

Grundstücksmarktbericht 2004



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Landkreis Märkisch-Oderland
Klosterstraße 14
15344 Strausberg

Telefon: 03341 / 354-906
Telefax: 03341 / 354-997
e-Mail: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Naturimpressionen des Landkreises

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

Gliederung des Grundstückmarktberichtes

1	DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	5
2	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS	5
3	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	5
3.1	<i>BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN</i>	5
3.2	<i>WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG</i>	7
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	8
4.1	<i>VERTRAGSVORGÄNGE (2000 – 2004)</i>	8
4.2	<i>GELDUMSATZ</i>	9
4.3	<i>FLÄCHENUMSATZ (2000 – 2004)</i>	10
5	BAULAND	11
5.1	<i>ALLGEMEINES</i>	11
5.2	<i>INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU</i>	13
5.2.1	Preisniveau	13
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	15
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	19
5.3	<i>GESCHOSSWOHNUNGSBAU</i>	20
5.4	<i>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</i>	21
5.4.1	Preisniveau	21
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21
5.5	<i>BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND</i>	23
5.6	<i>SONSTIGES BAULAND</i>	24
5.7	<i>ERBBAURECHTE</i>	25
6	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	26
6.1	<i>ALLGEMEINES</i>	26
6.2	<i>LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</i>	31
6.2.1	Preisniveau	31
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	34
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	35
6.2.4	Höfe	36
6.3	<i>FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</i>	36
6.3.1	Preisniveau	37
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	37
6.4	<i>SONSTIGE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</i>	38
7	SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	39
8	BODENRICHTWERTE	42
8.1	<i>GESETZLICHER AUFTRAG</i>	42
8.2	<i>BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND (BEISPIELE)</i>	42
8.3	<i>ÜBERSICHTEN ÜBER DIE BODENRICHTWERTE</i> STICHTAG 01.01.2005	43
8.4	<i>SANIERUNGSGEBIETE</i>	45
8.4.1	Erläuterungen	45
8.4.2	Besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte)	46

9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	48
9.1	<i>ALLGEMEINES</i>	48
9.2	<i>EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER</i>	49
9.2.1	Preisniveau	49
9.2.2	Preisentwicklung	51
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	51
9.3	<i>REIHENHÄUSER / DOPPELHAUSHÄLFEN</i>	52
9.3.1	Preisniveau	52
9.3.2	Preisentwicklung	53
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	54
9.4	<i>WOHNUNGSEIGENTUM</i>	55
9.4.1	Preisniveau	57
9.4.2	Preisentwicklung	58
9.5	<i>TEILEIGENTUM</i>	60
9.6	<i>MEHRFAMILIENHÄUSER</i>	61
9.6.1	Preisniveau	61
9.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	62
9.7	<i>BÜRO-, VERWALTUNGS- UND GESCHÄFTSHÄUSER</i>	62
9.7.1	Preisniveau	62
9.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	62
9.8	<i>GEWERBE- UND INDUSTRIEOBJEKTE</i>	63
9.9	<i>SONSTIGE BEBAUTE OBJEKTE</i>	63
10	NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN / PACHTEN.....	65
10.1	<i>NUTZUNGSENTGELTE</i>	65
10.2	<i>MIETEN</i>	66
10.3	<i>PACHTEN</i>	70
11	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND DES OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES.....	71

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

Der Grundstücksmarkt 2004 wurde im Landkreis Märkisch-Oderland wesentlich durch den Einfluss der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sowie durch das West-Ost-Strukturgefälle geprägt.

Das Sinken der Anzahl der Vertragsvorgänge sowie der Rückgang der Grundstückspreise konnte im Jahr 2004 nicht gestoppt werden.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Gutachterausschuss legt mit dem Grundstücksmarktbericht jährlich eine Übersicht zur Entwicklung des Grundstücksmarktes für den Landkreis Märkisch-Oderland vor.

Grundlage der hier aufgezeigten Analysen und Fallzahlen bilden im Wesentlichen die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Geschäftsjahre.

Erstmals wurden verschiedene Teilmärkte detailliert untersucht und ausgewertet.

Der Marktbericht soll neben der Bodenrichtwertkarte dem Leser detaillierte Einblicke in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt und seinen Teilmärkten unseres Landkreises vermitteln sowie bei allen Marktteilnehmern für mehr Transparenz sorgen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 *Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen*

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

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Seelow
	Fläche	-	2.127,87 km ²
	Einwohner	-	191.833 (30.09.2004)
	Bevölkerungsdichte	-	90 Einwohner je km ²

Das heutige Kreisgebiet entstand Ende 1993 durch Zusammenlegung der 1950 bzw. 1952 gebildeten Kreise Bad Freienwalde, Strausberg und Seelow. Bei der Festlegung der Kreisstadt fiel die Wahl auf das 1252 erstmals erwähnte Ackerbürgerstädtchen Seelow. Die anderen sieben Städte im Kreis sind Strausberg, Bad Freienwalde, Wriezen, Müncheberg, Altlandsberg, Buckow und Lebus.

Seit Bestehen des Landkreises steigt die Bevölkerungszahl entgegen dem Landestrend jährlich leicht an. Mit Stichtag 30.09.2004 wohnten im Kreisgebiet etwa 191.850 Personen.

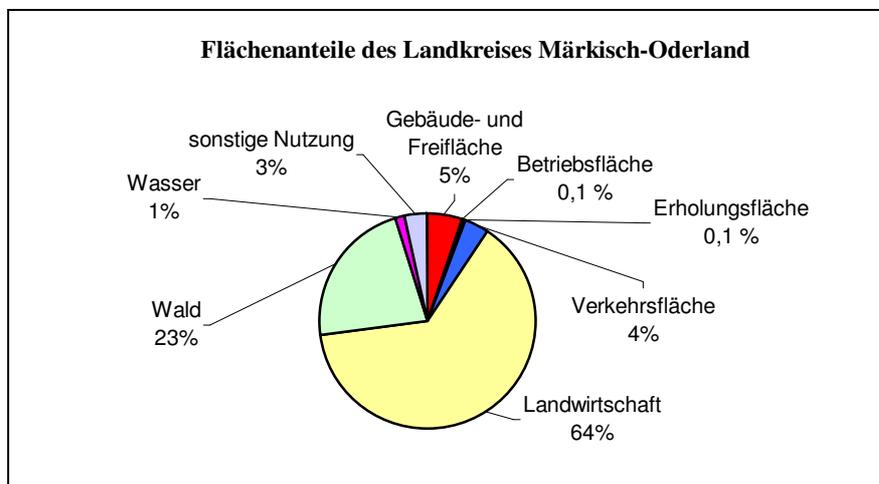
Die Entwicklung des Bevölkerungszuwachses verläuft im Kreisgebiet allerdings sehr unterschiedlich. Der stärkste Zuwachs ist in der direkten Randlage zu Berlin zu verzeichnen.

Das Höhenland des Kreises gehört zur „Ostbrandenburgischen Platte“, auf der das Waldhügelland des Oberbarnims, die Märkische Schweiz mit Buckow sowie die Lebusener Platte liegen. Daneben wird das Gesicht des Kreises ganz wesentlich vom „Oderbruch“ geprägt.



Grafik 1

Märkisch-Oderland ist ein Berliner Umlandkreis mit deutlichem West-Ost-Strukturgefälle zwischen dem engeren Verflechtungs- und äußerem Entwicklungsraum. Funktional kann der Landkreis in zwei Teilräume unterschieden werden, dem Berliner Umland mit überwiegend Wohnfunktion, S- und U-Bahnanschlüssen sowie dem ländlichen Raum mit seiner traditionellen Landwirtschaftsstruktur.



Grafik 2

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Der Landkreis Märkisch-Oderland ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, in dem es aber auch Industrieansiedlungen der Baustoffherstellung in und um Rüdersdorf gibt.

Vor den Toren der Bundeshauptstadt gelegen bietet der Landkreis viele Möglichkeiten der Firmenansiedlung und ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

Der Landkreis bietet alle Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Wirtschaftsraum.

Bedingungen für ansiedlungs- und erweiterungswillige Investoren wie

- eine gut ausgebaute Infrastruktur
- preisgünstige, voll erschlossene Gewerbe- und Industrieflächen
- qualifiziertes Arbeitskräftepotential und
- eine investitionsfreundliche Verwaltung

sind vorhanden.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist stark an die Wohn- und Wirtschaftsstruktur gebunden. Die allgemeine Straßen- und Eisenbahnnetzdicke entspricht jedoch dem Landesdurchschnitt.

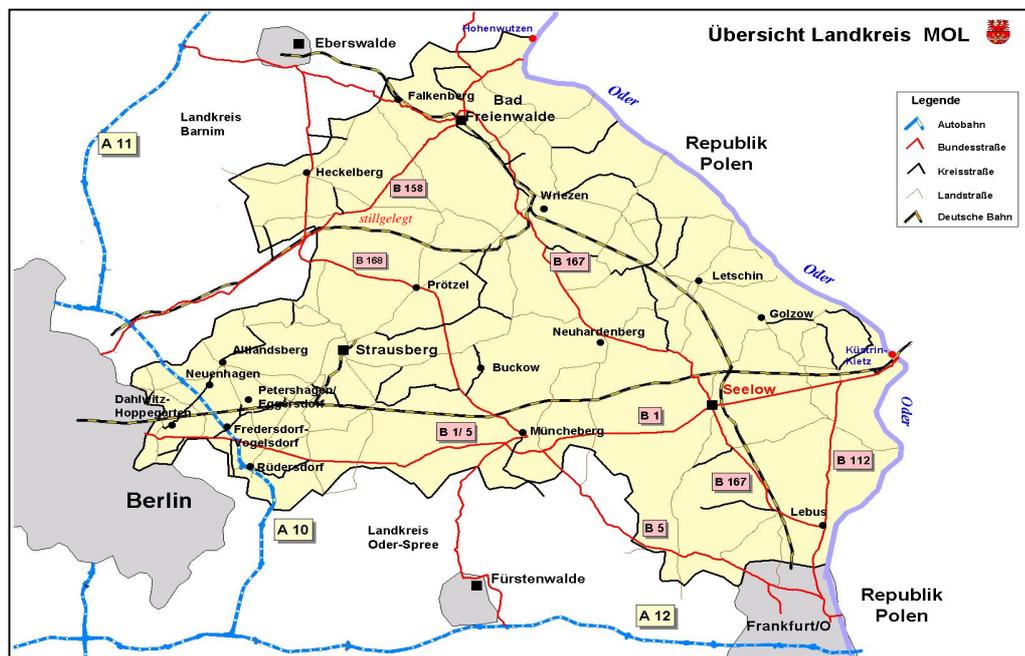


Abbildung 1

Mit den Gewässern in Hennickendorf (Industriehafen) und Rüdersdorf sowie dem Oderabschnitt besitzt Märkisch-Oderland Anbindung an das Märkische Wasserstraßennetz sowie an die Bundeswasserstraße. Außer einer Fahrgastschiffahrt auf der „Oder“ findet für den Landkreis keine bedeutungsvolle Binnenschiffahrt statt.

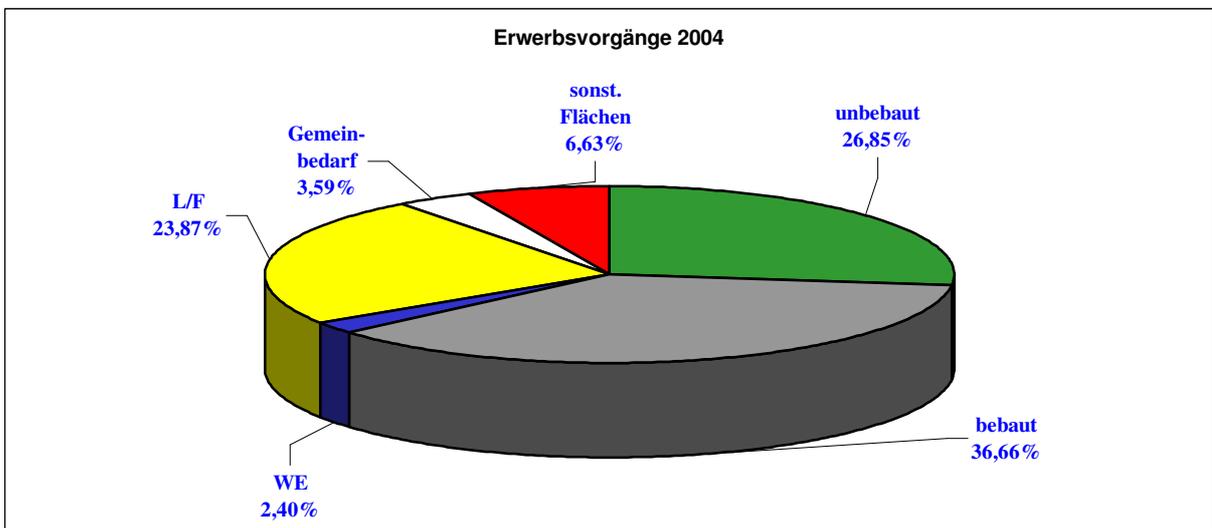
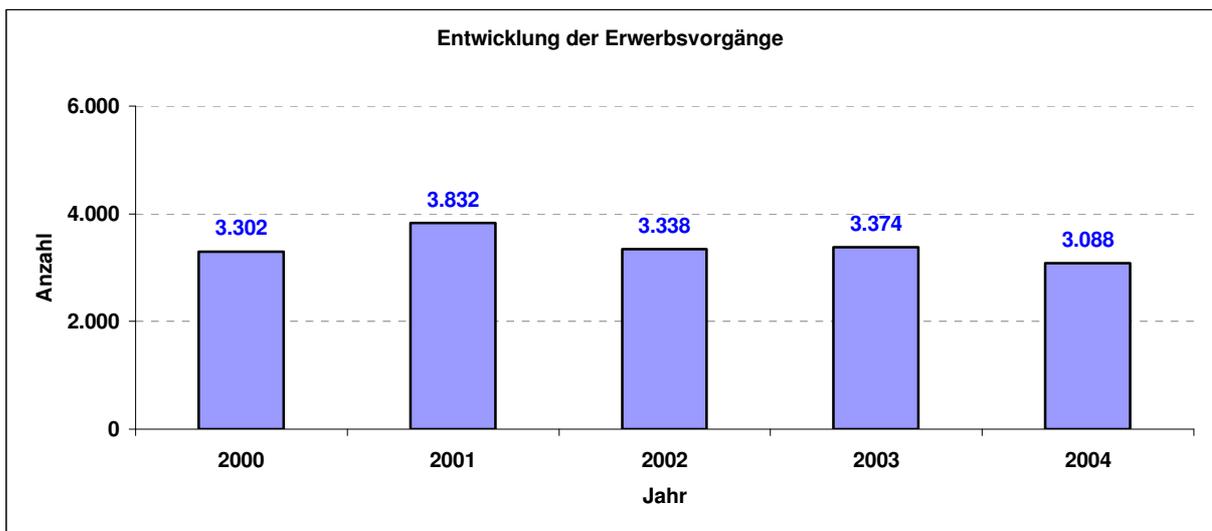
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 *Vertragsvorgänge (2000 – 2004)*

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2005 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2004 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Im Geschäftsjahr 2004 ist gegenüber dem Vorjahr ein **Rückgang** von Vertragseingängen um **8,47 %** zu verzeichnen.

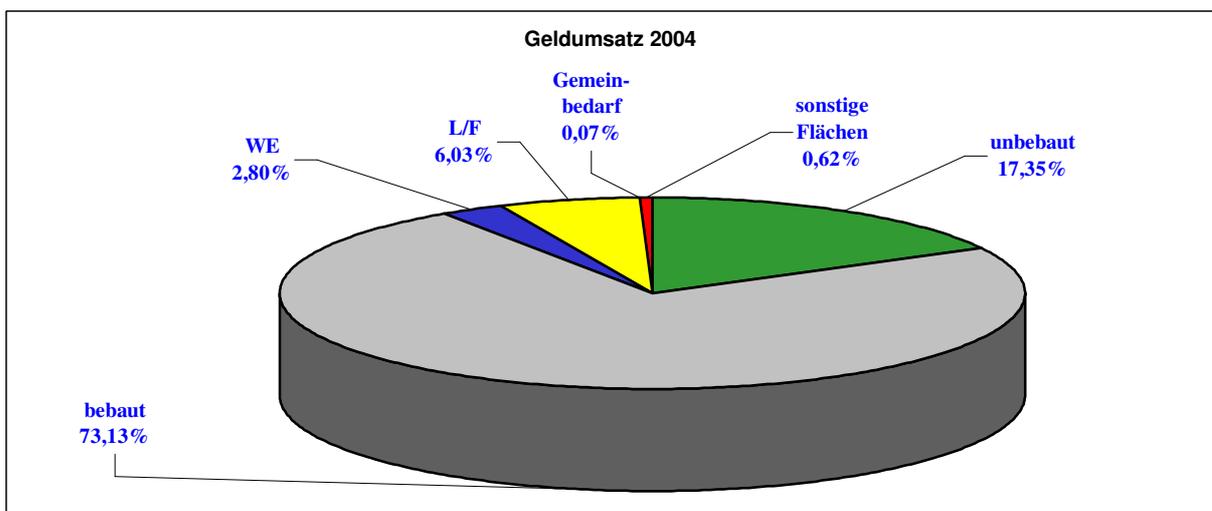
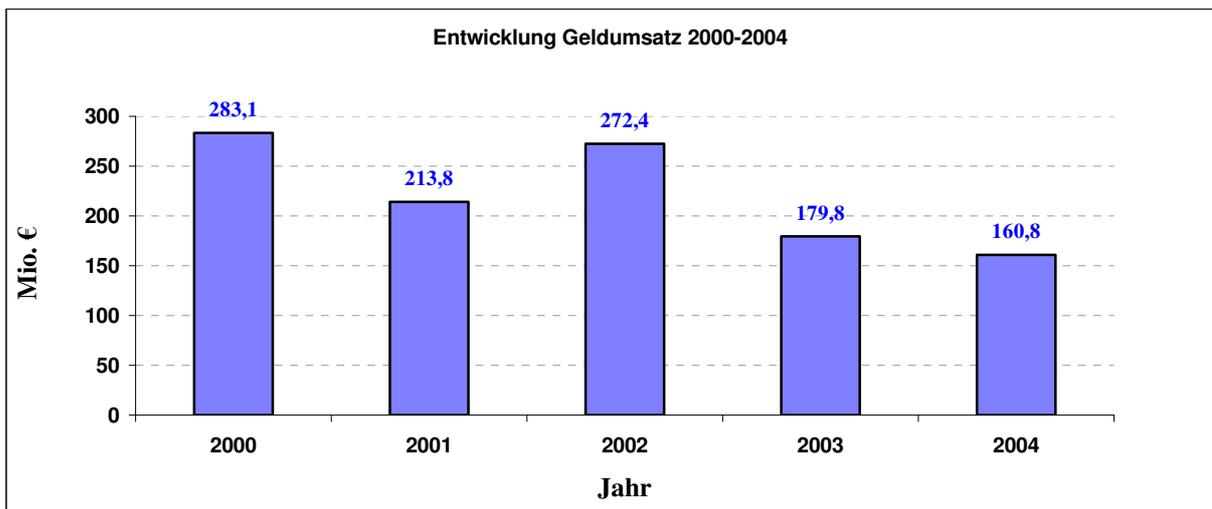
Jahr	Gesamtanzahl	unbebaut	bebaut	Wohn-eigentum	L/F	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
2000	3.302	1.072	1.437	105	416	69	203
2001	3.832	1.083	1.483	361	631	64	210
2002	3.338	996	1.374	139	588	81	160
2003	3.374	997	1.273	86	749	66	203
2004	3.088	829	1.132	74	737	111	205



4.2 Geldumsatz (2000 – 2004)

Im Jahre 2004 sind auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Märkisch-Oderland rd. 160,8 Mio. € umgesetzt worden. Das sind **10,6 % weniger** als im Jahr 2003. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt auch in diesem Jahr bei den bebauten Grundstücken.

