z.B. Baumschulen und Obstplantagen; unter Sonderkulturen werden z.B. Spargelanbau und Erdbeeranbau erfasst. Entsprechend der untergeordneten Rolle werden im Landkreis Märkisch-Oderland derartig genutzte Flächen nur vereinzelt veräußert. Für das Jahr 2013 lag kein geeigneter Kauffall vor. Ab dem Jahr 2009 wurden diesbezüglich nur noch 2 geeignete Kauffälle registriert. Sie lagen bei 1,00 €/m<sup>2</sup> und 1,50 €/m<sup>2</sup> bei einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup>.

Bei den Werten ist zu berücksichtigen, dass der existierende Bestand der jeweiligen Kultur im Kaufpreis mit enthalten ist. Für eine diesbezügliche Bereinigung gibt es z. Z. keine Grundlagen.

#### ► Naturschutz- / Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 78 Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 900 m<sup>2</sup> bis 10 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
78	0,32	0,05 – 0,80

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2013 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

### ► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 73 Kaufverträgen im Jahr 2013 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Dabei war der Anteil der verkauften Gartenflächen im Berliner Umland mit 23 % aller Gartenverkäufe weiter rückläufig.

In Auswertung der Kaufpreise im Zeitraum 2009 bis 2013 für hausnahes Gartenland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **großen Streuung** in Höhe von 5 - 65 % zum Bodenrichtwert für Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner - besteht. Das Preisniveau ist hierbei durch individuelle persönliche Umstände beeinflusst.

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m <sup>2</sup> )
≤50	Ø 16 (Spanne 5-30)	70 – 4.300	≤ 15	Ø 20 (Spanne 5-65)	40 - 7.300
>50	Ø 15 (Spanne 5-25)	40 – 7.800	>15	Ø 15 (Spanne 5-60)	80 - 9.200

*Die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert erfolgt aus Gründen der Veranschaulichung; statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.*

### ► Flächen für Erneuerbare Energien

Die durch die Bundesregierung gefassten Beschlüsse über den Ausbau Erneuerbarer Energien wirken sich insbesondere auf den Grundstücksmarkt im ländlichen Raum aus, wo in den letzten Jahren eine beständige Zunahme von Windkraftanlagen, Biogasanlagen und Freiflächen-Photovoltaikanlagen registriert wird.

Im Jahr 2013 wurde im Landkreis Märkisch-Oderland in 245 Windkraftanlagen, auf 396 ha Freiflächen-Photovoltaikanlagen, in 1961 Solaranlagen auf Dachflächen, in 36 Biogasanlagen und 2 Kleinstwasserkraftwerke erneuerbare Energie erzeugt. Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung verkörpern insgesamt eine Nennleistung von rund 708 MW und entsprechen einer Zunahme von 10 % gegenüber dem Vorjahr.

Weitere Informationen unter [www.kartendienst.energiekonzepte-brandenburg.de](http://www.kartendienst.energiekonzepte-brandenburg.de).

## Windkraftanlagen

Obwohl im Landkreis Märkisch-Oderland eine stetige Zunahme von Windkraftanlagen feststellbar ist, werden dafür nur noch sporadisch Kaufverträge abgeschlossen. Die Flächen für Windkraftanlagen werden eher an den Betreiber verpachtet als verkauft und sichern damit dem Grundstückseigentümer laufende Einnahmen.

Für das Berichtsjahr liegt für Grundstücke zur Windkraftnutzung demgemäß nur ein Kauffall vor. In den letzten 5 Jahren wurden 6 Kauffälle registriert. Sie sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge der letzten 7 Jahre festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m <sup>2</sup> (gerundet)	
		Vertrag enthält keine zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält zusätzli- che Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		2,00 (0,50 – 7,50)	o. A.
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	22,00 (3,00 – 35,00)	3,00 (2,00 – 5,00)
	Trasse	1,70 (1,00 – 3,00)	
	Abstandsflächen/ Restflächen	1,30 (0,30 – 2,10)	

Hinweis: Vereinbarte Ablösebeträge für die Windkraftnutzung können als Bestandteil des Kaufpreises sowohl als Einmalzahlung als auch als jährliche Entschädigung über die Dauer des Betriebes der Windkraftanlage gewährt werden. Eine zuverlässige Erfassung der Ablösebeträge ist nicht möglich, da sie auch außerhalb der notariellen Kaufverträge vereinbar sind.

## Biogasanlagen

Biogasanlagen werden derzeit im Landkreis Märkisch-Oderland überwiegend zur dezentralen Strom- und Wärmeerzeugung genutzt. Durch Vergärung von Biomasse (z. B. Energiepflanzen, Gülle oder Festmist) wird Biogas erzeugt, das vor Ort in einem Blockheizkraftwerk in Energie umgewandelt wird.

Der Wirkungsgrad der Stromerzeugung liegt abhängig von der Anlagengröße zwischen 25 % und 38 %. Unter vollständiger Einbeziehung der Abwärme kann ein Gesamtwirkungsgrad bezüglich eingesetzter Primärenergie bis 90 % erreicht werden.

Die Gärückstände aus Biogasanlagen dienen als landwirtschaftliche Düngemittel.

Für das Berichtsjahr liegen 6 Kauffälle für Standorte von Biogasanlagen vor. In Auswertung von 11 Kauffällen der Jahre 2009 bis 2013 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **1,00 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup>** festzustellen. Im Mittel wurden **4,80 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 220 m<sup>2</sup> und 100 ha. Größenabhängigkeiten sind nicht erkennbar.

Die Kauffälle sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

## Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Für das Berichtsjahr liegen 6 Kauffälle für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor. In Auswertung von 10 Kauffällen der Jahre 2009 bis 2013 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **2,00 €/m<sup>2</sup> und 12,00 €/m<sup>2</sup>** festzustellen. Im Mittel wurden **5,80 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 0,1 ha und 10 ha. Ein Einfluss der Zeit, der Lage und der Größe der veräußerten Fläche ist nicht erkennbar.

### ► Weitere Teilmärkte

Teilmarkt	Kauffälle 2013	Kauffälle 2009-2013	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Dauerkleingärten</b> nach BKleingG	-	6	7,00	1,00 bis 21,00
<b>Wasserflächen</b>				
Seen	3	6	0,27	0,10 bis 0,70
Kleine Fließgewässer	-	4	0,43	0,16 bis 0,75
Gräben	8	17	0,95	0,10 bis 2,78
<b>Sportanlagen</b>				
Sportplätze	1	5	1,10	0,50 bis 2,50
Motor-Cross-Strecken	1	1	0,70	0,70 bis 0,70
<b>Private Wege</b>				
im Außenbereich	8	26	1,00	0,10 bis 2,80
im Innenbereich	7	45	5,10	0,50 bis 15,00
<b>Lagerplätze</b>	-	15	2,30	0,15 bis 13,00
<b>Mülldeponien</b>	-	1	0,20	

Hinweis: Die höheren Preise stehen meist im Zusammenhang mit kleineren Flächen bzw. befinden sich im Berliner Umland.

### ► Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 66 geeignete Kauffälle über Straßenverkehrsflächen vor, die bereits vor dem Erwerb öffentlich genutzt wurden (rückständiger Grunderwerb) und nicht dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** unterlagen. Die Kauffälle beziehen sich wiederholt ausschließlich auf Straßenflächen innerhalb der Ortslagen.

Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
innerhalb der Ortslage (€/m <sup>2</sup> )	innerhalb der Ortslage (€/m <sup>2</sup> )
Ø 1,80 (Spanne 0,50-10,00)	Ø 3,10 (Spanne 1,80-5,00)
Datenbasis 61 Kauffälle	Datenbasis 5 Kauffälle

Bei Inanspruchnahme von Flächen für neue öffentliche Baumaßnahmen gelten die vorgenannten Angaben nicht.

Das Preisniveau für zukünftig öffentlich genutzte Grundstücke richtet sich nach dem Entwicklungszustand des abzutretenden Grundstücks. Damit ist für das Preisniveau die jeweilige Grundstücksqualität (z.B. Acker, Grünland, Bauland) zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme entscheidend. Aussagen zu den jeweiligen Teilmärkten sind den entsprechenden Gliederungspunkten im Grundstücksmarktbericht zu entnehmen.

### ► **Abbauland**

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2009 wurden lediglich 3 Kauffälle erfasst, im Jahr 2013 gab es einen Kauffall.

Beim Preisniveau für Abbauland ist zwischen bergfreien und grundeigenen Rohstoffen zu unterscheiden.

Mit der Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen 1996 gehören die im Landkreis Märkisch-Oderland vorwiegend vorhandenen Bodenschätze (Sand, Kies und Lehm) grundsätzlich zu den grundeigenen Bodenschätzen. Ausnahmen existieren jedoch für die bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Bergbauberechtigungen (Erlaubnis, Bewilligung und Bergwerkseigentum). Damit unterliegen die bisher nach Einigungsvertrag bergfreien Bodenschätze einem Bestandsschutz.

- **bergfreie Bodenschätze**

Beim Verkauf von Abbauland eines bergfreien Rohstoffes gehört der Bodenschatz nicht zum Verkaufsgegenstand (s. a. BGH-Urteil vom 19.12.2002). In den letzten 5 Jahren sind dafür keine Kauffälle vorhanden.

- **grundeigene Bodenschätze**

Die unter der Grundstücksoberfläche befindlichen grundeigenen Bodenschätze sind Bestandteil des Kaufgegenstandes. Sie können ohne besondere Bergbauberechtigung abgebaut werden. Demgemäß wirken sich abbauwürdige Bodenschätze werterhöhend auf den Grundstückswert aus bzw. werden für Lagerstätten je nach Qualität und Mächtigkeit separate Preise ausgehandelt.

In Auswertung von 3 Kauffällen über grundeigene Bodenschätze der Jahre 2009 bis 2013 lag der Mittelwert im Preisniveau mit **2,10 €/m<sup>2</sup>** geringfügig unter dem Vorjahreswert bei einer Schwankung zwischen **1,80 €/m<sup>2</sup> und 2,40 €/m<sup>2</sup>**. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 6 ha.

(Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

### ► **Stellplätze**

Aktuelle Kauffälle für Stellplätze liegen nicht vor. In den letzten fünf Jahren wurden nur 9 Kauffälle registriert. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird deshalb ein weiteres Jahr mit einbezogen. In Auswertung von 14 Kauffällen ab dem Jahre 2008 ist festzustellen, dass die Kaufpreise für Stellplätze einer sehr großen Streuung unterliegen.

Im Berliner Umland lag das Preisniveau von Stellplätzen **für Einzelnutzung** (Flächen bis 20 m<sup>2</sup>) jeweils über dem Bodenrichtwert für Bauland. Das Mittel aus 6 Verkäufen im Berliner Umland betrug rund **2.000 €** bzw. **142 €/m<sup>2</sup>** bezogen auf die Stellplatzfläche.

*(Preise für Fahrzeugstellplätze im Freien in der Rechtsform von Teileigentum - meist im Zusammenhang von Wohneigentum- sind im Punkt 8.5 enthalten.)*

Für **Stellplatzanlagen** im Berliner Umland wurden im Mittel rund **14,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Spanne von **10,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die Flächen waren im Mittel 2.400 m<sup>2</sup> groß bei einer Spanne von 240 m<sup>2</sup> bis 6.430 m<sup>2</sup>.



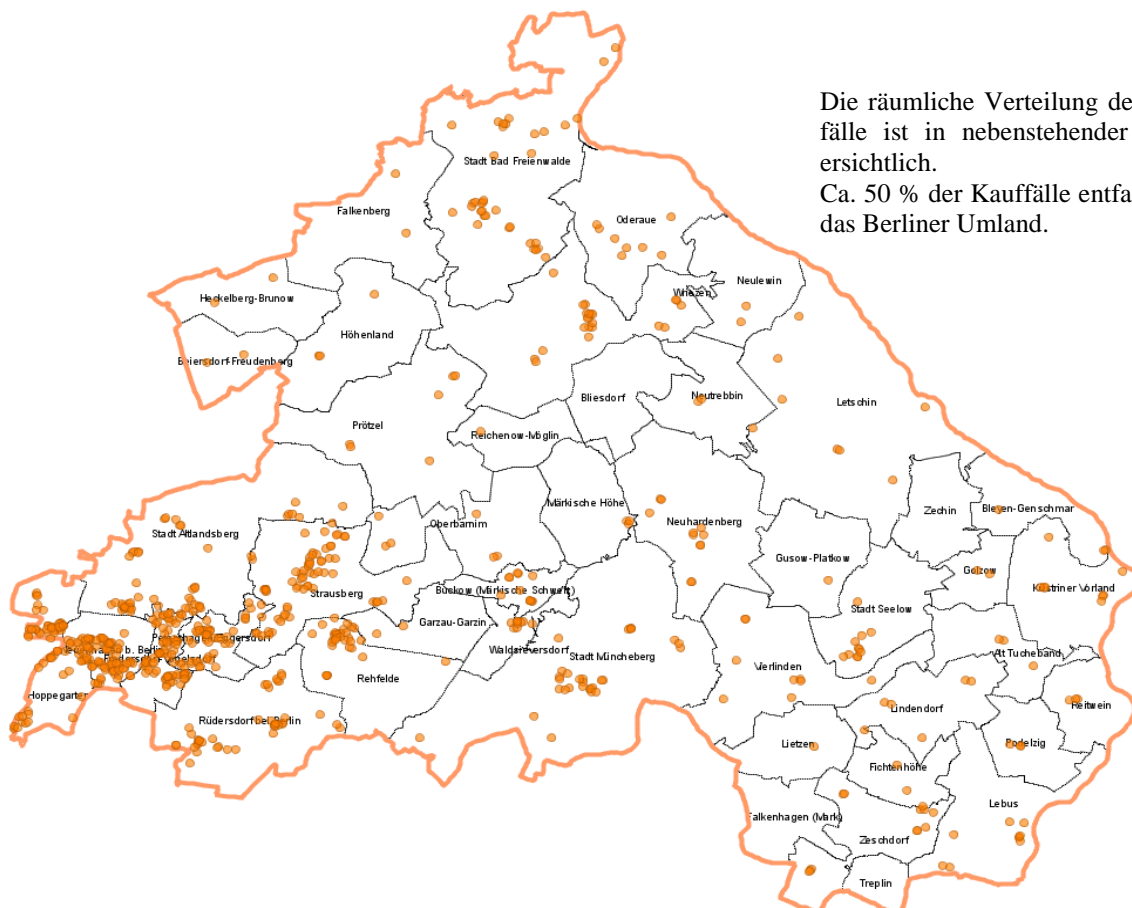
## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Der Flächen- und Geldumsatz der bebauten Grundstücke ist im Berichtszeitraum weiter gestiegen. Lediglich die Anzahl der Kaufverträge ist mit einem Minus von rund 2 % leicht rückläufig. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei sehr unterschiedlich. So wurde in den Erwerb von Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürogebäuden mehr als dreimal so viel wie im Vorjahr investiert.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2013.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2012	(1.000 m <sup>2</sup> )	% zu 2012	(100 T €)	% zu 2012
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	55,6	635	- 9,5	1.162	- 37,4	801	- 0,9
Reihenhäuser/DHH	14,1	161	19,3	158	21,5	161	29,8
Mehrfamilienhäuser	7,3	83	9,2	309	43,7	220	61,8
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	5,9	67	28,8	462	148,4	307	244,9
Wochenendhäuser	8,2	94	- 12,1	107	4,9	31	-18,4
sonstige Gebäude	8,9	102	6,3	2.303	113,6	148	-55,2
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>1.142</b>	<b>- 2,2</b>	<b>4.501</b>	<b>26,2</b>	<b>1.668</b>	<b>9,4</b>



Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist in nebenstehender Grafik ersichtlich. Ca. 50 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2013 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist in Klammer dargestellt, wobei die Stichprobe innerhalb einer Untersuchungsgruppe unterschiedlich groß sein kann.

