

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Märkisch-Oderland**



Grundstücksmarktbericht 2005



Impressum

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

Telefon: 03341 / 354-906

Telefax: 03341 / 354-997

e-Mail: geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de

Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.htm

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

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Sonnenaufgang an der Oder bei Zollbrücke

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 Grundstückmarktberichts	5
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	5
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	5
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	7
4	Übersicht über die Umsätze	8
4.1	Vertragsvorgänge (2001 – 2005).....	8
4.2	Geldumsatz (2001 – 2005)	9
4.3	Flächenumsatz (2001 – 2005)	10
5	Bauland	11
5.1	Allgemeines.....	11
5.2	Individueller Wohnungsbau	13
5.2.1	Preisniveau	13
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	14
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	18
5.3	Geschosswohnungsbau.....	18
5.4	Gewerbliche Bauflächen	18
5.4.1	Preisniveau	18
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	19
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
5.6	Sonstiges Bauland	21
5.7	Erbbaurechte.....	22
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
6.1	Allgemeines.....	23
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	26
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	26
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	31
6.2.4	Höfe (§ 35 BauGB)	31
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	31
6.3.1	Preisniveau von Wald.....	32
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	33
6.4	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen	33
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
8	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	41
8.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2006.....	42
8.4	Sanierungsgebiete.....	44
8.4.1	Erläuterungen	44
8.4.2	Besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte)	45

9	Bebaute Grundstücke	47
9.1	Allgemeines.....	47
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	47
9.2.1	Preisniveau	47
9.2.2	Preisentwicklung	48
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	48
9.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	49
9.3.1	Preisniveau Reihenhäuser	49
9.3.2	Preisniveau Doppelhaushälften	49
9.3.3	Preisentwicklung Reihenhäuser	50
9.3.4	Preisentwicklung Doppelhaushälften	50
9.3.5	Marktanpassungsfaktoren.....	50
9.4	Wohnungseigentum.....	51
9.4.1	Preisniveau	51
9.4.2	Preisentwicklung	55
9.5	Teileigentum.....	57
9.6	Mehrfamilienhäuser	58
9.6.1	Preisniveau	58
9.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	59
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	59
9.7.1	Preisniveau	59
9.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	59
9.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	60
9.9	Sonstige bebaute Objekte	60
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	61
10.1	Nutzungsentgelte	61
10.2	Mieten.....	62
10.3	Pachten	65
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	66
12	Stichwortübersicht	68

Anlagen

- Anlage 1 Bevölkerungangaben 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 2005 wurde im Landkreis Märkisch-Oderland wesentlich durch den Einfluss der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sowie durch das West-Ost-Strukturgefälle geprägt.

Die Anzahl der Kaufverträge sowie die Umsatzzahlen konnten gegenüber dem Vorjahr zulegen, wobei die auslaufende Eigenheimzulage zu Vorzieheffekten am Grundstücksmarkt führte.

Ein weiterer Rückgang der Grundstückspreise konnte auch im Jahr 2005 festgestellt 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.

Durch die Geschäftsstelle wurden spezielle Teilmärkte untersucht und ausgewertet.

Der Marktbericht soll neben der Bodenrichtwertkarte dem Leser detaillierte Einblicke in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt und seinen Teilmärkten des Landkreises vermitteln und damit 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	-	191.948 (Stand 30.09.2005)
	Bevölkerungsentwicklung	-	seit den 90er Jahren positiv
	Gliederung des Kreises	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht

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 30.09.2005 wohnten im Kreisgebiet 191.948 Personen.

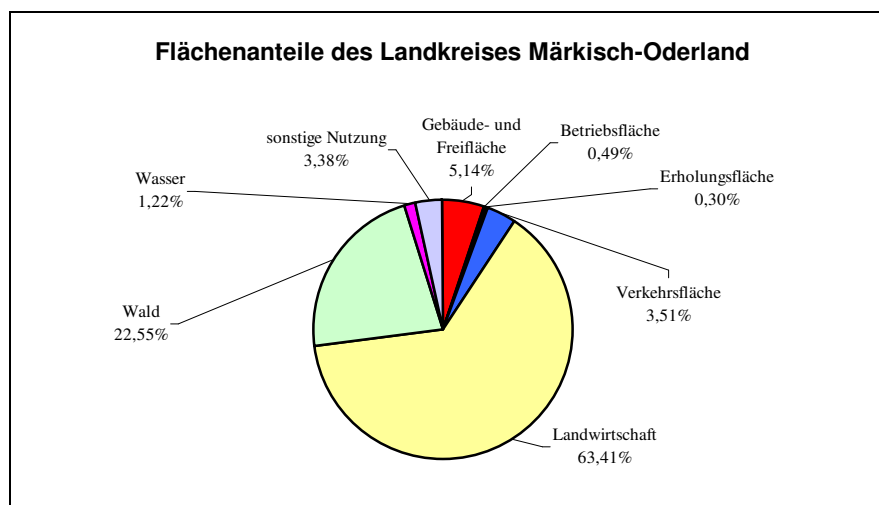
Die Entwicklung der Bevölkerung verläuft im Kreisgebiet sehr gegensätzlich. Während beim Berliner Stadtrand ein Bevölkerungszuwachs festzustellen war, ist in den peripheren Lagen ein Rückgang zu verzeichnen.

Das gesamte Kreisgebiet unterteilt sich grob nach dem „Berlinner Raum“ und dem restlichen ländlichen Gebiet, welches sich wiederum aufgrund geologischer Gegebenheiten in das „Oderbruch“ und einem Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ unterteilen lässt.



Märkisch-Oderland ist ein Berliner Umlandkreis mit deutlichem West-Ost-Strukturgefälle zwischen Engerem Verflechtungs- und Äußerem Entwicklungsraum.

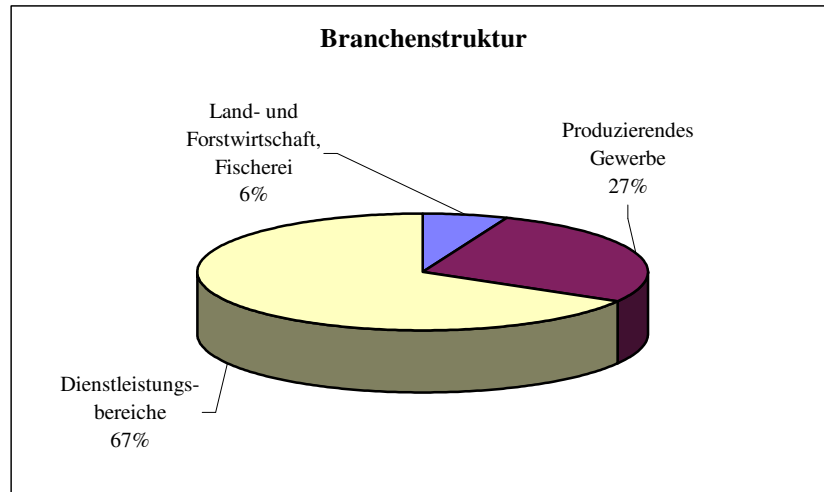
Funktional kann der Landkreis in zwei Teilräume untergliedert werden, dem Berliner Umland mit überwiegend Wohnfunktion sowie dem wirtschaftlichem Schwerpunkt des Landkreises mit dem verarbeitendem Gewerbe und dem Dienstleistungssektor, S- und U-Bahnanschlüssen sowie dem ländlichen Raum mit seiner traditionellen Landwirtschaftsstruktur.



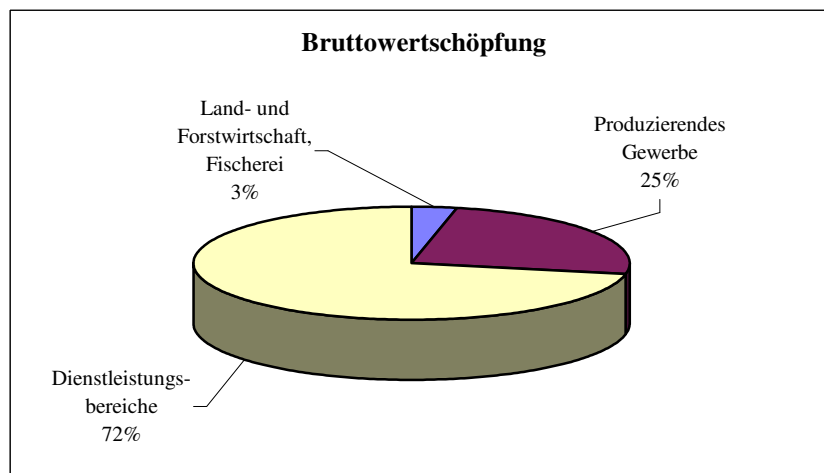
Quelle: Kataster und Vermessungsamt Märkisch-Oderland

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die **Branchenstruktur** nach Beschäftigtenanteilen zeigt flächenmäßig eine deutliche Entwicklung in Richtung Dienstleistungsgewerbe.



Auch an der **Bruttowertschöpfung** des Kreises hat der Dienstleistungsbereich den höchsten Anteil:



Gute Bedingungen für ansiedlungs- und erweiterungswillige Investoren sind vorhanden. Das sind im Einzelnen:

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

Mit den Gewässern in Hennickendorf und Rüdersdorf sowie dem Oderabschnitt besitzt Märkisch-Oderland Anbindung an das Märkische Wasserstraßennetz und die Bundeswasserstraßen. Außer einer Fahrgastschiffahrt auf dem Grenzfluss zu Polen, die „Oder“, findet für den Landkreis keine bedeutungsvolle Binnenschiffahrt statt.