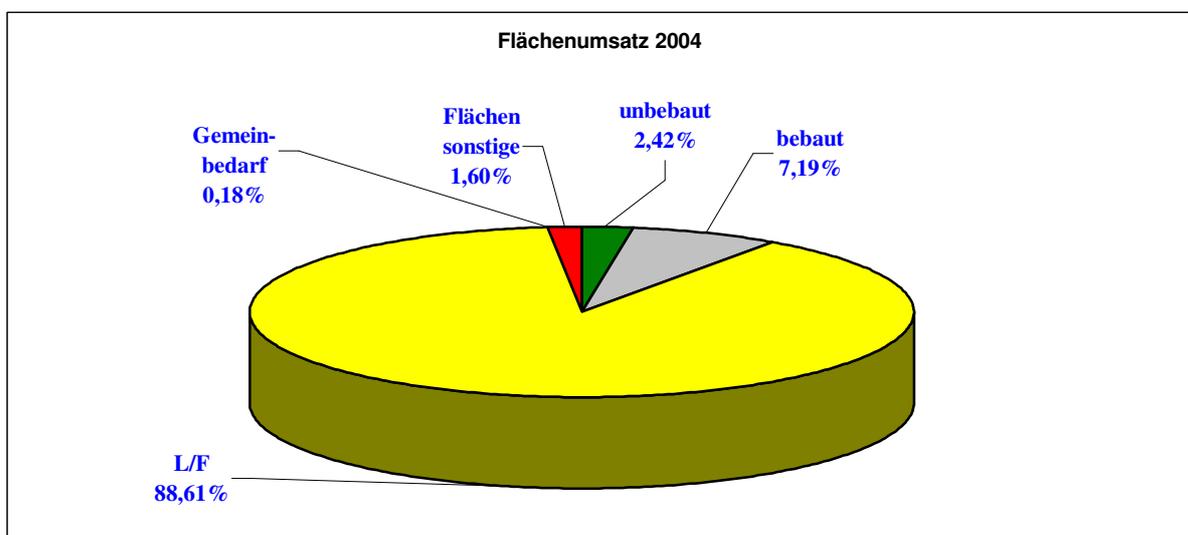
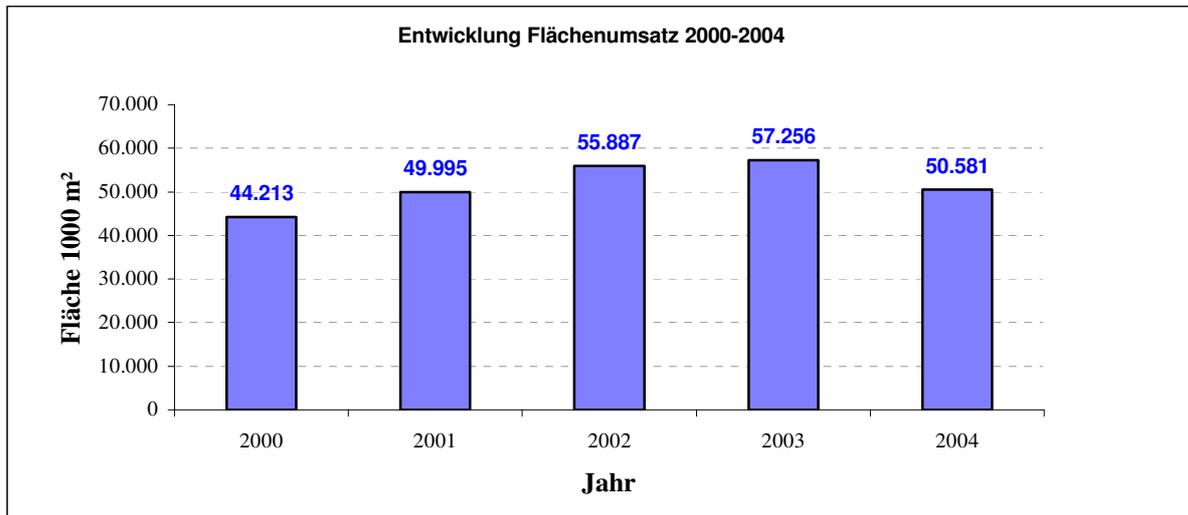
Jahr	Gesamtumsatz Mio. €	unbebaut	bebaut	Wohn-eigentum	L/F	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
2000	283,1	48,0	211,2	12,2	10,9	0,50	0,7
2001	213,8	40,5	138,4	24,2	8,2	0,50	2,0
2002	272,4	52,3	198,6	9,0	11,5	0,20	0,8
2003	179,8	37,5	122,0	8,2	9,7	0,10	2,4
2004	160,8	27,9	117,6	4,5	9,7	0,1	1,0



4.3 Flächenumsatz (2000 – 2004)

Die nachfolgenden Übersichten zeigen den Flächenumsatz auf, welcher insgesamt einen **Rückgang** um **11,66 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen hatte. Dieser Rückgang basiert vorwiegend auf dem Flächenumsatz in der Grundstücksgruppe bebaute Flächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Jahr	Gesamtfläche 1000 m ²	unbebaut	bebaut	L/F	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
2000	44.213	1.601	6.469	35.611	73	459
2001	49.995	1.639	12.770	34.958	106	522
2002	55.887	1.535	5.019	48.799	91	443
2003	57.256	1.113	4.380	50.806	38	919
2004	50.581	1.223	3.638	44.821	92	807



5 Bauland

5.1 *Allgemeines*

Folgende Faktoren bestimmen maßgeblich das Preisniveau und die Preisentwicklung des Grund und Bodens:

- Entwicklungszustand
- Erschließungszustand
- Planungsrecht
- Regionale und territoriale Lagefaktoren
- Grundstücksgröße
- Kaufkraft

Das aktuelle **Preisniveau** wird auszugsweise tabellarisch auf der Grundlage der beschlossenen Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2 / 8.3 dargestellt. Detaillierte Angaben für den gesamten Landkreis sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

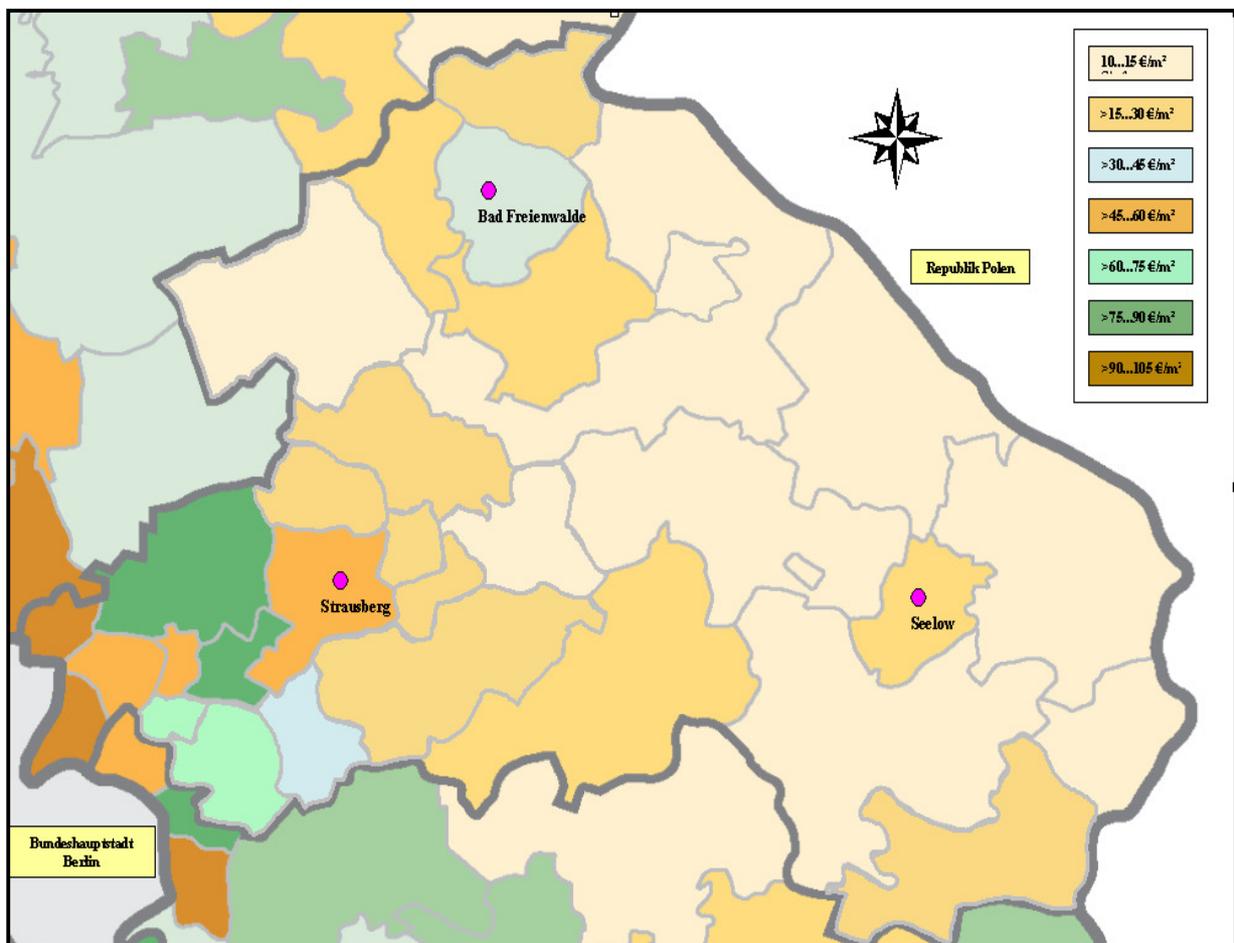


Abbildung 2 Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2005

Die **Preisentwicklung** kann mit Hilfe von ***Bodenpreisindexreihen*** dargestellt werden. Dabei werden Gebiete mit vergleichbaren Rahmenbedingungen zu einem Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

Mit Hilfe von geeigneten *Umrechnungskoeffizienten*, welche durch eine Regressionsanalyse ermittelt werden, wird die Umrechnung verschieden großer Grundstücke in Bezug auf das Bodenrichtwertgrundstück möglich. Auch hier erfolgt die Untersuchung in Gebieten mit nahezu vergleichbaren Rahmenbedingungen.

Die ermittelten Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sind bei der Anwendung des Vergleichsverfahrens dazu geeignet die Kaufpreise oder Bodenrichtwerte auf den Wertermittlungszustand umzurechnen.

Räumlich wird in diesem Bericht der Landkreis Märkisch-Oderland gemäß den Angaben des Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I -Zentralörtliche Gliederung- Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II S.474) in 2 Hauptregionen unterteilt.

- **Engere Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg**
(Bundeshauptstadt Berlin bis Strausberg im radiusförmigem Verlauf von der Berliner Stadtgrenze)
- **Äußerer Entwicklungsraum**
(kleine Gemeinden und Städte bis zum Grenzfluss „Oder“)

In diesem Kapitel werden weiterhin Angaben zu *Bauerwartungsland und Rohbauland, sonstigem Bauland sowie Erbbaurechten* gemacht.

► **Gesamtumsatzzahlenübersicht zum Teilmarkt „Unbebaute Flächen“**

Grundstücksnutzungsart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz 100T €	
	Anzahl	Anteil %	Fläche	Anteil %	Geld	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	662	79,9 %	668	54,6 %	224	80,4 %
Mehrfamilienhäuser	84	10,1 %	148	12,1 %	29	10,5 %
Geschäftliche Nutzung	5	0,6 %	2	0,1 %	0	0,1 %
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	10	1,2 %	202	16,5 %	3	1,0 %
Gewerbliche Nutzung	37	4,5 %	140	11,5 %	15	5,4 %
Sonstige Nutzung	31	3,7 %	63	5,2 %	7	2,6 %
Gesamt	829	100 %	1.223	100 %	279	100 %

Tabelle 1 Gesamtumsatz unbebauter Flächen

Trotz des allgemeinen Rückgangs der Verträge und des Geldumsatzes ist der Flächenumsatz leicht gestiegen. Das heißt, das Bauland im Jahr 2004 zu geringeren Preisen veräußert wurde.

Von nennenswerter Bedeutung sind dabei die Teilmärkte des

- individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser)
- Gewerbliche Bauflächen (Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegrundstücke).

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

In den nachfolgenden Ausführungen wird der individuelle Wohnungsbau weitestgehend durch Baugrundstücke für **Einfamilien- und Zweifamilienhäuser** charakterisiert.

Grundstücksnutzungsart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Grundstücksgröße in m ²		
	gesamt	selbständig baureif	gesamt	selbständig baureif	Min	Max	Mittel
Individueller Wohnungsbau	662	467	668	360	222	1.700	770

Tabelle 2

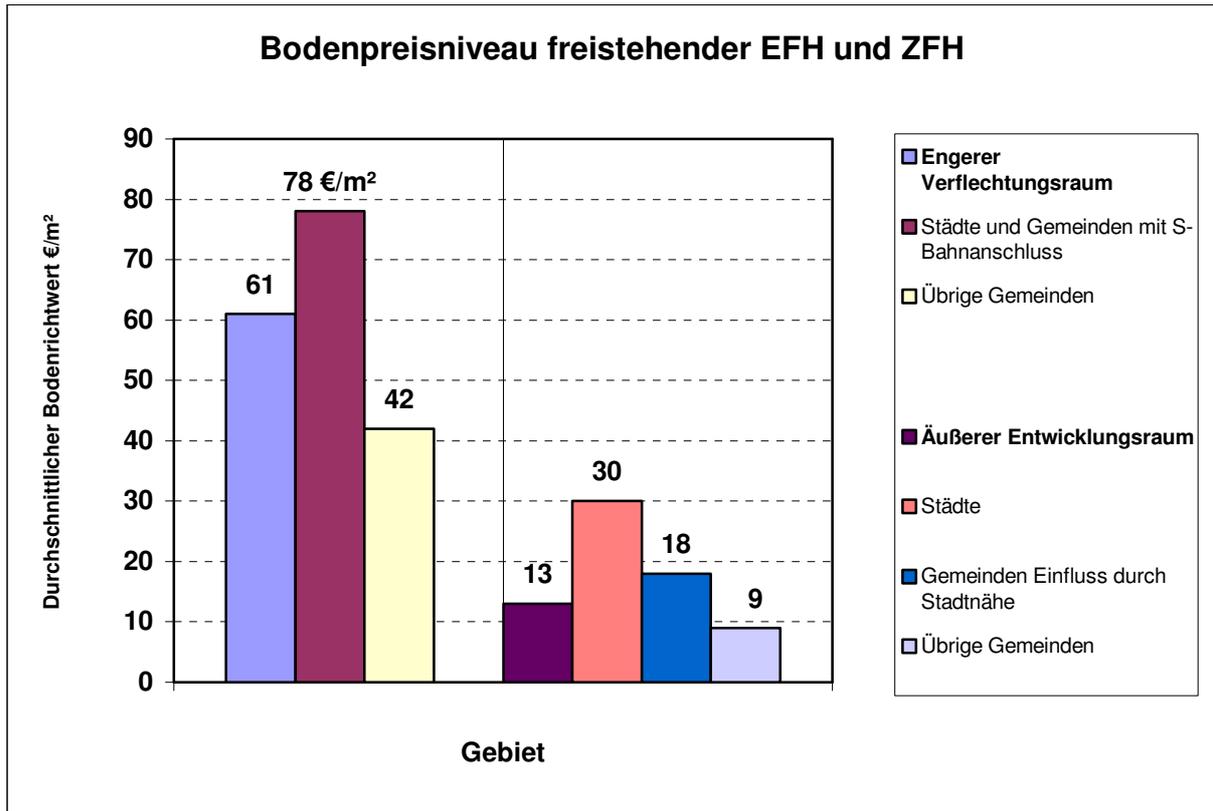
Das Preisniveau von selbständig baureifen Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Es ist ein eindeutiger Abfall der Bodenwerte in West-Ost-Richtung zu verzeichnen. Im Randbereich des Berliner Einzugsgebietes (Speckgürtel) sind die Bodenwerte 10 bis 20-mal höher als im ländlichen Bereich nahe der Landesgrenze zu Polen.

Des Weiteren werden in den 2 Hauptregionen Teilbereiche gesondert untersucht, da lagebedingte Einflüsse wie S-Bahnanschluss oder Stadtnähe erhöhend auf den Bodenwert wirken. Das entsprechende Preisniveau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte ist aus den nachfolgenden Tabellen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erschließungsbeitragsfreiheit zu entnehmen.

Bodenpreisniveau für nach § 242 BauGB¹ erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser) (Grundlage : Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2005)	
Gebiet	mittlere Wohnlage in €/m²
Engerer Verflechtungsraum	61,00
Städte und Gemeinden mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen / Eggersdorf, Fredersdorf/Vogelsdorf, Dahlwitz - Hoppegarten, Neuenhagen, Hönow)	78,00
Übrige Gemeinden	42,00
Äußerer Entwicklungsraum	13,00
Städte (Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	30,00
Gemeinden mit Einfluss durch Stadtnähe	18,00
Übrige Gemeinden	9,00

Tabelle 3

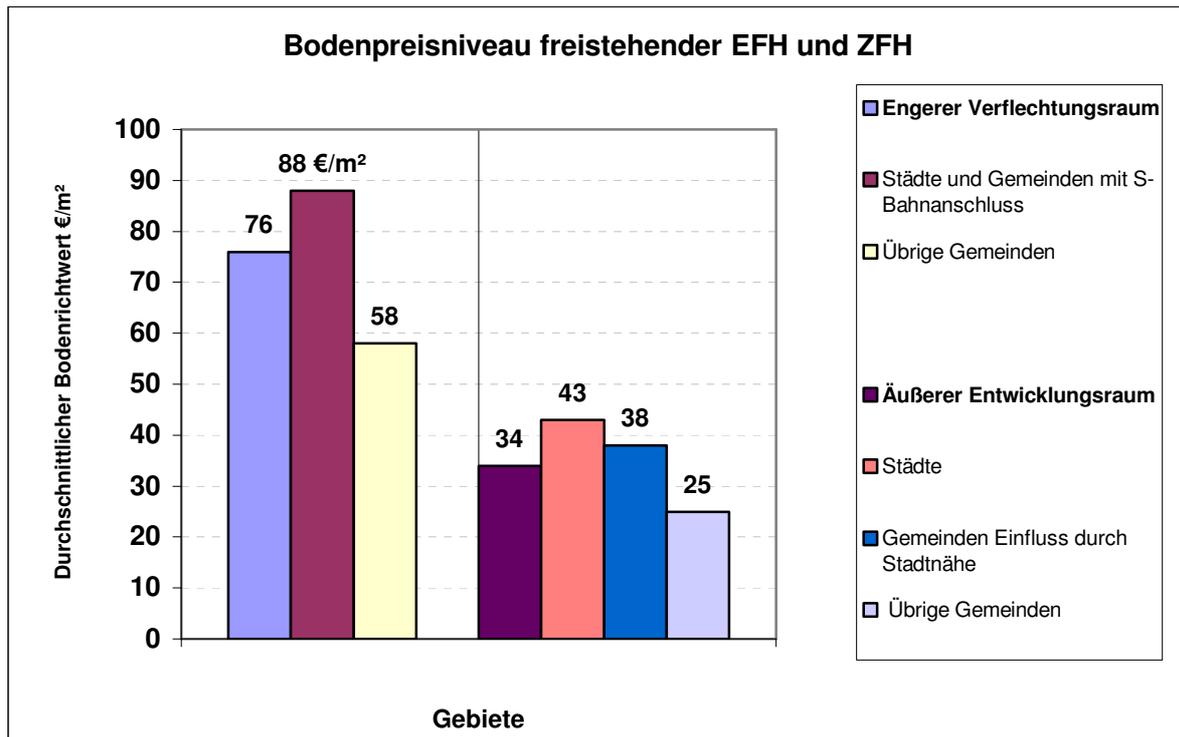
¹ § 242 BauGB - Überleitungsvorschriften für die Erschließung



Grafik 3 Einzeldarstellung EFH und ZFH erschließungsbeitragsfrei nach § 242 BauGB

Bodenpreisniveau für nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser) (Grundlage : Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2005)	
Gebiet	mittlere Wohnlage in €/m²
Engerer Verflechtungsraum	76,00
Städte und Gemeinden mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen / Eggersdorf, Fredersdorf/Vogelsdorf, Dahwitz - Hoppegarten, Neuenhagen, Hönow)	88,00
Übrige Gemeinden	58,00
Äußerer Entwicklungsraum	34,00
Städte (Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	43,00
Gemeinden mit Einfluss durch Stadtnähe	38,00
Übrige Gemeinden	25,00

Tabelle 4



Grafik 4 Einzeldarstellung EFH und ZFH erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre kann mittels Bodenpreisindexreihen dargestellt werden.

Grundlage bildet ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert. Als Basisjahr wurde aufgrund der Einführung der technischen Erfassung der Verkaufsdaten das Jahr 1995 gewählt.

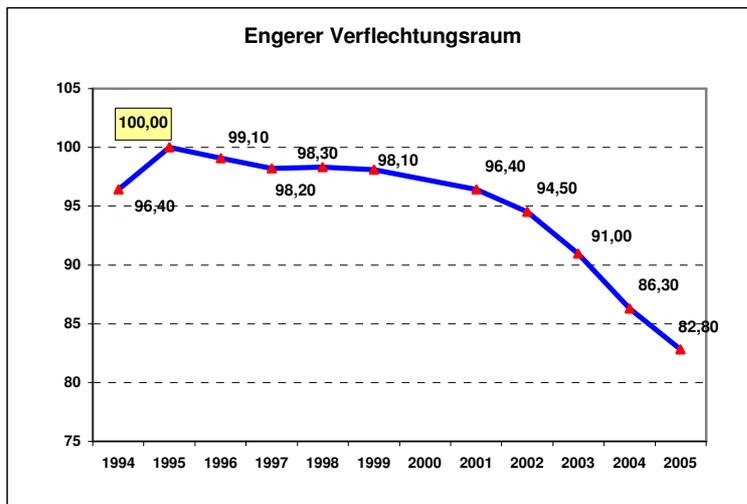
Da sich das Preisniveau in einigen Bereichen des Landkreises signifikant unterschiedlich darstellt, wurden Untersuchungsgebiete (Indexgebiete) mit ähnlichem Bodenpreisniveau gebildet.

Folgende Indexgebiete werden untersucht:

- Engerer Verflechtungsraum
- Seelow, Bad Freienwalde, Wriezen., Waldsiefersdorf, Lebus, Buckow
- Oderbruchdörfer
- Dörfer hinter Buckow bis Oderbruch und Höhendörfer
- Umgebung von Strausberg
- Südlich von Seelow (Einfluss von Frankfurt/O.)
- Buckower Umgebung
- Dahwitz-Hoppegarten, Neuenhagen, Hönow
- Nördliche Inseldörfer
- Neue Wohngebiete

Die Bodenpreisindexreihen stellen die langfristige Entwicklung des Bodenpreises auf der Grundlage der Bodenrichtwerte dar und ermöglichen die Umrechnung auf einen zurückliegenden Stichtag.