*Die Auswertung erfolgte innerhalb der vorgegebenen Räume ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen. Eine Preisentwicklung kann aus den jährlichen Kaufpreismitteln nicht abgeleitet werden. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 13 ImmoWertV sowie Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.*

*Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach den Merkmalen des Bewertungsobjektes durch die Geschäftsstelle Gutachterausschuss empfohlen.*

### ► Einfamilienhäuser

#### Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	150.000 (37)	950	1.450 (33)	110
BJ >1945-1990	160.000 (30)	1.000	1.200 (26)	135
BJ >1990	210.000 (83)	780	1.700 (81)	130
neue Wohnparks				
EFH gesamt	200.000 (13)	570	1.650 (12)	125

#### weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	80.000 (20)	970	750 (17)	110
BJ >1945-1990	85.000 (23)	870	700 (20)	130
BJ >1990	140.000 (30)	880	1.200 (26)	120
neue Wohnparks				
EFH gesamt	160.000 (3)	550	1.300 (3)	120

► **Zweifamilienhäuser**

Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise in Euro für Zweifamilienhäuser sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 160.000 € (Spanne 70.000-280.000)	Ø 115.000 € (Spanne 40.000-240.000)
Datenbasis 9 Kauffälle	Datenbasis 3 Kauffälle

Wegen zu geringem Stichprobenumfang wird in diesem Teilmarkt auf eine detaillierte Darstellung verzichtet.

**8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften**

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2013 das mittlere Preisniveau dargestellt.

► Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage DHH BJ ≤1945 BJ >1945-1990 BJ >1990	125.000 (9) o.A. 185.000 (11)	750 o.A. 530	1.150 (7) o.A. 1.560 (10)	130 o.A. 120
allg. Ortslage RH BJ >1945-1990 BJ >1990	90.000 (2) 135.000 (3)	500 200	1.000 (2) 1.200 (15)	85 95
neue Wohnparks (BJ ab 1990) DHH gesamt RH gesamt	160.000 (22) 140.000 (15)	310 240	1.400 (22) 1.300 (13)	120 110

► weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
DHH				
BJ ≤1945	55.000 (9)	600	750 (6)	95
BJ >1945-1990	60.000 (9)	700	600 (5)	110
BJ >1990	120.000 (2)	350	900 (1)	110
neue Wohnparks (BJ ab 1990)				
DHH    gesamt	110.000 (3)	300	1.100 (3)	100

#### 8.4 Wohnungseigentum

**Wohnungseigentum** ist gemäß § 1 (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Das Eigentum kann zusätzlich verbunden sein mit dem **Sondernutzungsrecht** an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen.

Bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erst- und Weiterverkauf sowie Umwandlung unterschieden. Nach der Brandenburgischen Kaufpreisermittlungsrichtlinie vom 18.12.2012, geändert durch Erlass vom 28.02.2014 erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

**Erstverkauf:** *In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.*

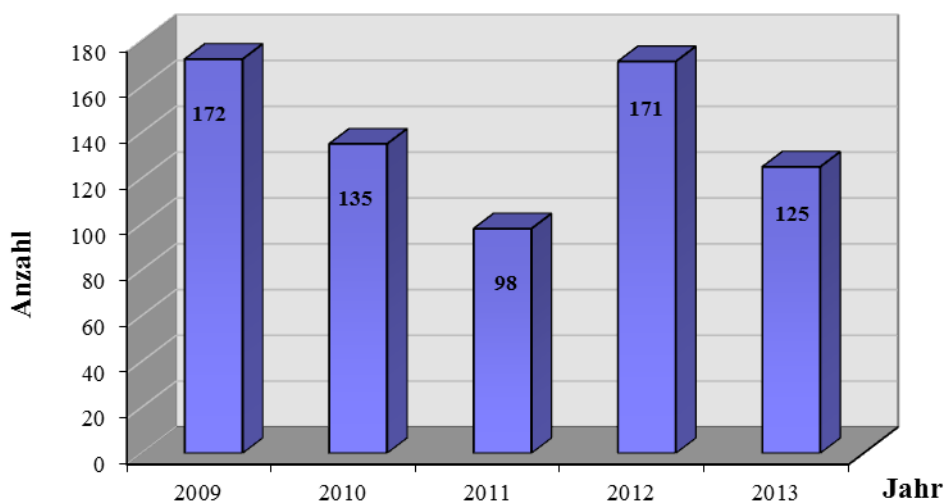
**Weiterverkauf:** *Wohnungen oder Eigenheime, in der Rechtsform Wohnungs- bzw. Teileigentum, die zum wiederholten Male verkauft wurden.*

**Umwandlung:** *Als umgewandelt werden eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. In Abgrenzung zum Erstverkauf liegt keine umfassende Sanierung vor.*

Im Vergleich zu der durchweg positiven Umsatzentwicklung im Jahr 2012 war im Berichtsjahr 2013 in diesem Teilmarkt ein Umsatzrückgang von rund 27 % festzustellen.

Auffällig im Berichtsjahr ist der hohe Anteil denkmalgeschützter Wohnungen und deren Erwerb durch Kapitalanleger zu Vermietungszwecken. Der Anteil der vermieteten Objekte hat sich auf rund 83 % erhöht.

**Anzahl der Erwerbsvorgänge im Wohnungseigentum 2009 - 2013**



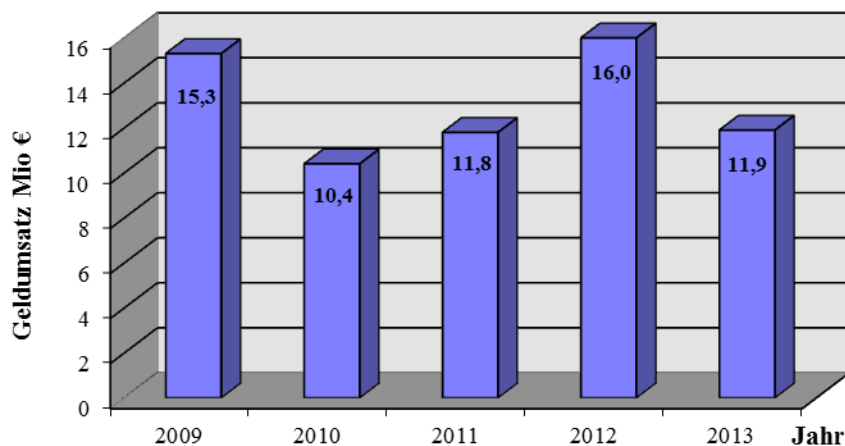
Das Hauptinteresse von Käufern am Erwerb von Wohnungseigentum liegt, wie in den vergangenen Geschäftsjahren, im Berliner Umland. Der Anteil liegt bei 76 %.

Im Berichtszeitraum wurden keine Paketverkäufe (Verkauf von mehreren Objekten in einem Vertrag) registriert.

Der Geldumsatz bei Wohnungseigentum ist wieder gefallen (um rund 26 %) und liegt nur geringfügig über dem Vorjahreswert.

Nachfolgende Grafik zeigt, dass der Geldumsatz der letzten 5 Jahre von großen Schwankungen geprägt war.

**Geldumsatzentwicklung Wohnungseigentum 2009 - 2013**



Der Wohneigentumsmarkt ist hauptsächlich geprägt von Weiterveräußerungen. Im Berichtsjahr sind lediglich 11 Erstverkäufe und 5 Umwandlungen registriert.

### 8.4.1 Preisniveau

#### Eigentumswohnungsmarkt

Die ausgewiesenen Kaufpreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) zeigen ein Preisgefälle in Abhängigkeit der Attraktivität des Wohnortes. Demgemäß ist das Bodenpreisniveau, das sich im Bodenrichtwert widerspiegelt, als Gradmesser für die Attraktivität der Wohnorte interpretierbar. Sofern innerhalb eines Wohnortes verschiedene Bodenrichtwertzonen vorhanden sind, ist eine Abhängigkeit des Preisniveaus vom Bodenrichtwert jedoch nicht erkennbar. Hier gilt die Ausstattung als Sekundärabhängigkeit.

#### Eigegenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden.

Eigegenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Strausberg	Heinrich-Rau-Straße	1.200	1.120	1.280	80	1996	3
	Mittelfeldring						
	Waldemarstraße						
Hoppegarten	Am Fließ	1.580	1.080	2.080	90	1996	2
	Rudolf-Breitscheid-Straße						
Petershagen/Eggersdorf	Bahnhofstraße	1.000	1.000	1.000	65	1995	3
	Feldstraße						
Fredersdorf-Vogelsdorf	Am Bahnhof	995	890	1.160	130	2000	3
	Floraring Nord						
Neuenhagen bei Berlin	Niederheidenstraße	920	870	1.000	80	1994	3
	Fontanestraße	1.350	1.290	1.410	85	1998	2
	Am Viertelsring	1.440	1.100	1.710	85	1997	4
	Bischofsheimer Straße						
	Eisenbahnstraße						
Waldfließstraße							
Müncheberg	Rosenstraße	595	530	690	80	1993	3

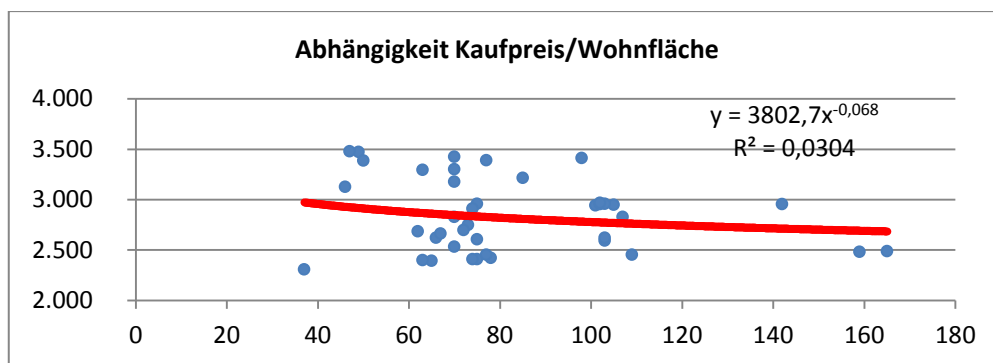
(Einzelwerte pro Gemarkung und Lage, u.a. bei Baujahren vor 1990 sind in dieser Darstellung nicht enthalten.)

#### Eigegenutzte Eigentumswohnungen (Sanierter Altbau, Erstverkauf)

In der Gemeinde Hoppegarten werden in der Goetheallee bzw. Poststraße verkehrsgünstig gelegene denkmalgeschützte Wohnanlagen zu Eigentumswohnungen umgebaut, die bereits im Vorfeld verkauft wurden. Es handelt sich zum einen um das alte Logierhaus mit Blick auf die Rennbahn „Hoppegarten“ und zum anderen um eine historische Villa. Die Kaufverträge des Jahres 2013 bezogen sich ausschließlich auf das alte Logierhaus.

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, sanierter Altbau							
Lage	Bezeichnung	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten altes Logierhaus	Goetheallee	2.750	2.600	2.940	104	1868	4
	Poststraße	2.990	2.450	3.400	91	1868	6

Abhängigkeiten von der Wohnfläche und der Geschosslage bestehen für diese sanierten denkmalgeschützten Altbauten offenbar nicht (s. nachfolgende Grafik). Bei den Erwerbern dieser Denkmalobjekte mit Sonderabschreibungsmöglichkeit handelt es sich überwiegend um Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht. Dabei sind u.a. steuerliche Faktoren (Denkmalschutz) im Erstverkauf deutlich preisbildend wahrnehmbar.



Zur Erhöhung der Aussagekraft bezieht die Stichprobe die Jahre 2012 bis 2013 ein.  
Die Untersuchung basiert insgesamt auf 42 Kauffällen.

### Vermietete Eigentumswohnungen

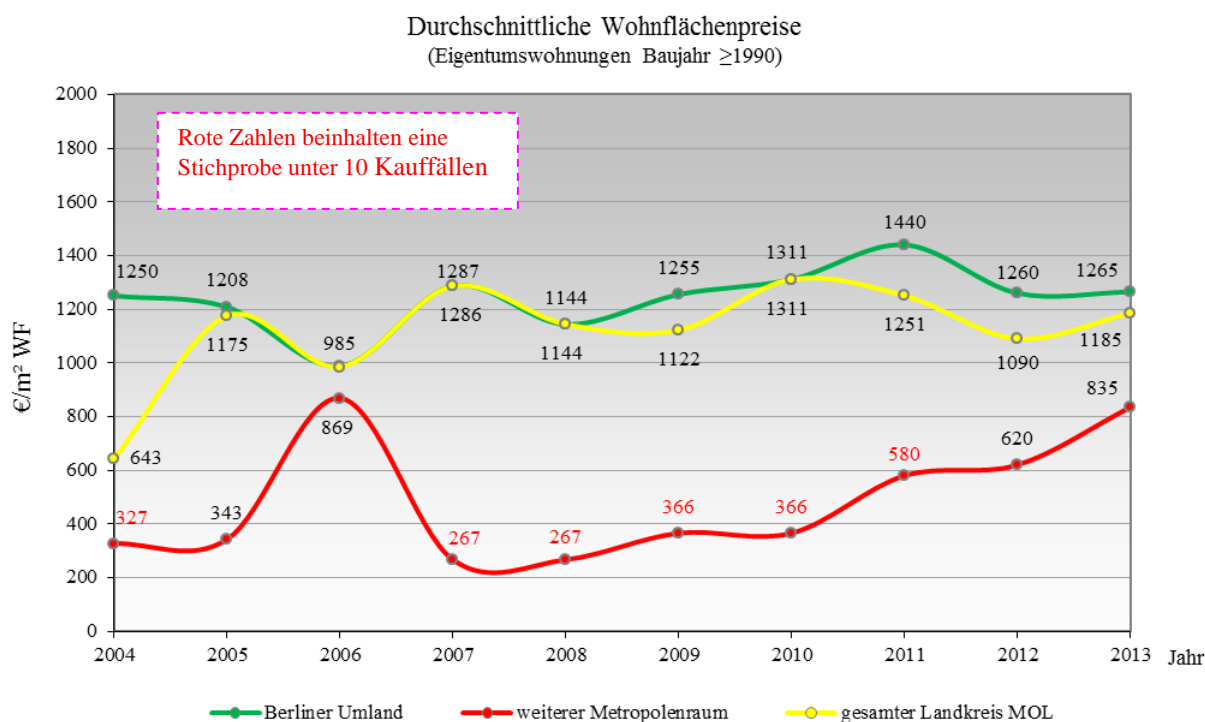
Die Kaufpreise für vermietete Eigentumswohnungen im Wiederverkauf sind in den nachfolgenden Tabellen differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt:

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Strausberg	Kopernikusstraße	940	740	1.180	45	1994	4
	Schillerstraße						
	Walkmühlenstraße						
Petershagen/Eggersdorf	Bahnhofstraße	1.110	900	1.350	70	1995	5
	Feldstraße						
	Seemannstraße						
Neuenhagen bei Berlin	Am Viertelsring	1.610	1.240	1.940	85	1996	4
	Hauptstraße						
	Niederheidenstraße						
Hoppegarten	Jahnstraße	1.670	1.100	2.000	60	1994	3
Müncheberg	Am Diebsgraben	960	420	1.970	55	1994	3
	Ernst-Thälmann-Straße						
	Rosenstraße						

In Auswertung der vorstehenden Tabellen ist festzustellen, dass sich das Preisniveau für vermietete Eigentumswohnungen im Mittel nur unwesentlich von dem der eigengenutzten Wohnungen unterscheidet.