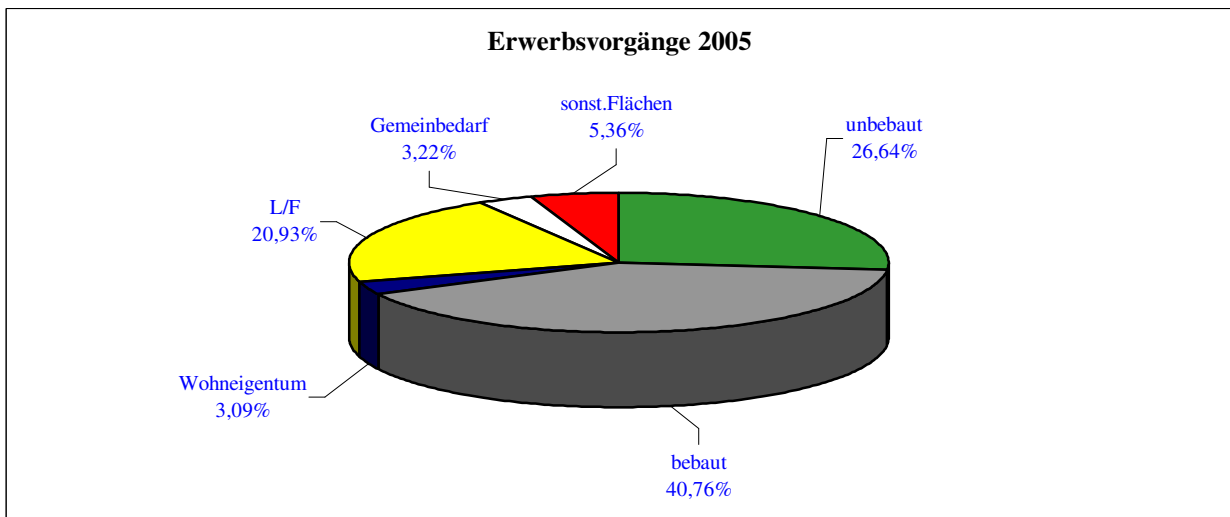
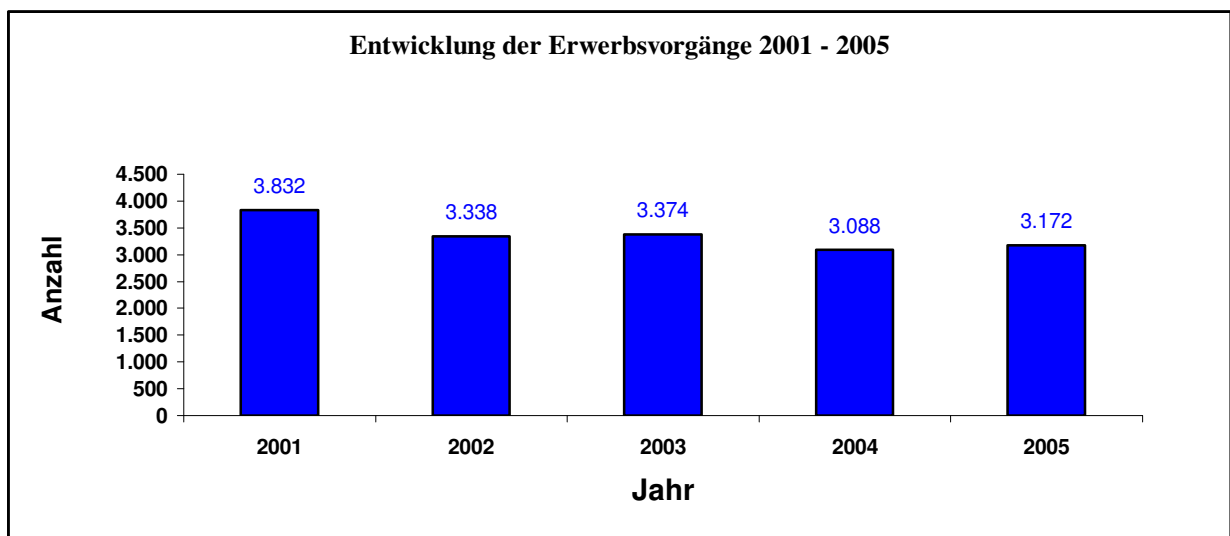
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge (2001 – 2005)

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2006 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2005 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Im Geschäftsjahr 2005 ist gegenüber dem Vorjahr ein **Zugang** von Vertragseingängen um **2,72 %** zu verzeichnen.

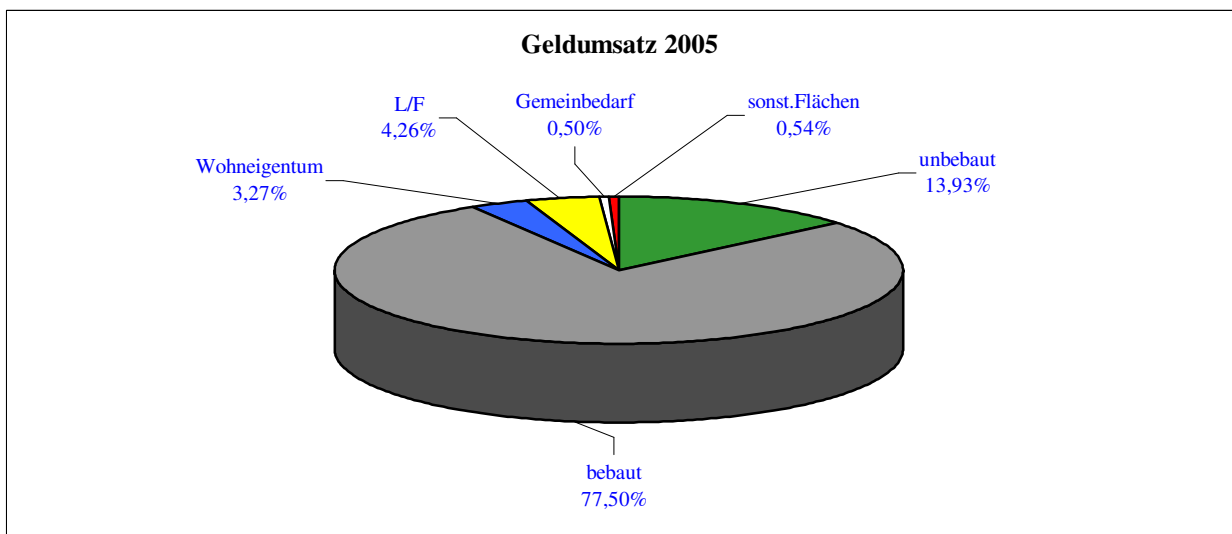
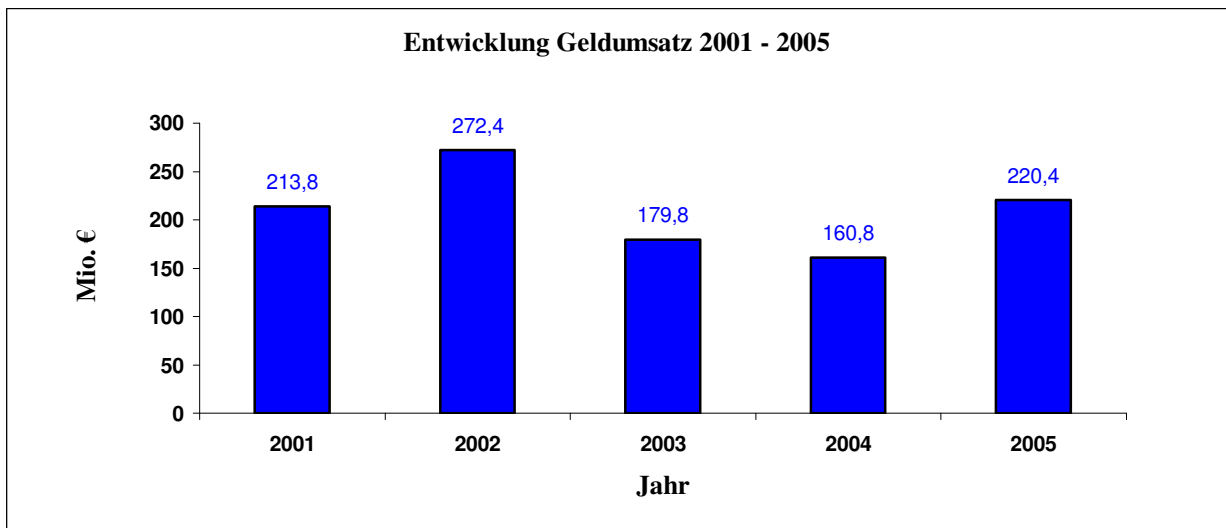
Jahr	Gesamtanzahl	unbebaut	bebaut	Wohneigentum	L/F	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
2001	3.832	1.083	1.483	361	631	64	210
2002	3.338	996	1.374	139	588	81	160
2003	3.374	997	1.273	86	749	66	203
2004	3.088	829	1.132	74	737	111	205
2005	3.172	845	1.293	98	664	102	170



4.2 Geldumsatz (2001 – 2005)

Im Jahre 2005 sind auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Märkisch-Oderland rd. 220,4 Mio. € umgesetzt worden. Das sind **27,6 % mehr** als im Jahr 2004. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt auch in diesem Jahr bei den bebauten Grundstücken.