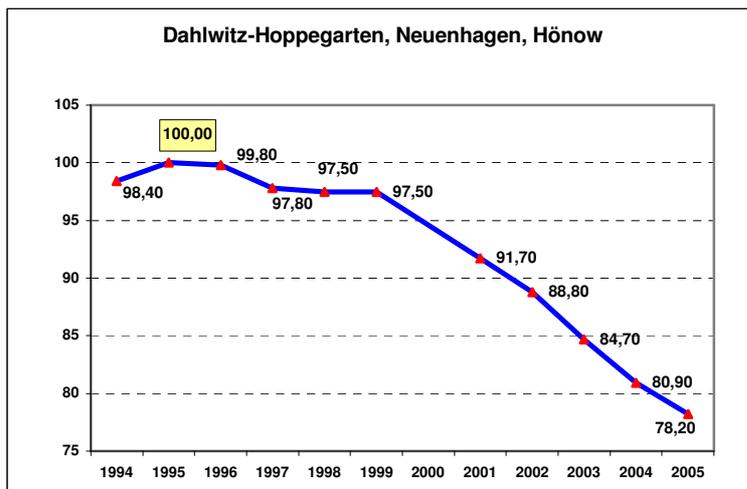
Grafik 5



Anzahl der Bodenrichtwerte: 31

Bezugswert	Index
31.12.94	96,40
31.12.95	100,00
31.12.96	99,10
31.12.97	98,20
31.12.98	98,30
31.12.99	98,10
01.01.01	96,40
01.01.02	94,50
01.01.03	91,00
01.01.04	86,30
01.01.05	82,80

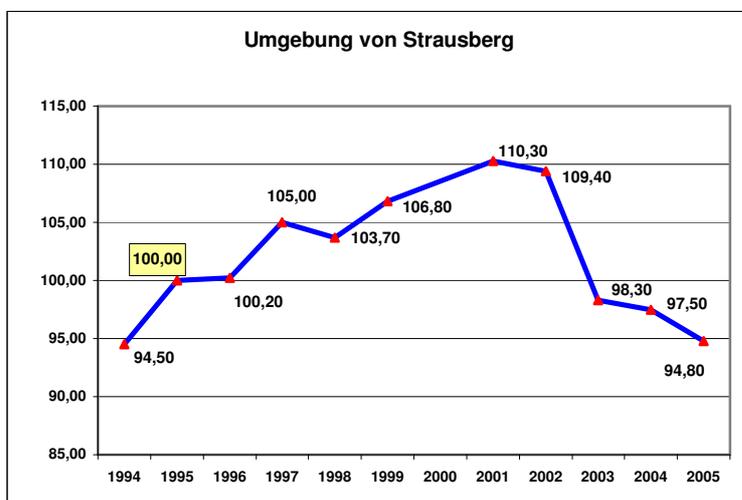
Grafik 6



Anzahl der Bodenrichtwerte: 9

Bezugswert	Index
31.12.94	98,40
31.12.95	100,00
31.12.96	99,80
31.12.97	97,80
31.12.98	97,50
31.12.99	97,50
01.01.01	91,70
01.01.02	88,80
01.01.03	84,70
01.01.04	80,90
01.01.05	78,20

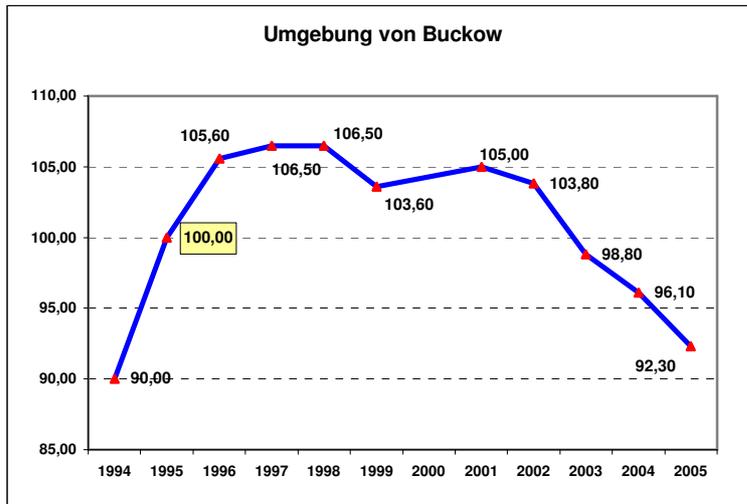
Grafik 7



Anzahl der Bodenrichtwerte: 15

Bezugswert	Index
31.12.1994	94,50
31.12.1995	100,00
31.12.1996	100,20
31.12.1997	105,00
31.12.1998	103,70
31.12.1999	106,80
01.01.2001	110,30
01.01.2002	109,40
01.01.2003	98,30
01.01.2004	97,50
01.01.2005	94,80

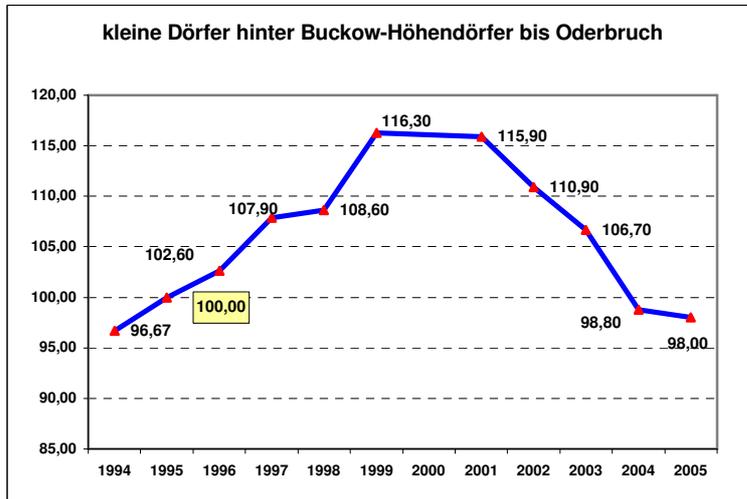
Grafik 8



Anzahl der Bodenrichtwerte: 8

Bezugswert	Index
31.12.94	90,00
31.12.95	100,00
31.12.96	105,60
31.12.97	106,50
31.12.98	106,50
31.12.99	103,60
01.01.01	105,00
01.01.02	103,80
01.01.03	98,80
01.01.04	96,10
01.01.05	92,30

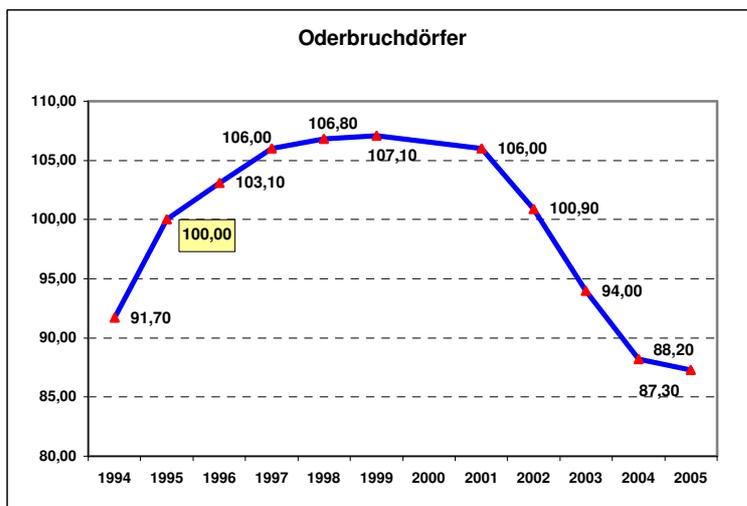
Grafik 9



Anzahl der Bodenrichtwerte: 52

Bezugswert	Index
31.12.94	96,67
31.12.95	100,00
31.12.96	102,60
31.12.97	107,90
31.12.98	108,60
31.12.99	116,30
01.01.01	115,90
01.01.02	110,90
01.01.03	106,70
01.01.04	98,80
01.01.05	98,00

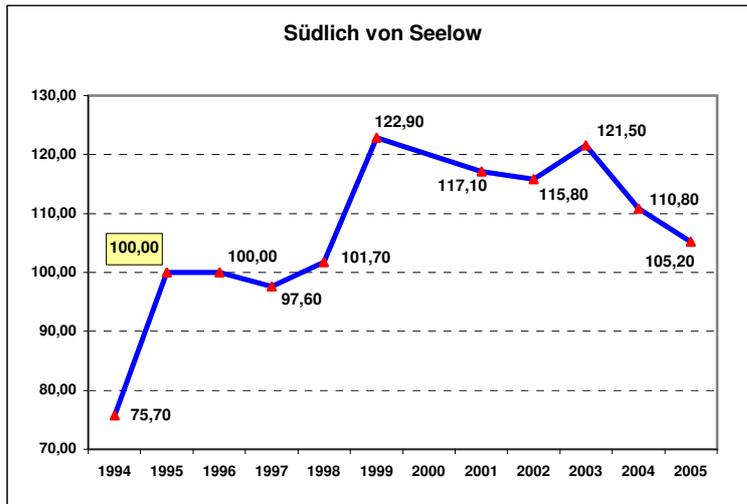
Grafik 10



Anzahl der Bodenrichtwerte: 44

Bezugswert	Index
31.12.94	91,70
31.12.95	100,00
31.12.96	103,10
31.12.97	106,00
31.12.98	106,80
31.12.99	107,10
01.01.01	106,00
01.01.02	100,90
01.01.03	94,00
01.01.04	88,20
01.01.05	87,30

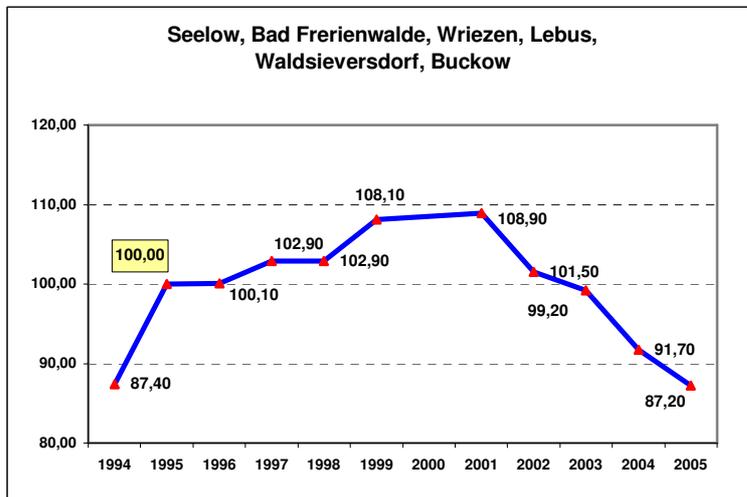
Grafik 11



Anzahl der Bodenrichtwerte: 7

Bezugswert	Index
31.12.94	75,70
31.12.95	100,00
31.12.96	100,00
31.12.97	97,60
31.12.98	101,70
31.12.99	122,90
01.01.01	117,10
01.01.02	115,80
01.01.03	121,50
01.01.04	110,80
01.01.05	105,20

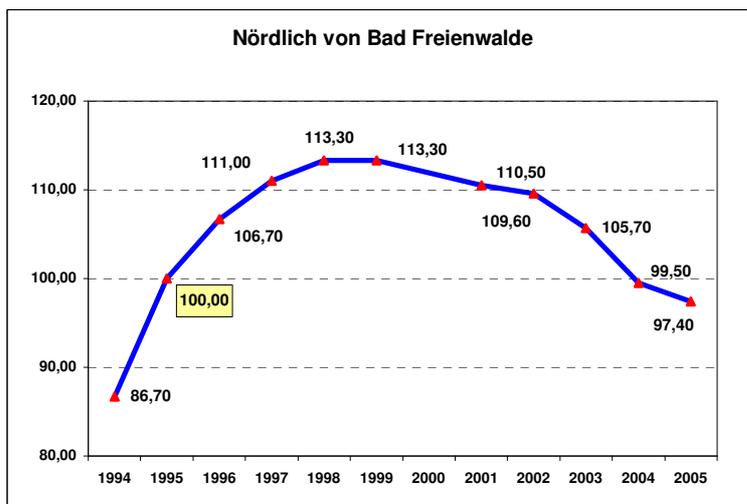
Grafik 12



Anzahl der Bodenrichtwerte: 13

Bezugswert	Index
31.12.94	87,40
31.12.95	100,00
31.12.96	100,10
31.12.97	102,90
31.12.98	102,90
31.12.99	108,10
01.01.01	108,90
01.01.02	101,50
01.01.03	99,20
01.01.04	91,70
01.01.05	87,20

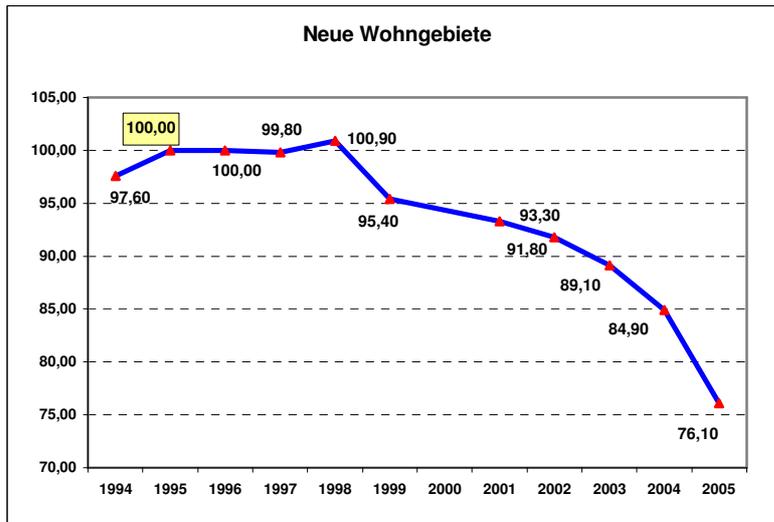
Grafik 13



Anzahl der Bodenrichtwerte: 8

Bezugswert	Index
31.12.94	86,70
31.12.95	100,00
31.12.96	106,70
31.12.97	111,00
31.12.98	113,30
31.12.99	113,30
01.01.01	110,50
01.01.02	109,60
01.01.03	105,70
01.01.04	99,50
01.01.05	97,40

Grafik 14



Anzahl der Bodenrichtwerte: 41

Bezugswert	Index
31.12.1994	97,60
31.12.1995	100,00
31.12.1996	100,00
31.12.1997	99,80
31.12.1998	100,90
31.12.1999	95,40
01.01.2001	93,30
01.01.2002	91,80
01.01.2003	89,10
01.01.2004	84,90
01.01.2005	76,10

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

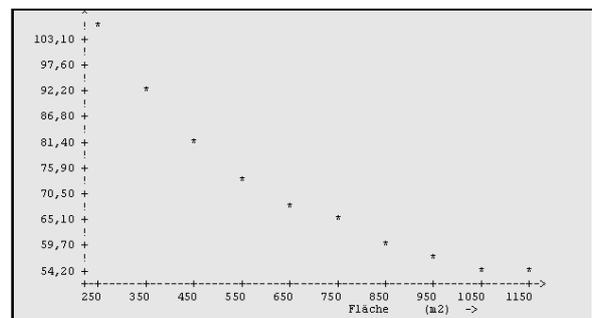
Der Bodenwert beim Verkauf für Ein- und Zweifamilienhäuser wird neben den verschiedenen planungsrechtlichen Faktoren auch von der Größe sowie von der Lage des zu erwerbenden Grundstücks beeinflusst. Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grunde im Landkreis Märkisch-Oderland für den individuellen Wohnungsbau mit einem durchschnittlichen Flächenbezug angegeben.

Die in der AKS vorhandenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse hinsichtlich einer Abhängigkeit des Bodenwertes bezüglich der Fläche getrennt ermittelt.

Abhängigkeit —————> **Bodenwert – Fläche des Grundstücks**

► Engerer Verflechtungsraum

Stichprobenumfang: 990 Kauffälle
 Multiple Bestimmtheitsmaß: 0,25
 Variationskoeffizient: 0,21
 Korrelationskoeffizient: 0,50
 Regressionskoeffizient: 622,1217



Auswertung der Regressionsfunktion

Die Umrechnung der Bodenwerte für eine vom Bodenrichtwert abweichende Grundstücksgröße kann mit Hilfe folgender Umrechnungskoeffizienten erfolgen:

Fläche in m ²	Schätzwert	Anpassungsfaktor
250	108,482	1,600
350	95,064	1,402
450	85,614	1,263
550	78,402	1,156
650	72,615	1,071
750	67,809	1,000
850	63,717	0,940
950	60,165	0,887
1050	57,036	0,841
1150	54,246	0,800

Tabelle 5

$$\text{Bodenwert} = - 97,7160 + (622,1217 \times \text{Grundstücksgröße}^{-0,20})$$

Gleichung 1

Dieses Ergebnis beruht auf einer Untersuchungsstichprobe mit folgenden Randeigenschaften:

- baureifes Land für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser
- Geschäftsjahr 1997 - 2004
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
- selbständige Objekte
- keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Grundstücksgröße 160 m² bis 1.150 m²
- erschließungsbeitragsfrei nach § 242 BauGB

Aufgrund des geringen Multiplen Bestimmtheitsmaßes sind die Faktoren nur bedingt anzuwenden.

5.3 Geschosswohnungsbau

Unbebaute Bauflächen für den Geschosswohnungsbau werden vorrangig in Großstädten veräußert. Im Landkreis Märkisch-Oderland ist dieser Grundstücksteilmarkt untypisch. Es lassen sich deshalb keine Aussagen zum Preisniveau und dessen Entwicklung mitteilen.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Grundstücksnutzungsart	Anzahl der Verträge	
	Gewerbliche Bauflächen	Erschließungsbeitragsfrei nach § 242 BauGB
37		8
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG		unbeeinflusste Kauffälle, die zur Auswertung geeignet sind
5		5

Tabelle 6

Das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen differiert im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Es ist ein eindeutiger Abfall der Bodenwerte in West-Ost-Richtung zu verzeichnen.

Die Lage zu Ballungsgebieten und Großstadtvorortlagen mit verkehrsgünstiger Anbindung wird seit Jahren eindeutig von Investoren bevorzugt.

	Preisniveau von gewerbliche Bauflächen (Grundlage : Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2005)	
	Engerer Verflechtungsraum	Äußerer Entwicklungsraum
Erschließungsbeitragsfrei nach § 242 BauGB	17 €/m ²	7 €/m ²
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	37 €/m ²	12 €/m ²

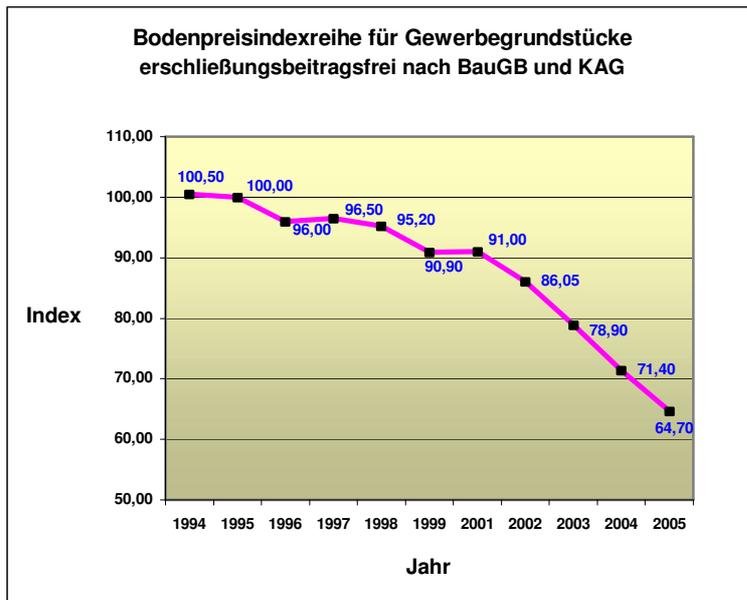
Tabelle 7

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre kann mittels Bodenpreisindexreihen dargestellt werden.

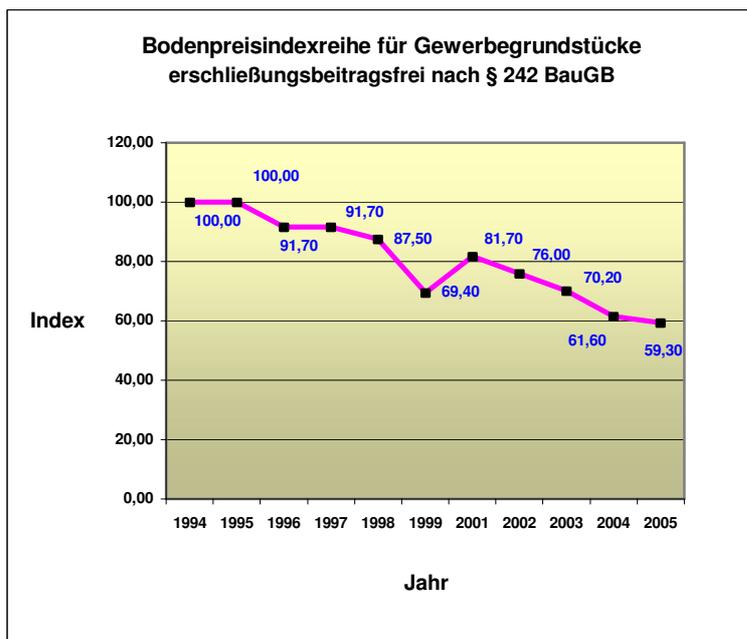
Grundlage des Bodenpreisniveaus ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert.

Als Basisjahr wurde aufgrund der Einführung der technischen Erfassung der Verkaufsdaten das Jahr 1995 gewählt.



Jahr	Index	Anzahl der Bodenrichtwerte
1994	100,50	7
1995	100,00	9
1996	96,00	10
1997	96,50	10
1998	95,20	11
1999	90,90	12
2001	91,00	13
2002	86,05	12
2003	78,90	12
2004	71,40	12
2005	64,70	12

Grafik 15



Jahr	Index	Anzahl der Bodenrichtwerte
1994	100,00	3
1995	100,00	3
1996	91,70	3
1997	91,70	3
1998	87,50	3
1999	69,40	3
2001	81,70	5
2002	76,00	5
2003	70,20	5
2004	61,60	5
2005	59,30	5

Grafik 16

In Auswertung der Grafiken ist jährlich ein nahezu 5 - 8-prozentiger Wertverlust zu verzeichnen. Das Preisniveau in den vergangenen 10 Jahren hat sich fast halbiert. Die Erwartungen Anfang der 90-ziger Jahre, dass sich der Landkreis vor den Toren Berlins industriell prägen wird, haben sich nicht erfüllt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Gemäß WertV sind die Definitionen wie folgt:

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenart, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeinen städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.“

„**Rohbauland** sind Flächen, die, 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.“

► Umsatz

Jahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz in €	Flächenumsatz in m ²
2004	15	3.349.915	194.347

Tabelle 8

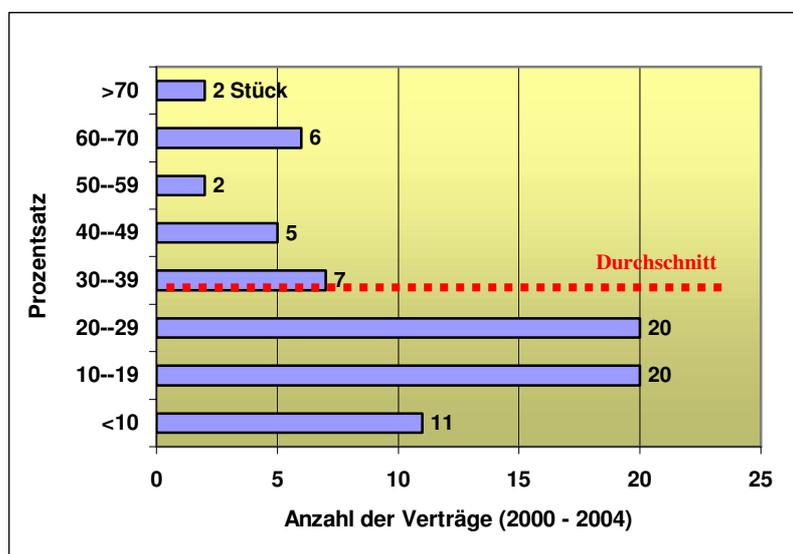
93 % der Kauffälle konzentrierten sich im „Engeren Verflechtungsraum“.