## 8.4.2 Preisentwicklung

### ► Wohnungseigentum ab 2004 (Weiterveräußerungen)



Das mittlere Preisniveau hat für Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2013 wieder angezogen.

## 8.5 Teileigentum

**Teileigentum** ist gemäß § 1 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Das Eigentum kann zusätzlich verbunden sein mit dem **Sondernutzungsrecht** an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen.

Bei Teileigentum handelt es sich überwiegend um Läden, Büro-, Praxis- und Geschäftsräume sowie Stellplätze. Für den ersten Teilbereich liegen im Berichtszeitraum nur 3 Kauffälle vor, die für eine weitere Auswertung nicht geeignet sind.

Kauffälle für Teileigentum nach WEG treten nur sporadisch auf. Eine differenzierte statistische Auswertung nach der Nutzung ist somit nicht möglich.



Dieser stark eingeschränkte, wenig aktive Teilmarkt wies in den Jahren 2009 bis 2013 folgende Kauffälle auf:

Gemarkung	Gebäudeart	Jahr	Kaufpreis (€)	Baujahr	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche)	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )
Neuenhagen bei Berlin	Gewerberäume	2009	70.000	1996	530	131
	Büroräume	2010	20.000	2010	40	522
Strausberg	Gewerberäume	2010	175.000	1993	147	1.189
Eggersdorf b. Strausb.	Laden	2012	35.000	1999	<b>515</b>	68
Dahlwitz-Hoppegarten	Büro mit Archiv und Lager	2012	140.000	1995	1.029	136
Eggersdorf b. Müncheb.	Flugzeughalle	2011	3.000	1998		
Hönow	Gewerberäume	2011	500.000	1997	<b>632</b>	791
Müncheberg	Ladenlokal	2012	29.000	1997		
	Gewerberäume	2013	87.000	1998	1.030	136

*vermietete Objekte in Fettkursiv*

Garagen und Stellplätze

Die Angaben für Fahrzeugstellplätze sind überwiegend aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen abgeleitet, in denen für die Stellplätze separate Preise ausgewiesen wurden. Im Jahr 2013 wurden 14 Kauffälle für Stellplätze im Kreisgebiet registriert, wovon 13 zur Auswertung geeignet sind. Sie betreffen ausschließlich die Gemeinde Hoppegarten.

Nachfolgend ist das Preisniveau der letzten 5 Jahre dargestellt.

Gemeinde	Stellplatzart	Jahr	Kaufpreis (€)			Ø Baujahr	Anzahl
			Mittelwert	Minimum	Maximum		
Neuenhagen	Tiefgarage	2009	1.500	1.500	1.500	1996	6
Hoppegarten	im Freien	2010	5.900	5.000	6.000		9
	im Freien	2011	6.000	6.000	6.000		2
	im Freien	2012	5.200	5.000	6.000		11
	im Freien	2013	6.000	6.000	6.000		13

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Nach den Rückgängen im Vorjahr sind die Umsatzzahlen wieder angestiegen. Im Jahr 2013 wurden insgesamt **83 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser erfasst. Rund 40 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland. Zur nachfolgenden Auswertung waren 38 Kauffälle geeignet. Für eine hinsichtlich Baujahr, Sanierungs- bzw. Modernisierungszustand sowie Wohnfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
<b>350.000</b> 30.000 - 1.500.000	23	<b>60.000</b> 10.000 - 210.000	15

## 8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum lediglich 5 auswertbare Verkaufsfälle für Produktions- bzw. Werkstattgebäude in der Geschäftsstelle für das Gebiet des weiteren Metropolitanraums erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2011 bis 2013 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
<b>230.000</b> 60.000 - 450.000	5	<b>55.000</b> 25.000 - 100.000	7

## 8.8 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)

Der Startschuss für die Wertermittlung nach dem reformierten Sachwertverfahren gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 mit umfangreichen Neuerungen für die Wertermittlungspraxis ist mit dieser Veröffentlichung von Sachwertfaktoren für den Landkreis Märkisch-Oderland erteilt. Damit besteht für die Sachverständigen die Möglichkeit aber auch die Empfehlung, das erneuerte Sachwertverfahren auf Basis NHK 2010 bei Bewertungsaufträgen für Sachwertobjekte im Landkreis Märkisch-Oderland anzuwenden. Die Voraussetzung für die Anwendung der aktuellen Vorschriftenlage zur Immobilienbewertung und den derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen ist damit gegeben.

Die SW-RL soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes von Grundstücken nach bundesweit einheitlichen Grundsätzen sicherstellen. Dabei knüpft sie an §§ 21 bis 23 der ImmoWertV vom 19.05.2010 an und ersetzt entsprechende Vorschriften der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006). Die NHK 2000 der Anlage 7 der WertR 2006 wird durch die NHK 2010 der Anlage 1 der SW-RL abgelöst. Allein für Ein- und Zweifamilienhäuser sind hier 240 Kostenkennwerte tabellarisch aufgelistet.

Die Anwendung der SW-RL und die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg ist in der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014 geregelt.

Zur Anpassung der ermittelten vorläufigen Sachwerte an die regionalen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind Sachwertfaktoren unerlässlich. Die Ableitung dieser zur Wertermittlung notwendigen Faktoren gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 22.07.2011 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010).

Die Ermittlung der hier veröffentlichten regionalen Sachwertfaktoren wurde in genauer Kenntnis der Datenlage auf eine breite Basis gestellt, um die generelle Aussagesicherheit zu erhöhen und dadurch statistisch fundierte Ergebnisse zu erhalten. Damit wird dem Rechnung getragen, dass in der Praxis viele Merkmalerfassungen nur auf einer ungefähren Einschätzung basieren, da keine Innenbesichtigung der Gebäude erfolgt bzw. die Beantwortung der an den Erwerber verschickten Fragebögen durch Laien mit einem Fehlerrisiko verbunden ist. Das Risiko einer Verzerrung durch ungenaue oder fehlende Daten soll bei der vorliegenden Analyse durch eine entsprechend umfassende Stichprobe minimiert werden und zu einer sachgerechten Ableitung des kausalen Zusammenhangs führen.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 438 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2011 bis 2013 entsprechend der SW-RL nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

Die Datengrundlage bildeten dabei Bauakten, Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Vorortbesichtigungen sowie Angaben der Eigentümer.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH												
Gebäudewert	= x	Bruttogrundfläche nach 4.1.1.4 SW-RL Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 1 SW-RL* <i>(enthalten Baunebenkosten)</i>  Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Punkt 3.4 RL SW-BB: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;">Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)</td> <td>normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2: (einfach)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4: (gehoben)</td> <td>überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5: (stark gehoben)</td> <td>hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard</td> </tr> </table>	Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung	Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995	Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995	Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005	Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung											
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995											
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995											
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005											
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard											
	x -	Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2010 = 100 Alterswertminderung linear (§ 23 ImmoWertV); (Gesamtnutzungsdauer 60-80 Jahre in Abhängigkeit des Gebäudestandards nach Anlage 3 SW-RL; Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden in Anlehnung an Anlage 4 SW-RL in 5-Jahresschritten)										
Bodenwert	=	Grundstücksfläche × Bodenrichtwert/m <sup>2</sup> zum Kaufzeitpunkt; ggf. Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für das Berliner Umland										
Wert der Nebengebäude		Garagen pauschaler alterswertgeminderter Sachwert (Einzelgarage 6.000 €) weitere Nebengebäude sind nach der Marktanpassung zu berücksichtigen										
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen		pauschaler Wertansatz: 4 % vom Gebäudewert nach Alterswertminderung										
Sachwert (vorläufig)	=	Gebäudewert + Bodenwert (auf Basis Bodenrichtwert und Umrechnungskoeffizienten) + Wert der Garagen und sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen										

\* Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Normobjekt und schließen alle üblichen Bauteile mit ein.

Die unterschiedliche Nutzung im Dachgeschoss wurde entsprechend der Kostenkennwerte berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung im Zusammenhang mit einem Drempel erfolgte nicht.

Es wird entsprechend den Erfahrungswerten für das Normobjekt bei Objekten mit voll ausgebautem Dachgeschoss davon ausgegangen, dass sie überwiegend einen Drempel haben. Dagegen wird bei nicht ausgebauten Dachgeschossen davon ausgegangen, dass sie vorwiegend ohne Drempel errichtet wurden. Vom üblichen abweichende Nutzbarkeiten im Dachgeschoss bzw. ausgebaute Spitzböden sind durch Zu- bzw. Abschläge zu den NHK 2010 in Höhe von 5 % bis 10 % sachverständig zu berücksichtigen.

Bauteile, die wertmäßig erheblich vom Üblichen abweichen wie z. B. große Dachgauben über 5 m Länge, Balkone und Dachterrassen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten incl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

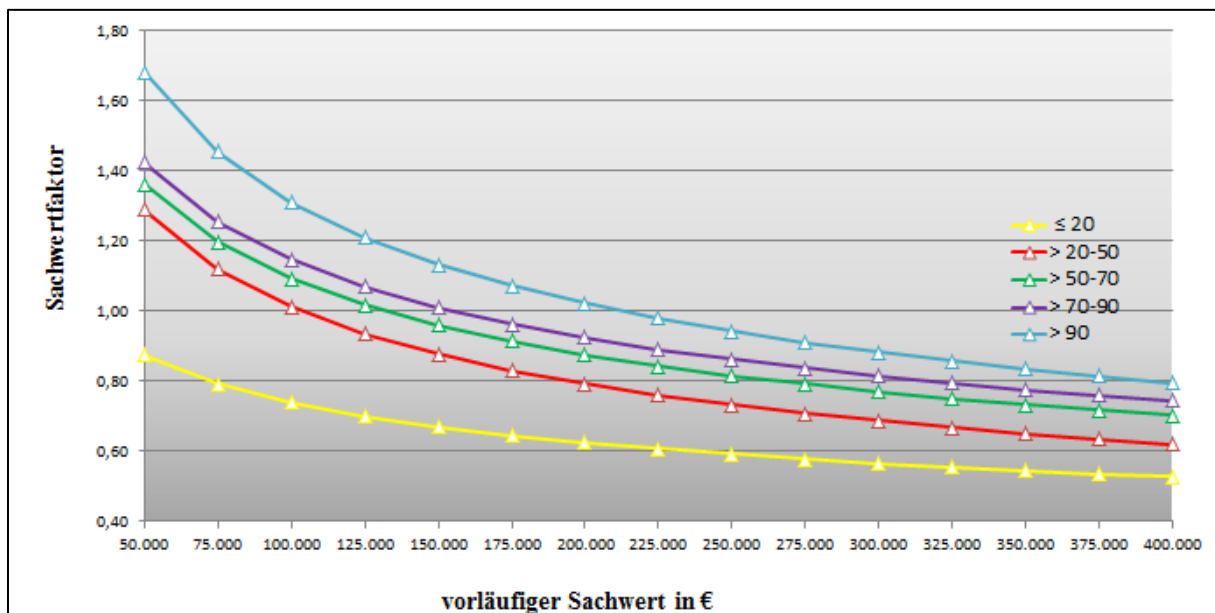
Neben dem vorläufigen Sachwert wird der Kaufpreis noch von weiteren Merkmalen wie Objektart, Lagewertigkeit (Bodenpreisniveau), konjunkturelle Entwicklung sowie der Vermietung beeinflusst.

Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	EFH, DHH, ZFH, RH (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre
Vermietung	keine vermietete Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen
Erstverkäufe	keine Erstverkäufe, da es sich nicht um ein am Markt erzielten Wert handelt, sondern in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert steht

Der Sachwertfaktor wird maßgeblich durch die im Bodenpreisniveau dargestellte Lage beeinflusst. Demgemäß werden die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Landkreis Märkisch-Oderland durch die Ableitung von Sachwertfaktoren gestaffelt nach Bodenpreisklassen (Bodenrichtwert-Kategorien) berücksichtigt.

Die Sachwertfaktoren sind als Ergebnis der Untersuchung in der nachfolgenden Abbildung in grafischer Form als Marktanpassungskurve bzw. als Tabelle dargestellt.



Die Ergebnisse gelten gleichermaßen für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 20	> 20-50	> 50-70	> 70-90	> 90
50.000	0,87				
75.000	0,79	1,10			
100.000	0,74	1,01	1,11	1,16	1,28
125.000	0,70	0,94	1,03	1,08	1,17
150.000	0,67	0,89	0,96	1,02	1,10
175.000	0,64	0,84	0,91	0,97	1,03
200.000	0,62	0,81	0,87	0,92	0,98
225.000	0,61	0,78	0,84	0,89	0,94
250.000	0,59	0,76	0,81	0,86	0,90
275.000		0,73	0,78	0,83	0,87
300.000		0,71	0,76	0,81	0,84
325.000		0,70	0,74	0,79	0,81
350.000			0,72	0,77	0,79
375.000			0,70	0,75	0,77
400.000			0,69	0,73	0,75
Kauffallanzahl	<b>65</b>	<b>119</b>	<b>147</b>	<b>71</b>	<b>36</b>
Bestimmtheitsmaß (B ) <sup>1</sup>	<b>0,16</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>0,21</b>	<b>0,33</b>
Korrelationskoeffizient <sup>2</sup> (MAF/ vorl. Sachwert)	0,40	0,45	0,45	0,46	0,57
Formel	11,818x <sup>-0,241</sup>	37,423x <sup>-0,314</sup>	56,772x <sup>-0,342</sup>	53,866x <sup>-0,333</sup>	106,44x <sup>-0,384</sup>

Hinweise:

<sup>1</sup> Das Bestimmtheitsmaß B (r<sup>2</sup>) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs und zeigt, wie genau dieser Zusammenhang durch die gewählte Regressionskurve oder Regressionsformel wiedergegeben wird.