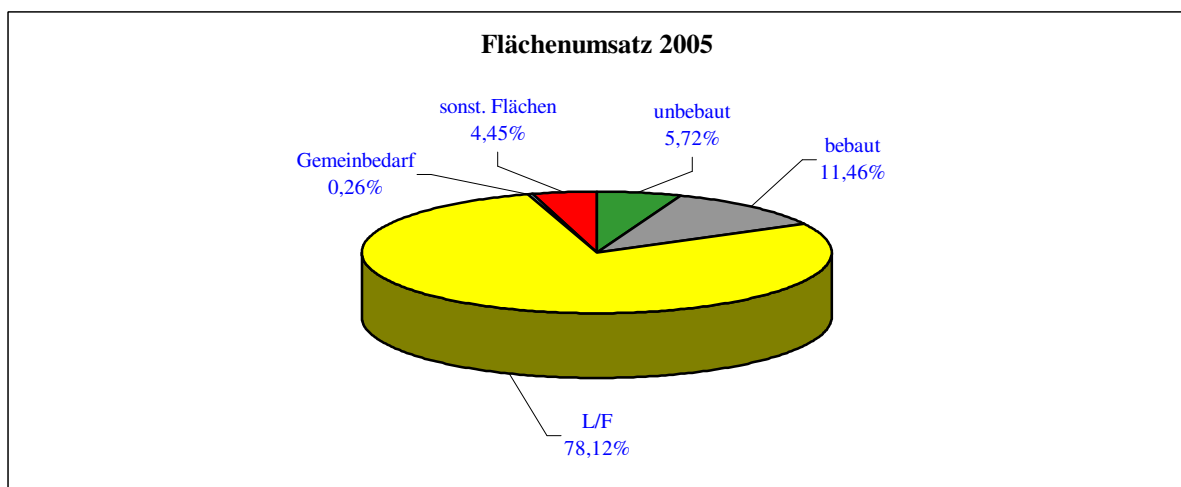
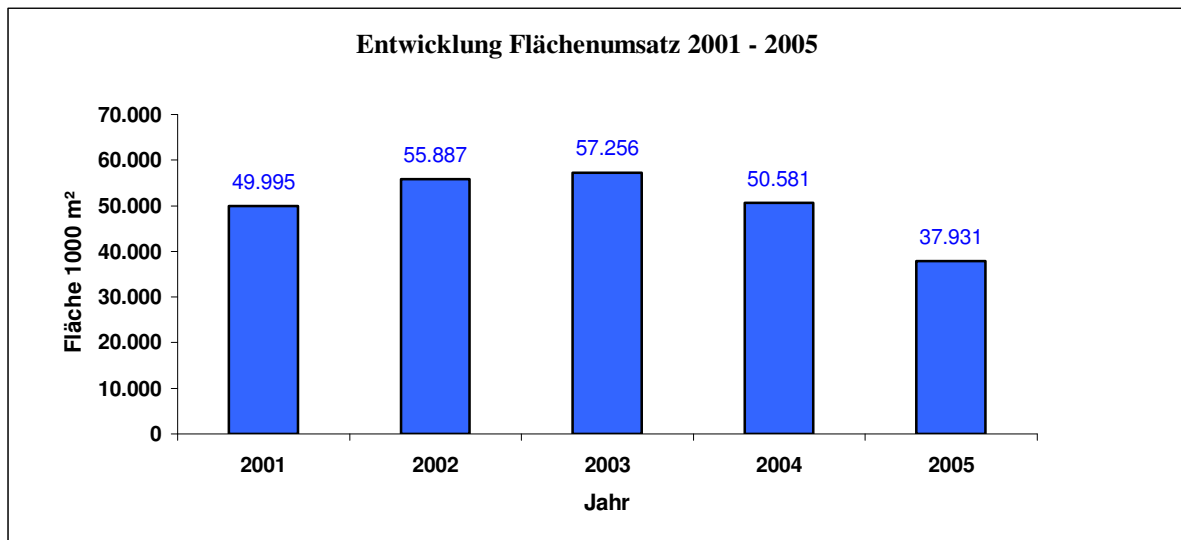
Jahr	Gesamtumsatz Mio. €	unbebaut	bebaut	Wohn-eigentum	L/F	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
2001	213,8	40,5	138,4	24,2	8,2	0,50	2,0
2002	272,4	52,3	198,6	9,0	11,5	0,20	0,8
2003	179,8	37,5	122,0	8,2	9,7	0,10	2,4
2004	160,8	27,9	117,6	4,5	9,7	0,1	1,0
2005	220,4	30,7	170,8	7,2	9,4	1,10	1,2



4.3 Flächenumsatz (2001 – 2005)

Die nachfolgenden Übersichten zeigen den Flächenumsatz auf, welcher insgesamt einen **Rückgang** um **25 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen hatte. Dieser Rückgang basiert vorwiegend auf dem Flächenumsatz in der Grundstücksgruppe land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Jahr	Gesamtfläche 1000 m ²	unbebaut	bebaut	L/F	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
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
2005	37.931	2.168	4.346	29.630	100	1.687



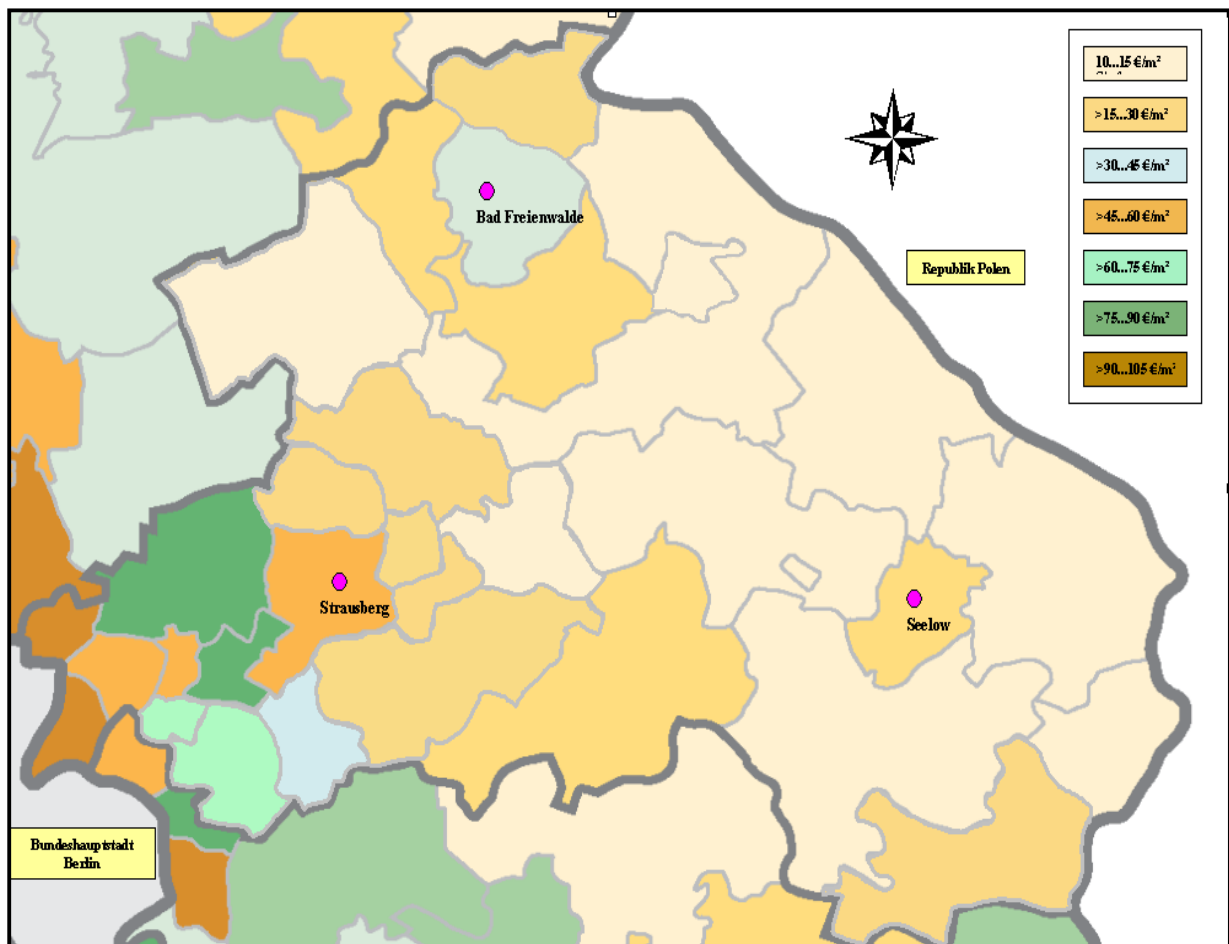
5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

- Lage (regional und territorial)
- Planungsrecht
- Erschließungszustand
- Entwicklungszustand
- Grundstücksgröße und -gestalt
- 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.



Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2006

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 im Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I -Zentralörtliche Gliederung- Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II S.474) in 2 Untersuchungsgebiete unterteilt.

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

Grundstücksnutzungsart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz 100T €	
	Anzahl	Anteil %	Fläche	Anteil %	Geld	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	678	78,3 %	1.928	86,6 %	252	79,7 %
Mehrfamilienhäuser	92	10,6 %	91	4,1 %	28	8,9 %
Geschäftliche Nutzung	4	0,5 %	20	0,9 %	5	1,6 %
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	8	0,9 %	28	1,2 %	1	0,3 %
Gewerbliche Nutzung	25	2,9 %	103	4,6 %	26	8,2 %
Sonstige Nutzung	59	6,8 %	58	2,6 %	4	1,3 %
Gesamt	886	100 %	2.228	100 %	316	100 %

Teilmarktdarstellung im Baulandbereich

Von nennenswerter Bedeutung sind dabei die Grundstücksnutzungsarten des

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Der individuelle Wohnungsbau wird weitestgehend durch Baugrundstücke für **Ein- und Zweifamilienhäuser** charakterisiert.

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 um ein Vielfaches höher als im ländlichen Bereich nahe der Landesgrenze zu Polen.

Des Weiteren werden in den 2 Untersuchungsgebieten 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 01.01.2006)	
Gebiet	mittlere Wohnlage in €/m²
Engerer Verflechtungsraum	60,00
Städte und Gemeinden mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf, Dahlwitz-Hoppegarten, Neuenhagen, Hönow)	75,00
Übrige Gemeinden	40,00
Äußerer Entwicklungsraum	10,00
Städte (Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	25,00
Gemeinden mit Einfluss durch Stadtnähe	13,00
Übrige Gemeinden	6,00

Bodenpreisniveau für nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser) (Grundlage : Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2006)	
Gebiet	mittlere Wohnlage in €/m²
Engerer Verflechtungsraum	72,00
Städte und Gemeinden mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf, Dahlwitz-Hoppegarten, Neuenhagen, Hönow)	85,00
Übrige Gemeinden	50,00
Äußerer Entwicklungsraum	30,00
Städte (Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	35,00
Gemeinden mit Einfluss durch Stadtnähe	28,00
Übrige Gemeinden	26,00

¹ § 242 BauGB - Überleitungsvorschriften für die Erschließung

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre kann mittels Bodenpreisindexreihen dargestellt werden.