► Preisniveau

Das Preisniveau des Teilmarktes **Bauerwartungsland** wird in Prozent vom erschließungsbeitragspflichtigen (§ 242 BauGB) Bauland angegeben.

Da für diesen Teilmarkt im Berichtszeitraum nur eine geringer Stichprobenumfang vorhanden ist, wird der Auswertzeitraum bis ins Jahr 2000 zurückverlegt. Die Stichprobe ergibt **74** auswertbare Verträge, dessen **Spanne** von ca. **10 - 60 %** des Bodenwertes für das angrenzende Bauland reicht. Im **Durchschnitt** wurden für zukünftiges baureifes Land ca. **30 %** des erschließungsbeitragspflichtigen (§242 BauGB) Baulandes gezahlt.

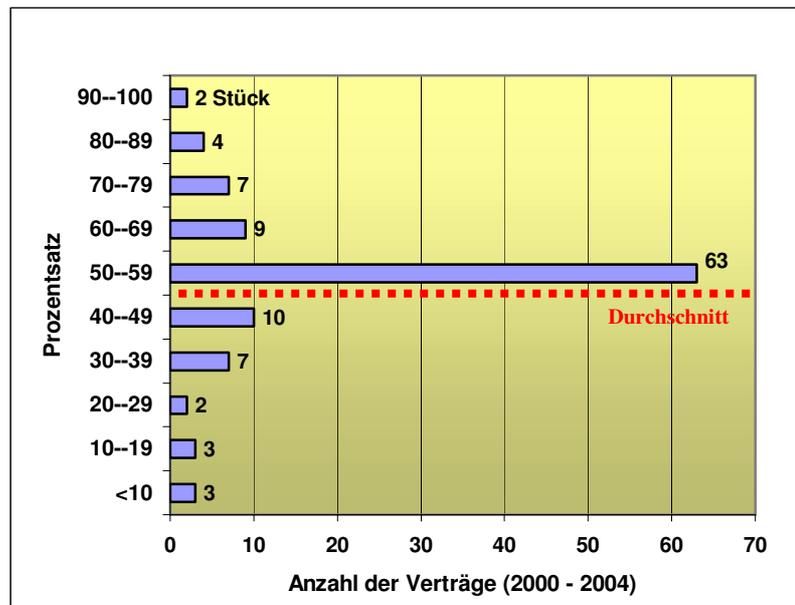
Grafik 17



Das Preisniveau des Teilmarktes **Rohbauland** wird in Prozent vom erschließungsbeitragspflichtigen (§242 BauGB) Bauland angegeben.

Da für diesen Teilmarkt im Berichtszeitraum nur ein geringer Stichprobenumfang vorhanden ist, wird der Auswertzeitraum bis ins Jahr 2000 zurückverlegt. Die Stichprobe ergibt **110** auswertbare Verträge, dessen Spanne von ca. **15 - 90 %** des Bodenwertes für das angrenzende Bauland reicht. Im **Durchschnitt** wurden für zukünftiges baureifes Land ca. **53 %** des erschließungsbeitragspflichtigen (§242 BauGB) Baulandes gezahlt.

Grafik 18



5.6 Sonstiges Bauland

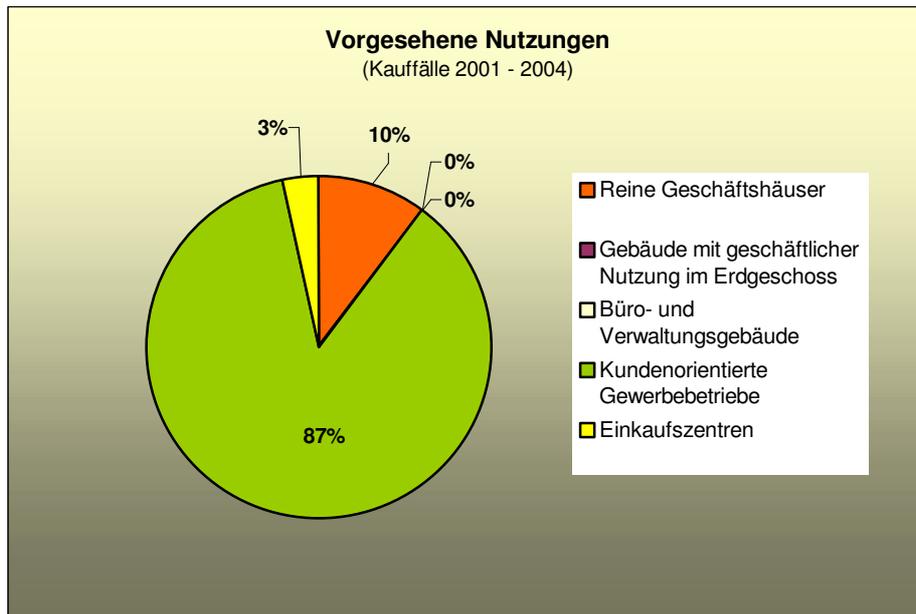
Zu dem Teilmarkt „Sonstiges Bauland“ gehören folgende Grundstücksarten für:

- Reine Geschäftshäuser
- Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Kundenorientierte Gewerbebetriebe
- Einkaufszentren

Jahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz in €	Flächenumsatz in m ²
2004	14	443.541	10.955
2003	3	373.497	16.500
2002	10	1.461.636	30.595
2001	2	240.307	14.051

Tabelle 9

93 % der Kauffälle konzentrierten sich im „Engeren Verflechtungsraum“.



Grafik 19

Kauffälle dieses Teilmarktes sind im innerstädtischen Bereich kaum zu finden, da dort kaum Baulücken bestehen. Sie werden vorrangig im Randbereich der Ortslagen oder im Außenbereich registriert.

5.7 Erbbaurechte

Der Erbbauzins ist das zu zahlende Entgelt für die Gewährung eines vertraglich vereinbarten Erbbaurechtes und ist in der Regel als jährliche Zahlung vereinbart.

Das Erbbaurecht ist durch § 1 ErbbauVO definiert als das veräußerliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu errichten. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein.

Das Erbbaurecht bezieht sich in der Regel auf einen Zeitraum von **50 - 99 Jahren**. Längere oder kürzere Laufzeiten können vereinbart werden.

Das Erbbaurecht ermöglicht den Erbbauberechtigten die Nutzung von Grundstücken zum Bau von Gebäuden, ohne für das Grundstück den gesamten Kaufpreis sofort aufbringen zu müssen.

Der Anteil der abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge (28 Verträge) im Landkreis Märkisch Oderland ist im Jahre 2004 mit ca. **1,5 %** gemessen an der Anzahl der bebauten und unbebauten Verträge unbedeutend. Deshalb werden zur Auswertung die letzten 4 Jahre angegeben.

► **Erbbauzinssätze pro Jahr für unbebaute Grundstücke**

Grundstücksart	2001	2002	2003	2004	Anzahl 2004
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,00 % (3,5 und 4,5%)	Ø 4,5 % (4 % - 5 %)	Ø 4,5 % (4,0 - 5,0 %)	Ø 4,25 % (4,0 - 4,5 %)	14
Gewerbegrundstücke	6 %	-	5,0 %	Ø 4,7 % (4,0 - 5,0 %)	4
Erholungsgrundstücke	-	-	-	-	-

Tabelle 10

► **Erbbauzinssätze pro Jahr für bebaute Grundstücke**

Grundstücksart	2001	2002	2003	2004	Anzahl 2004
Wohnbaugrundstücke	Ø 4 % (4 bis 5 %)	Ø 4 % (4 bis 5 %)	Ø 4,3 % (4,0 - 5,0 %)	Ø 4,25 % (4 bis 4,5 %)	7
Gewerbegrundstücke	6 %	3,5 - 6 %	-	-	1
Erholungsgrundstücke	-	7 %	7 %	7 %	2

Tabelle 11

Die Erbbaurechtsverträge für **Windkraftnutzung** ermöglichen keine Ermittlung eines relativen Erbbauzinses.

In Abhängigkeit von der Leistung, unabhängig von der Grundstücksgröße, wurden pro Stellplatz Windkrafttrad ~ 4.000 – 6.000 € als jährlicher Erbbauzins vereinbart.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Landkreis Märkisch-Oderland gehört im Land Brandenburg zu den Kreisen mit dem höchsten Anteil der land - u. forstwirtschaftlichen Flächen. Mit einem **Anteil von nahezu 90 % der Kreisfläche** spielt demgemäss der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr nach wie vor eine bedeutende Rolle.

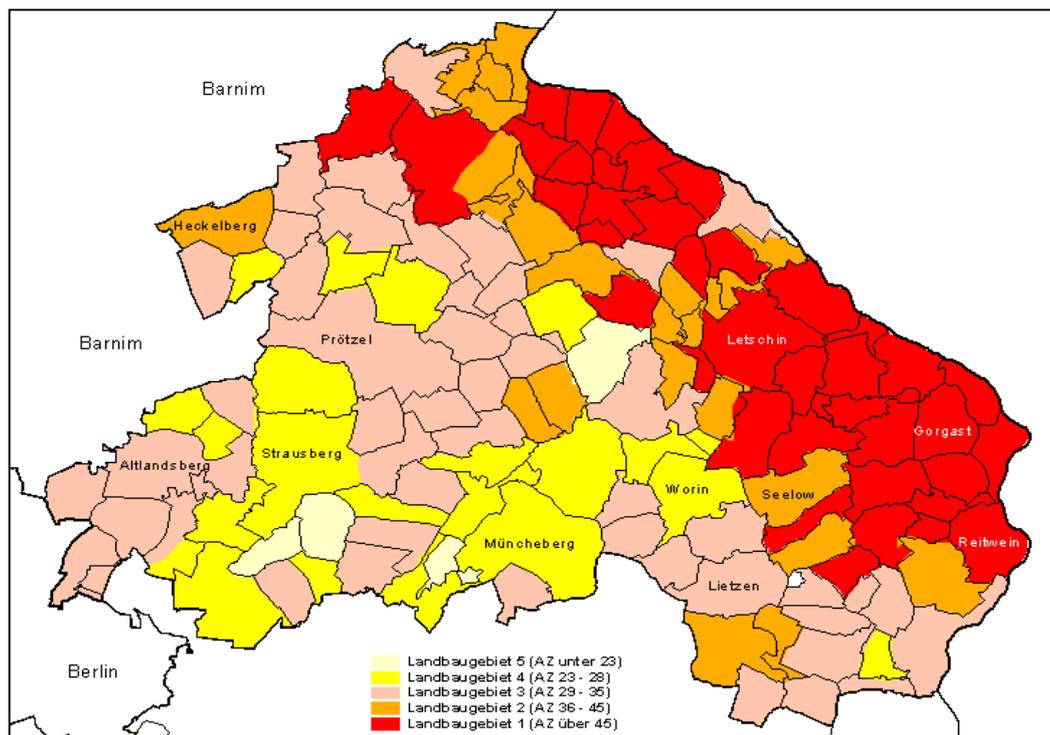
Insbesondere das im Osten des Landkreises befindliche „**Oderbruch**“ mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit stellt gute Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Nutzung dar. Als Teil des Thorn - Eberswalder - Urstromtales ist das „Oderbruch“ alluvialer Entstehung und von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt.

Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

Das an das Oderbruch anschließende Höhegebiet „**Ostbrandenburgische Platte**“ ist diluvialer Entstehung und damit der geologischen Herkunft nach auf die Eiszeit zurückzuführen. Das Gebiet ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Die Bodengüte ist gering bis gut, jedoch sehr heterogen. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 30.

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

Die nachfolgende Grafik stellt die differenzierte Anbaueignung im Kreisgebiet nach Landbaugebieten (Ackerzahlbereiche) dar:



Grafik 20²

► **Klima**

Das Kreisgebiet insgesamt ist dem **Mecklenburgisch-Brandenburgischem Übergangsklima** zuzuordnen, wofür relativ große Jahresschwankungen der Temperatur typisch sind.

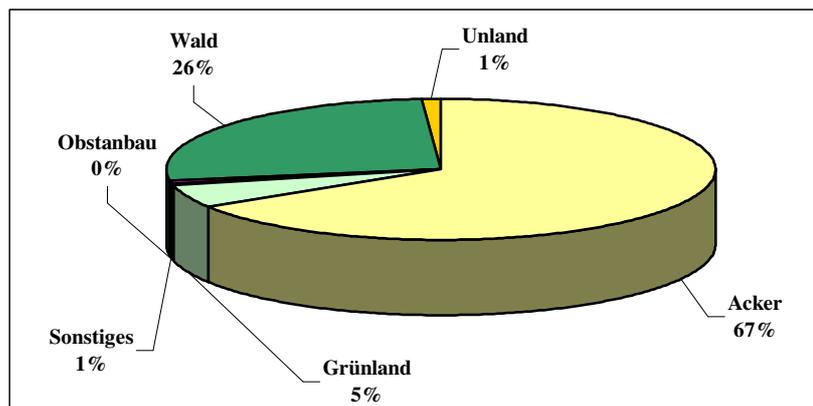
Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8 Grad Celsius.

Das „Oderbruch“ bildet innerhalb dieser Zone ein besonderes Klimagebiet, das als trockenes Binnenlandklima mit kontinentalem Charakter eingestuft wird. Es gehört mit Jahresniederschlägen von 470 mm bis 550 mm zu den niederschlagsärmsten Landschaften Deutschlands.

² **Quelle:** IS LARA – Informationssystem des ländlichen Raumes; herausgegeben durch das Landesamt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft

► **Flächennutzung**

Nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der gesamten Land- und Forstwirtschaftsfläche nach den Flächenanteilen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten. Daraus lässt sich die Bedeutung von Ackerland und Wald im Landkreis erkennen, aber auch, dass Grünland und Obstanbau hier nur eine untergeordnete Rolle spielen.



Grafik 21

► **Umsatz 2004**

Im Jahre 2004 wurden **737 Kauffälle** in diesem Teilmarkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss registriert, was im Vergleich zu dem Vorjahr eine geringe Minderung von ca. 1,6 % ausmacht.

Hierbei wechselten insgesamt **4.482 ha Fläche** im Wert von **9,7 Mio. €** den Besitzer. Damit ist der Preisumsatz im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben; wogegen im Flächenumsatz ein Rückgang von ca. 12 % zu verzeichnen ist.

Der Flächenumsatz des Jahres 2004 macht damit ca. **2,5 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche** des Landkreises Märkisch-Oderland aus.

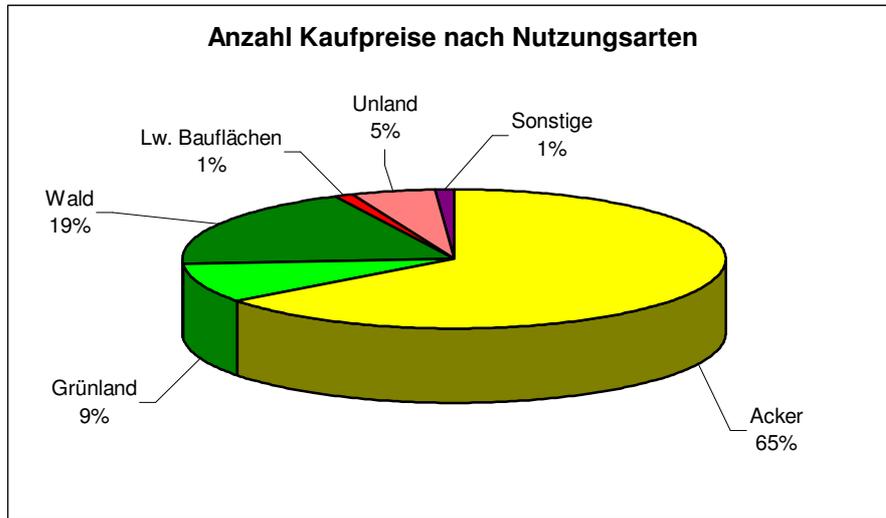
Die Verteilung Kaufverträge auf die verschiedenen Nutzungsarten zeigt nachfolgende Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Preisumsatz (1000 €)
Acker	426	2.545,46	6.922
Grünland	143	129,64	234
Wald	110	1.591,54	1.927
Lw. Bauflächen, § 35 BauGB	7	131,51	461
Unland	30	46,93	38
Sonstige (Baumschulen, Obstplantagen, Sonderkulturen, begünstigtes Agrarland u. a.)	21	32,11	73
Gesamt	737	4.477,22	9.656

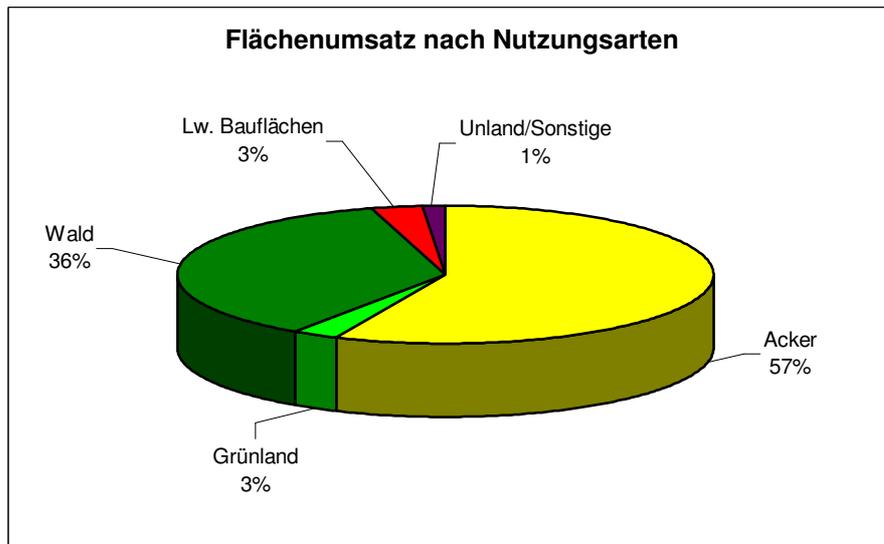
Tabelle 12

Die nachfolgenden Tabellen geben den Umsatz der landwirtschaftlichen Grundstücke nach den unterschiedlichen Nutzungsarten wider (ohne zukünftig öffentliche Nutzung).

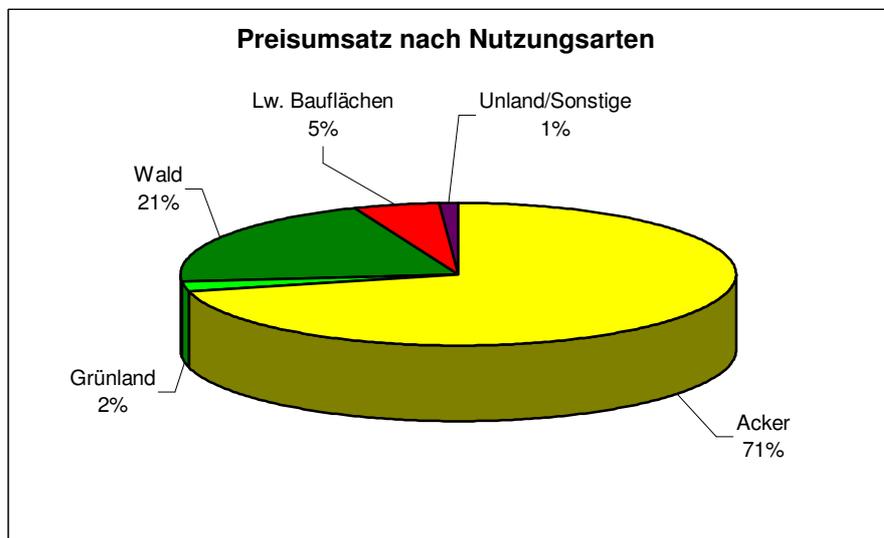
Grafik 22



Grafik 23



Grafik 24



► Erwerbsfälle einer zukünftig öffentlichen Nutzung

Der Anteil der Kauffälle aus dem Teilmarkt „landwirtschaftliche Nutzung“ mit dem Ziel einer **zukünftigen öffentlichen Nutzung** ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

Es handelt sich dabei überwiegend um Ortsumgehungen (Bad Freienwalde, Wriezen, Küstrin - Kietz, Seelow, Müncheberg) und um Erwerbsfälle im Rahmen der **Oderdeichsanierung**.

Nahezu **25 % der Kauffälle** im Jahr 2004 der landwirtschaftlichen Kaufverträge sind davon betroffen.

Fast **65 %** der Verträge über **Grünland** betreffen Erwerbsfälle im Rahmen der **Oderdeichsanierung**. Darüber hinaus spielt Grünland im Landkreis Märkisch-Oderland nach wie vor eine untergeordnete Rolle.

Da es sich bei den Erwerbsfällen einer zukünftig öffentlichen Nutzung nicht um Landwirtschaftflächen im Sinne der Wertermittlungsverordnung (WertV) handelt, werden diese Kaufverträge bei den nachfolgenden Untersuchungen nicht berücksichtigt.

► begünstigter Erwerb nach der Flächenerwerbsverordnung

Die Umsatzzahlen für den begünstigten Erwerb nach der Flächenerwerbsverordnung sind im Auswertzeitraum 2004 rückläufig, wie folgende Übersicht zeigt:

	2003		2004	
	absolut	% zum Gesamtumsatz	absolut	% zum Gesamtumsatz
Anzahl	92	12,3	55	7,5
Flächenumsatz (ha)	2.277,4	44,8	1.512,3	33,7
Preisumsatz (Mio. €)	2,9	30,2	2,0	20,4

Tabelle 13

► Zwangsversteigerungen

Der Anteil der **Zwangsversteigerungen** für landwirtschaftliche Flächen ist wie im Vorjahr gering. Es liegen für den Auswertzeitraum dafür nur 2 Kaufverträge vor.