<sup>2</sup> Der Korrelationskoeffizient (r) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

Durch den Wert für das Bestimmtheitsmaß und den Korrelationskoeffizienten ist grundsätzlich zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Kennziffern auf weitere - nicht ausgewiesene – Sekundärabhängigkeiten hindeuten bzw. ohnehin nur ein eingeschränkter Zusammenhang besteht (u. a. Marktvolatilität).

Daher empfiehlt der Gutachterausschuss generell bei der Anwendung dieser Faktoren die Unterlegung der Bewertungsergebnisse durch einen Abgleich mit tatsächlichen Kaufpreisen oder andere geeignete Methoden zur Plausibilitätsprüfung.

Die Untersuchungsergebnisse basieren auf einer mittleren Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> bei einer Schwankungsbreite von 300 m<sup>2</sup> bis 1.300 m<sup>2</sup>.

Für das binnen- und hochwassergefährdete Oderbruch ist entsprechend den Untersuchungsergebnissen davon auszugehen, dass die Sachwertfaktoren nochmals um 5 % - 10 % niedriger liegen.

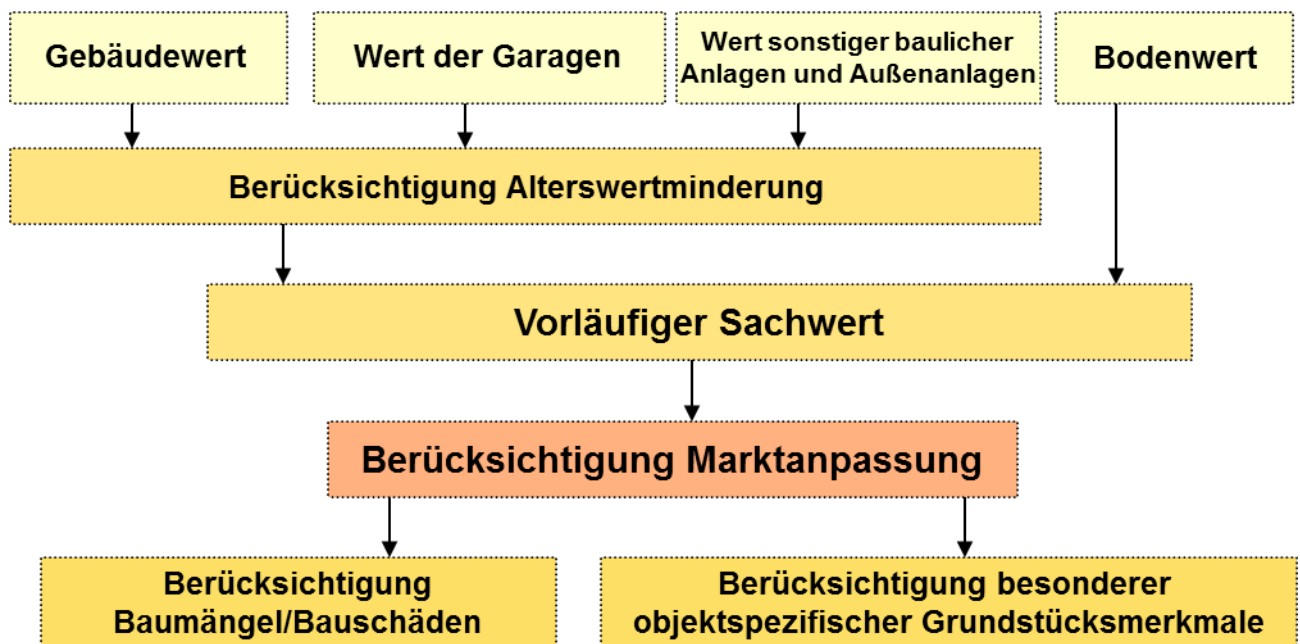
Im Ergebnis der Untersuchung von Grundstücken, die mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) bebaut sind, ist festzustellen, dass die Sachwertfaktoren für diese Objekte schwerpunktmäßig um ca. 5 % niedriger liegen und demgemäß ein zusätzlicher Korrekturfaktor in Höhe von 0,95 angemessen ist.

Erwartungsgemäß steigen die ermittelten Sachwertfaktoren mit zunehmender Lagewertigkeit und damit dem Bodenpreisniveau.

Durch den Modellwechsel ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr in der Regel höhere Sachwertfaktoren als die im vorherigen Modell auf Basis NHK 2000. Dies ist insbesondere mit den niedrigeren Kostenkennwerten der NHK 2010, der -abgesehen von einer stark gehobenen Ausstattung- verkürzten Gesamtnutzungsdauer sowie dem niedrigeren Baupreisindex begründet.

Bei direkter Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Verwendung des gleichen Sachwertmodells eine unmittelbare Voraussetzung, da sich Unterschiede in den Modellen grundsätzlich auf die Höhe der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren auswirken (Modellkonformität).

Das schematische Sachwertmodell wird nachfolgend dargestellt:



Abweichend von den lange Zeit angewandten Modellen zur Sachwertermittlung ist generell zu beachten, dass Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden (besondere objektspezifische Besonderheiten) in diesem Sachwertmodell erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen sind.

Liegt der Bewertung ein abweichendes Sachwertmodell zu Grunde, sind die daraus resultierenden Abweichungen im Ergebnis entsprechend zu modifizieren.

## 8.9 Wohnflächenfaktoren für Einfamilienhäuser

Mit der nachfolgenden Veröffentlichung bodenwertbezogener Wohnflächenpreise beginnt der Gutachterausschuss MOL sich der Aufgabe gemäß § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 13 ImmoWertV zur Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu stellen. Es ist ein erster Schritt auf dem Weg zur Ableitung normierter Wohnflächenpreise und eigenschaftsabhängiger Gebäudedefaktoren.

Für Kaufinteressenten kann anhand dieser Wohnflächenpreise eingeschätzt werden, ob der Kaufpreis für die Immobilie angebracht ist. Sachverständige können die von ihnen ermittelten Werte zumindest plausibilisieren, wobei Werte ab einer Stichprobe von ca. 10 Kauffällen durchaus belastbar erscheinen.

Folgende Parameter wurden der Auswertung zugrunde gelegt:

**Selektionsansatz:**

Gesamter Landkreis MOL  
Kauffalldatum: 01.01.2012 – 31.12.2013  
Anlass: gewöhnlicher Geschäftsverkehr  
Objektselbständiges Grundstück  
Grundstücksfläche: 300 m<sup>2</sup> – 1.300 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: bekannt  
Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus  
Gebäudewert: größer 20.000 €  
Ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

**Anzahl geeigneter Kauffälle: 335**

**Zielgröße:**

Wohnflächenfaktor aus Gesamtkaufpreis (Bodenwert und Gebäudewert)

**Relevante Einflussgrößen:**

Bodenwertniveau  
Baujahr  
Sanierungszustand

**Auswahl:**

Bodenwertniveau analog der Einteilung zur Ableitung der Sachwertfaktoren in folgende Wertebereiche:

0 – 20 €/m <sup>2</sup>	21 – 50 €/m <sup>2</sup>	51 – 70 €/m <sup>2</sup>	71 – 90 €/m <sup>2</sup>	> 90 €/m <sup>2</sup>
-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------

Baujahresklassen:

Es wird nicht das Merkmal unsaniert betrachtet, da diese Objekte am Markt in der Regel Gebäudewerte unter 20.000 € erzielen und somit nicht Gegenstand der Betrachtung sind.

Baujahre und Sanierungszustände wurden aus Vertragsbeschreibung, Fragebögen und Fotos entnommen bzw. sachverständig geschätzt.

- bis 1945                      dabei teilsaniert, vollsaniert
- 1945 bis 1990                dabei teilsaniert vollsaniert
- 1991 bis 2009                ab Baujahr 1991 keine Unterscheidung nach Sanierungszuständen
- ab 2010

Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 € die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m<sup>2</sup> gerundet.



**Tabellen der Wohnflächenfaktoren freistehender Einfamilienhäuser**

Bodenwertniveau bis 20 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	8	758	26.000 – 70.000 47.000	112	232 – 671 <b>450</b>
bis 1945 vollsaniert	4	999	72.000 – 15.000 96.000	130	541 – 938 <b>730</b>
1946 – 1990 teilsaniert	16	708	30.000 – 75.000 54.000	107	356 – 685 <b>510</b>
1946 – 1990 vollsaniert	6	835	54.000 – 145.000 117.000	126	592 – 1.117 <b>890</b>
1991 - 2009	19	820	103.000 – 161.000 133.000	129	837 – 1.378 <b>1.110</b>
ab 2010	Keine Kauffälle vorhanden				

Bodenwertniveau 21 €/m <sup>2</sup> bis 50 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	12	789	64.000 – 100.000 83.000	105	542 – 1.220 <b>910</b>
bis 1945 vollsaniert	14	918	115.000 – 214.000 149.000	114	1.095 – 1.825 <b>1.220</b>
1946 – 1990 teilsaniert	12	681	70.000 – 99.000 81.000	110	463 – 1.583 <b>890</b>
1946 – 1990 vollsaniert	10	826	110.000 – 185.000 133.000	127	812 – 1.713 <b>1.260</b>
1991 - 2009	40	676	115.000 – 295.000 170.000	121	1.107 – 1.967 <b>1.400</b>
ab 2010	3	553	170.000 – 202.150 187.000	94	1.635 – 2.592 <b>2.040</b>

Bodenwertniveau 51 €/m <sup>2</sup> bis 70 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	9	786	75.000 – 100.000 85.000	120	625 – 1.429 <b>810</b>
bis 1945 vollsaniert	17	845	120.000 – 226.000 160.000	120	917 – 2.000 <b>1.240</b>
1946 – 1990 teilsaniert	5	760	65.000 – 91.000 81.000	86	800 – 1.231 <b>970</b>
1946 – 1990 vollsaniert	13	746	115.000 – 234.000 152.000	120	958 – 2.045 <b>1.350</b>
1991 - 2009	60	665	144.000 – 278.000 202.000	128	1.031 – 2.115 <b>1.610</b>
ab 2010	3	631	170.000 – 189.000 180.000	109	1.524 – 1.889 <b>1.660</b>

<b>Bodenwertniveau 71 €/m<sup>2</sup> bis 90 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	10	749	85.000 – 120.000 101.000	97	783 – 1.667 <b>1.130</b>
bis 1945 vollsaniert	14	778	120.760 – 250.000 176.000	122	933 – 1.897 <b>1.300</b>
1946 – 1990 teilsaniert	3	891	125.000 – 132.000 128.000	110	758 – 2.133 <b>1.380</b>
1946 – 1990 vollsaniert	5	760	172.000 - 298.000 210.000	119	911 - 1.919 <b>1.530</b>
1991 - 2009	20	636	165.000 – 285.000 199.000	126	1.137 – 2.112 <b>1.700</b>
ab 2010	4	587	170.000 – 330.000 224.000	103	1.753 – 2.727 <b>2.180</b>

<b>Bodenwertniveau über 90 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	2	894	120.000 – 175.000 148.000	118	1.250 – 1.263 <b>1.260</b>
bis 1945 vollsaniert	5	822	225.000 – 265.000 247.000	155	1.276 – 1.893 <b>1.620</b>
1946 – 1990 teilsaniert	1	671	112.000	82	<b>1.370</b>
1946 – 1990 vollsaniert	2	909	245.000 - 285.000 265.000	130	1.900 – 2.227 <b>2.060</b>
1991 - 2009	15	639	180.000 – 330.000 230.000	121	1.385 – 2.792 <b>2.110</b>
ab 2010	3	488	174.000 – 294.000 224.000	118	1.689 – 2.056 <b>1.870</b>

## 8.10 Liegenschaftszinssätze

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten von renditeorientierten Immobilien dient der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren analog dem Sachwertfaktor im Sachwertverfahren. Demgemäß gehört die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) BauGB vom 22.07.2011 sowie § 8 und 11 ImmoWertV vom 19. Mai 2010).

Eigene fundierte Untersuchungsergebnisse zum Liegenschaftszinssatz liegen nicht vor, da die Datenbasis auf Kreisebene, wie auch in etlichen anderen Landkreisen, bisher nicht ausreicht.

Deshalb wird der Liegenschaftszinssatz überregional auf Landesebene nach einem einheitlichen Modell ermittelt.

Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

<b>Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	- nur Objekte mit einer RND $\geq$ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008 <sup>*1</sup>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	- 80 Jahre, bei reinen Geschäftshäusern 60 Jahre
<b>Bodenwert</b>	- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
<b>Rohertrag</b>	- <b>Priorität:</b> tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
- <b>Verwaltungskosten</b>	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung <sup>*2</sup> - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- <b>Instandhaltungskosten</b>	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung <sup>*3</sup> - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <sup>*4</sup>
- <b>Mietausfallwagnis</b>	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p><sup>*1</sup> Die Ermittlung der modifizierten RND erfolgt nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW von November 2008; dieses steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <a href="http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf">http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf</a></p> <p><sup>*2</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p> <p><sup>*3</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p> <p><sup>*4</sup> nach der Anlage 2 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW mit Stand von November 2008; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <a href="http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf">http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf</a></p> <p><sup>*4</sup> nach der Anlage 2 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW mit Stand von November 2008; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <a href="http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf">http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf</a></p>	

Die geeigneten regionalen Kauffälle werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland entsprechend den vorgegebenen Rahmenbedingungen erfasst, ausgewertet und fließen in die überregionale Datenbank zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ein.