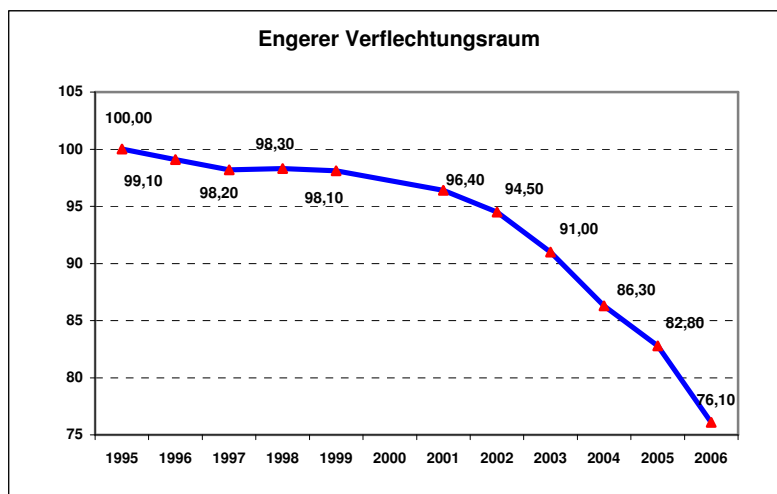
Grundlage bildet der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert. Als Basisjahr wurde mit der Einführung der technischen Erfassung der Verkaufsdaten das Jahr 1995 gewählt.

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

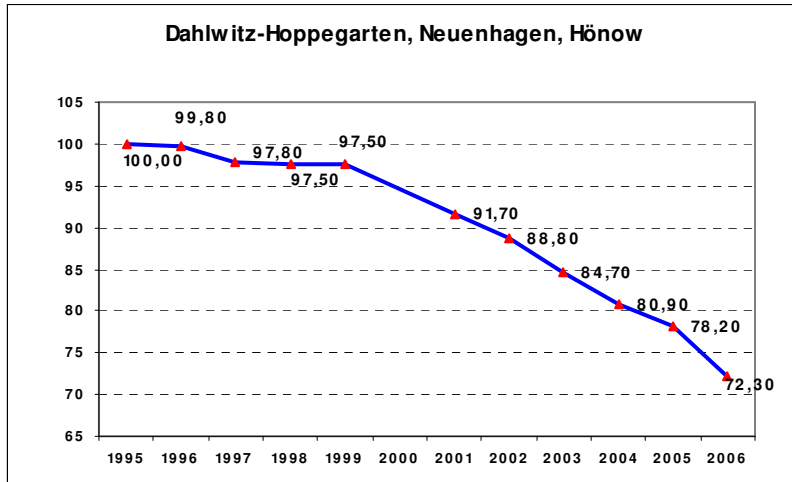
Folgende Indexgebiete (Grundlage bildet der Bodenrichtwert) werden untersucht:

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

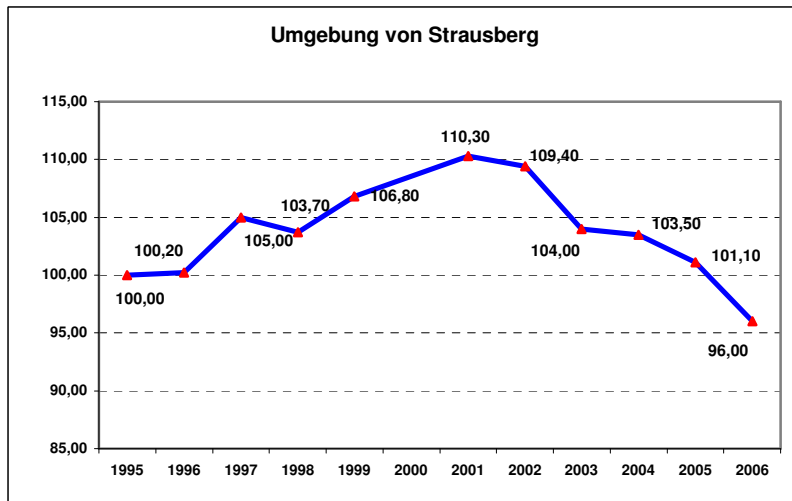
Die Bodenpreisindexreihen stellen die langfristige Entwicklung des Bodenpreises auf der Grundlage der Bodenrichtwerte dar und ermöglichen die Umrechnung auf einen zurückliegenden Stichtag.



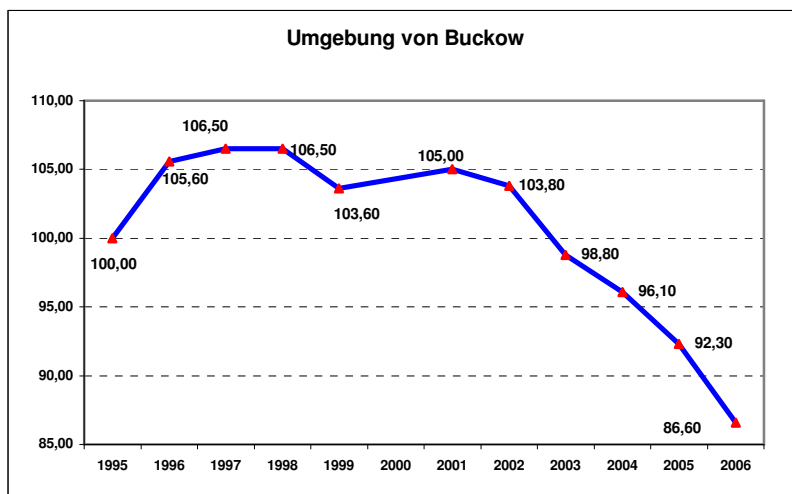
Bezugswert	Index
31.12.95	100,00
31.12.96	99,10
31.12.97	98,20
31.12.98	98,30
31.12.99	98,10
01.01.01	96,40
01.01.02	94,50
01.01.03	91,00
01.01.04	86,30
01.01.05	82,80
01.01.06	76,10



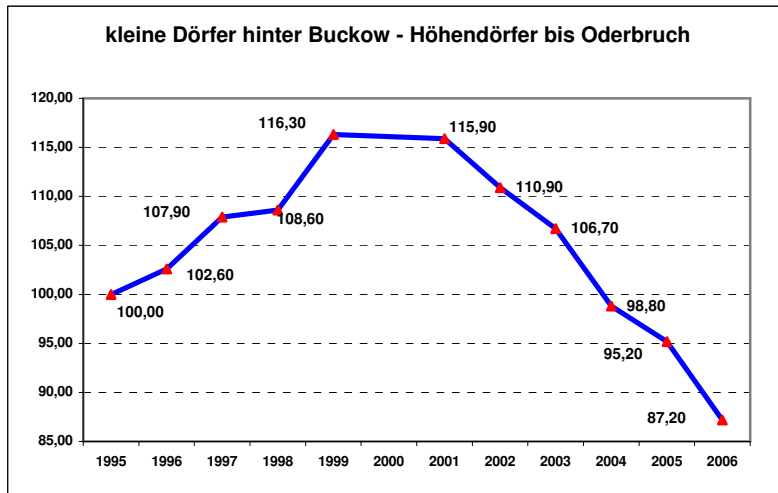
Bezugswert	Index
31.12.95	100,00
31.12.96	99,80
31.12.97	97,80
31.12.98	97,50
31.12.99	97,50
01.01.01	91,70
01.01.02	88,80
01.01.03	84,70
01.01.04	80,90
01.01.05	78,20
01.01.06	72,30



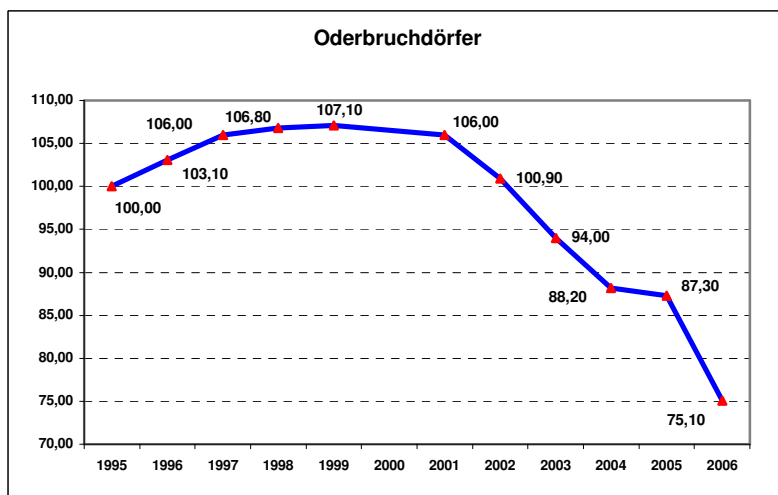
Bezugswert	Index
31.12.1995	100,00
31.12.96	100,20
31.12.97	105,00
31.12.98	103,70
31.12.99	106,80
01.01.01	110,30
01.01.02	109,40
01.01.03	104,00
01.01.04	103,50
01.01.05	101,10
01.01.06	96,00



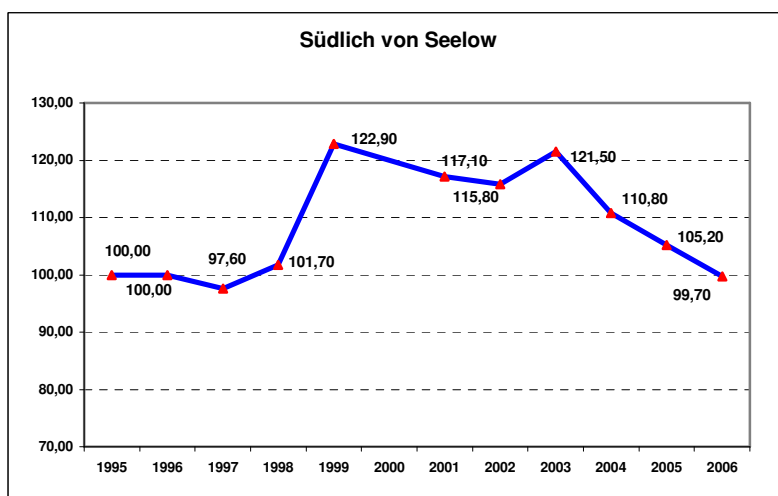
Bezugswert	Index
31.12.95	100,00
31.12.96	105,60
31.12.97	106,50
31.12.98	106,50
31.12.99	103,60
01.01.01	105,00
01.01.02	103,80
01.01.03	98,80
01.01.04	96,10
01.01.05	92,30
01.01.06	86,60