Da sowohl der begünstigte Erwerb nach der Flächenerwerbsverordnung als auch die Zwangsversteigerungen **nicht dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt** zuzuordnen sind, werden diese und weitere Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowohl bei der Bodenrichtwertermittlung als auch bei den Untersuchungen zum Preisniveau ausgeschlossen.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Gemäß WertV ist die Definitionen wie folgt:

„**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlich Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft entsprechend Punkt 1 und die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Flächen der Land- und Forstwirtschaft entsprechend Punkt 2 (begünstigtes Agrarland) werden separat untersucht und erörtert (s. S. 37-38).

6.2.1 Preisniveau

Hauptgrundlage für die Auswertungen von Acker und Grünlandflächen sind im Landkreis Märkisch-Oderland die naturräumlichen Gegebenheiten. Demgemäß gliedert sich der Landkreis im wesentlichen in die eingangs genannten zwei Bereiche mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten; dem fruchtbaren „**Oderbruch**“ und der „**Ostbrandenburgischen Platte**“.

Der dem **Ballungsraum von Berlin** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises gehört hinsichtlich seiner Entstehung zwar zur „Ostbrandenburgischen Platte“, er wird jedoch separat untersucht, um diesbezügliche Marktbesonderheiten erfassen zu können.

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2005 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker	Grünland
Bruch	0,40 €/m ² (bei Ackerzahl 50)	0,25
Platte	0,23 €/m ² (bei Ackerzahl 30)	0,13
Berlinnähe	0,27 €/m ² (bei Ackerzahl 30)	0,17

Tabelle 14

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

Dagegen sind ortsnahe- und Kleinstflächen (< 3.000 m²) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung hier nicht berücksichtigt.

Das gleiche trifft auf begünstigtes Agrarland sowie auf Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung zu.

Die hinsichtlich des Preisniveaus von **Acker** auswertbaren Kaufverträge für den Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ sind in den nachfolgenden Tabellen nach Bonitäts- und Größenklassen erfasst.

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“

Tabelle 15

Fläche (ha)	A c k e r z a h l					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittelwert (€/m²)		
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70				
0,3-1		0,31	0,29	0,37	0,43	24	0,38		
			0,26	0,37	0,45			0,58	
			0,30	0,37	0,42				
			0,36	0,37	0,44				
			0,36	0,39	0,50				
			0,37	0,50	0,30				
			0,37	0,40					
>1-2		0,34	0,35		0,40	18	0,37		
			0,37		0,42			0,52	
			0,38		0,27			0,57	
			0,13		0,43				
			0,35		0,43				
					0,37				
					0,52				
>2-5		0,25	0,38	0,23	0,43	0,25	0,47	35	0,40
		0,25	0,28	0,41	0,51	0,49	0,49		
		0,33	0,31	0,42	0,44	0,52	0,55		
			0,44	0,42	0,49	0,53	0,53		
			0,33	0,22	0,30	0,52	0,30		
			0,29	0,44	0,48	0,39			
			0,43	0,37	0,51				
>5-10		0,26	0,33	0,35	0,36	27	0,39		
		0,33	0,40	0,38	0,47			0,44	
			0,30		0,44			0,50	
			0,30		0,50			0,31	
			0,35		0,41			0,35	
			0,39		0,49			0,39	
			0,29		0,42			0,54	
>10-20		0,35		0,37	0,20	7	0,36		
					0,32				
					0,35				
					0,47				
>20-40	0,15				0,36	0,37	3	0,29	
> 40				0,42			1	0,42	
Verträge (Anzahl)	1	8	46	41	19	115			
Kaufpreismittel (€/m²)	0,15	0,30	0,35	0,42	0,44		0,39		

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Ostbrandenburgische Platte“

Fläche (ha)	A c k e r z a h l					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittelwert (€/m²)
	<=20	21-30	31-40	41-50	>50		
0,3-1	0,10	0,21	0,22	0,22		19	0,22
		0,21	0,12				
		0,35	0,27				
		0,22	0,22				
		0,22	0,22				
		0,22					
		0,23					
		0,15					
		0,25					
		0,25					
		0,25					
0,18							
>1-2	0,19	0,21			4	0,21	
		0,25					
		0,19					
>2-5	0,19 0,20 0,32	0,22	0,30			19	0,25
		0,22	0,30				
		0,25	0,29				
		0,22	0,22				
		0,25	0,31				
		0,30	0,16				
			0,19				
			0,37				
			0,20				
			0,20				
>5-10		0,20	0,18	0,30		17	0,22
		0,14	0,21				
		0,20	0,29				
		0,24	0,18				
		0,28	0,25				
		0,25	0,12				
		0,28	0,19				
			0,30				
			0,20				
>10-20	0,25		0,18			6	0,20
			0,20				
			0,21				
			0,19				
			0,19				
>20-40		0,20	0,20			4	0,20
		0,18	0,22				
>40		0,24	0,18			2	0,21
Verträge (Anzahl)	6	31	32	2		71	
Kaufpreismittel (€/m²)	0,21	0,23	0,22	0,26			0,22

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Tabelle 16

Das Kaufpreismittel ist für jede Bonitätsklasse (jeweils am Spaltenende) sowie für jede Größenklasse (jeweils rechts stehend) ablesbar.

Damit lassen sich Abhängigkeiten des Kaufpreises sowohl von der Bonität als auch von der Flächengröße einschätzen.

Während anhand der Kaufpreismittel für das „Oderbruch“ eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität vermutet werden kann (s. auch Punkt 6.2.3), ist dieser Zusammenhang für die „Ostbrandenburgische Platte“ nicht erkennbar. Ebenso besteht offenbar kein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Größe der veräußerten Fläche sowohl für das „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.

Aufgrund der geringen Bedeutung und der geringen Anzahl von Kaufverträgen sind die Kaufverträge über **Grünland** diesbezüglich nicht näher untersucht und ausgewertet worden.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

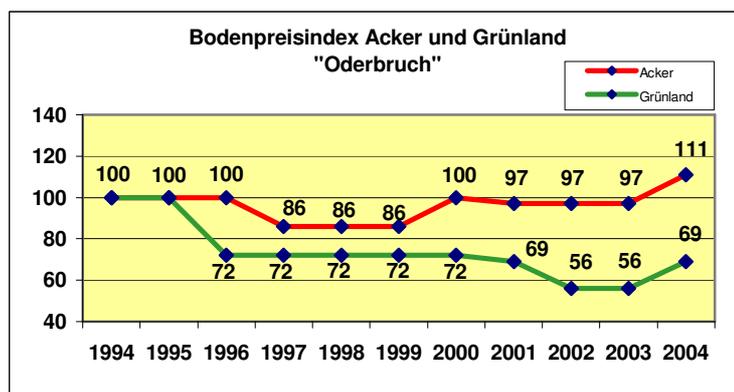
Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie sind bezogen auf das jeweilige Basisjahr mit dem Index 100 (1994=100 für Acker und Grünland).

Wie die nachfolgenden Indexreihen belegen, entwickelte sich das Preisniveau der Acker- und Grünlandflächen nach mehrjähriger Stabilität mit dem Jahr 2004 wie folgt differenziert:

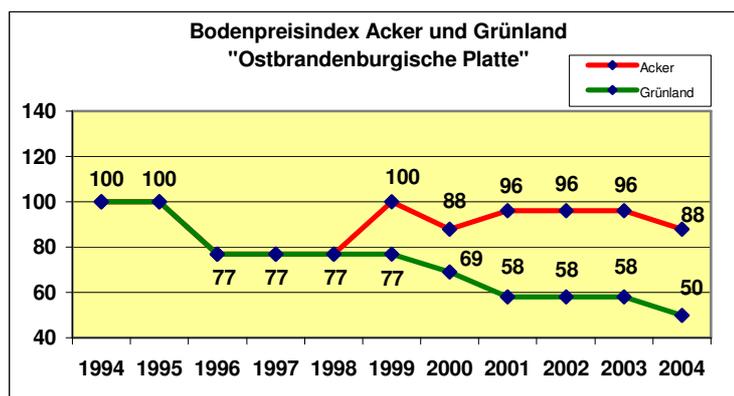
Bereich	Acker	Grünland
Oderbruch	+14 %	+25 %
Ostbrandenburgische Platte	-8 %	-13 %

Tabelle 17

Grafik 25



Grafik 26

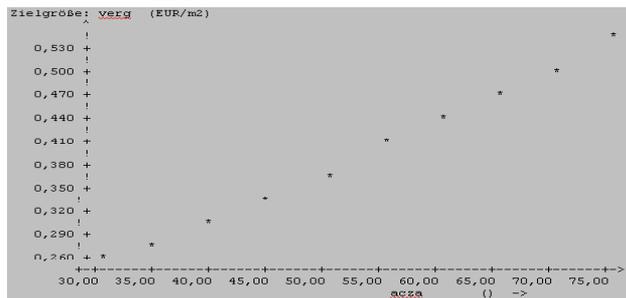


6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte (Ackerzahl)

Durch die Geschäftsstelle Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl sowohl für das „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“ mittels Regressionsanalyse untersucht.

Als Ergebnis der Untersuchung der Kauffälle des Jahres 2004 ist festzustellen, dass für das „Oderbruch“ erstmalig eine mittlere Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte (Ackerzahl) statistisch nachweisbar ist.



Stichprobenumfang: 107 Kauffällen
 Grundstücksgröße: > 3.000 m²
 Bestimmtheitsmaß: 0,48
 Variationskoeffizient: 0,15

Grafik 27

In Auswertung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist der funktionale Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Ackerzahl durch folgende **Regressionsfunktion** mit hinreichender Sicherheit darstellbar.

$$\text{Schätzwert Bodenpreis (€/m}^2\text{)} = \text{Ackerzahl} \times 0,0067 + 0,0596$$

Gleichung 2

Die Bodenwerte für Ackergrundstücke im „Oderbruch“, die eine abweichende Ackerzahl von der dem Bodenrichtwert zugrunde gelegten Ackerzahl (50) aufweisen, können demgemäß mit folgenden Anpassungsfaktoren angeglichen werden.

Tabelle 18

Ackerzahl	Schätzwerte	Anpassungsfaktor
30	0,260	0,662
35	0,293	0,746
40	0,326	0,830
45	0,360	0,916
50	0,393	1,000
55	0,426	1,084
60	0,460	1,170
65	0,493	1,254
70	0,526	1,338
75	0,560	1,425

Für die „**Ostbrandenburgische Platte**“ konnte eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Ackerzahl **nicht** nachgewiesen werden.

► **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße**

Ebenso wenig ist eine Abhängigkeit der Größe der veräußerten Fläche auf den Kaufpreis nachweisbar. Das gilt sowohl für das „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.

6.2.4 Höfe

In diesem Teilmarkt werden flächenmäßig den Kaufpreis bestimmende landwirtschaftlich genutzte Flächen mit dazugehörige Wohn- und /oder Betriebsgebäuden erfasst.

Ab dem Jahr 2000 wurden diesbezüglich 27 Kauffälle registriert, im Jahre 2004 gab es 7 Kauffälle.

Entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude ist das Preisniveau stark schwankend (**0,08 €/m² bis 2,99 €/m²**).

Für das Jahr **2004** lag die Preisspanne zwischen **0,11 €/m² – 1,08 €/m²**.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis Märkisch-Oderland macht mit nahezu 48.000 ha ca. 11 % der Gesamtfläche des Landkreises aus.

Für den forstwirtschaftlichen Bereich wurden 110 Erwerbsfälle erfasst, von denen lediglich 63 Kaufverträge unter Außerachtlassung der Kauffälle im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr, dem begünstigten Erwerb nach der Flächenerwerbsverordnung sowie Ausreißern für das Preisniveau herangezogen werden konnten.

Die Zuständigkeitsbereiche der Ämter für Forstwirtschaft sind per gesetzlicher Verordnung mit Verabschiedung der neuen Forststruktur vom 1. Januar 2004 im Land Brandenburg geregelt.

Der überwiegende und **südliche Teil** des Landkreises Märkisch-Oderland gehört damit in den Zuständigkeitsbereich des **Amtes für Forstwirtschaft Müllrose** und wird von der **Außenstelle Waldsiefersdorf** verwaltet

Für das **nördliche Gebiet** ist das **Amt für Forstwirtschaft Eberswalde** zuständig.

6.3.1 Preisniveau

Das aktuelle Preisniveau wird durch den vom Gutachterausschuss beschlossenen forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2005 wie folgt dargestellt.

Wald
0,10 €/m ²

Tabelle 19

Ca. 25 % der Erwerbsfälle der forstwirtschaftlichen Flächen beziehen sich auf den begünstigten Erwerb nach der Flächenerwerbsverordnung, im Mittel wurden dabei ca. 48 ha pro Kauffall veräußert. Dagegen lag der Mittelwert der veräußerten Fläche bei den Waldverkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lediglich bei ca. 5,6 ha.

Bei den Waldverkäufen wird nur selten eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Bestand vorgenommen. Bei der überwiegenden Anzahl von Fällen handelt es sich somit um **Durchschnittspreise**, die den **Bestand mit einschließen**.

Um differenzierte Aussagen zum Preisniveau zu erhalten, wurden von den zuständigen Forstämtern zu den veräußerten Flächen Informationen eingeholt, die Aussagen zur **Bestandsart** und zum **Alter** beinhalten.

In Ergebnis der Auswertung kann wiederholt festgestellt werden, dass kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

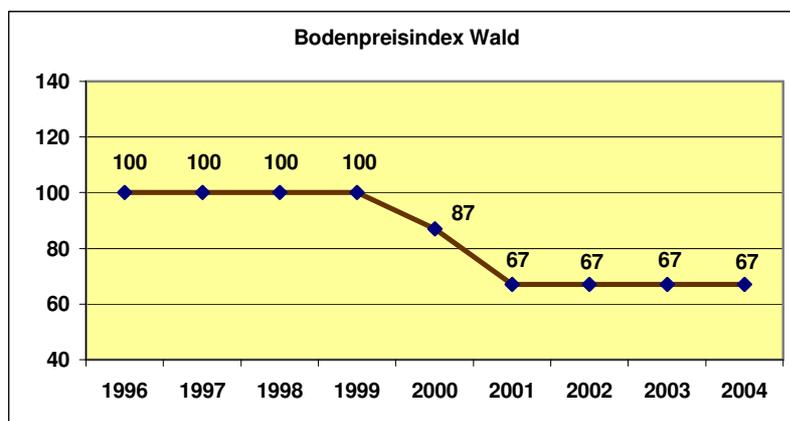
- der Art des Aufwuchses (Baumart)
- dem Alter des Bestandes
- der Größe der veräußerten Fläche

besteht.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihe zeigt, dass das Bodenpreisniveau von forstwirtschaftlichen Flächen nach mehrjähriger Konstanz ab dem Jahr 2000 gesunken ist und seit den letzten 4 Jahren (ab 2001) auf gleichbleibenden niedrigen Niveau stagniert.

Grafik 28



6.4 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

► begünstigtes Agrarland

Hierbei handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich aufgrund der Lage und der Nachfrage auch für eine **außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung** eignen.

In Auswertung der Kauffälle ab dem Jahre 2000 ist festzustellen, dass diese Preise offenbar **keinen Bezug zum Baulandpreis** der jeweiligen Gemeinde zeigen. So ist das Preisniveau der Kauffälle für begünstigtes Agrarland des „**Engeren Verflechtungsraumes**“ in Höhe von ~ **1,02 €/m²** (10 Kauffälle) nicht gravierend höher als das diesbezügliche Preisniveau des „**Äußeren Entwicklungsraumes**“ in Höhe von ~ **0,90 €/m²** (22 Kauffälle).

In Auswertung der 32 Kauffälle ab dem Jahre 2000 lag der **Mittelwert** dieser Kauffälle bei ~ **0,94 €/m²** bei einer Spanne von **0,30 €/m² bis 3,18 €/m²**.

► Ortsnahes Agrarland

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2004 für Acker wurde für jedes Untersuchungsgebiet der Einfluss der Ortsnähe auf den Kaufpreis als Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert untersucht.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis statistisch jedoch nicht nachweisbar ist.

► Oderdeichsanierung

Im Zusammenhang mit der Oderdeichsanierung wurden im Jahre 2004 insgesamt 106 Kauffälle erfasst. Schwerpunkte bildeten in diesem Jahr die Gemarkungen Lebus, Bleyen, Güstebieser Loose, Zelliner Loose und Küstrin-Kietz.

Durch das Land Brandenburg (Landesumweltamt) wurden zum Zwecke der Oderdeichsanierung im Jahre 2004 für ca. 30.000 € ca. 10,7 ha angekauft.

Dabei überwog mit ca. 86 % deutlich der Anteil der Grünlandflächen, ca. 9 % entfielen auf Ackerflächen und ca. 5 % auf Unland und Wald.

In Auswertung der Grünlandflächen lag der Kaufpreis bei ~ **0,25 €/m²**.

► Unlandflächen

Unter dieser Kategorie werden solche Flächen erfasst und ausgewertet, die aufgrund ihrer Merkmale für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet und daher im allgemeinen als wertlos bezeichnet werden. Hierbei handelt es sich z. B. um ertraglose Böschungen, Grundstücke mit losem Gehölzbestand und verwilderte, verbuschte sowie verunreinigte Grundstücke, soweit sie keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind.

Die Spanne der 14 Kauffälle des Jahres 2004 reicht von **0,02 €/m² bis 0,41 €/m²**.

► **Ersatzmaßnahmeflächen**

Hierbei handelt es sich um Flächen im Außenbereich, die als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt sind und für die entsprechende naturschutzrechtliche Auflagen erteilt werden.

Im Jahr 2004 wurden 13 Kauffälle erfasst, wobei 11 Kauffälle im Zusammenhang mit der Oderdeichsanierung und 2 Kauffälle im Zusammenhang mit der Erweiterung von Bundesstraßen stehen.

Die Spanne der 13 Kauffälle des Jahres reicht von **0,08 €/m² bis 0,61 €/m²**.

7 **Sonstige unbebaute Grundstücke**

Unter dieser Rubrik sind Aussagen zu Grundstücken zusammengestellt, die keinen anderen Grundstücksarten zugeordnet werden können. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um folgende Teilmärkte mit nachfolgenden Fallzahlen:

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle 2004	Anzahl Kauffälle ab 2000
Gartenland	169	997
Windkraftanlagen	4	45
Dauerkleingärten	-	2
Abbauland	2	9
Wasserflächen	4	12
Sportanlagen	4	34

Tabelle 20

Wie in der Tabelle ersichtlich, ist die Basis für Untersuchungen zum Preisniveau im Auswertzeitraum 2004 überwiegend unzureichend, deshalb erfolgt die Auswertung auf Basis der Jahre 2000 bis 2004.

► **Gartenland**

Die Gartenflächen machen den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus.

In Auswertung der Kaufpreise für hausnahes Gartenland und Grabeland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **erheblichen Streuung** 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.

Die registrierten Kaufpreise für Gartenland innerhalb von Ortslagen zeigen **im Mittel** sowohl für die Gemeinden des Engeren Verflechtungsraumes als auch für die Gemeinden des Äußeren Entwicklungsraum eine **Abhängigkeit zum jeweils gültigen Bodenrichtwert für baureifes Land**.

Engerer Verflechtungsraum

Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert
20 bis 100	13
> 100	10

Tabelle 21

Äußerer Entwicklungsraum

Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert
5 bis 10	20
>10 bis 20	14
>20	12

Tabelle 22

Der funktionale Zusammenhang ist jedoch nicht statistisch ausreichend gesichert, um davon eine Formel ableiten zu können.

Eine **Abhängigkeit von der Grundstücksgröße** lässt sich **im Mittel als Trend** erkennen, d.h., mit zunehmender Grundstücksgröße sinkt das Gartenpreisniveau.

► Windkraftanlagen

Sowohl Anzahl als auch Flächenumsatz waren im Jahr 2004 mit 4 Kauffällen bei einer Fläche von insgesamt ca. 19 ha vergleichsweise gering.

Die vorliegenden Kauffälle beziehen sich bis auf einen Kauffall ausschließlich auf den Äußeren Entwicklungsraum.

Seit dem Jahre 2000 wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 45 Kauffälle mit insgesamt rund 185 ha Fläche zum Zwecke der Windkraftnutzung veräußert. Schwerpunkte bilden dabei die Gemarkungen Lüdersdorf, Bliesdorf und Zinndorf.

Das Bodenpreisniveau der Kauffälle für Windkraftanlagen bewegt sich in einem Preisbereich um **2,00 €/m²**.

Für Zuwegungsflächen, Abstandsflächen sowie Restflächen und Arrondierungsflächen im Zusammenhang mit Windkraftanlagen lag das Preisniveau deutlich darunter (**0,26 €/m² bis 0,77 €/m²**).

► **Weitere Teilmärkte**

Für nachfolgende Teilmärkte ergaben die Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgendes Preisniveau:

Teilmarkt	Durchschnitt €/m ²	Spanne €/m ²		
Dauerkleingärten	1,78	1,61	bis	1,94
Wasserflächen				
- Seen	0,95	0,20	bis	3,02
- Fischereigewässer	0,26			
- Graben	0,28	0,04	bis	0,51
Sportanlagen				
- Reitplatz, Hundeplatz, Schießplatz	1,14	0,26	bis	3,85
- Sportplatz, Spielplatz, Festwiese, Tennisplatz	4,31	0,51	bis	11,29
privater Weg	0,42	0,14	bis	0,73
Lagerplatz	4,27	0,25	bis	9,64

Tabelle 23

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

► **Hammergrundstücke**

Hammergrundstücke bzw. sogenannte Hintergrundstücke sind Grundstücke, die durch einen schmalen Weg mit der öffentlichen Strasse verbunden sind (Hammergrundstück mit Stiel).

Sie sind auch dann von der öffentlichen Strasse aus erschlossen, wenn dieser Weg nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers des Hintergrundstückes steht (Hammergrundstück ohne Stiel).