Nachfolgend werden Auszüge aus der Veröffentlichung des Landesmarktberichtes zum Liegenschaftszinssatz dargestellt:

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 = 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 nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2011 – 2013 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2012 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze werden für verschiedene Teilräume ermittelt. Seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 sind diese Teilräume unverändert beibehalten worden, so dass ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre in allen Teilräumen über mittlerweile vier Jahre möglich ist. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20$  %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $> 20$  %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertzeitraumes nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Liegt eine statistisch ausreichende Anzahl von Kauffällen vor (Mindestanzahl je Einflussgröße), wird auch die Spanne für den ermittelten Liegenschaftszins angegeben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser</b>			
Datenbasis 2011 - 2013			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (112 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	33 €/m <sup>2</sup> - 808 €/m <sup>2</sup>	234 €/m <sup>2</sup>	<b>4,1 % (1,6 - 7,8 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	178 m <sup>2</sup> - 3.175 m <sup>2</sup>	789 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 80 Jahre	43 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	8,0 - 25,3	15,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,1 €/m <sup>2</sup> - 11,8 €/m <sup>2</sup>	6,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (47 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	33 €/m <sup>2</sup> - 270 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	<b>5,1 % (2,7 - 7,5 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	178 m <sup>2</sup> - 2.706 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 80 Jahre	51 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	8,0 - 25,3	14,3	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,7 €/m <sup>2</sup> - 11,8 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (167 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	10 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>	<b>6,0 % (2,0 - 12,4 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	128 m <sup>2</sup> - 1.597 m <sup>2</sup>	517 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 72 Jahre	34 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,5 - 19,9	9,8	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,1 €/m <sup>2</sup> - 7,2 €/m <sup>2</sup>	4,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (124 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	10 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	<b>6,4 % (1,7 - 12,8 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	128 m <sup>2</sup> - 5.865 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 72 Jahre	37 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,2 - 19,9	9,4	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,1 €/m <sup>2</sup> - 7,2 €/m <sup>2</sup>	4,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (58 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	49 €/m <sup>2</sup> - 280 €/m <sup>2</sup>	99 €/m <sup>2</sup>	<b>5,4 % (2,1 - 8,5 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	233 m <sup>2</sup> - 1.415 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 63 Jahre	30 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	7,2 - 15,8	10,6	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,7 €/m <sup>2</sup> - 6,5 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	

Bei den Auswertungen der letzten vier Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 - 2013) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins. Im weiteren Metropolitanraum zeigte sich der Einfluss der Nutzfläche: hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche an. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohneinheiten untersucht. Dabei wurden die Kategorien Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohneinheiten und > 15 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) unterschieden. Diese Untersuchung ergab, dass die Stichproben stark unterschiedliche Merkmale aufwiesen (z. B. beim Baujahr) und somit eine Auswertung nach diesem Einflussmerkmal nicht sinnvoll möglich war.

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2011 - 2013			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Berliner Umland (47 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	39 €/m <sup>2</sup> - 631 €/m <sup>2</sup>	257 €/m <sup>2</sup>	<b>4,6 %</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	226 m <sup>2</sup> - 3.170 m <sup>2</sup>	883 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 75 Jahre	41 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	6,6 - 21,6	15,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 €/m <sup>2</sup> - 12,3 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (23 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	39 €/m <sup>2</sup> - 260 €/m <sup>2</sup>	109 €/m <sup>2</sup>	<b>5,6 %</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	226 m <sup>2</sup> - 4.480 m <sup>2</sup>	837 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 75 Jahre	44 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	6,6 - 21,1	13,0	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 €/m <sup>2</sup> - 8,6 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (45 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	10 €/m <sup>2</sup> - 315 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	<b>7,6 %</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	184 m <sup>2</sup> - 1.359 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 72 Jahre	38 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,5 - 16,9	9,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,6 €/m <sup>2</sup> - 7,4 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (34 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	10 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	39 €/m <sup>2</sup>	<b>8,0 %</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	184 m <sup>2</sup> - 1.359 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 72 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,5 - 16,9	8,8	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,6 €/m <sup>2</sup> - 6,7 €/m <sup>2</sup>	4,6 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (12 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	55 €/m <sup>2</sup> - 315 €/m <sup>2</sup>	184 €/m <sup>2</sup>	<b>6,4 %</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	320 m <sup>2</sup> - 1.079 m <sup>2</sup>	731 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre - 66 Jahre	35 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	8,0 - 11,8	10,3	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,0 €/m <sup>2</sup> - 7,4 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland stammte die überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2011 - 2013			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Berliner Umland (21 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	30 €/m <sup>2</sup> - 417 €/m <sup>2</sup>	169 €/m <sup>2</sup>	<b>5,9 %</b>
<b>Nutzfläche</b>	129 m <sup>2</sup> - 10.068 m <sup>2</sup>	2.876 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 54 Jahre	40 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	7,5 - 27,3	13,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	1,0 €/m <sup>2</sup> - 24,6 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (15 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	30 €/m <sup>2</sup> - 260 €/m <sup>2</sup>	103 €/m <sup>2</sup>	<b>6,7 %</b>
<b>Nutzfläche</b>	129 m <sup>2</sup> - 10.068 m <sup>2</sup>	2.866 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 54 Jahre	42 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,2 - 27,3	12,3	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	1,0 €/m <sup>2</sup> - 24,6 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (20 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	5 €/m <sup>2</sup> - 337 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>	<b>7,6 %</b>
<b>Nutzfläche</b>	115 m <sup>2</sup> - 3.518 m <sup>2</sup>	1.178 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre - 58 Jahre	41 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	6,5 - 13,0	9,7	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,1 €/m <sup>2</sup> - 12,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	

Auch bei den reinen Geschäftshäusern im Berliner Umland überwiegen die Kauffälle aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser</b>			
Datenbasis: 2011 - 2013			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (306 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	7 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	77 €/m <sup>2</sup>	<b>3,7 % (1,7 - 6,0 %)</b>
<b>Wohnfläche</b>	40 m <sup>2</sup> - 236 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 80 Jahre	58 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	10,0 - 36,5	20,0	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,5 €/m <sup>2</sup> - 10,4 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (126 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> - 95 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	<b>4,4 % (1,9 - 9,6 %)</b>
<b>Wohnfläche</b>	64 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 80 Jahre	53 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	7,2 - 28,8	16,3	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,8 €/m <sup>2</sup> - 8,1 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	

Bei den Auswertungen der letzten vier Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 - 2013) zeigten sich bei den Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte zeigte sich nur der Einfluss der Nettokaltmiete: auch hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete an.

## 9 **Bodenrichtwerte**

### 9.1 **Gesetzlicher Auftrag**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird durch das BauGB (§ 193 Abs. 5) und die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (§ 12) verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Im Anschluss an die Ermittlung sind sie nach der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für den Boden und beziehen sich auf Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften wie

- Entwicklungszustand,
- Lage (Infrastruktur, Verkehrsanbindung),
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstücksgröße und Zuschnitt,
- Erschließungszustand,
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Altlasten)

sind in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bzw. durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und werden u. a. als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten (s. Punkt 8.4) verwendet.

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat mit Stichtag 31.12.2013 insgesamt 329 Bodenrichtwerte für Bauland und 9 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte liegen für den Landkreis Märkisch-Oderland flächendeckend zonal vor.

Im Internet werden die Bodenrichtwerte des gesamten Landes Brandenburg ab dem Stichtag 01.01.2010 in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht für jedermann präsentiert.

(Brandenburg-Viewer des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>).

Zu den angebotenen Geobasisdaten gehören topografische Karten, die automatisierte Liegenschaftskarte und Luftbilder. Sie können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.



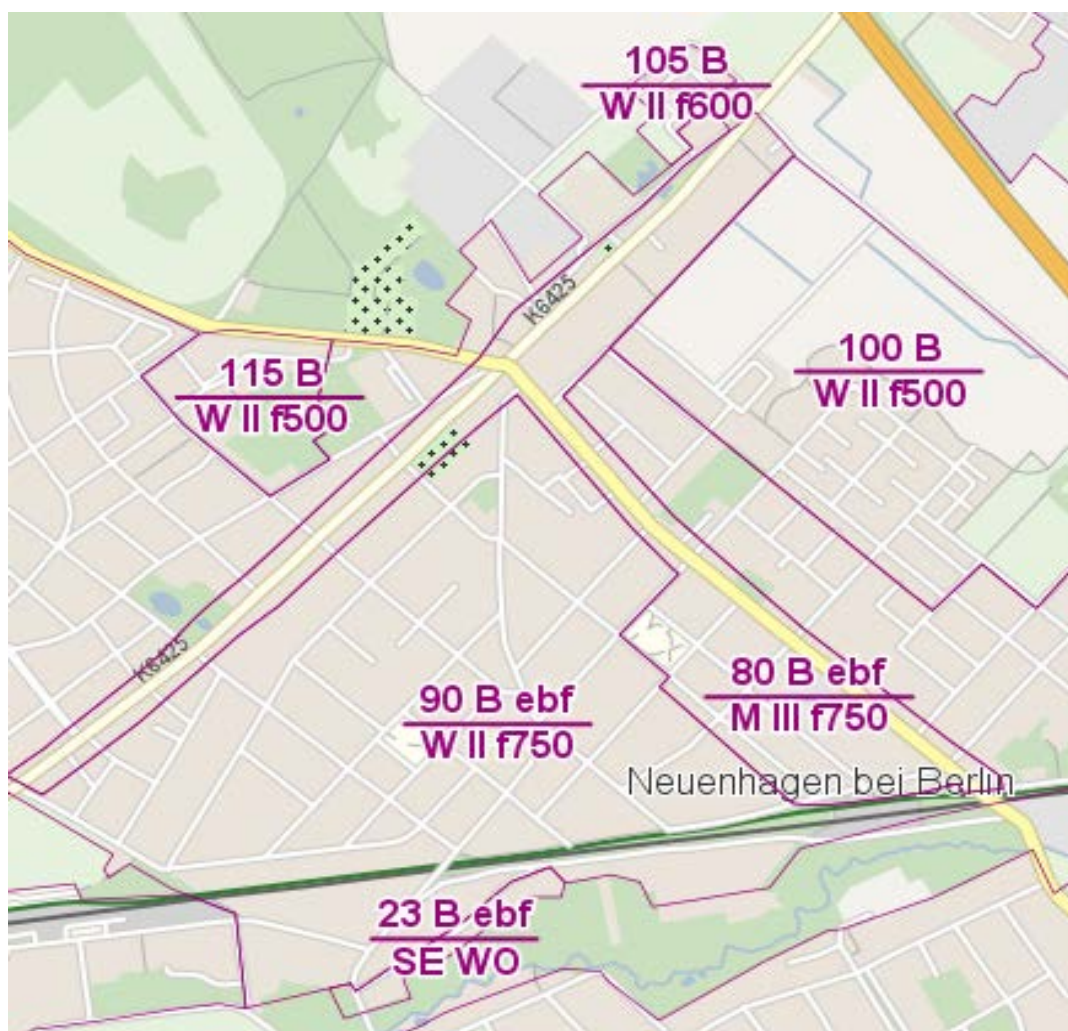
Die Bodenrichtwerte für das komplette Gebiet des Landes Brandenburg sind gegen Gebühr beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Kundenservice Frankfurt (Oder) zu beziehen.

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Märkisch-Oderland Auskünfte über Bodenrichtwerte.

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2013 ermittelt. Die ermittelten Werte werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Die Flächenangaben zu den Bodenrichtwerten im weiteren Metropolenraum sowie in den Gemeinden Strausberg, Rüdersdorf und Altlandsberg sowie die Angaben zur Geschossigkeit haben lediglich nachrichtlichen Charakter.



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte

### 9.3 Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2013 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Altfriedland</b>	11 – M – II – 1.000 m <sup>2</sup>		8 - SO
OT Gottesgabe	5 – M – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Altlandsberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	65 –M- III - 750 m <sup>2</sup>		
Seeberg-Siedlung	60 – W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Nord	50 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
WP* Scheunenviertel	60* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
WP* Am Röthsee	55* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			30 - SE
<b>Bad Freienwalde</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	34 - M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Südliche Randlage	30 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Westliche Randlage	34 - W – III - 750 m <sup>2</sup>		
WP* Ranfter Feld	30* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet		5 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SE
OT Altranft	26 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Altranft-Gewerbepark		5* - G	
<b>Buckow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	32 – W – 500 m <sup>2</sup>		
allgemeine Ortslage	32 – W – II – 500 m <sup>2</sup>		
OT Hasenholz	10 – M – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			14 - SE
<b>Falkenberg</b>			
Ortslage	20 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Cöthen	12 – W – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Fredersdorf - Vogelsdorf</b>			
<b>Fredersdorf-Ortslage</b>	65 – M – II - 500 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Nord	60 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Süd	60 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36* - G	
<b>Vogelsdorf-Ortslage</b>	44 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf	60 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*		45* - G	
<b>Heckelberg</b>	13 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			5 - SE
<b>Hennickendorf</b>	M 38 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Pappelhain*		17 - G*	
WP* Meisterhäuser/Am Stienitzsee	130* - W – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
WP* alle	44* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
<b>Hohenwutzen</b>	16 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			5 - SE
<b>Küstrin - Kietz</b>	4 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Lebus Ortslage</b>	25 -M – II - 500 m <sup>2</sup>		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee	40* - W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Lebus		5 - G	

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Neuenhagen b. Berlin</b>			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	90 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	85 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Mischgebiet	80 – M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		28* - G	
WP* Gruscheweg	100* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
WP* Pferdekoppel	105* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
WP* Am Amselsteg/Gartenstadt	115* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			23 - SE
<b>Neuhardenberg</b>	14 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Neurüdnitz</b>	4 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Seelow</b>			
allg. Mischgebiet	22 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Zernikow	15 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
WP* alle	30* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		7* - G	
<b>Strausberg</b>			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	60 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
allg. Wohnlage	65 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Hufenweg	60 – W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Gartenstadt	60 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Schillerhöhe	60 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Mittelallee/Kirschallee	55 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring*		19* - G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI		16 - G	
OT Hohenstein	20 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Gladowshöhe	24 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Ruhlsdorf	14 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wohnlage Badstraße	100 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
WP* Hegermühlenstraße	70* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
WP* Wilkendorfer Weg	75* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
WP* Am Mondsee	70* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Fasanenpark	48 – W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Fontanestraße	100 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Jenseits des Sees	65 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Nördliche Wohnlage	50 – W – IV		
Plattenbau Hegermühle	48 – W - V		
Plattenbau Vorstadt	48 – W - V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle			18 - SE
Wochenendnutzung Postbruch			20 - SE
<b>Wesendahl</b>	14 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			7 - SE
<b>Wriezen</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	28 – M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Randlage	17 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Randlage Siedlung Am Holzplatz	15 - W – II - 750 m <sup>2</sup>		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach § 127 und 242 BauGB ermittelt worden. Bodenrichtwerte, die zusätzlich abgabefrei nach KAG ermittelt wurden, sind mit \* gekennzeichnet.

Die nach dem jeweiligen Bodenrichtwert angegebenen wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind nachfolgend erläutert:

M	- gemischte Bauflächen	SOE	- Sondergebiet Erholung
W	- Wohnbaufläche	II-III	- Geschossigkeit
G	- gewerbliche Bauflächen	750 m <sup>2</sup>	- Grundstücksgröße

#### 9.4 Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten können auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuches zuständigen Behörden für einzelne Gebiete Bodenrichtwerte für einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, so genannte besondere Bodenrichtwerte).