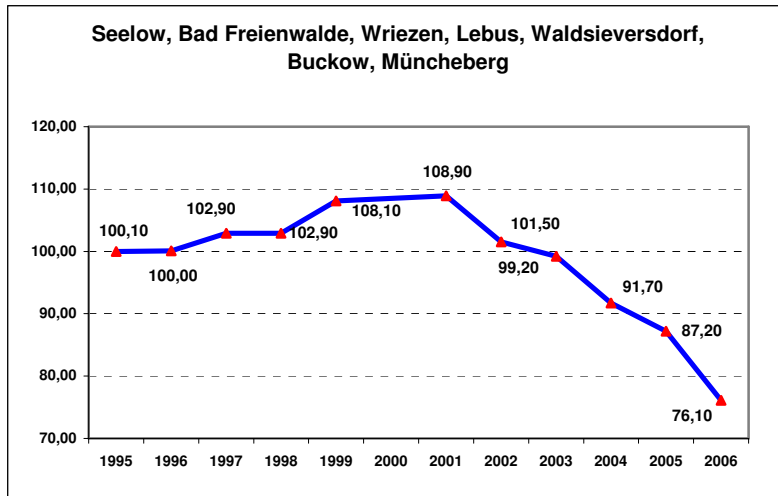
Bezugswert	Index
31.12.95	100,00
31.12.96	102,60
31.12.97	107,90
31.12.98	108,60
31.12.99	116,30
01.01.01	115,90
01.01.02	110,90
01.01.03	106,70
01.01.04	98,80
01.01.05	95,20
01.01.06	87,20



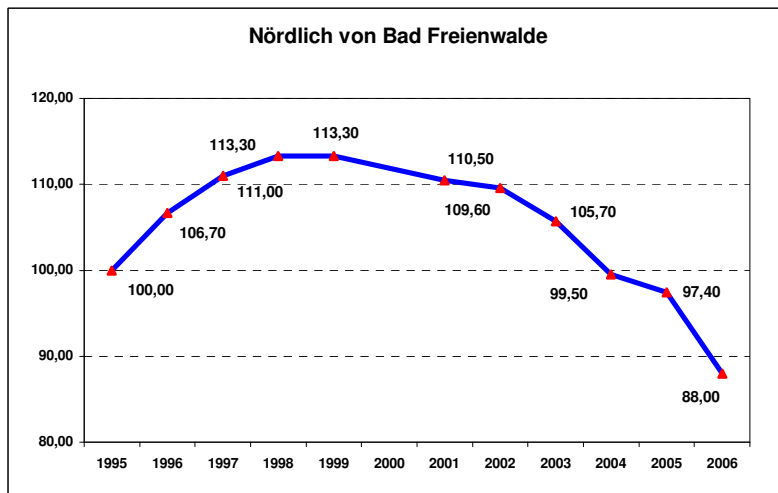
Bezugswert	Index
31.12.95	100,00
31.12.96	103,10
31.12.97	106,00
31.12.98	106,80
31.12.99	107,10
01.01.01	106,00
01.01.02	100,90
01.01.03	94,00
01.01.04	88,20
01.01.05	87,30
01.01.06	75,10



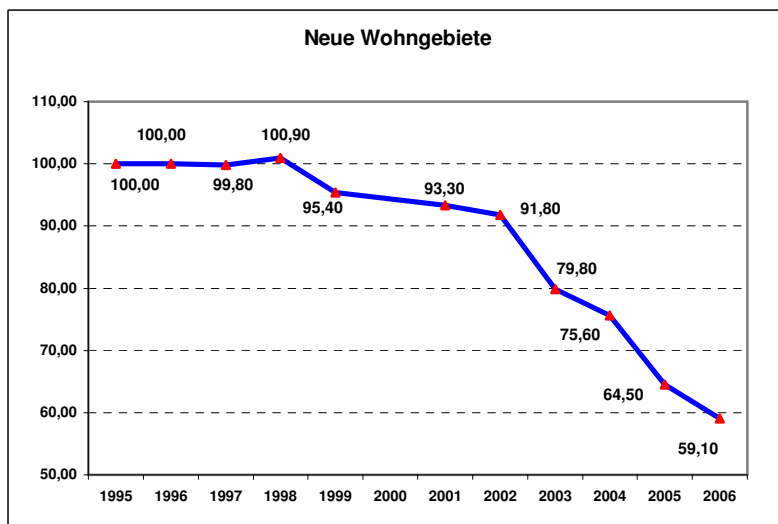
Bezugswert	Index
31.12.95	100,00
31.12.96	100,00
31.12.97	97,60
31.12.98	101,70
31.12.99	122,90
01.01.01	117,10
01.01.02	115,80
01.01.03	121,50
01.01.04	110,80
01.01.05	105,20
01.01.06	99,70



Bezugswert	Index
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
01.01.06	76,10



Bezugswert	Index
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
01.01.06	88,00



Bezugswert	Index
31.12.95	100,00
31.12.96	100,00
31.12.97	99,80
31.12.98	100,90
31.12.99	95,40
01.01.01	93,30
01.01.02	91,80
01.01.03	79,80
01.01.04	75,60
01.01.05	64,50
01.01.06	59,10

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Die in der Automatisierten Kaufpreissammlung vorhandenen Daten wurden für alle möglichen territorialen Bereiche mittels Regressionsanalyse hinsichtlich einer Abhängigkeit des Bodenwertes bezüglich der Fläche untersucht.

In den Jahren 2002 und 2004 konnte aufgrund der vorliegenden Daten eine geringfügige Abhängigkeit für den „Engeren Verflechtungsraum“ nachgewiesen werden.

Für das Jahr 2005 kann keine statistisch gesicherte Nachweisführung erbracht werden. Das multiple Bestimmtheitsmaß lag bei 0,22 bzw. 0,08.

*Das **multiple Bestimmtheitsmaß** gibt an, wie gut die Einflussgröße die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklären (relatives Maß; kann Werte zwischen 0 und 1 annehmen; Wert ist umso größer, je besser die Einflussgrößen die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklären).*

5.3 Geschosswohnungsbau

Dieser Teilmarkt wird überwiegend den komplexen Wohnungsbau der ehem. DDR gekennzeichnet. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der Veränderung der Wohnansprüche unterliegt dieser Grundstückstyp keiner bedeutsamen Nachfrage, was am partiellen Rückbau in den Städten Bestätigung findet.

Im Landkreis Märkisch-Oderland ist dieser Grundstücksteilmarkt relativ untypisch. Es lassen sich deshalb keine Aussagen zum Preisniveau und dessen Entwicklung machen.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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 im Berlinnahen Bereich mit verkehrsgünstiger Anbindung wird seit Jahren eindeutig von Investoren bevorzugt.

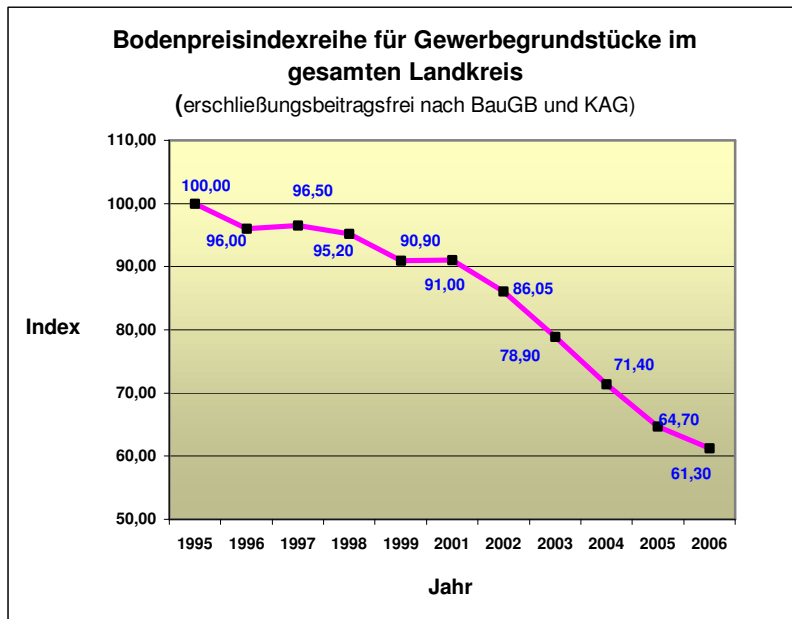
Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2006)		
	Engerer Verflechtungsraum	Äußerer Entwicklungsraum
Erschließungsbeitragsfrei nach § 242 BauGB	12 €/m ²	6 €/m ²
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	31 €/m ²	7 €/m ²

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

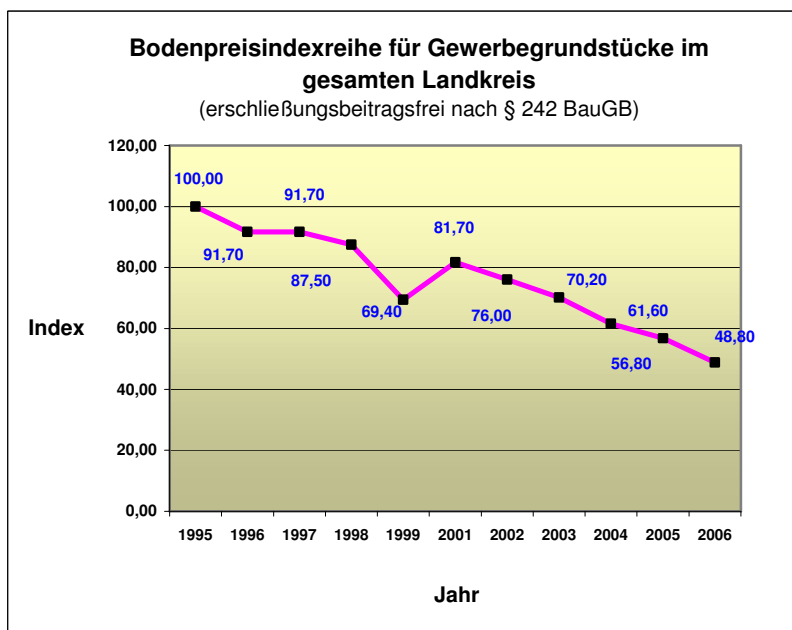
Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre kann mittels Bodenpreisindexreihen dargestellt werden.