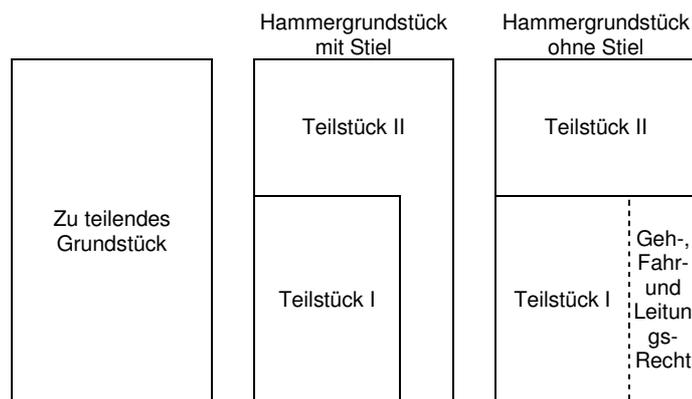


Abbildung 3

Im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2003 wurden im Jahr 2004 im Berlinnahen Bereich sehr wenige Hammergrundstücke veräußert.

Die Ergebnisse der Auswertung bestätigen die Erkenntnisse vorangegangener Jahre. Hammergrundstücke mit Stiel weisen das gleiche bzw. annähernd das gleiche Wertniveau auf wie Hammergrundstücke ohne Stiel.

Weiterhin hat sich die Aussage des Vorjahres bestätigt, dass Hammergrundstücke das gleiche bzw. annähernd das gleiche Wertniveau wie Baugrundstücke in 1. Reihe aufweisen.

8 Bodenrichtwerte

8.1 *Gesetzlicher Auftrag*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird durch das Baugesetzbuch (§ 193 Abs. 3) und die Gutachterausschussverordnung (§ 11 Abs. 1) verpflichtet, Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar eines jeden Jahres zu ermitteln und in den Gemeinden öffentlich auszulegen.

Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewerte bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Zone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes bei der Auskunft für Jedermann und als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Planung und Durchführung gesetzlicher Verfahren.

8.2 *Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)*

Der Gutachterausschuss ermittelt zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres Bodenrichtwerte für lagetypische unbebaute Bauflächen. Diese Werte werden in die jährlich erscheinende Bodenrichtwertkarte eingetragen (siehe Abbildung – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte-Karte 01.01.2005)

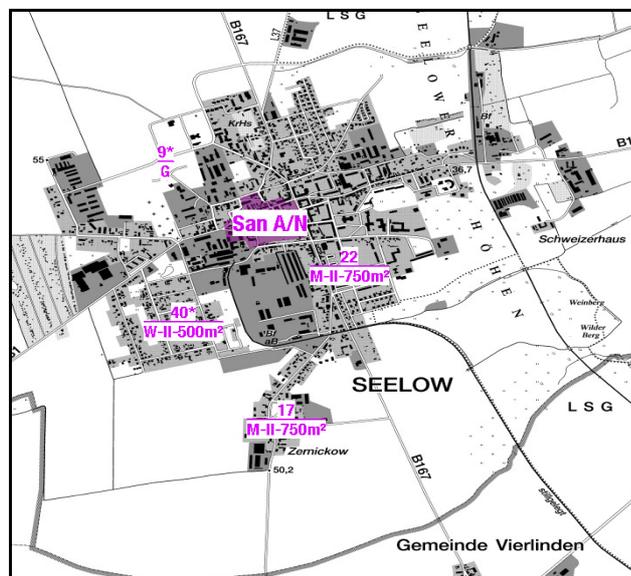


Abbildung 4

Gegen Gebühr kann die Bodenrichtwertkarte bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses erworben werden. Der komplette Kartensatz für das Land Brandenburg ist nur beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) – Kundenservice Frankfurt (Oder) – zu beziehen.

8.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2005

Stadt/Gemeinde besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte in €/m ² erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach BauGB oder ebf nach BauGB und KAG*		SOE
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Altfriedland (750 m ²)	M 12 II		6
OT Gottesgabe (1.000 m ²)	M 6 II		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Randlage Zentrum o. SG (750 m ²)	M 70 III		
Seeberg (750 m ²)	W 65 II		
Nord (750 m ²)	W 60 II		
WG* Am Mühlenfließ (500 m ²)	W 70* II		
Wochenendnutzung			30
Bad Freienwalde			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m ²)	M 36 III		
Südliche Randlage (750 m ²)	W 34 II		
Westliche Randlage (750 m ²)	W 36 III		
Gewerbegebiet		8	
OT Altranft (750 m ²)	M 30 II		
OT Altranft W* Sonnenburger Weg (600 m ²)	W 36* II		
OT Altranft-Gewerbepark		8*	
WG* Ranfter Feld (600 m ²)	W 46* II		
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allgemeine Ortslage (500 m ²)	W 34 II		
OT Hasenholz (1.000 m ²)	M 11 II		
Falkenberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage (750 m ²)	M 21 II		
OT Cöthen+Amalienhof (1.000 m ²)	W 15 II		
Fredersdorf-Vogelsdorf			
Fredersdorf-Ortslage (500 m ²)	M 80 II		
Fredersdorf-WG* Mitte (220 m ²)	W 80* II		
Fredersdorf-Nord (750 m ²)	W 70 II		
Fredersdorf-Nord (750 m ²)	W 70 II		
Fredersdorf-Süd (750 m ²)	W 70 II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		40*	
Fredersdorf-WG* Florasiedlung (400 m ²)	W 125* II		
Vogelsdorf-Ortslage (750 m ²)	M 50 II		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf (750 m ²)	W 60 II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*			
Vogelsdorf-WG* Am Grasse (200 m ²)	W 60* II		
Heckelberg (1.000 m ²)	M 14 II		
Wochenendnutzung			6
Hennickendorf (1.000 m ²)	M 40 II		
Gewerbegebiet Pappelhain*		16*	
Hohenwutzen (750 m ²)	M 18 II		
Wochenendnutzung			6
Küstrin-Kietz (750 m ²)	M 7 II		

Stadt/Gemeinde besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte in €/m ² erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach BauGB oder ebf nach BauGB und KAG*		SOE
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Lebus Ortslage (500 m ²)	M 38 II		
WG* Kirschallee (750 m ²)	W 46* II		
Gewerbegebiet Lebus		7	
Neuenhagen b. Berlin			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn (750 m ²)	W 90 II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn (750 m ²)	W 80 II		
Mischgebiet (750 m ²)	M 95 III		
Gewerbegebiet*		30*	
WG* Gruscheweg (500 m ²)	W 100* II		
Neuhardenberg (1.000 m ²)	M 14 II		
Neurüdnitz (1.000 m ²)	M 5 II		
Seelow			
Zentrum/Sanierungsgebiet			
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m ²)	M 22 II		
OT Zernikow (750 m ²)	M 17 II		
WG* Am Spring, Apfelstr., Ernst-Thälmann- Straße, Hinterstraße (500 m ²)	W 40 * II		
Gewerbegebiet*		9*	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe bes. BRW		
Vorstadt (500 m ²)	W 85 II		
allg. Wohnlage (750 m ²)	W 95 II		
Hufenweg (500 m ²)	W 80 II		
Gartenstadt (750 m ²)	W 60 II		
Schillerhöhe (750 m ²)	W 60 II		
Rand-Mittelfeld (750 m ²)	W 65 II		
Gewerbegebiet*		17*	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB		14	
OT Hohenstein (750 m ²)	M 22 II		
OT Gladowshöhe (750 m ²)	W 25 II		
OT Ruhlsdorf (1.000 m ²)	M 15 II		
WG* Hegermühlenstraße (500 m ²)	W 90* II		
WG* Wilkendorfer Weg (500 m ²)	W 90* II		
WG* Am Stadtwald (500 m ²)	W 85* II		
Fasanenpark Innenb. (500 m ²)	W 55 II		
Wochenendnutzung Postbruch			22
Wesendahl (750 m ²)	M 13 II		
neue Wohnsiedlung (750 m ²)*	W 40* II		
Wochenendnutzung			7
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe bes. BRW		
allg. Ortslage (750 m ²)	M 34 III		
Randlage (750 m ²)	W 19 II		
Randlage Siedlung Am Holzplatz (750 m ²)	W 17 II		
alle Gewerbegebiete (insges. 4)		7	

Tabelle 24

8.4 Sanierungsgebiete

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“ (§ 136 Abs. 2 S.1 BauGB)

Das städtebauliche Sanierungsrecht nimmt im BauGB einen besonderen Stellenwert ein. Es wird durch das „Besondere Städtebaurecht“ der §§ 136 bis 164 gesetzlich geregelt.

Die konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung werden von der Gemeinde in einem Rahmenplan mit Sanierungskonzept aufgestellt und durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt. Der Sinn und der Zweck einer städtebaulichen Sanierung liegt im öffentlichen Interesse mit dem Ziel, der Behebung städtebaulicher Missstände durch wesentliche Verbesserungen zum Wohle der Allgemeinheit.

Grundsätze städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sind Missstände zu beseitigen und falls erforderlich auch durch Neugliederungen (Maßnahmen) den Wertvorstellungen heutiger allgemeiner Bedürfnisse und Erfordernisse anzupassen. (§ 136 Abs. 4 BauGB).

8.4.1 Erläuterungen

Anfangswert: „... ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Bei der Ermittlung dieses Bodenwertes bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die durch die Aussicht auf die Sanierungsmaßnahme, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.“

Endwert: „... ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. Hier sind alle wertsteigernden Einflüsse durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und ihre Durchführung, also durch die städtebauliche (Sanierungs-) Planung und die durchgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen, zu berücksichtigen.“

Stichtag für den Anfangswert: „Für die Bestimmung gibt das BauGB keinen bestimmtem Stichtag vor, da es nicht auf den Wert vor der Sanierung, sondern auf den Wert ohne Aussicht auf die Sanierung ankommt.“

Stichtag für den Endwert: „Für die Bestimmung ist von Bedeutung, dass nach § 154 (3) Satz 1 BauGB der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten ist. Eine Sanierung ist abgeschlossen, wenn die Sanierungssatzung aufgehoben ist. Die Satzung ist nach § 162 (1) Satz 2 Nr.1 BauGB aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.“

8.4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte)

Aufgrund des im Jahre 1972 in Kraft getretenen Städtebaufördergesetzes, dessen zwischenzeitlich novellierte Bestimmungen in das BauGB eingeflossen sind, wurden im Landkreis Märkisch-Oderland in der Vergangenheit zahlreiche **förmlich festgelegte** Sanierungsverfahren eingeleitet.

Für förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete wurden folgende besondere Bodenrichtwerte ermittelt:

Altlandsberg	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 01.01.2002
Bad Freienwalde	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1996 ermittelt. 1. Fortschreibung der Anfangswerte erfolgte zum Stichtag 31.12.1998 2. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten erfolgte zum Stichtag 01.11.1999 3. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.07.2004 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.07.2004
Buckow	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997 Mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte wurde der Gutachterausschuss nicht beauftragt. Diese Werte sind beim Amt Märkische Schweiz zu erfragen.
Falkenberg (Mark)	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1998 ermittelt. 1. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung der Endwerte erfolgte zum Stichtag 30.06.2002 2. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2005 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2005
Müncheberg	bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt
Neuhardenberg	bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt
Rüdersdorf	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt. Mit einer weiteren Ermittlung von Anfangs- und Endwerte wurde der Gutachterausschuss nicht beauftragt. Weitere Auskünfte erteilt das Amt Rüdersdorf.

Seelow	Der Gutachterausschuss wurde mit der Ermittlung von Anfangswerten nicht beauftragt. Die Werte sind bei der Stadt Seelow zu erfragen.
Strausberg	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1994 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997 2. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998 3. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.07.2003
Wriezen	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998 2. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.01.2004
Lebus	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurde zum Stichtag 01.01.2002 ermittelt. 1. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten (in Bearbeitung)
Hennickendorf	Ermittlung der Anfangs- und Endwertermittlung (in Bearbeitung)

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte können mündlich (unverbindlich, kostenfrei) und schriftlich (gegen Gebühr) in der Geschäftsstelle in Erfahrung gebracht werden.

9 **Bebaute Grundstücke**

9.1 *Allgemeines*

Hinweise zu Preisentwicklung und Preisniveau bei „bebauten Grundstücken“ können aufgrund der unterschiedlichen Aussagen zu den wertbestimmenden Eigenschaften bezüglich der Lage, Art, Zustand und Ausstattung des Gebäudes nur gegeben werden, wenn mehrere vergleichbare oder ähnliche Objekte in der Kaufpreissammlung vorliegen.

Folgende Teilmarktgrundstücke werden in diesem Abschnitt untersucht:

- Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser/Doppelhaushälften
- Wohneigentum
- Teileigentum
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Durch die Angabe der durchschnittlichen Kaufpreise wird die **Preisentwicklung** in den Regionen „**Engerer Verflechtungsraum**“ und „**Äußerer Entwicklungsraum**“ beschrieben.

Unterschiede in den Baujahresgruppen der Gebäude und des Bodenpreisniveaus werden in dieser Auswertung nicht angegeben, da diese keinen erkennbaren Einfluss auf die Preisentwicklung haben.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

► Städte und Gemeinden mit S-Bahnanschlussbereich

Jahr	Stichprobe		Baujahr <=1990			Baujahr >1990		
	gesamt	auswertbar	Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m²		Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m²	
2003	298	178	108.316 (46)	103	53...162	177.160 (132)	107	70...160
2004	246	133	116.800 (42)	107	55...170	181.935 (91)	107	70...207

Tabelle 25

Jahr	Baujahr <=1990				Baujahr >1990			
	unsaniert		saniert		Freier Verkauf (ortsüblich erschlossen)		Bauträgerverkauf (95 % ohne Keller) (voll erschlossen)	
	Ø Kaufpreis €	Grundstücksfläche in m²	Ø Kaufpreis €	Grundstücksfläche in m²	Ø Kaufpreis €	Grundstücksfläche in m²	Ø Kaufpreis €	Grundstücksfläche in m²
2003	102.505 (32)	1.031	132.714 (14)	863	151.903 (27)	706	180.018 (105)	425
2004	110.437 (20)	1.004	139.600 (22)	1.019	186.076 (17)	783	183.750 (74)	466

Tabelle 26

() Umfang der Stichprobe

► übriger Bereich

Jahr	Stichprobe		Baujahr <1990			Baujahr >=1990		
	gesamt	auswertbar	Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m²		Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m²	
2003	288	79	53.843 (44)	105	55...135	135.251 (35)	110	80...169
2004	293	57	59.178 (34)	92	55...131	129.103 (23)	124	95...170

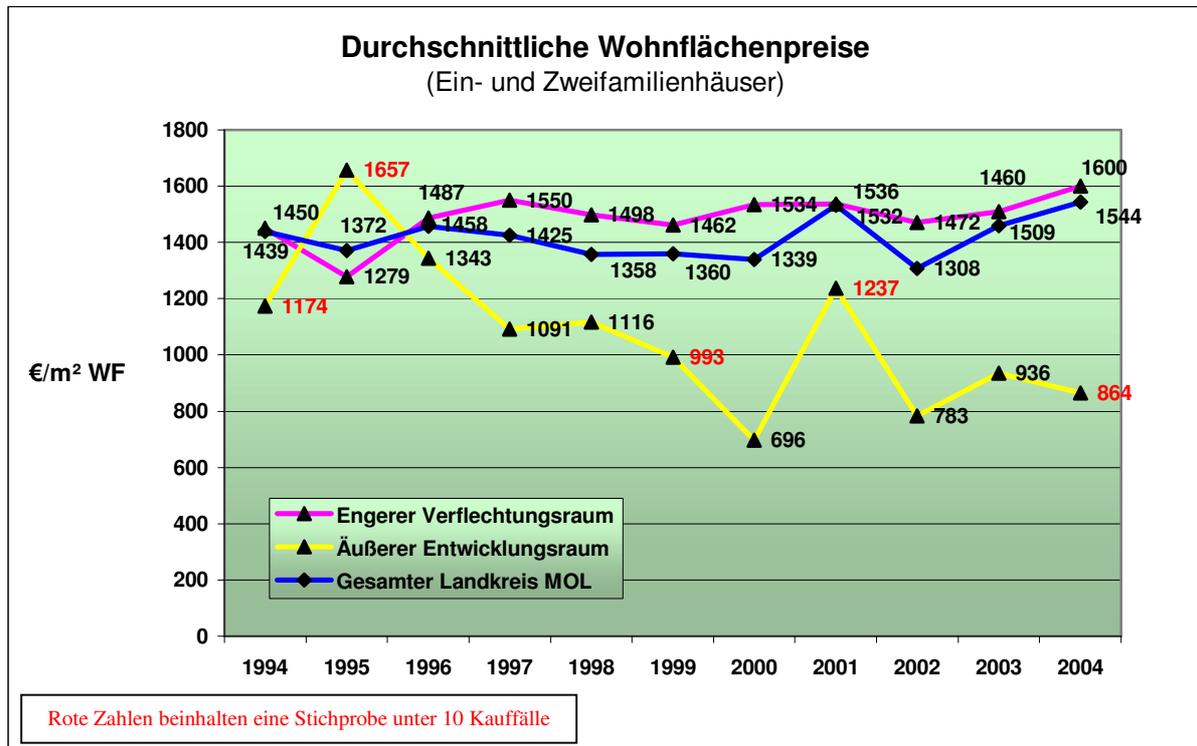
Tabelle 27

Jahr	Baujahr <1990				Baujahr >=1990			
	unsaniert		saniert		Freier Verkauf (ortsüblich erschlossen)		Bauträgerverkauf (95 % ohne Keller) (voll erschlossen)	
	Ø Kaufpreis €	Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis €	Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis €	Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis €	Grundstücks- fläche in m²
2003	55.807 (33)	905	59.134 (11)	1.727	147.930 (18)	787	132.159 (17)	519
2004	50.930 (28)	1.193	75.193 (6)	1.162	130.082 (11)	671	132.083 (12)	482

Tabelle 28

() Umfang der Stichprobe

9.2.2 Preisentwicklung



Grafik 29

Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass seit der automatischen Kaufpreiserfassung das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis nahezu konstant geblieben ist. Eine leichte Steigerung innerhalb von 10 Jahren um +7 % ist unerheblich.

Die einzelnen Regionen jedoch zeigen teilweise große Unterschiede.

Im „**Engeren Verflechtungsraum**“ ist in den vergangenen 10 Jahren ein leichter fast kontinuierlicher Anstieg bis zu **+10 %** zu verzeichnen.

Das Gebiet des „**Äußeren Entwicklungsraumes**“ hingegen hat in den vergangenen 10 Jahren größere Schwankungen und Verluste bis zu **-26 %** zu verzeichnen.

Die **Wohnfläche** liegt zwischen **50 m² – 200 m²**.

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aufgrund fehlenden bzw. unzureichenden Datenmaterials liegen noch keine Marktanpassungsfaktoren vor.

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Reihenhäuser

Im Auswertzeitraum sind in der Geschäftsstelle **27 Kaufverträge** von Reihenhäusern in der Automatisierten Kaufpreissammlung erfasst worden. Davon sind 26 Kauffälle (in 8 verschiedenen Gemeinden) im „Engeren Verflechtungsraum“ erfasst und 1 Kauffall gehört zum „Äußeren Entwicklungsraum“.

Grundstücksnutzungsart	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €
Reihenhäuser	7.564	3.420.958

Tabelle 29

Doppelhaushälften

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle sind **58 Kaufverträge** von Doppelhaushälften verzeichnet. Davon gehören 30 Kauffälle (in 10 verschiedenen Gemeinden) dem Engeren Verflechtungsraum und 28 Kauffälle (in 17 verschiedenen Gemeinden) dem Äußeren Entwicklungsraum an.

Grundstücksnutzungsart	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €
Doppelhaushälften	66.436	6.264.218

Tabelle 30

9.3.1 Preisniveau

Reihenhäuser

Eine Ableitung ist in 2 Gemeinden des Landkreises möglich. Die Kauffälle, die hier zur Auswertung kamen, liegen in vollerschlossenen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG), neuen Wohngebieten.

Das Preisniveau ist nachfolgender **Tabelle 31** zu entnehmen.

Gemeinde	Anzahl	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Kaufpreis in €
Hönow	9	1996 - 2004	k.A. (>= 90 ?)	85.000 - 196.500
Dahlwitz-Hoppegarten	10	2003 - 2004	103 - 104	129.900 - 175.000

Die Stichprobe in den anderen 7 Gemeinden ist zu gering. Eine Ableitung ist nicht möglich.

Allgemein kann zu diesen Kauffällen nachfolgende Aussage für den **Engeren Verflechtungsraum** getroffen werden:

Reihenhäuser	Kaufpreis in €
Altbau (keine Angaben zum Baujahr möglich)	~ 40.000
Baujahr 1995 - 2004	85.000 - 160.000

Tabelle 32

Doppelhaushälften

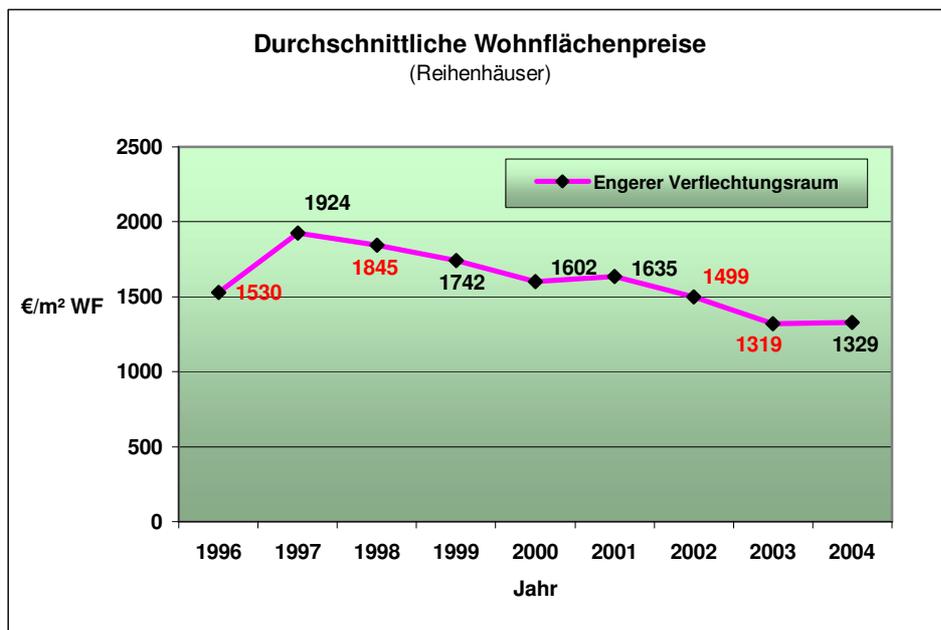
Eine Markteinschätzung kann in nur in 1 Gemeinde des Landkreises vorgenommen werden. Das Preisniveau ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Gemeinde	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis in €
Hönow	13	2003 - 2004	190.000 - 245.000

Tabelle 33

Eine Auswertung der anderen 40 Kauffälle ist aufgrund der geringen Stichproben pro Gemeinde und fehlender Daten nicht möglich.