Die Zonen der besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten sind i.d.R. kleinteiliger als die allgemeinen Bodenrichtwertzonen und zeichnen sich durch sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte aus. Diese bilden die Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten und sind in gesonderten Karten nachzuweisen.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte können von der Geschäftsstelle mündlich kostenfrei und unverbindlich abgefragt sowie gegen Gebühr schriftlich angefordert werden.

Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum 31.12.2013 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

- Altlandsberg** 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009  
Der Durchführungszeitraum für die Gesamtmaßnahme „Historischer Stadtkern“ wurde zum 31.12.2018 verlängert. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.
- Bad Freienwalde** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012  
Die Stadtsanierung insbesondere im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes läuft noch bis zum Jahr 2018. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.
- Falkenberg (Mark)** Im Amtsblatt vom 31.10.2013 wurde die Aufhebung der Sanierungssatzung bekannt gegeben. Der Gutachterausschuss hat deshalb zum 31.12.2013 für das ehemalige Sanierungsgebiet allgemeine Bodenrichtwerte beschlossen.
- Hennickendorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.  
Die Sanierung wird im Jahr 2016 abgeschlossen. Zum Sanierungsende soll dann die Schlussermittlung der besonderen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss erfolgen.

- Lebus** 2. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2009  
1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2009  
Die Baumaßnahmen der Sanierung werden im Jahr 2014 abgeschlossen, die Sanierungssatzung im Jahr 2015 aufgehoben. Die besonderen Bodenrichtwerte sind derzeit noch gültig.
- Strausberg** 5. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2010  
2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010  
Die Sanierungssatzung wird noch bis mindestens 2018 gültig sein. Das Stadterneuerungsgebiet „Stadtkern“ wurde mit der Bekanntmachung vom 13.09.2013 um das Erweiterungsgebiet „Stadtmauerumfeld“ ergänzt, dessen Durchführungszeitraum bis ins Jahr 2013 reicht. Das Erweiterungsgebiet wird im einfachen Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 -156a BauGB durchgeführt.
- Wriezen** 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung Endwerte zum Stichtag 01.07.2006  
Nach Abschluss der Sanierung im Jahr 2015 soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden und die Endermittlung von Anfangs- und Endwerten im Sanierungsgebiet erfolgen.
- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.  
Die Stadt Buckow arbeitet im Jahr 2014 an einem Abschlussbericht der Gesamtmaßnahme Sanierung. Danach soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden und die Endermittlung von Anfangs- und Endwerten im Sanierungsgebiet erfolgen.
- Müncheberg** keine Ermittlung durch Gutachterausschuss  
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im Jahr 2016 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.  
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im Jahr 2016 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.
- Seelow** Die Sanierungssatzung wurde bereits im Jahr 2012 aufgehoben.  
Das Sanierungsgebiet wurde der angrenzenden Bodenrichtwertzone der Ortslage Seelow zugeordnet und ein allgemeiner Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2013 ermittelt.

## 10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Das Nutzungsentgelt von Grundstücken, die auf der Grundlage des § 312 Zivilgesetzbuch der ehemaligen DDR zur Erholung und zu Freizeitwecken vertraglich genutzt wurden, kann schrittweise **bis zur Höhe der Ortsüblichkeit** für vergleichbare Grundstücksnutzungen angehoben werden. Die Ortsüblichkeit kann auf Grundlage der nach dem 02.10.1990 frei vereinbarten Entgelte bzw. über Gutachten ermittelt werden.

Gesetzliche Grundlage dafür ist die Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

#### Gutachten über das ortsübliche Entgelt

Sowohl der Eigentümer des Grundstückes als auch der Nutzer können gemäß § 7 NutzeV Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für bebaute und unbebaute Wochenendgrundstücke sowie für Garagen beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss beantragen.

#### frei vereinbarte Entgelte

Zur Orientierung über die Höhe des ortsüblichen Entgeltes können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch Auskünfte in anonymisierter Form aus ihrer Datensammlung über frei vereinbarte Entgelte beantragt werden.

Der Geschäftsstelle liegen 115 frei vereinbarte Nutzungsentgelte vor, die in den letzten 5 Jahren abgeschlossen wurden. Der Hauptteil (rund 90 %) entfällt dabei auf das Berliner Umland. Für das Berichtsjahr liegen nur 2 Verträge vor.

Die Datensammlung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da keine gesetzliche Abgabepflicht von Nutzungsentgelten an den Gutachterausschuss besteht.

Gebiet	bebaut * €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl
<b>Berliner Umland (ohne Wassergrundstücke)</b>	<b>Ø 1,10</b> (0,60 – 2,20)	33	<b>Ø 0,50</b> (0,40 – 1,00)	21
<b>Berliner Umland (nur Wassergrundstücke)</b>	<b>Ø 4,20</b> (2,20 – 5,75)	41	<b>Ø 2,55</b> (2,30 – 3,50)	8
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	<b>Ø 0,30</b> (0,15 – 0,40)	6	<b>Ø 0,20</b> (0,10 – 0,40)	6

\* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

## 10.2 Mieten

Im Gegensatz zum sonstigen Immobilienmarkt ist für den Mietmarkt keine allumfassende amtliche Statistik vorhanden. Um dem Informationsbedarf zum Mietmarkt zu entsprechen, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter maßgeblicher Unterstützung der im Landkreis Märkisch-Oderland ansässigen Wohnungsunternehmen in den letzten fünf Jahren rund 3.400 Mietdaten im Datenbanksystem Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) erfasst und ausgewertet.

Darüber hinaus ist der Grundstücksmarkt für Mieten (Nettokaltmieten) im Landkreis Märkisch-Oderland wenig transparent. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

[http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/upload/pdf/buergerservice/neue\\_str\\_zeitung/NSZ\\_2013-07-Amtsblatt.pdf](http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/upload/pdf/buergerservice/neue_str_zeitung/NSZ_2013-07-Amtsblatt.pdf).

Die vorliegenden Mietübersichten sollen dem Leser eine Orientierung bieten und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da nicht für alle Gemeinden bzw. Ortsteile Mietwerte vorliegen. Die Übersichten erfüllen nicht die Anforderungen von Mietspiegeln.

Die Aussagekraft der Daten wird durch die Angabe der in Klammern stehenden Anzahl der Mietdatensätze belegt.

Die Auswertung erfolgt räumlich differenziert nach Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Weitere Unterscheidungskriterien sind die Wohn- bzw. Nutzfläche, die Baujahrsgruppen sowie der Sanierungszustand.

Die Mitteilung umfasst sowohl Bestandsmieten als auch Mieten für Neuverträge, die jeweils differenziert abgebildet werden.

Im Gegensatz zu den Mieten, die beim Abschluss eines neuen Mietvertrags vereinbart werden handelt es sich bei Bestandsmieten um Mieten in bestehenden älteren Mietverträgen.

Bei beiden Angaben handelt es sich um Nettokaltmieten, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind nicht enthalten.

Konkrete lagebezogene Mietwerte, die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlich sind, können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftlich beantragt werden. Die Auskunft erfolgt unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange in anonymer Form.

Die nachstehenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

Berliner Umland: Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten, Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf b. Berlin, Strausberg

weiterer Metropolitanraum: Alt Tucheband, Bad Freienwalde (Oder), Falkenberg/Mark, Heckelberg-Brunow, Lietzen, Müncheberg, Neuhardenberg, Oberbarnim, Vierlinden, Wriezen

### 10.2.1 Wohnraummieten (Bestandsmieten)

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraummieten waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren (2009 – 2013) für Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mitgeteilt wurden.

#### ► Berliner Umland [Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	2,30 – 5,94 <b>3,72</b> (15)	2,70 – 6,50 <b>4,87</b> (16)	k. A.	4,18 – 5,51 <b>4,46</b> (9)	k.A.	3,55 - 4,73 <b>4,04</b> (16)	3,80 – 7,70 <b>5,20</b> (9)
≥40-60	2,21 – 5,62 <b>3,66</b> (61)	2,92 – 7,27 <b>5,11</b> (75)	3,34 – 5,91 <b>4,41</b> (30)	3,30 – 6,54 <b>4,91</b> (92)	2,79 – 3,20 <b>2,89</b> (5)	3,17- 5,87 <b>4,69</b> (49)	3,04 – 7,16 <b>5,50</b> (59)
>60	2,21 - 7,87 <b>3,72</b> (95)	2,56 – 7,43 <b>5,02</b> (79)	3,80 – 4,09 <b>3,95</b> (2)	3,58 – 7,06 <b>5,37</b> (76)	2,41 - 3,88 <b>3,05</b> (15)	3,15 – 5,78 <b>4,71</b> (99)	3,31 – 8,06 <b>5,22</b> (73)

#### ► weiterer Metropolitanraum [Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	3,45 - 4,08 <b>3,76</b> (5)	<b>k. A.</b>	2,12 – 4,97 <b>3,12</b> (5)	3,82 – 5,19 <b>4,46</b> (24)	2,62 - 3,48 <b>2,96</b> (4)	2,30 - 5,37 <b>4,74</b> (34)	3,10 – 8,56 <b>6,30</b> (15)
≥40-60	2,02 – 5,19 <b>3,14</b> (38)	4,04 - 6,22 <b>5,02</b> (14)	2,04 -5,05 <b>3,42</b> (89)	3,12 - 5,38 <b>4,28</b> (245)	2,60 -4,65 <b>3,39</b> (28)	2,05- 5,79 <b>4,30</b> (172)	3,50 - 8,74 <b>5,35</b> (112)
>60	2,03 – 4,50 <b>3,19</b> (37)	3,83 – 6,34 <b>5,08</b> (16)	2,09 - 4,65 <b>3,25</b> (66)	3,18 - 5,24 <b>4,28</b> (71)	2,58 - 4,15 <b>3,26</b> (13)	2,09 – 5,12 <b>4,12</b> (79)	3,58 – 7,33 <b>4,65</b> (88)

\*wesentliche Beeinflussung durch hohe Mieten an einem Standort in Müncheberg; deshalb nicht verallgemeinerbar

#### ► Einfamilienhaus [Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Gebiet	Altbau (vor 1949)	DDR-Bauten 1949-1989	Neubau (ab 1990)
Berliner Um- land	3,28 – 5,11 <b>4,35</b> (9)	2,15 – 2,84 <b>2,50</b> (2)	4,73 – 6,06 <b>5,63</b> (4)
Weiterer Metro- polenraum	3,74 – 4,61 <b>4,21</b> (5)	k. A.	5,85 <b>5,85</b> (2)



## 10.2.2 Wohnraummieten (Neuverträge)

### ► Berliner Umland [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	3,69 – 5,62 <b>5,03</b> (4)	2,34 – 6,57 <b>5,14</b> (15)	k. A.	4,33 – 4,34 <b>4,34</b> (2)	k.A.	3,70 - 5,49 <b>4,53</b> (7)	5,46 – 8,60 <b>6,52</b> (8)
≥40-60	2,85 – 5,64 <b>4,51</b> (27)	3,32 – 7,56 <b>5,38</b> (51)	k. A.	<b>4,25</b> (1)	<b>3,27</b> (1)	2,66- 5,83 <b>4,42</b> (22)	4,00 – 8,61 <b>6,52</b> (45)
>60	2,78 - 7,90 <b>4,77</b> (26)	3,32 – 6,85 <b>5,27</b> (74)	k. A.	4,91 – 6,49 <b>5,75</b> (8)	3,09 - 3,38 <b>3,24</b> (2)	2,67 – 6,00 <b>5,13</b> (18)	3,85 – 10,27 <b>6,48</b> (123)

### ► weiterer Metropolenraum [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	3,45 - 4,08 <b>3,76</b> (5)	4,00 – 4,69 <b>4,50</b> (3)	2,12 – 4,97 <b>3,12</b> (5)	3,82 – 5,19 <b>4,45</b> (28)	2,62 - 3,48 <b>2,96</b> (4)	3,07 - 6,40 <b>4,34</b> (11)	4,55 – 8,33 <b>6,99</b> (14)
≥40-60	2,02 – 5,19 <b>3,13</b> (39)	3,76 - 6,22 <b>4,92</b> (28)	2,04 -5,19 <b>3,52</b> (98)	3,12 - 5,38 <b>4,31</b> (276)	2,60 -4,66 <b>3,60</b> (80)	2,05- 6,40 <b>4,45</b> (276)	3,42 – 7,60 <b>5,44</b> (45)
>60	2,03 – 5,00 <b>3,25</b> (40)	3,81 – 6,34 <b>4,70</b> (38)	2,09 - 4,65 <b>3,29</b> (68)	3,18 - 5,37 <b>4,32</b> (94)	2,58 - 4,18 <b>3,39</b> (19)	2,09 – 5,12 <b>4,13</b> (102)	3,15 – 8,82 <b>4,81</b> (89)

### ► Einfamilienhaus [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Gebiet	Altbau (vor 1949)	DDR-Bauten 1949-1989	Neubau (ab 1990)
Berliner Um- land	2,50 – 8,00 <b>5,64</b> (11)	k. A.	3,96 – 10,27 <b>6,65</b> (25)
Weiterer Metro- polenraum	2,35 – 4,12 <b>3,24</b> (2)	2,50 – 3,85 <b>3,21</b> (3)	6,86 – 8,82 <b>7,84</b> (2)

Das Wohnungsmietniveau weist sowohl insgesamt als auch innerhalb einer Untersuchungsgruppe eine erhebliche Streuung auf. Der Vergleich der Untersuchungsgebiete Berliner Umland und weiterer Metropolenraum weist auf eine regionale Differenzierung bzw. Abhängigkeit zum Bodenpreisniveau hin.

Der Vergleich zwischen Bestandsmieten und Neuverträgen als ein Indikator für die Mietpreisentwicklung zeigt, dass sich das Wohnungsmietniveau ungleich entwickelt.

Während vor allem in den Randbereichen zu Berlin Steigerungen im Mittel von 5 % registriert werden, sind die mittleren Steigerungen im ländlichen Raum nur halb so hoch. Angesichts des hier ohnehin niedrigeren Mietniveaus wird damit die gegensätzliche Entwicklung verstärkt. Die unterschiedliche demografische sowie wirtschaftliche Entwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum hatte demzufolge einen belegbaren Einfluss auf das Mietpreisniveau.

### 10.2.3 Gewerbemieten (Neuverträge)

Datengrundlage für die Gewerberaummieten waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren neu abgeschlossen wurden.

Der Teilmarkt Gewerbemieten erweist sich als äußerst inhomogen sowohl in den Merkmalen des Mietobjektes als auch der Mietvertragsgestaltung, so dass verallgemeinerbare Aussagen zum Mietniveau erschwert werden.