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
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
2006	61,30	12



Jahr	Index	Anzahl der Bodenrichtwerte
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	56,80	5
2006	48,80	5

In Auswertung der Grafiken ist jährlich ein nahezu 5- bis 10-prozentiger Preisrückgang zu verzeichnen. Das Preisniveau in den vergangenen 10 Jahren hat sich somit nahezu halbiert.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Gemäß WertV § 4 sind die Definitionen wie folgt:

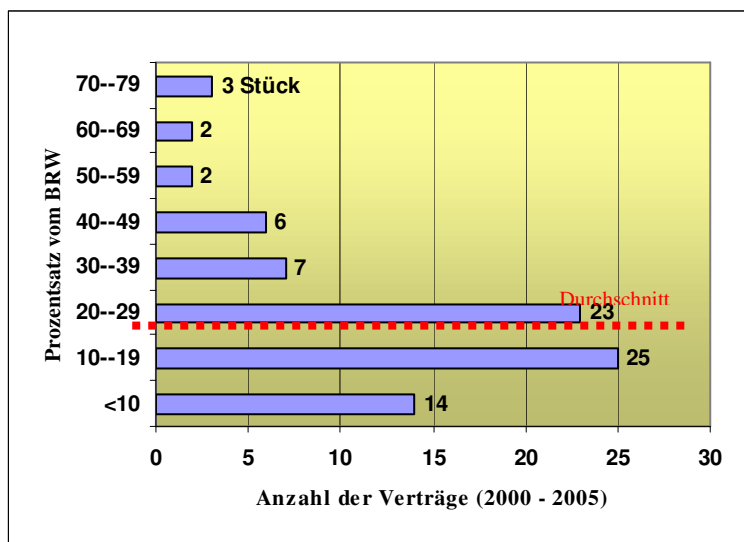
„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenart, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes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

„**Rohbauland** sind Flächen, die 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.“

► Preisniveau

Das Preisniveau des Teilmarktes **Bauerwartungsland** wird in Prozent vom Bodenrichtwert gemäß § 242 BauGB des erschließungsbeitragsfreien Baulandes angegeben.

Da für diesen Teilmarkt im Berichtszeitraum nur ein geringer Stichprobenumfang vorhanden ist, wird der Auswertzeitraum bis ins Jahr 2000 erweitert. Die Stichprobe ergibt **82** auswertbare Verträge mit einer Spanne der Kaufpreise von ca. **<10 - 80 %** des Bodenwertes für das angrenzende Bauland. Im **Durchschnitt** wurden für Bauerwartungsland ca. **26 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandes gezahlt.



► Engerer Verflechtungsraum:

- 63 Kauffälle
- Durchschnitt 23 %

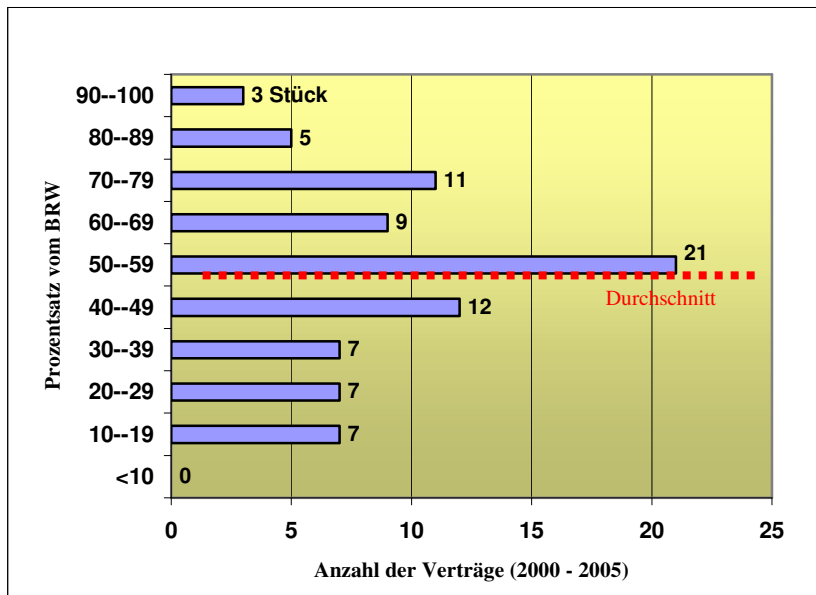
► Äußerer Entwicklungsraum:

- 19 Kauffälle
- Durchschnitt 34 %

Das Preisniveau des Teilmarktes **Rohbauland** wird in Prozent vom Bodenrichtwert gemäß § 242 BauGB des erschließungsbeitragsfreien Baulandes abgeleitet.

Da für diesen Teilmarkt im Berichtszeitraum nur ein geringer Stichprobenumfang vorhanden ist, wird der Auswertzeitraum bis ins Jahr 2000 erweitert. Die Stichprobe ergibt **125** auswertbare Verträge, mit einer Spanne der Kaufpreise von ca. **10 - 90 %** des Bodenwertes für das angrenzende Bodenrichtwertniveau.

Im **Durchschnitt** wurden für Rohbauland ca. **52 %** des Bodenrichtwertniveaus von erschließungsbeitragsfreien Bauland gezahlt.



► **Engerer Verflechtungsraum:**
 - 114 Kauffälle
 - Durchschnitt 53 %

► **Äußerer Entwicklungsraum:**
 - 11 Kauffälle
 - Durchschnitt 55 %

Diese Feststellungen sind nur orientierende Aussagen. Zur verbindlichen Wertableitung allein jedoch nur bedingt geeignet.

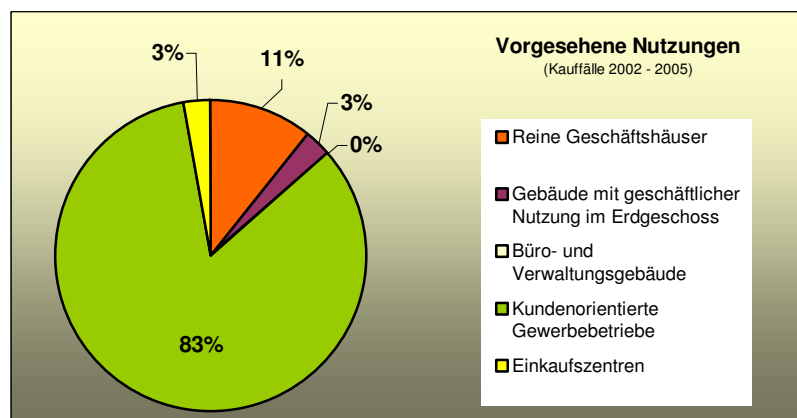
5.6 Sonstiges Bauland

Zu dem Teilmarkt „Sonstiges Bauland“ gehören folgende Grundstücksarten:

- **reine Geschäftshäuser**
- **Gebäude mit teilweise geschäftlicher Nutzung**
- **Büro- und Verwaltungsgebäude**
- **kundenorientierte Gewerbebetriebe**
- **Einkaufszentren**

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

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



5.7 Erbbaurechte

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.

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 bezieht laut vorliegender Verträge auf einen Zeitraum von **50 - 99 Jahre**. Längere oder kürzere Laufzeiten können vereinbart werden.

Der Anteil der abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge (29 Verträge) im Landkreis Märkisch Oderland ist im Jahre 2005 mit ca. **1,5 %**, gemessen an der Anzahl der bebauten und unbebauten Verträge, unbedeutend.

► Erbbauzinssätze pro Jahr für unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	2001	2002	2003	2004	2005	Anzahl 2005
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 %)	Ø 4,5 % (2,0 - 5,0 %)	12
Gewerbegrundstücke	6 %	-	5,0 %	Ø 4,7 % (4,0 - 5,0 %)	Ø 6,5 % (5,0 - 8,0 %)	2
Erholungsgrundstücke	-	-	-	-	-	-

► Erbbauzinssätze pro Jahr für bebaute Grundstücke

Grundstücksart	2001	2002	2003	2004	2005	Anzahl 2005
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 %)	Ø 4,5 % (3,5 bis 6,0 %)	12
Gewerbegrundstücke	6 %	3,5 - 6 %	-	-	5,0 %	1
Erholungsgrundstücke	-	7 %	7 %	7 %	-	2

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Landkreis Märkisch-Oderland gehört im Landesmaßstab zu den Kreisen mit dem höchsten Anteil an land- und forstwirtschaftlicher Fläche, bezogen auf die gesamte Kreisfläche. Nahezu **90 % der Kreisfläche** (184.377 ha) werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Deshalb spielt der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr nach wie vor eine bedeutende Rolle.