9.3.2 Preisentwicklung

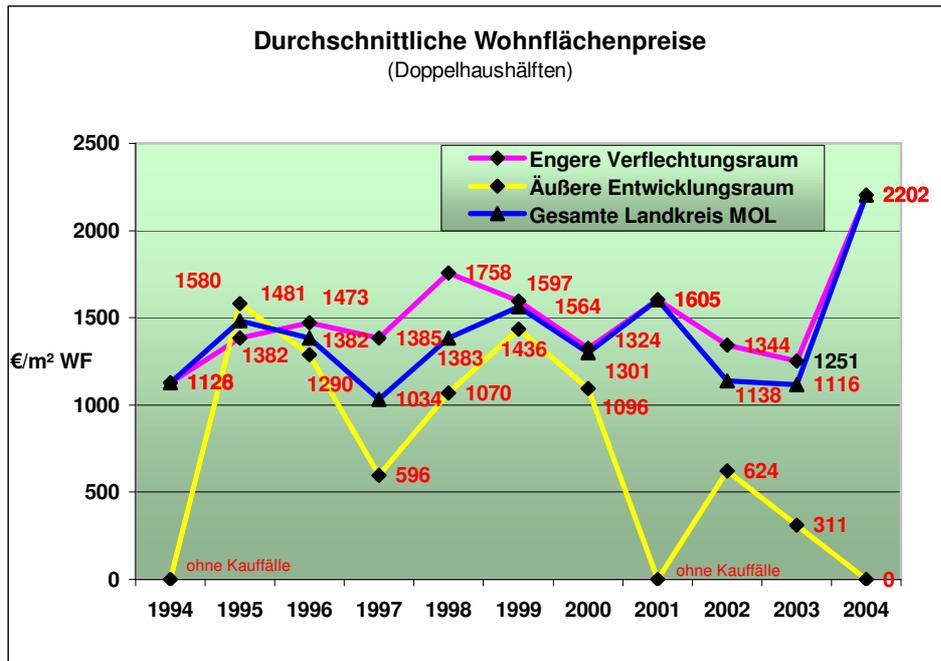


Grafik 30

Seit der Einführung der automatischen Kaufpreiserfassung lässt sich nur für den „**Engeren Verflechtungsraum**“ eine Entwicklung des Teilmarktes Reihenhäuser darstellen. Im „**Äußeren Entwicklungsraum**“ liegen für eine Auswertung in diesem Rahmen keine Daten vor.

Im „**Engeren Verflechtungsraum**“ ist in den vergangenen 7 Jahren ein leichter, kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen.

Die **Wohnfläche** liegt zwischen **85 m² - 145 m²**.



Grafik 31

Dieser Teilmarkt ist durch starke Preisschwankungen geprägt. Verluste werden durch Steigerungen kontinuierlich ausgeglichen.

Die **Wohnfläche** liegt zwischen **90 m² - 140 m²**.

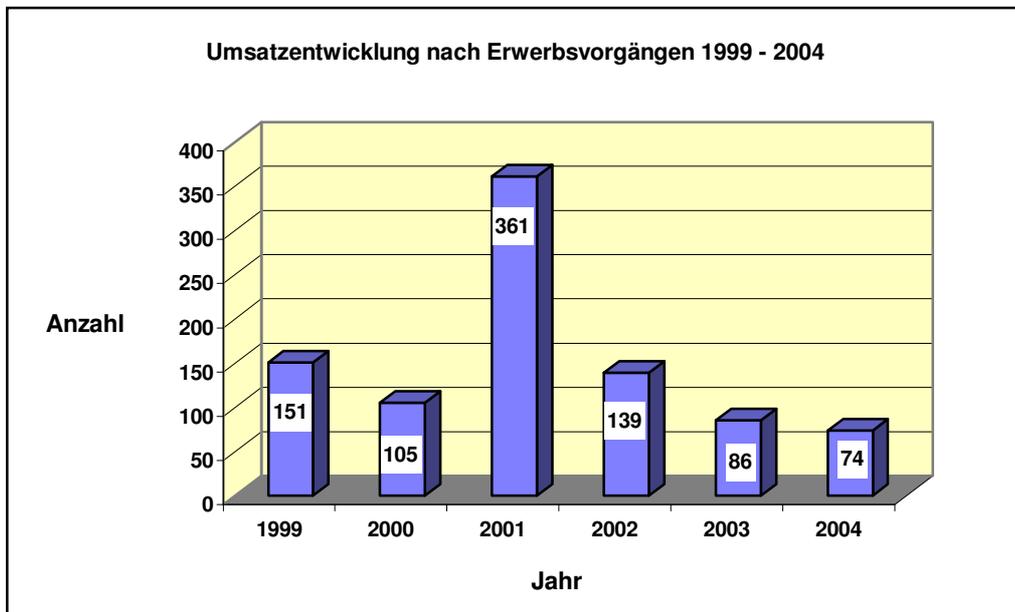
9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aufgrund fehlenden bzw. unzureichenden Datenmaterials liegen noch keine Marktanpassungsfaktoren vor.

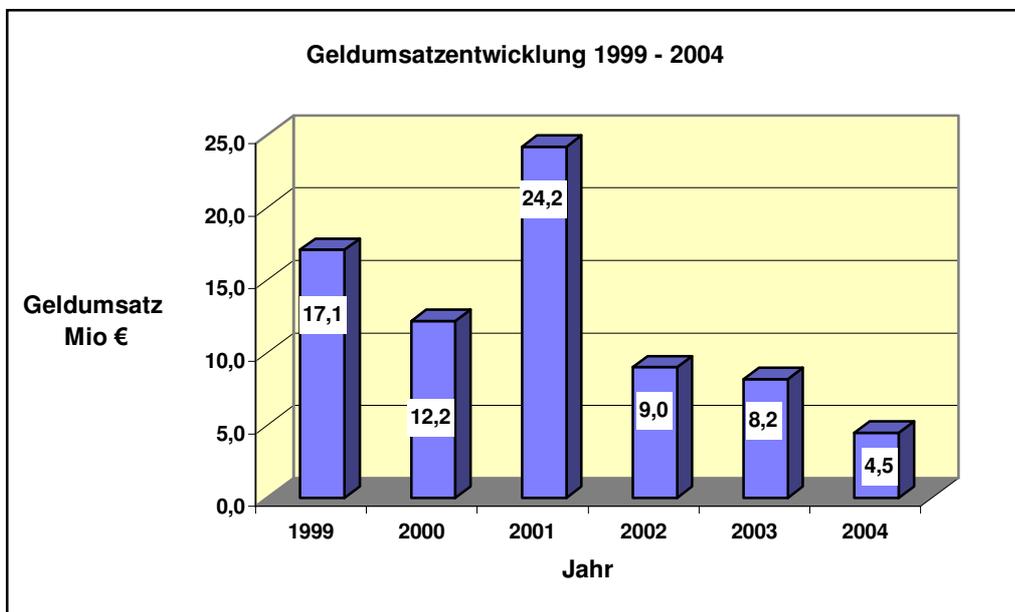
9.4 Wohnungseigentum

Vom gesamten Landkreis Märkisch-Oderland liegen der Geschäftsstelle im Berichtszeitraum **74 Kaufverträge** von Wohneigentum in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung vor.

Somit ist ein wiederum ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2003 um ca. 14 % zu verzeichnen.



Grafik 32



Grafik 33

Der Geldumsatz des Teilmarktes Wohneigentum ist im Vergleich zum Jahr 2003 um ca. 45 % gesunken.

Das **Wohneigentum** ist das Sondereigentum an Räumen innerhalb einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (gebrauchsdienende Teile des Gebäudes, wie z. B. Umfassungswände, Decken, Dachkonstruktion, Treppenhaus, Spielplatz und der Grund und Boden) sowie das Sondernutzungsrecht an Nebenräumen (z. B. Keller, Garagen und Hobbyräume).

Aufgrund ungewöhnlicher (12% Zwangsversteigerungen) und persönlicher Verhältnisse (4%) und fehlender Angaben (12%) konnten nur **51 Verträge** ausgewertet werden. Dies ist ein Rückgang von ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr.

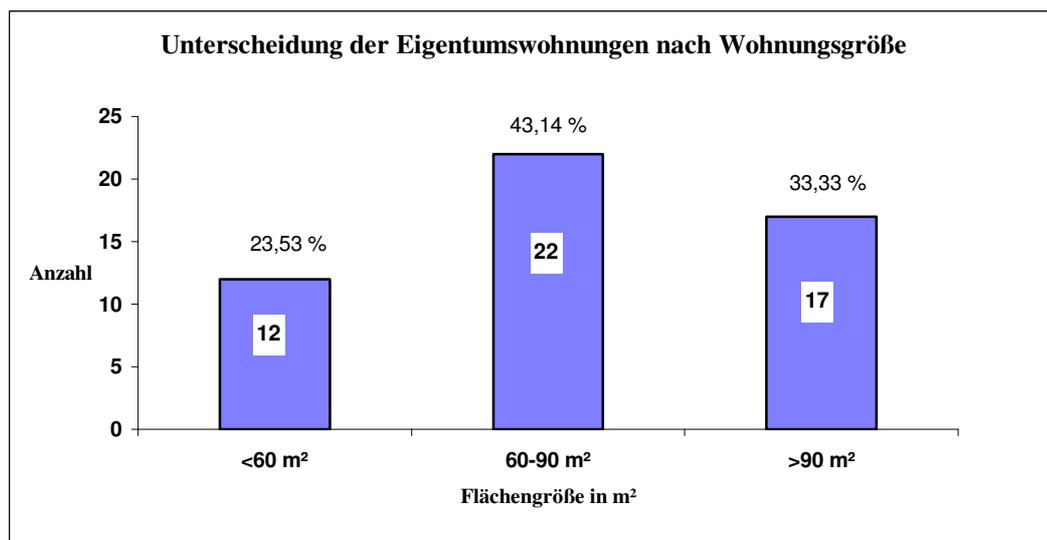
	2003	2004
Wohneigentum (auswertbar)	56	51
Erstverkäufe	37	40
Weiterveräußerungen	19	11
Gesamt	61	51

Tabelle 34

Der rückläufige Vertragsumsatz zeigt, dass Wohneigentum/Teileigentum nur noch eine untergeordnete Rolle am Grundstücksmarkt darstellt.

Am häufigsten wurden Eigentumswohnungen zur Eigennutzung durch den Käufer erworben.

Das nachfolgende Diagramm stellt dar, welche **Wohnflächen** bevorzugt werden. Den größten Anteil am Marktgeschehen haben nach wie vor Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen **60 bis 90 m²**.



Grafik 34

Es konnte nach wie vor keine Abhängigkeit zwischen der Größe der Wohn-/Nutzfläche und dem Kaufpreis festgestellt werden.

9.4.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht, dass rund 36 % der Verkäufe dem **Neubau** der Jahre 1991 bis 2004 zuzuordnen sind. Diese liegen alle im **Engeren Verflechtungsraum**.

Rund 60 % der Verkäufe sind vollständig **modernisierte / rekonstruierte Wohnungen** hauptsächlich des **Äußeren Entwicklungsraumes**.

Gemeinde	Anzahl	Wohneigentum m ²			Baujahr			Weiterver- äußerung	Mod/Reko/ Altbau* Teilsaniert**	Wohn- flächenpreis €/m ²
		<60	60-90	>90	1991- 1995	>1995				
Altlandsberg	2	2			2					1.327 - 1.400
Bad Freienwalde	2									
Waldstraße	1	1							1	842
Waldstraße	1			1					1*	636
Eggersdorf bei Strausberg	2									
Feldstraße	1	1			1					1.034
Bermannstraße	1	1			1			1		1.146
Fredersdorf	1			1						1.215
Gielsdorf	1	1			1					1.234
Hennickendorf	1	1			1			1		895
Müncheberg	4									
WG Am Diebesgraben	3	2		1	3			3		388 - 609
WG Am Diebesgraben	1	1			1					1.250
Neuenhagen b. Berlin	4									
Annenstraße	1			1	1					1.237
WG Gruscheweg	1			1	1					1.534
Landhausstraße	1			1	1			1		1.060
Körnerstraße	1			1	1					1.147
Petershagen b. Berlin	1			1	1					1.738
Rüdersdorf	2									
Brückenstraße	1	1						1	1	262
Neue Wohnanlage	1			1	1			1		1.253
Seelow	21	9	12						21	255
Sietzing	1			1					1**	396
Strausberg	7									
Badstraße (Seenähe)	5			5					5	1.269 – 1.350
WG Wilkendorfer Weg	1	1			1			1		1.137
Hegermühlenstraße	1	1							1*	237
Trebnitz	1			1				1	1	660
Wriezen	1			1				1	1	590
Summe	51	12	22	17						

Tabelle 35

Bei dem Teilmarkt **Altbau/Modernisierung/Rekonstruktion** liegen die **Wohnflächenpreise** je nach Modernisierungsgrad überwiegend zwischen ~ **300 – 800 €/m² WF**.

Nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von **Erstverkäufen und Weiterveräußerungen** von Wohneigentum der Jahre 2003 / 2004 des Landkreises MOL dar.

Jahr	Baujahr 1991 bis > 1995 Erstverkauf		Baujahr 1991 bis > 1995 Weiterveräußerungen	
	2003	2004	2003	2004
Engerer Verflechtungsraum	610 - 2.300 €	1.034 - 1.738 €	k. A.	895 - 1.253 €
Äußerer Entwicklungsraum	1.200 - 1.300 €	1.250 €	500 - 1.200 €	388 – 609 €

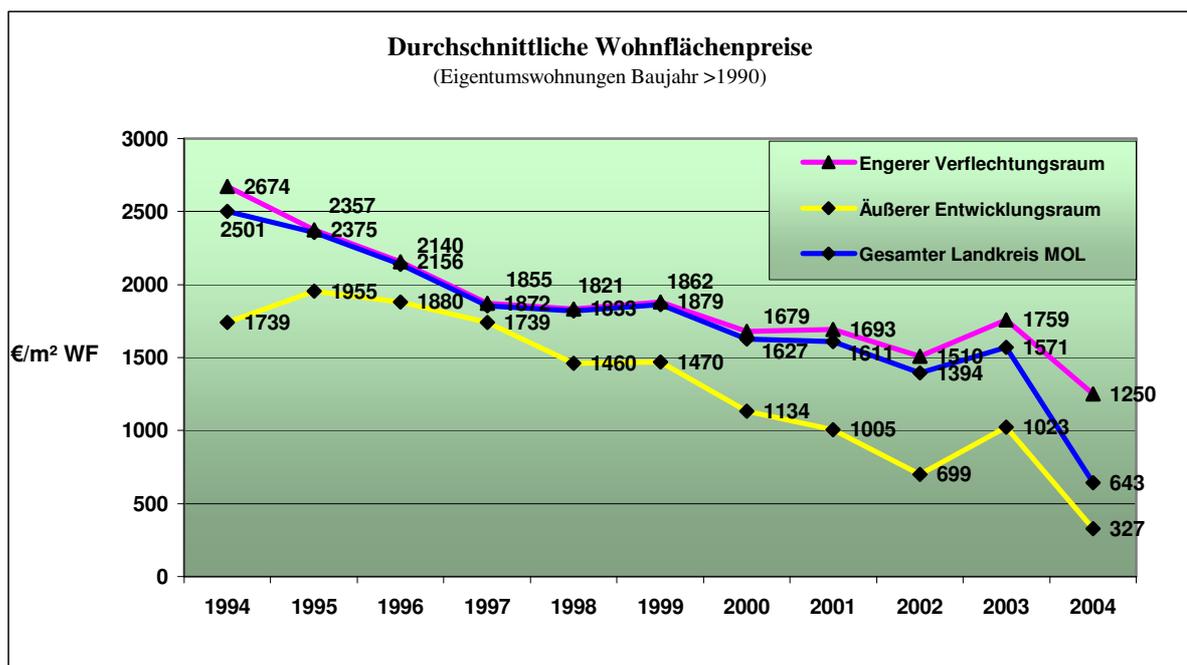
Tabelle 36

Für die große Streuung der Verkaufspreise sind eine Vielzahl objektiver und subjektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung bilden die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung sowie die Größe der Miteigentumsanteile.

Für **Sondereigentum** (Kfz-Stellplätze, Einzelgaragen, Tiefgaragen) liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine aktuellen Kaufpreise zur Auswertung vor.

9.4.2 Preisentwicklung

► Wohneigentum Baujahr >1990



Grafik 35

Seit der Einführung der automatischen Kaufpreiserfassung ist das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen mit Baujahr >1990 im Landkreis stark gesunken.

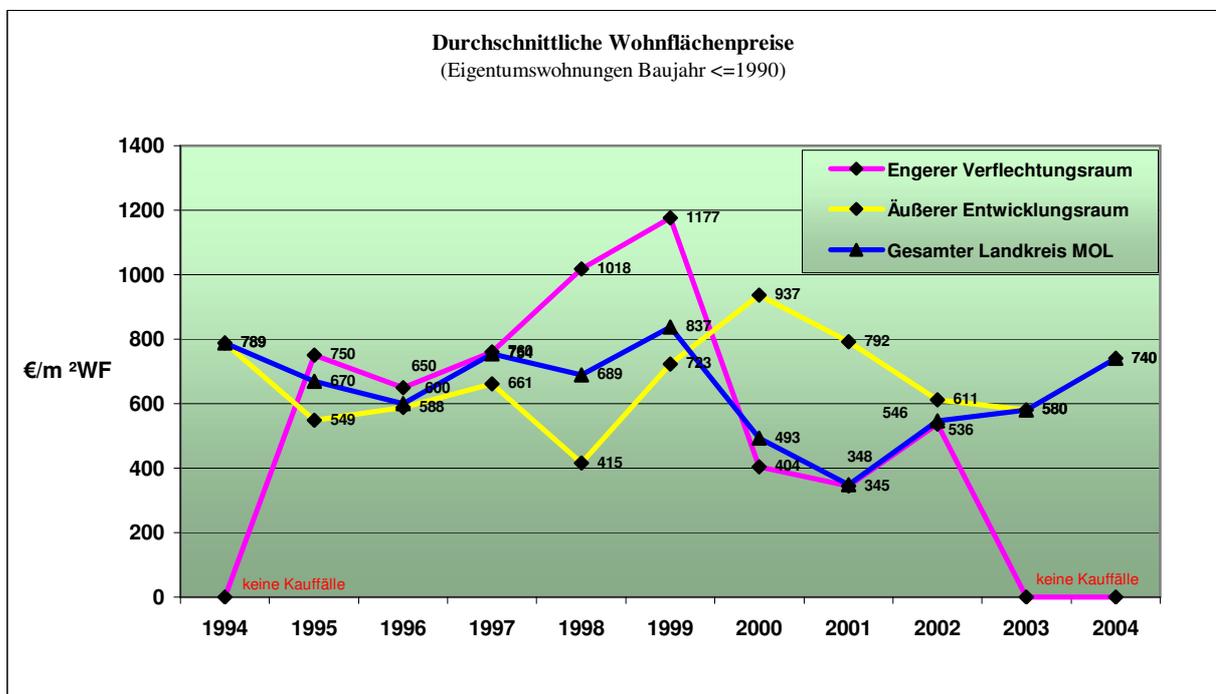
Dieser Trend gilt für alle Regionen des Landkreises.

Im „Engeren Verflechtungsraum“ ist in den vergangenen 10 Jahren ein kontinuierlicher Rückgang bis zu - 50 % zu verzeichnen.

Das Gebiet des „Äußeren Entwicklungsraumes“ weist einen noch größeren Rückgang bis zu - 80 % aus.

Die Wohnfläche liegt zwischen 40 m² – 120 m².

► Wohneigentum Baujahr <=1990



Grafik 36

Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass seit der automatischen Kaufpreiserfassung das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen Baujahr <=1990 im Landkreis großen Schwankungen unterworfen ist. Eine leichte Steigerung Ende der 90-iger Jahre wurde durch den Einbruch Anfang 2000 - 2001 wieder ausgeglichen. Momentan ist ein leichter kontinuierlicher Anstieg von ca. 10 – 30 % zu verzeichnen.

Die einzelnen Regionen jedoch zeigen teilweise große Unterschiede. In den Jahren nach 1997 bis 2002 ist sogar ein entgegengesetztes Preisverhalten erkennbar.

Im „Engeren Verflechtungsraum“ und auch im „Äußeren Entwicklungsraumes“ ist in den vergangenen 10 Jahren kein Trend erkennbar. Preisverfall und Preisanstieg halten sich nahezu die Waage.

Die Wohnfläche liegt zwischen 40 m² – 120 m².