Wegen der großen Vielfalt der mietpreisbestimmenden Merkmale in Verbindung mit der geringen Verfügbarkeit insbesondere von Gewerbemieten sowie der großen Streuung kann eine zuverlässige Abbildung des Marktes nicht gewährleistet werden. Demzufolge sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Die nachfolgenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

- Berliner Umland: Hoppgarten, Neuenhagen b. Berlin, Strausberg, Fredersdorf-Vogelsdorf
- weiterer Metropolenraum: Bad Freienwalde (Oder), Müncheberg, Wriezen, Falkenberg, Seelow, Heckelberg

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Gebiet	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Ladengeschäfte	Büro und Praxen
Berliner Umland	<50	7,00 - 15,00 <b>10,72</b> (16)	2,05 - 11,84 <b>6,57</b> (24)
	>50	3,60 - 17,94 <b>9,16</b> (41)	2,50 - 19,24 <b>6,79</b> (73)
weiterer Metropolenraum	<50	4,44 - 8,00 <b>6,78</b> (3)	3,50 - 11,11 <b>6,37</b> (10)
	>50	2,50 - 17,30 <b>8,23</b> (16)	2,00 - 11,34 <b>5,83</b> (18)

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Gebiet	Gaststätten	Werkstätten	Friseur Kosmetik	Lagerräume
Berliner Umland	4,60 – 12,67 <b>7,26</b> (12)	4,04 – 9,98 <b>6,33</b> (3)	3,17 – 8,33 <b>6,38</b> (5).	0,26 – 2,69 <b>1,38</b> (12)

Entsprechend verschiedenen Veröffentlichungen und eigenen Erfahrungswerten ist das Gewerbemietpreisniveau abgesehen von bevorzugten Lagen weiter rückläufig bzw. stagniert. Das äußert sich auch in umfangreichen Leerständen.

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Gebiet	Einzelgaragen/ Reihengaragen	Tiefgaragen	Stellplatz am Wohn- und Geschäftshaus	Stellplatz am Wohngebäude
Berliner Umland	0,30 – 5,67 <b>1,64</b> (33)	0,66 – 3,15 <b>2,07</b> (15)	0,41 – 1,02 <b>0,70</b> (6)	1,00 – 2,32 <b>1,61</b> (18)

Der Vergleich zwischen den Untersuchungsbereichen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum zeigt, dass sich das Gewerbemietniveau ungleich entwickelt. Während im Berliner Umland durch wachsende Nachfrage Mietsteigerungen festzustellen sind, stagniert die Gewerbemiete im ländlichen Raum.

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug der von der IHK Ostbrandenburg aktuell angegebenen Gewerbemietpreise mit Stand Februar 2013 dar. Die veröffentlichten Mietspannen geben den jeweiligen Schwerpunkt des Marktes wieder und sind unverbindlich. Da die diesbezügliche Auswertung neben aktuellen Vertragsabschlüssen auch Bestandsmieten einbezieht, sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen.

Aktueller Gewerbemietpiegel der IHK Ostbrandenburg mit Stand Februar 2013

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte (m <sup>2</sup> )			Gaststätten (m <sup>2</sup> )			Büros, Praxis		Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerflächen (m <sup>2</sup> )				
	bis 100	bis 700	... in EKZ		bis 100	bis 700	in EKZ	1 A Lage		sonstige Lage	Lagerhallen		Freiflächen	
			bis 100	bis 700							bis 700	ab 700	bis 700	ab 700
<b>Bad Freienwalde</b>	3,5 -7,0	3,5 – 6,0	k. A.		3,0 – 7,5.		k. A.	3,0 – 6,0		1,0 – 2,0	0,5 – 1,5		0,25 – 1,0	
<b>Hoppegarten</b>	k. A.	k. A.	k. A.		k. A.		k. A.	5,0 – 15,0		3,0 – 5,0	3,0 – 7,0		k. A.	
<b>Neuenhagen</b>	5,0 – 12,0		k. A.		k. A.		k. A.	3,0 – 9,0		k. A.	2,0 – 5,0.		0,5 – 1,0	
<b>Rüdersdorf</b>	5,0 – 12,0		k. A.		3,0 – 7,0		k. A.	4,0 – 8,0.		2,0 – 4,0	1,0 – 2,5		0,25 – 0,50	
<b>Seelow</b>	4,5 – 8,0	2,0 – 5,0	k. A.		k. A.		k. A.	2,0 – 7,0		2,0 - 3,0	0,5 – 2		0,25 - 0,5	
<b>Strausberg</b>	5,0 – 15,0		5,0 – 10,0.		4,0 – 7,0		k. A.	4,0 – 8,0		2,0 – 4,0*	1,0 – 2,0	2,0 - 2,5	0,25 – 1,0	

k. A. = keine Angaben  
EKZ = Einkaufszentrum

Quelle: [http://www.ihk-ostbrandenburg.de/html/13102-Gewerbemietpiegel\\_fuer\\_Ostbrandenburg](http://www.ihk-ostbrandenburg.de/html/13102-Gewerbemietpiegel_fuer_Ostbrandenburg)

**Ansprechpartner:** Annika Lietsch, Tel.: 0335/5621-1421  
Stefan Heiden, Tel.: 0335/5621-1420

### 10.3 Pachten

Der Anteil der gepachteten Flächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Höhe von ca. 80 % im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt die Wichtigkeit eines transparenten Pachtmarktes.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verfügt nicht über eigene Daten zum regionalen Pachtmarkt von landwirtschaftlichen Grundstücken. Die nachfolgende Übersicht zu den Pachtpreisen für Acker basiert auf Angaben des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland, wo diesbezüglich auch weitere Informationen erteilt werden (Tel.-Nr.: 03346/850 6325).

Das Landwirtschaftsamt hat die Untersuchungsräume der angezeigten Landpachtverträge ab dem Pachtjahr 2013 umgestellt und sich damit weitgehend an die Untersuchungsräume des Gutachterausschusses angepasst. In der Umstellungsphase wurde der Übergangsbereich zwischen der „Ostbrandenburgischen Platte“ und dem „Oderbruch“ ohne eindeutige Zuordnung der Pachtfläche separat ausgewiesen.

Die Pachtverträge werden überwiegend für die Dauer von 12 Jahren mit jährlicher Verlängerung geschlossen; teilweise wurden auch 18 Jahre vereinbart.

Der Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen wird im Allgemeinen auf der Grundlage der Bodenpunkte festgelegt (Ackerzahl), so dass sich in den Pachtpreisen die unterschiedlichen Bodenqualitäten des „Oderbruchs“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“ widerspiegeln. Darüber hinaus kann der Pachtzins von der Pachtdauer sowie von der Flächengröße und Flächenlage beeinflusst werden.

Bei der vorliegenden Untersuchung handelt es sich ausschließlich um Neuabschlüsse des Jahres 2013.

#### Landwirtschaftliche Pachtzinsen für Acker<sup>1</sup> im Landkreis Märkisch-Oderland (pro Jahr)

Gebiet	€/ha			€/ha/AZ*		
	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
<b>Berliner Umland</b>	52,62	253,87	165,45	2,00	9,75	5,60
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	29,52	512,50	231,61	1,70	17,40	7,86
<b>Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch</b>	70,00	712,50	229,88	1,73	19,51	4,95
<b>Oderbruch</b>	10,90	509,07	219,46	0,21	12,14	4,33
<b>Kreisgebiet</b>	10,90	712,50	217,69	0,21	19,51	6,06

\* AZ = Ackerzahl

<sup>1</sup> Datenquelle: Landwirtschaftsamt des Kreises Märkisch-Oderland  
Pachtverträge nach Ausschreibungen, Folgeverträge mit der BVVG sowie Verträge, die Zahlungsansprüche enthalten, sind in der Übersicht enthalten.

## **11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses**

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium und hat die Aufgabe, auf Grundlage von Marktdaten für eine Grundstücksmarkttransparenz zu sorgen. Einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt erhält der Gutachterausschuss durch die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu führende Kaufpreissammlung. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt den strengen Datenschutzregelungen des Landes Brandenburg und ist daher vertraulich zu behandeln.

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und deren Geschäftsstelle sind:

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1509)

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV )**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010, BGBl. I, Nr. 25, S. 639

### **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2010 (GVBl.II – 2010, Nr. 27)

### **Sachwertrichtlinie – (SW-RL)**

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012  
BAZ AT 18.10.2012 B1

### **Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014  
Aktenzeichen: MI 13 - 584-85

### **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (Beilage zum BAZ. Nr.238a)

### **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 20. September 2011  
Aktenzeichen: MI III/4 - 584-33

### **Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)**

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11.04.2014 (BAZ AT 11.04.2014 B3)

### **Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)**

Erlass des Ministeriums des Innern; Aktenzeichen: 13 – 584-30 vom 18.12.2012 geändert durch Erlass vom 28.02.2014 – Az.: 13-584-30

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 16 ehrenamtlichen Mitgliedern. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig. Sie sind in Anlage 3 namentlich aufgeführt. Zusätzlich zu diesen Gutachtern werden auf Vorschlag des Ministeriums der Finanzen je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter mit Erfahrung für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als Gutachter und stellvertretender Gutachter bestellt.

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre und kann wiederholt werden. Die letzte Neubestellung der Gutachter fand zum 01.01.2014 statt.

► **Aufgaben des Gutachterausschusses**

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von zonalen Bodenrichtwerten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und Mitteilung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung wie z.B. Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
- Ermittlung der ortsüblichen Pachtzinsen gemäß NutzEV, BKleingG
- Erstattung von Gutachten:
  - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
  - über den Verkehrswert für die Enteignungsbehörde
  - nach dem Ausgleichsleistungsgesetz/Flächenerwerbsverordnung

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein **Oberer Gutachterausschuss**.

Dem **Oberen Gutachterausschuss** obliegen:

▪ **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**

- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen

▪ **Aufgaben auf Antrag**

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten.

## 12 Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse

Teilmarkt		Wertangaben (teilweise Auswertjahre 2005-2013)		Seite
Abbauland		1,80 bis 2,40 €/m <sup>2</sup> Ø 2,10 €/m <sup>2</sup>		48
Acker				33
Bauerwartungsland		10 - 50 %, Ø 28 % BRW Bauland		27
Baugrundstücke im Außenbereich		25 - 70 %, Ø 50 % BRW Bauland		29
Baumschule/Obstplantage (Dauer- und Sonderkulturen)		1,00 €/m <sup>2</sup> + 1,50 €/m <sup>2</sup>		44
Bodenrichtwerte		Übersicht		74
Dauerkleingärten		1,00 - 21,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 7,00 €/m <sup>2</sup>		47
Deponien (incl. geschlossener Deponien)		0,20 €/m <sup>2</sup>		47
Eckgrundstücke		5 % preiswerter		24
Erbbaurechte				30
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	45
		Berliner Umland	≤ 50	
		> 50	15	
	weiterer Metropol- raum	≤ 15	20	
> 15		15		
gewerbliche Bauflächen				25
Grünland				33
Höfe		0,65 – 4,50 €/m <sup>2</sup> , Ø 1,60 €/m <sup>2</sup>		43
Lagerplatz		0,15 - 13,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,30 €/m <sup>2</sup>		47
Liegenschaftszinssätze		Auszüge aus Landesmarktbericht 2013		66
Marktanpassungsfaktoren				59
Naturschutz- Landschaftsschutz- Biotopflächen		0,05 – 0,80 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,32 €/m <sup>2</sup>		44
öffentliche Grünanlagen		1,50 – 7,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 4,30 €/m <sup>2</sup>		*
ortsnahe Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		40
Parkplätze/Stellplätze		10,00- 20,00 €/m <sup>2</sup> Ø 14,00 €/m <sup>2</sup>		48
Privater Weg		0,10 – 15,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 5,10 €/m <sup>2</sup>		47
Radwegebau (vorherige Nutzung Acker)		0,40 – 0,80 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,50 €/m <sup>2</sup>		*
Rohbauland		20 - 800 %, Ø 50 % BRW Bauland		28
Sanierungsgebiete				76
Sportanlagen		0,50 – 2,50 €/m <sup>2</sup> , Ø 1,10 €/m <sup>2</sup>		47
Unland / Geringstland		0,01- 0,37 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,15 €/m <sup>2</sup>		43
Umrechnungskoeffizienten		Gebiet Berliner Umland		22
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				47
Wald				40
Wassergrundstücke				28
Wasserflächen (Seen)				47
Windkraft-, Biogas-,Photovoltaikanlagen				45
Zwangsversteigerungen				15

\* zusätzliche Untersuchungsergebnisse, die in diesem Marktbericht nicht näher erläutert sind



<b>Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.09.2013</b>						
<b>Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011</b>						
Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 30.09.2013			Bevölkerung 31.12.2012 insgesamt	Abweichung 30.09.2013 zu 31.12.2012
		insgesamt	männlich	weiblich		
		Personen			Personen	
<b>12 0 64 000</b>	<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>187.488</b>	<b>92.899</b>	<b>94.589</b>	<b>186.925</b>	<b>563</b>
	<b>Amt Falkenberg-Höhe</b>	<b>4.590</b>	<b>2.352</b>	<b>2.238</b>	<b>4.571</b>	<b>19</b>
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	587	288	299	574	13
12 0 64 125	Falkenberg	2.266	1.157	1.109	2.278	-12
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	698	371	327	699	-1
12 0 64 222	Höhenland	1.039	536	503	1.020	19
	<b>Amt Golzow</b>	<b>5.412</b>	<b>2.776</b>	<b>2.636</b>	<b>5.488</b>	<b>-76</b>
12 0 64 009	Alt Tucheband	785	396	389	811	-26
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	488	252	236	498	-10
12 0 64 172	Golzow	868	441	427	887	-19
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.600	1.342	1.258	2.606	-6
12 0 64 538	Zechin	671	345	326	686	-15
	<b>Amt Lebus</b>	<b>6.123</b>	<b>3.107</b>	<b>3.016</b>	<b>6.204</b>	<b>-81</b>
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.138	1.567	1.571	3.197	-59
12 0 64 388	Podelzig	881	448	433	887	-6
12 0 64 420	Reitwein	469	239	230	477	-8
12 0 64 480	Treplin	382	203	179	391	-9
12 0 64 539	Zeschdorf	1.253	650	603	1.252	1
	<b>Amt Märkische Schweiz</b>	<b>8.994</b>	<b>4.567</b>	<b>4.427</b>	<b>8.978</b>	<b>16</b>
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.482	735	747	1.487	-5
12 0 64 153	Garzau-Garzin	746	415	331	725	21
12 0 64 370	Oberbarnim	1.383	689	694	1.372	11
12 0 64 408	Rehfelde	4.564	2.317	2.247	4.551	13
12 0 64 484	Waldsiefersdorf	819	411	408	843	-24
	<b>Amt Neuhardenberg</b>	<b>4.266</b>	<b>2.160</b>	<b>2.106</b>	<b>4.271</b>	<b>-5</b>
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.211	611	600	1.230	-19
12 0 64 303	Märkische Höhe	592	298	294	590	2
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.463	1.251	1.212	2.451	12
	<b>Amt Seelow-Land</b>	<b>4.803</b>	<b>2.472</b>	<b>2.331</b>	<b>4.796</b>	<b>7</b>
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	726	367	359	717	9
12 0 64 130	Fichtenhöhe	533	273	260	539	-6
12 0 64 288	Lietzen	681	358	323	666	15
12 0 64 290	Lindendorf	1.396	713	683	1.408	-12
12 0 64 482	Vierlinden	1.467	761	706	1.466	1
	<b>Amt Barnim-Oderbruch</b>	<b>6.542</b>	<b>3.308</b>	<b>3.234</b>	<b>6.604</b>	<b>-62</b>
12 0 64 061	Bliesdorf	930	481	449	964	-34
12 0 64 349	Neulewin	922	463	459	927	-5
12 0 64 365	Neutrebbin	1.486	737	749	1.490	-4
12 0 64 371	Oderaue	1.684	853	831	1.699	-15
12 0 64 393	Prötzel	962	503	459	970	-8
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	558	271	287	554	4
	<b>Amtsfreie Gemeinden</b>	<b>146.758</b>	<b>72.157</b>	<b>74.601</b>	<b>146.013</b>	<b>745</b>
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	8.861	4.461	4.400	8.809	52
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.423	6.053	6.370	12.491	-68
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	12.763	6.312	6.451	12.626	137
12 0 64 227	Hoppegarten	16.903	8.321	8.582	16.575	328
12 0 64 274	Letschin	4.106	2.096	2.010	4.164	-58
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	6.719	3.365	3.354	6.686	33
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	17.141	8.367	8.774	17.007	134
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	14.175	7.014	7.161	14.079	96
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.109	7.511	7.598	15.093	16
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.466	2.599	2.867	5.464	2
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	25.711	12.361	13.350	25.594	117
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.381	3.697	3.684	7.425	-44

## **Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-Oderland**

Stand: 27.02.2013

### **I. Amtsfreie Städte und Gemeinden**

#### **Stadt Altlandsberg**

Berliner Allee 6  
15345 Altlandsberg  
Tel: 033438 156-0  
Fax: 033438 156-88  
E-Mail: [info@stadt-altlandsberg.de](mailto:info@stadt-altlandsberg.de)  
Internet: [www.stadt-altlandsberg.de](http://www.stadt-altlandsberg.de)  
Bürgermeister: Herr Arno Jaeschke  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Ravindra Guijulla

#### **Stadt Bad Freienwalde (Oder)**

Karl-Marx-Straße 1  
16259 Bad Freienwalde (Oder)  
Tel: 03344 412-0  
Fax: 03344 412-153  
E-Mail: [stadtverwaltung@bad-freienwalde.de](mailto:stadtverwaltung@bad-freienwalde.de)  
Internet: [www.gemeinde.bad-freienwalde.de](http://www.gemeinde.bad-freienwalde.de)  
Bürgermeister: Herr Ralf Lehmann  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Jörg Grundmann

#### **Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf**

Lindenallee 3  
15370 Fredersdorf-Vogelsdorf  
Tel: 033439 835-0  
E-Mail: [verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de](mailto:verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Internet: [www.fredersdorf-vogelsdorf.de](http://www.fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Bürgermeister: Herr Dr. Uwe Klett  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Dr. Siegfried Völter

#### **Gemeinde Hoppegarten**

Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten  
Tel: 03342 393-0  
Fax: 03342 393-150  
E-Mail: [post@gemeinde-hoppegarten.de](mailto:post@gemeinde-hoppegarten.de)  
Internet: [www.gemeinde-hoppegarten.de](http://www.gemeinde-hoppegarten.de)  
Bürgermeister: Herr Karsten Knobbe  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Kay Juschka

**Gemeinde Letschin**

Bahnhofstraße 30a  
15324 Letschin  
Tel: 033475 6059-0  
Fax: 033475 279  
E-Mail: kontakt@letschin.de  
Internet: www.letschin.de  
Bürgermeister: Herr Michael Böttcher  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Norbert Kaul

**Stadt Müncheberg**

Rathausstraße 1  
15374 Müncheberg  
Tel: 033432 81-0  
Fax: 033432 81-143  
E-Mail: rathaus@stadt-muencheberg.de  
Internet: www.stadt-muencheberg.de  
Bürgermeister: Frau Dr. Uta Barkusky  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Frank Hahnel

**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**

Am Rathaus 1  
15366 Neuenhagen bei Berlin  
Tel: 03342 245-0  
Fax: 03342 245-444  
E-Mail: gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de  
Internet: www.neuenhagen-bei-berlin.de  
Bürgermeister: Herr Jürgen Henze  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Joachim Werner

**Gemeinde  
Petershagen/Eggersdorf**

Am Markt 8  
15345 Petershagen/Eggersdorf  
Tel: 03341 4149-0  
Fax: 03341 4149-99  
E-Mail: post@petershagen-eggersdorf.de  
Internet: www.petershagen-eggersdorf.de  
Bürgermeister: Herr Olaf Borchardt  
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Rita Schmidt

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf  
Gemeindeteil (15370)Petershagen**

Rathausstraße 9  
Tel.: 03341 4149-0  
Fax: 033439 5149-19

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

**Hausanschrift:**

Hans-Striegelski-Straße 5  
15562 Rüdersdorf bei Berlin  
Tel: 033638 85-0  
Fax: 033638 2602  
E-Mail: info@ruedersdorf.de  
Internet: www.ruedersdorf.de  
Bürgermeister: Herr André Schaller  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Ronny Neumann

**Stadt Seelow**

Küstriner Straße 61  
15306 Seelow  
Tel: 03346 802-0  
E-Mail: info@seelow.de  
Internet: www.seelow.de  
Bürgermeister: Herr Jörg Schröder  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Jörg Menz

**Stadt Strausberg**

**Hausanschrift**

Hegermühlenstraße 58  
15344 Strausberg  
Tel: 03341 381-0  
Fax: 03341 381-430  
E-Mail: info@stadt-strausberg.de  
Internet: www.stadt-strausberg.de  
Bürgermeister: Frau Elke Stadeler  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung: Frau Cornelia Stark

**Stadt Wriezen**

Freienwalder Straße 50  
16269 Wriezen  
Tel: 033456 49-100  
Fax: 033456 49-400  
E-Mail: stadtverwaltung@wriezen.de  
Internet: www.wriezen.de  
Bürgermeister: Herr Uwe Siebert  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Peter Küster

## II. Ämter

### **Amt Barnim-Oderbruch**

Freienwalder Straße 48  
16269 Wriezen  
Tel: 033456 3996-0  
Fax: 033456 34843  
E-Mail: rubin@barnim-oderbruch.de  
Internet: www.barnim-oderbruch.de  
Amtsdirektor: Herr Karsten Birkholz  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Rudolf Schlothauer

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Neulewin	Wilke	Horst
Neutrebbin	Link	Siegfried
Oderaue	Schröder	Bodo
Prötzel	Schlothauer	Rudolf
Reichenow-Möglin	Hickstein	Wolf-Dieter
Bliesdorf	Andresen	Eva-Maria

### **Amt Falkenberg-Höhe**

Ortsteil Falkenberg/Mark  
Karl-Marx-Straße 2  
16259 Falkenberg  
Tel: 033458 64-610  
Fax: 033458 64-624  
E-Mail: info@amt-fahoe.de  
Internet: www.amt-fahoe.de  
Amtsdirektor: Herr Holger Horneffer  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Maik Hölzer

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Beiersdorf-Freudenberg	Huwe	Willi
Falkenberg	Papenfuß	Lothar
Heckelberg-Brunow	Busch	Hans-Michael
Höhenland	Kowatzky	Helga

### **Amt Golzow**

Seelower Straße 14  
15328 Golzow  
Tel: 033472 669-0  
Fax: 033472 669-13  
E-Mail: sekretariat@amt-golzow.de  
Internet: www.amt-golzow.de  
Amtsdirektor: Herr Lothar Ebert  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dieter Rauer

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Alt Tucheband	Baar	Detlef
Bleyen-Genschmar	Wilke	Heinz
Golzow	Lehmann	Klaus-Dieter
Küstriner Vorland	Korb	Bernd
Zechin	Rauer	Dieter

**Amt Lebus**

Breite Straße 1  
15326 Lebus  
Tel: 033604 445-0  
Fax: 033604 445-13  
E-Mail: buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de  
Internet: www.amt-lebus.de  
Amtdirektor: Herr Heiko Friedemann  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Frau Margot Franke

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Lebus, Stadt	Radtke	Herbert
Podelzig	Nowak	Alfred
Reitwein	Kurz	Renate
Treplin	Jahn	Kathrin
Zeschdorf	Franke	Margot

**Amt Märkische Schweiz**

Hauptstraße 1  
15377 Buckow (Märkische Schweiz)  
Tel: 033433 659-12  
Fax: 033433 659-20  
E-Mail: amtsverwaltung@amt-maerkische-schweiz.de  
Internet: www.amt-maerkische-schweiz.de  
Amtdirektor: Herr Rolf-Dietrich Dammann  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Reiner Donath

**Amt Märkische Schweiz**

**Außenstelle Rehfelde**

Elsholzstraße 4  
15345 Rehfelde  
Tel: 033433 659-0  
Fax: 033435 73720

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	Seelig	Thiemo
Garzau-Garzin	Hinkel	Jana
Oberbarnim	Arndt	Lothar
Rehfelde	Donath	Reiner
Waldsieversdorf	Landsmann	Holger

**Amt Neuhardenberg**

Karl-Marx-Allee 72  
15320 Neuhardenberg  
Tel: 033476 595-0  
Fax: 033476 300  
E-Mail: amtsdirektor@amt-neuhardenberg.de  
Internet: www.amt-neuhardenberg.de  
Amtsleiterin: Frau Dr. Grit Brinkmann  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dr. Hans-Hermann Kain

**Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Gusow-Platkow	Klein	Karlheinz
Märkische Höhe	Derwis	Jens
Neuhardenberg	Eska	Mario

**Amt Seelow-Land**

Berliner Straße 31a  
15306 Seelow  
Tel: 03346 8049-0  
Fax: 03346 88805  
E-Mail: sekretariat@amt-seelow-land.de  
Internet: www.amt-seelow-land.de  
Amtsleiterin: Frau Roswitha Thiede  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Wolfgang Wolter

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Falkenhagen (Mark)	Fandrich	Bernhard
Fichtenhöhe	Henschke	Jörg
Lietzen	Kasper	Frank
Lindendorf	Wolter	Wolfgang
Vierlinden	Ilgenstein	Dirk

**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland**

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Proft, Jürgen	Vorsitzender GAA	Amtsleiter KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346/850-7400	<a href="mailto:jürgen_proft@landkreismol.de">jürgen_proft@landkreismol.de</a>
Rosin, Bernd	stell. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600	<a href="mailto:bewertung@sv-rosin.de">bewertung@sv-rosin.de</a>
Stechel, Frank	stell. Vorsitzender	Sachverständiger Immobiliengutachter HypZert (F/M) REV	Lange Str. 16, 15366 Neuenhagen	03342/202993	
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	<a href="mailto:dr.burkhard.boettcher@arcor.de">dr.burkhard.boettcher@arcor.de</a>
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	<a href="mailto:grundmann-immobilien@t-online.de">grundmann-immobilien@t-online.de</a>
Hübner, Sigrid	ehrenamtliche Gutachterin	Sachgebietsleiterin Bewer- tungsst. Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prätzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342 1242	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@ fa.brandenburg.de</a>
Jänike, Stefan	Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prätzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/342-2041	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@ fa.brandenburg.de</a>
Kalb, Matthias	ehrenamtlicher Gutachter	ÖbVI / Sachverständiger	Buchhorst 3 15344 Strausberg	03341/314420	<a href="mailto:kontakt@immowert-kalb.de">kontakt@immowert-kalb.de</a>
Kierzek, Enrico	ehrenamtlicher Gutachter	Sachverständiger Sparkasse MOL	Große Straße 2-3 15344 Strausberg	03341/3402526	<a href="mailto:enrico.kierzek@sparkasse-mol.de">enrico.kierzek@sparkasse-mol.de</a>
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Präsident LGB	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844210	<a href="mailto:Killiches@t-online.de">Killiches@t-online.de</a>
Kothe, Burghardt	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienfachverständiger	Meyerbeerstraße 72 13088 Berlin	030/92406277	<a href="mailto:immobilienbewertung@web.de">immobilienbewertung@web.de</a>
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342	<a href="mailto:makler@kuhnt-immobilien.de">makler@kuhnt-immobilien.de</a>
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobilienfachgutachterin HypZert (F) REV	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/3181-3405	<a href="mailto:Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de">Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de</a>



Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	<a href="mailto:gm.nowak@t-online.de">gm.nowak@t-online.de</a>
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kaiserdamm 82 14057 Berlin	030/30306980	<a href="mailto:mirko.otto@ottoundkollegen.net">mirko.otto@ottoundkollegen.net</a>
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5523950	<a href="mailto:gerd.piefel@web.de">gerd.piefel@web.de</a>
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Mohrenstraße 32 10117 Berlin	030/2083059-0	<a href="mailto:a.schories@sprengnetter.de">a.schories@sprengnetter.de</a>
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	<a href="mailto:JT-Bauberatung@web.de">JT-Bauberatung@web.de</a>

**Gutachterausschüsse und Geschäftstellen im Land Brandenburg**

<b>Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 (0 33 34) 2 14 29 46 <a href="mailto:Gutachterausschuss@kvbarnim.de">Gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46)20 27 60 (0 35 46)20 12 64 <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
Elbe – Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35)46 27 06 (0 35 35)46 27 30 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(0 33 21)4 03 61 81 (0 33 21)40 33 61 81 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
Märkisch-Oderland	Am Flugplatz 11a 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46)8 50 74 61 (0 33 46)8 50 74 69 <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01)6 01 55 81 (0 33 01)6 01 55 80 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55)499 121 07 (03 55)499 121 11 <a href="mailto:m.numrich-kataster@lkspn.de">m.numrich-kataster@lkspn.de</a>
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	(0 33 66)35 17 10 (0 33 66)35 17 18 <a href="mailto:gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de">gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de</a>
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71)6 24 92 (03 39 71)7 10 47 <a href="mailto:gutachter@o-p-r.de">gutachter@o-p-r.de</a>
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28)31 83 13 (0 33 28)31 83 15 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76)71 37 92 (0 38 76)71 37 94 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71)6 08 42 05 (0 33 71)6 08 92 21 <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32)44 18 16 (0 33 32)44 18 50 <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg/Havel/Kataster- und Vermessungsamt 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81)58 62 03 (0 33 81)58 62 04 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	FB Geoinformation und Liegenschaftskataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55)6 12 42 13 (03 55)6 12 13 42 13 <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31)2 89 31 82 (03 31)2 89 84 31 83 <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35)5 58 25 20 (03 35)5 58 25 03 <a href="mailto:Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31)8 84 41 23 03 31)8 84 41 61 23