► **Sondereigentum**

	Jahr	Euro/m²
Kfz-Stellplatz	1994	3.630 – 3.835
	1995	1.432 – 5.880
	1996	1.500 – 6.391
	1997/1998	3.068 – 6.391
	1999	3.068
	2000	2.556
	2001	2.556
	2002	-
	2003	3.068
	2004	-
Einzelgaragen und Carports	1994	8.436
	1995	3.425 – 9.970
	1996	8.436
	1997	5.542 – 10.225
	1998	-
	1999	5.113 – 5.880
	2000	2.556
	2001	-
	2002	-
	2003	-
	2004	-
Tiefgaragen	1994	11.504 – 13.294
	1995	6.391 – 13.294
	1996	9.715 – 11.248
	1997	8.743 – 10.481
	1998	10.481 – 11.453
	1999	9.715 – 11.453
	2000	11.197
	2001	-
	2002	-
	2003	-
	2004	-

Tabelle 37

9.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, wie z. B. Läden, Büro- und Praxisräume, Geschäftsräume, verbunden wiederum mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Für diesen Teilbereich liegen keine Kauffälle im Berichtszeitraum vor.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Grundstücksnutzungsart	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €	Anzahl der Kaufverträge
Engerer Verflechtungsraum	137.766	6.819.300	20
Äußerer Entwicklungsraum	81.829	2.018.850	28
Gesamt	219.595	8.838.150	48

Tabelle 38

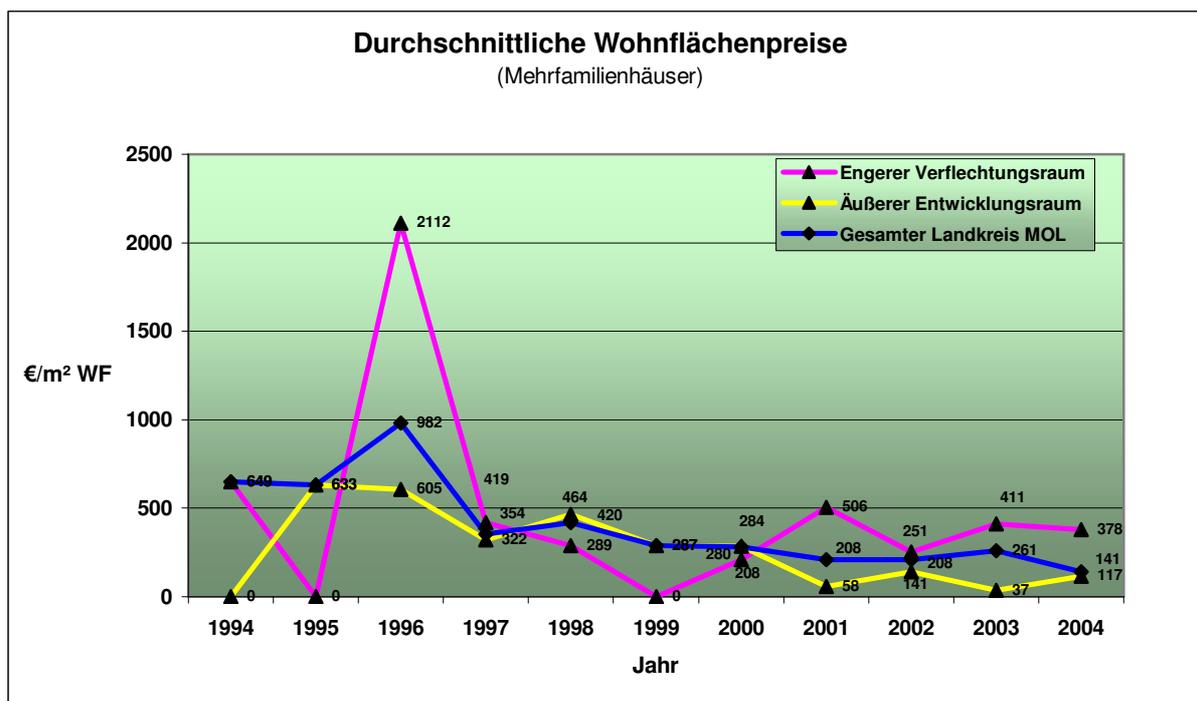
9.6.1 Preisniveau

Eine detaillierte Auswertung gestaltet sich sehr schwierig, da das zur Verfügung stehende Datenmaterial große Lücken aufweist und die Stichproben in den einzelnen Gemeinden für eine Ableitung zu gering ausfallen.

Nachfolgende Tabellen zeigen das Preisniveau in den jeweiligen Gebieten ohne den Gebäudezustand zu berücksichtigen.

Engerer Verflechtungsraum		Äußerer Entwicklungsraum	
Baujahr Gebäude	Kaufpreis in €	Baujahr Gebäude	Kaufpreis in €
1870 – 1933	~ 80.000	1900 – 1965	10.000 – 50.000

Tabelle 39



Grafik 37

Auch im Geschäftsjahr 2004 hat sich das durchschnittliche Preisniveau für Mehrfamilienhäuser im Landkreis weiter verringert.

Vom Preisrückgang waren alle Regionen des Landkreises betroffen.

Im „**Engeren Verflechtungsraum**“ ist in den vergangenen 10 Jahren ein ständig wechselndes Auf und Ab bis letztendlich zu **-50 %** zu verzeichnen.

Das Gebiet des „**Äußeren Entwicklungsraumes**“ hingegen hat in den vergangenen 10 Jahren stetige Verluste bis zu **-10 %** jährlich und letztendlich bis zu **-80 %** zu verzeichnen.

Die **Wohnfläche** liegt zwischen **117 m² – 6.000 m²**. Darin enthalten sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 40 Wohneinheiten.

9.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Aufgrund fehlenden bzw. unzureichenden Datenmaterials liegen noch keine Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren vor.

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1 Preisniveau

Grundstücksnutzungsart	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €	Anzahl der Kaufverträge
Engerer Verflechtungsraum	88.822	5.819.788	8
Äußerer Entwicklungsraum	96.743	2.416.331	17
Gesamt	185.565	8.236.119	25

Tabelle 40

Eine detaillierte Auswertung nach Gebäudenutzungsarten ist aufgrund von fehlenden, für eine Auswertung aber notwendigen Daten, nicht möglich.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Aufgrund fehlenden bzw. unzureichenden Datenmaterials liegen noch keine Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren vor.

9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Grundstücksnutzungsart	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €	Anzahl der Kaufverträge
Engerer Verflechtungsraum	157.911	5.092.078,-	39
Äußerer Entwicklungsraum	263.421	2.043.929,-	44
Gesamt	421.332	7.136.007,-	83

Tabelle 41

Die Verteilung in den einzelnen Gebäudearten ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Gebäudeart	Anzahl der Verkäufe
Lagergebäude	20
Warenlager	1
Maschinen-, Gerätehaus	2
Scheune/Schuppen	19
Produktionsgebäude (u.a. Bürobaracken/ Getränkehandel/ Baustoffrecyclinganlage)	12
Werkstattgebäude (u.a. Glas-, Holz-, Kunststoffverarbeitung/ Reifenservice)	11
Industriegebäude mit besonderer Zweckbestimmung (Wäscherei/ Produktionsgebäude f. Fleisch- u. Wurtwaren/ Wasserwerk/ Druckerei/ Eisenbahnbaracken/ Tischlerei)	8
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung (u.a. Pflegehalle/ Traktorenhalle/ Schweinemastställe/ Rinderställe/ Kälberställe/ Milchviehanlage/ Hühnerstall/ Kälberstall)	9
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung	1

Tabelle 42

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Kaufverträge über Grundstücke, die mit Gebäuden bebaut sind, die nicht zu Wohnzwecken und nicht für produzierendes Gewerbe genutzt werden.

Grundstücksnutzungsart	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €	Anzahl der Kaufverträge
Engerer Verflechtungsraum	96.578	8.026.550	25
Äußerer Entwicklungsraum	207.959	1.523.141	30
Gesamt	304.537	9.549.691	55

Tabelle 43

Die Verteilung in den einzelnen Gebäudenutzungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gebäudenutzungen	Anzahl der Verkäufe
Vereins- und Clubhaus	1
Bootshaus, Flugzeughalle	1
Hotel, Gaststätte - Gaststätte	8
Pension, Fremdenheim	1
Erholungs-, Ferienheim, Landschulheim ... - Lehrlingswohnheim - Ferienheim	1 1
Sonstige Gebäude	6
Gebäude für kulturelle Einrichtungen - kulturelles Zentrum - Schule	1 1
Gebäude für soziale Einrichtungen - Gebäude für behinderten gerechtes Wohnen - Kita	1 3
Ausstellungsgebäude (Museum)	1
Gebäude für Ver- und Entsorgungsanlagen - Versorgungsschacht - Trafostation - Pumpenhaus - Abwassersammelgrube - Unterverteilerstation	1 2 3 1 1
Verkaufsstelle - Kiosk - Verbrauchermarkt	1 2
Einzelgaragen, Garagenhof	12
Garangengebäude	3
Tankstelle / Autowaschanlage	2
Schloss, Burg, Kirche... - Schloss	3

Tabelle 44

Nur ein geringer Prozentsatz (10 %) der Kaufverträge weist in diesen Kategorien einen separaten Bodenwert aus.

Orientierungswerte für den Boden der einzelnen Gebäudenutzungsarten konnten aus den vorliegenden Kaufverträgen nicht abgeleitet werden.

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (BGBl. I S. 1581) vom 17. Mai 2002 können die Eigentümer von Bodenflächen, die auf dem Gebiet der ehemaligen DDR aufgrund von Nutzungsverträgen zur Erholung und zu Freizeit Zwecken genutzt werden, das Nutzungsentgelt schrittweise bis zu Höhe der ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Grundstücksnutzungen anheben.

In den vergangenen Jahren wurden durch den Gutachterausschuss gemäß § 7 NutzeV Gutachten zur Feststellung des „**Ortsüblichen Pachtzinses**“ für bebaute und unbebaute Wochenendgrundstücke sowie Garagen erarbeitet.

Die Auftragslage aktuell ist hierbei rückläufig.

Der Geschäftsstelle liegen **380 frei vereinbarte Pachtverträge** (abgeschlossen nach dem 02.10.1990) vor. Der überwiegende Teil der Pachtverträge liegt im „Engeren Verflechtungsraum“. Für den „Äußerer Entwicklungsraum“ liegen kaum frei vereinbarte Abschlüsse vor.

Über aktuelle Neuverpachtungen liegen der Geschäftsstelle nur wenige Informationen vor. In Lagen mit hohem Erholungswert bleiben die Pachthöhe auf hohem Niveau nahezu konstant. Während für weniger attraktive Lagen ein geringer Abwärtstrend zu beobachten ist,.

	bebaut	Anzahl	unbebaut	Anzahl
Engerer Verflechtungsraum	0,77 - 6,14	208	0,26 - 2,32	79
Äußerer Entwicklungsraum	0,35 - 1,97	55	0,25 - 0,61	38

Die höheren Entgelte werden überwiegend in Bereichen von Gewässern als Ufer-/Wassergrundstück oder Wasserblick/-nähe gezahlt.

Gemäß Nutzungsentgeltverordnung kann der Überlassende entsprechende Entgelte für die Nutzung einzelner vergleichbarer Grundstücke in anonymisierter Form bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr in schriftlicher Form abfragen.

Eine Wertung zur Vergleichbarkeit wird bei dieser Auskunftsgabe durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von Amts wegen jedoch nicht vorgenommen.

Sie obliegt grundsätzlich dem Antragsteller.

10.2 Mieten

Strausberg ist die einzige Stadt des Landkreises, die unter Mitarbeit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland einen Mietspiegel erarbeitet hat.

Der 3. Mietspiegel der Stadt Strausberg wurde gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) durch den Arbeitskreis „3. Mietspiegel“ unter Moderation und Begleitung der Baudezernentin der Stadtverwaltung Strausberg erstellt.

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde mittels Verbraucherpreisindex zum 31.05.2003 gemäß Stadtverordnetenbeschluss Nr. 03/42/2004 vom 22.01.2004 angepasst und ist seit 23.01.2004 gültig.

Der Mietspiegel stellt die Übersicht über die in Strausberg üblicherweise gezahlten Mieten dar, die kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt werden. Er ist damit eine der vier nach §§ 558a Abs. 2 BGB gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auf der nächsten Seite erscheint die bis zum 14.12.2005 gültige Mietspiegeltabelle. Dieser angepasste, qualifizierte Mietspiegel verliert am 15.12.2005 seine Gültigkeit.

Die Stadt Strausberg hat die Absicht, einen 4. Mietspiegel im laufenden Jahr 2005 durch den „Arbeitskreis Mietspiegel“ erstellen zu lassen. Der Arbeitskreis setzt sich aus Vertretern der Stadtverwaltung Strausberg, aus Vertretern von Vermietern in der Stadt Strausberg und aus Vertretern der Mieterverbände zusammen. Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss des Landkreises Märkisch-Oderland ist ebenfalls in diesem Arbeitskreis mit eingebunden. Sie stellt ihre Computertechnik für die Erarbeitung zur Verfügung, überwacht die Eingabe der Daten und ist für die rechnerische Auswertung zuständig.

Mietspiegeltabelle (Nettokaltmiete €/m²) gültig ab 23.01.2004 bis 14.12.2005

Baujahr	Wohnfläche		Wohnlage	Ausstattung / Beschaffenheit				
				Teilausgestattet 1)	Vollausgestattet 2)	vollausgestattet nach 1990	teilsaniert nach 1990 3)	vollsaniiert nach 1990 4)
bis 1950	unter 40m ²	a b	mittel	—	—	—	2,22 – 2,52 2,37 *	—
		a b	gut	—	—	4,43 – 5,21 4,82 *	—	5,91 – 5,91 5,91 *
	40-65 m ²	a b	mittel	—	—	—	2,48 – 3,80 3,21	—
		a b	gut	2,35 – 3,36 3,12 *	—	—	3,01 – 4,27 3,36	4,43 – 6,17 5,56
	über 65 m ²	a b	mittel	—	—	—	2,47 – 3,73 2,96 *	—
		a b	gut	2,35 – 3,27 2,66 *	—	4,43 – 5,47 5,00 **	3,12 – 6,38 4,44	5,71 – 7,81 6,25 **
1951- 1960	unter 40 m ²	a b	mittel	—	—	—	—	—
		a b	gut	—	2,78 – 2,78 2,78 *	—	—	4,72 – 4,97 4,84 *
1951- 1960	40-65 m ²	a b	mittel	—	—	—	3,74 – 3,74 3,74 *	—
		a b	gut	—	2,76 – 3,56 2,94 *	—	4,40 – 5,43 5,10	3,74 – 6,04 4,33

Baujahr	Wohnfläche		Wohnlage	Ausstattung / Beschaffenheit				
				Teilausgestattet 1)	Vollausgestattet 2)	vollausgestattet nach 1990	teilsaniert nach 1990 3)	vollsaniiert nach 1990 4)
	über 65 m ²	a b	mittel	—	—	—	—	—
		a b	gut	—	2,48 – 2,48 2,48 *	—	2,97 – 2,97 2,97 **	3,41 – 5,20 3,78
1961-1979	unter 40 m ²	a b	mittel	—	—	—	5,05 – 5,12 5,08 *	3,14 – 4,95 3,83
		a b	gut	—	—	—	2,84 – 3,65 3,23	4,59 – 6,25 5,15
	40-65 m ²	a b	mittel	—	2,66 – 3,19 2,89	—	3,22 – 5,14 3,49	3,81 – 4,69 4,25
		a b	gut	—	—	—	4,69 – 5,74 4,98	3,53 – 4,99 4,40
	über 65 m ²	a b	mittel	—	2,28 – 3,12 2,86	—	3,22 – 4,95 3,32	3,60 – 4,69 4,20
		a b	gut	—	—	—	4,41 – 5,21 4,82	3,65 – 4,73 4,19
1980-1989	unter 40 m ²	a b	mittel	—	—	—	2,93 – 4,20 3,49	3,25 – 4,54 4,10
		a b	gut	—	—	—	—	5,06 – 5,37 5,23 **
	40-65 m ²	a b	mittel	—	—	—	2,89 – 4,75 3,40	3,10 – 4,35 3,84
		a b	gut	—	—	—	—	4,80 – 5,47 5,24 **
	über 65 m ²	a b	mittel	—	—	—	2,97 – 3,69 3,32	3,09 – 4,49 3,79
		a b	gut	—	3,49 – 3,49 3,49 **	—	—	4,49 – 5,47 5,14 **
ab 1990	unter 40 m ²	a b	mittel	—	2,08 – 3,10 2,59 *	—	3,07 – 3,65 3,28	—
		a b	gut	—	—	6,25 – 6,25 6,25	—	—
	40-65 m ²	a b	mittel	—	2,76 – 3,10 2,93 *	4,62 – 4,62 4,62 *	2,97 – 3,52 3,19	—
		a b	gut	—	—	6,25 – 7,29 6,56	—	4,40 – 6,25 5,49
	über 65 m ²	a b	mittel	—	—	5,12 – 5,12 5,12	2,93 – 3,61 3,07 **	—
		a b	gut	—	—	5,21 – 7,29 6,39	—	6,25 – 6,41 6,32*

Tabelle 45

- 1) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, ohne Sammelheizung * Probe unter 10 Fällen
- 2) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung (Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Etagenheizung) ** Probe unter 20 Fällen
- 3) - teilsaniert nach 1990 – gilt, wenn von den folgenden sieben Kriterien der Sanierung mindestens ein Kriterium und maximal vier Kriterien erfüllt sind:
- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. Heizung | 5. Fliesen der Nassbereiche |
| 2. Fenster | 6. Sanitärinstallation (Stränge) |
| 3. Fassade mit Vollwärmeschutz | 7. Hauseingänge |
| 4. E-Anlage nach DIN | |

- 4) - vollsanziert nach 1990 - gilt, wenn von den unter 3) genannten sieben Kriterien der Sanierung mindestens fünf Kriterien erfüllt sind

Erläuterung zu a, b:

- a** in der jeweiligen Zeile sind die Mietspannen nach statistischer Berechnung ausgewiesen, d.h. es erfolgte die Bestimmung des unteren und oberen Wertes der Spanne durch Kappen von je einem Sechstel der Fälle am unteren und oberen Ende der Mietenskala
- b** in der jeweiligen Zeile ist der statistische Mittelwert von „a“ ausgewiesen

Weitere Informationen sind bei der Stadtverwaltung Strausberg, Fachbereich Soziales, Schulen und Kitas einzuholen (Tel.-Nr.: 03341/381226).

Gewerbemieten (Netto-Kalt-Mieten)

Als Orientierung für Gewerbemieten im Landkreis MOL sollen hier die von der IHK Frankfurt (Oder) angegebenen Gewerbemietübersichten für Bad Freienwalde, Seelow und Strausberg (**Stand Januar 2002**) dienen.

Ort	Ladengeschäfte in großflächigen Einkaufsmärkten			Ladengeschäfte		Büros und Praxen		Prod. Gewerbe	Lager	
	bis 120 m ²	bis 1000 m ²	über 1000 m ²	gute Lage	sonstige Lage	gute Lage und Ausstattung	übrige Lagen	Werkstätten	Lagerflächen kalt, warm	Freilager
Bad Freienwalde	keine Angaben			4,00 – 6,00 €/m ²		3,50 – 6,00 €/m ²		keine Angaben	keine Angaben	
Seelow	keine Angaben			7,00 – 10,00 €/m ²		6,00 – 8,00 €/m ²		keine Angaben	keine Angaben	
Strausberg	9,00 – 15,00 €/m ²			5,00 – 15,00 €/m ²	5,00 – 10,00 €/m ²	5,00 – 9,00 €/m ²	3,00 – 5,00 €/m ²	2,00 €/m ²	1,00 €/m ²	keine Angaben

Tabelle 46

Die IHK Frankfurt (Oder) beabsichtigt im Jahr 2005 eine Aktualisierung der Übersicht von Gewerbemieten.

10.3 Pachten

Der Pachtmarkt spielt auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt im Landkreis Märkisch-Oderland nach wie vor eine bedeutende Rolle. So beträgt der Anteil der gepachteten Flächen zur landwirtschaftlich genutzten Fläche annähernd 80 %.

Die in der ehemaligen DDR vorhandene historisch begründete Trennung zwischen Eigentum und Bewirtschaftung ist auch 14 Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung nicht gravierend verändert.

Hauptursache sind zum einen die geringen Eigenkapitalbestände der Pächter und andererseits das allgemein niedrige Preisniveau, das zur Zeit für die Grundstückseigentümer keinen großen Anreiz zum Verkauf darstellt.

Laut Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (LpachtVG) vom 08.11.1985, BGBl. Teil I, S. 2075, sind die landwirtschaftlichen Pachtverträge sowie deren Veränderungen durch den Verpächter anzeigespflichtig. Da eine Vielzahl der Verpächter dieser Anzeigepflicht jedoch nicht nachkommen, sind fundamentierte Aussagen zum aktuellen Pachtpreisniveau nur eingeschränkt möglich.

Der Pachtzins wird im Allgemeinen auf der Grundlage der Bodenpunkte festgelegt (Ackerzahl). Darüber hinaus kann er insbesondere von der Pachtdauer sowie von der Flächengröße und Flächenlage beeinflusst werden.

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

Landwirtschaftliche Pachtzinsen³ im Landkreis Märkisch-Oderland (pro Jahr)

Gebiet	Altverträge			Neuverträge	
	AZ	€/AZ/ha	€/ha	€/AZ/ha	€/ha
Oderbruch	32 – 58	1,53 – 2,05	49,08 – 118,62	2,40 – 2,70	76,80 – 156,60
Seelow und Umgebung	30 – 38	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,10 – 2,40	63,00 – 91,20
Strausberg/Buckow	19 - 34	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 2,20	39,90 – 74,80
Frankenfelde und Umgebung	28 – 37	2,56 – 2,56	71,58 – 94,59	2,56 – 3,00	71,68 – 111,00
Westrand	27 – 37	1,53 – 2,56	41,41 – 94,59	2,20 – 2,56	59,40 – 94,72

Tabelle 47

Weitere Auskünfte zum regionalen Pachtmarkt können vom zuständigen Landwirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland in Erfahrung gebracht werden (Tel.-Nr.: 03346/850287).

³ Information des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium.

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414)
Wertermittlungsverordnung	(WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)
Gutachterausschussverordnung	(GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S. 61), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl.II S. 818)
Wertermittlungsrichtlinien	(WertR 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238a)
Nutzungsentgeltverordnung	(NutzeV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. S 2562)
Bundeskleingartengesetz	(BkleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl.I S. 2376/2398).

Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Die Bestellung kann wiederholt werden. Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt **4 Jahre**.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist **ehrenamtlich**.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig.

Der Gutachterausschuss besteht aus **14 Mitgliedern**, welche in der **Anlage 3** namentlich aufgeführt sind. Zusätzlich zu diesen Gutachtern werden auf Vorschlag der Oberfinanzdirektion je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter mit Erfahrung für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als ehrenamtlicher und je ein weiterer als stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter bestellt. Die letzte Neubestellung der Gutachter fand zum 01.01.2004 statt.

► **Aufgaben des Gutachterausschusses**

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
- 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**. Der Vorsitzende, sein Stellvertreter und weitere ehrenamtliche Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern bestellt.

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.