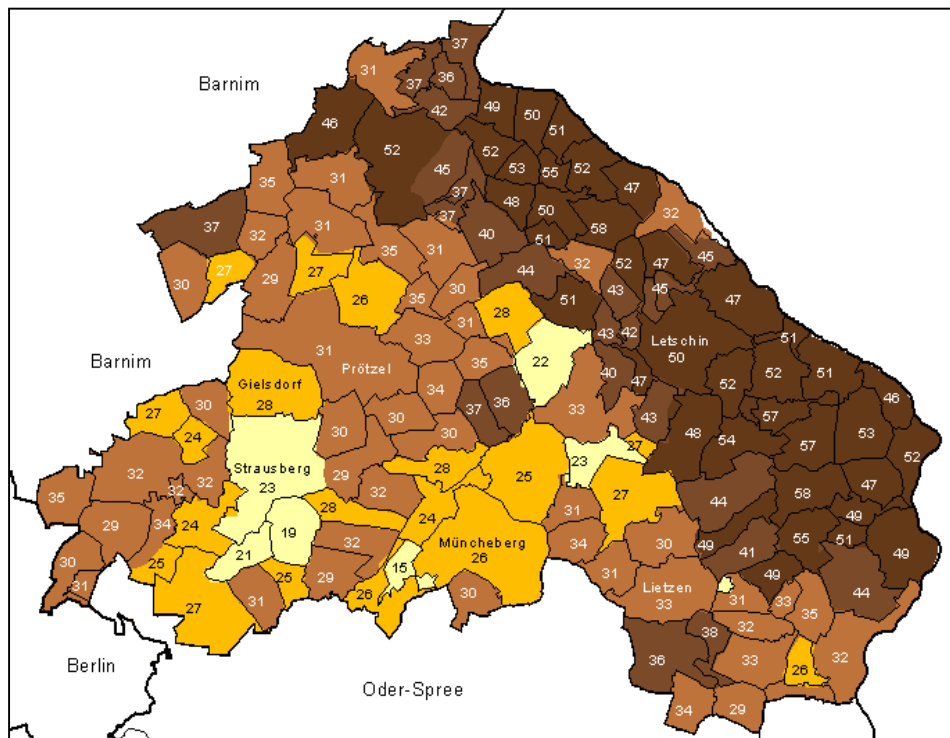
Insbesondere das im Osten des Landkreises befindliche „**Oderbruch**“, mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit, stellt gute Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Nutzung dar. Als Teil des Thorn - Eberswalder - Urstromtals ist das „Oderbruch“ alluvialer Entstehung und von den vorherrschenden Bodenarten **sandiger Lehm bis Lehm** geprägt. Die durchschnittliche **Ackerzahl liegt bei 51**.

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

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



Quelle: Forschungszentrum Bodenfruchtbarkeit Müncheberg; herausgegeben durch das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung beim Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV)

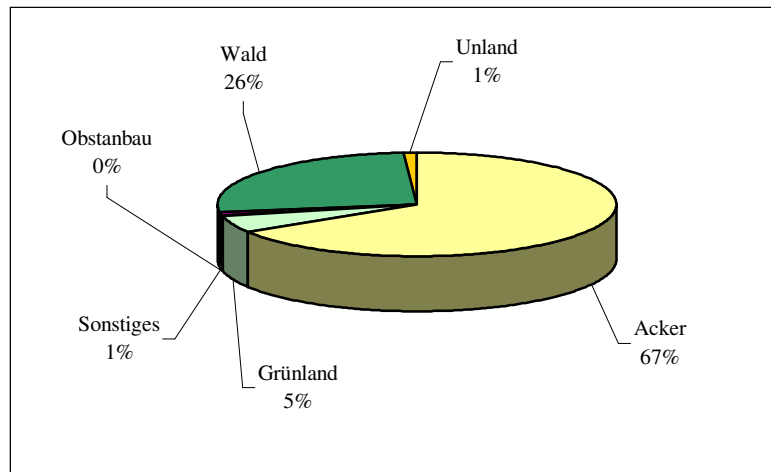
► **Klima**

Das Kreisgebiet insgesamt ist dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima zuzuordnen, wofür relativ große Schwankungen 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 bis 550 mm zu den niederschlagsärmsten Landschaften Deutschlands.

► **Flächennutzung**

Nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der Kreisfläche nach den Flächenanteilen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten. Daraus lässt sich die Bedeutung von Ackerland und Wald in unserem Landkreis erkennen, aber auch, dass Grünland (9.530 ha) und Obstanbau (814 ha) hier nur eine untergeordnete Rolle spielen.



Quelle: Nutzungsartenaufstellung lt. Katasteramt, 2005

► **Umsatz 2005**

Im Jahr 2005 wurden **664 Kauffälle** in diesem Teilmarkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert, was im Vergleich zu dem Vorjahr eine Minderung von ca. 10 % ausmacht.

Hierbei wechselten insgesamt **2.963 ha Fläche** im Wert von **9,4 Mio. €** den Besitzer. Damit ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3,1 % gefallen; wogegen beim Flächenumsatz ein Rückgang von ca. 33,9 % zu verzeichnen ist.

Der Flächenumsatz des Jahres 2005 macht damit ca. **1,6 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche** des Landkreises Märkisch-Oderland aus.

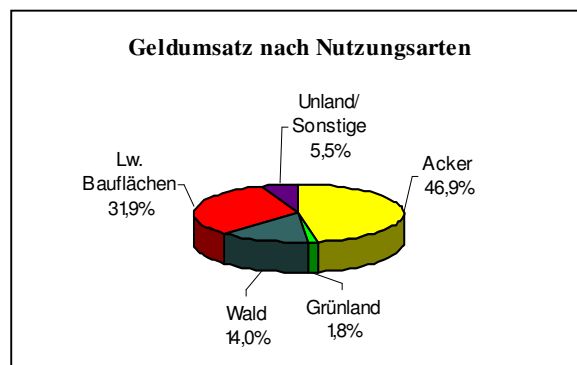
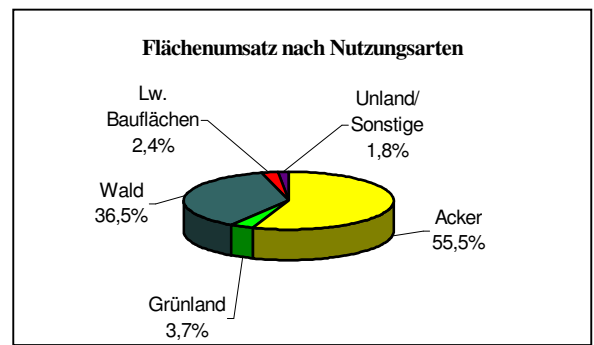
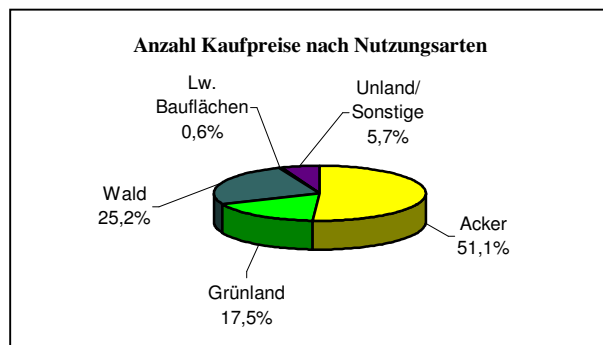
Die Verteilung aller landwirtschaftlichen Kaufverträge auf die verschiedenen Nutzungsarten zeigt nachfolgende Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (1.000 €)
Acker	339	1.645,44	4.388
Grünland	116	110,04	165
Wald	167	1.082,68	1.311
Landwirtschaftliche Bauflächen § 35 BauGB	4	72,04	2.990
Sonstige (Baumschulen, Obstplantagen, Sonderkulturen, begünstigtes Agrarland Unland u. a.)	38	52,83	511
Gesamt	664	2.963,03	9.365

Die Rubrik landwirtschaftliche Bauflächen umfasst landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, einschließlich dazu gehöriger Acker- und Grünlandflächen.

Der im Jahre 2005 auffallend große Geldumsatz für landwirtschaftliche Bauflächen ist auf den Verkauf von **zwei landwirtschaftlichen Großbetrieben einschließlich dazu gehöriger Acker- und Grünlandflächen** zurückzuführen. Sie allein machten ca. 97 % des Geldumsatzes dieser Kategorie und ca. 32 % des gesamten Geldumsatzes des Landwirtschaftsmarktes aus.

Die nachfolgenden Tabellen geben den Umsatz der landwirtschaftlichen Grundstücke nach unterschiedlichen Nutzungsarten wider.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Gemäß der Wertermittlungsverordnung (WertV) sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft 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 gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (begünstigtes Agrarland).

Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft entsprechend Absatz 1 und die darüber hinaus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft entsprechend Absatz 2 (begünstigtes Agrarland) werden separat untersucht und erörtert (s. Pkt. 6.4).

6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

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 „Berlinnahen Bereich“ zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises gehört hinsichtlich seiner Entstehung zwar zur „Ostbrandenburgischen Platte“, 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 01.01.2006 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker (€/m ²)	Grünland (€/m ²)
Oderbruch	0,38 (Ackerzahl 40 - 60)	0,25 (Grünlandzahl 40 - 60)
Ostbrandenburgische Platte	0,24 (Ackerzahl 20 - 40)	0,16 (Grünlandzahl 20 - 40)
Berlinnaher Bereich	0,30 (Ackerzahl 20 - 40)	0,18 (Grünlandzahl 20 - 40)

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

Dagegen sind Kleinstflächen (< 2.500 m²) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung, genauso wie begünstigtes Agrarland und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung, hier nicht berücksichtigt.

Preisniveau von Acker

Die hinsichtlich Preisniveau auswertbaren Kaufverträge für den Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ sind in den nachfolgenden Tabellen nach Bonitäts- und Größenklassen erfasst.

Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“

Fläche (ha)	Ackerzahl					Anzahl der Verträge	Kaufpreismittelwert (€/m ²)	
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70			
0,25 – 1	0,50	0,20	0,40	0,30	0,45	14	0,35	
	0,50	0,20	0,45	0,30				
	0,25		0,30	0,35				
				0,35				
				0,35				
>1-2	0,43	0,36	0,30	0,45 0,32	0,40 0,19	7	0,35	
>2-5	0,19	0,30	0,34	0,33	0,30	11	0,32	
	0,27	0,40	0,39	0,35 0,35	0,25			
>5-10	0,17	0,28	0,34	0,24	0,36 0,35 0,35	0,36	17	0,34
	0,14		0,36	0,36				
			0,35	0,35				
			0,40	0,55				
			0,41	0,40				
>10-20		0,30	0,34	0,42	0,39	12	0,37	
		0,25	0,59	0,55	0,32			
		0,30	0,27	0,35	0,36			
>20-40				0,56 0,40		2	0,48	
> 40				0,46		1	0,46	
Anzahl der Verträge	8	9	19	22	6	64		
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,31	0,29	0,38	0,38	0,33		0,35	

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Bodenrichtwertbereich „Ostbrandenburgische Platte“

Fläche (ha)	Ackerzahl				Anzahl der Verträge	Kaufpreismittelwert (€/m²)	
	<=20	21-30	31-40	41-50			
0,25-1		0,23 0,19 0,19 0,20 0,21 0,20	0,39 0,20 0,28 0,30 0,24 0,30	0,17	0,23	14	0,24
>1-2		0,18	0,25 0,19 0,39 0,16 0,35	0,13 0,21 0,31 0,27	0,25	11	0,24
>2-5	0,20	0,23 0,21 0,21	0,14 0,18 0,18	0,26 0,24 0,17	0,22	11	0,20
>5-10		0,19 0,29 0,21 0,25 0,20	0,23 0,32 0,20 0,20 0,33 0,38 0,26	0,30 0,20 0,25 0,25 0,25 0,25 0,28	0,30 0,31 0,35	22	0,26
>10-20		0,17 0,36	0,21 0,27			4	0,25
>20-40						0	0,00
>40			0,28			1	0,28
Anzahl der Verträge	1	23	33	6	63		
Kaufpreismittel (€/m²)	0,20	0,24	0,24	0,28			0,24

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte (Ackerzahl)

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

Während erstmalig im Jahr 2004 für das Gebiet „Oderbruch“ eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität abgeleitet werden konnte, ist dieser Zusammenhang in Auswertung der Kauffälle des Jahres 2005 weder für das „Oderbruch“ noch für die „Ostbrandenburgische Platte“ statistisch gesichert nachweisbar.

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

In Auswertung der vorstehenden Tabellen ist festzustellen, dass offenbar **kein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Größe der veräußerten Fläche** besteht. Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.

Die Erfahrung zeigt, dass technologisch benachteiligte kleine Flächen meist im Flächenverbund bewirtschaftet werden und sich die geringe Größe demzufolge nicht wertmindernd auswirkt.

Preisniveau von Grünland

Die geringe Bedeutung der Grünlandflächen im Landkreis Märkisch-Oderland wird auch in entsprechend geringen Marktbewegungen auf diesem Teilmarkt deutlich. So machte der Flächen- und Geldumsatz dieses Teilmarktes nur je 2 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus.

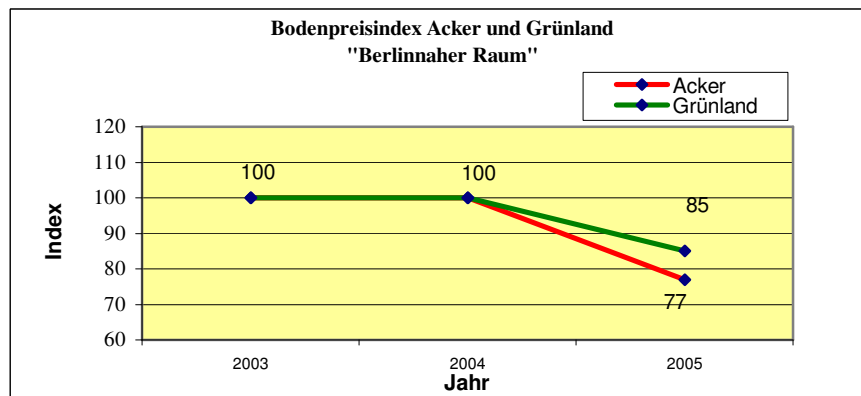
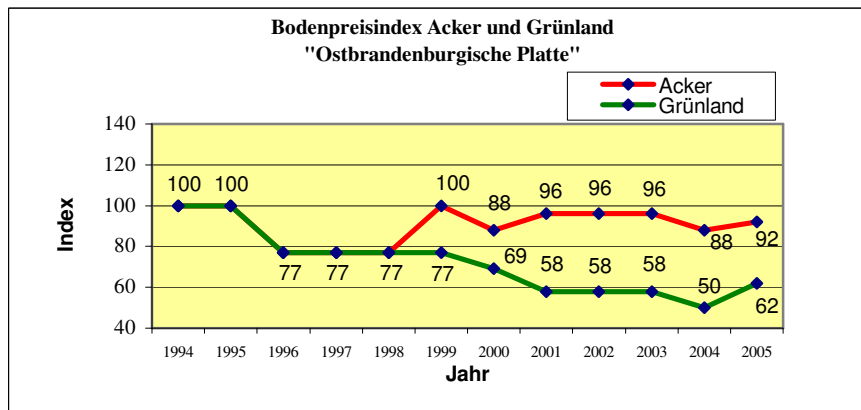
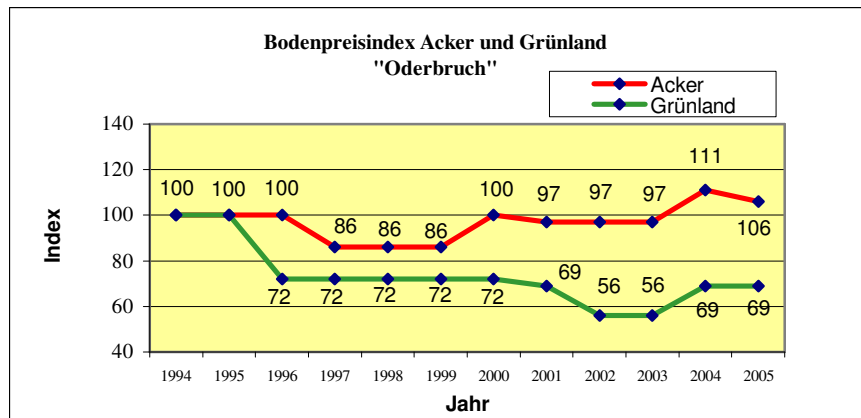
Da ähnlich wie im letzten Jahr der überwiegende Teil der Kaufverträge auf die Oderdeichsanierung entfiel, ist eine ausreichende Datenbasis für detaillierte Untersuchungen und Auswertungen auf diesem Teilmarkt nicht gegeben.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Im Vergleich zum Vorjahr zeichnete sich für Acker- und Grünlandflächen folgende Preisentwicklung, dargestellt auf Grundlage der den Markt charakterisierenden **Bodenrichtwerte** ab:

Bereich	Acker	Grünland
Oderbruch	- 5 %	+/- 0 %
Ostbrandenburgische Platte	+ 4 %	+ 23 %
Berlinnaher Bereich	+ 11 %	+ 6 %

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 1994 mit dem Index 100.



Für den „Berlınnahen Raum“ wurden erst seit dem Jahr 2003 landwirtschaftliche Bodenrichtwerte beschlossen. Die Tendenz ist leicht fallend.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Da durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mittels Regressionsanalyse keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl, weder für das „Oderbruch“ noch für die „Ostbrandenburgische Platte“, statistisch gesichert nachgewiesen werden konnte, werden diesbezüglich keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Dem entsprechend bezieht sich der jeweilige Bodenrichtwert auf eine Spanne von Acker- und Grünlandzahlen.

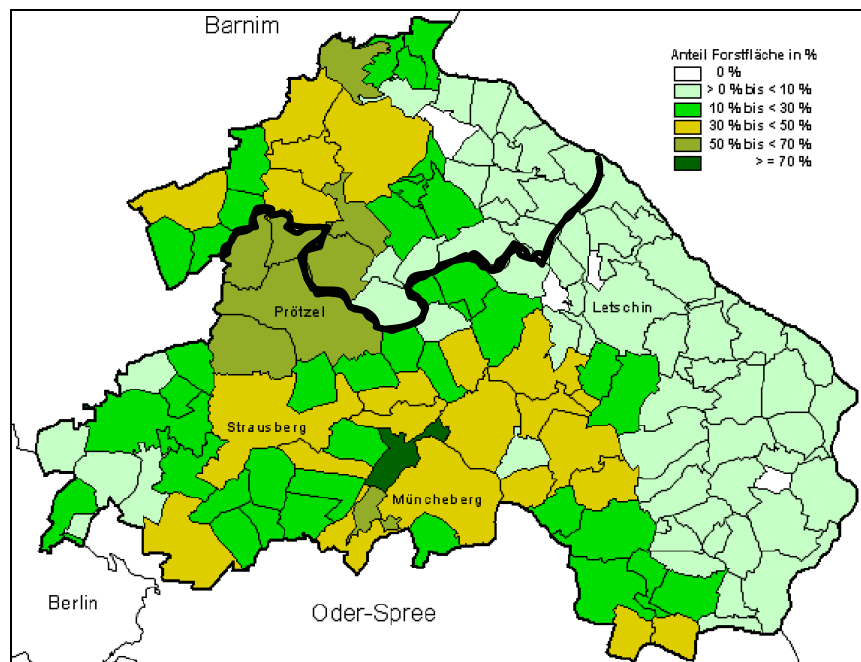
6.2.4 Höfe (§ 35 BauGB)

Im Landkreis Märkisch-Oderland werden nur selten ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Ab dem Jahr 2000 wurden diesbezüglich 31 Kauffälle registriert, im Jahre 2005 gab es 4 Kauffälle. 90 % der Erwerbsfälle liegen im Untersuchungsgebiet des „Äußeren Entwicklungsraumes“. Entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude schwankt das Preisniveau in den Jahren **2000 bis 2005** zwischen **0,08 und 4,82 €/m²**.

Im Mittel der Jahre **2000 bis 2005** wurden **0,86 €/m²** gezahlt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Landkreis Märkisch-Oderland macht mit nahezu 48.000 ha ca. 11 % der Gesamtfläche des Landkreises aus. Die Verteilung ist in nachfolgender Grafik dargestellt.



Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2004, Datenspeicher Wald

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

Der **südliche Teil** des Landkreises Märkisch-Oderland gehört damit in den Zuständigkeitsbereich des **Amtes für Forstwirtschaft Müllrose**.

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

Im Jahre 2005 wurden **167 Kauffälle** in diesem Teilmarkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert, was im Vergleich zu dem Vorjahr eine Steigerung von ca. 51,8 % ausmacht.

Hierbei wechselten insgesamt **1.083 ha Fläche** im Wert von **1,3 Mio. €** den Besitzer. Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht ca. **2,3 % der forstwirtschaftlich genutzten Fläche** aus und bewirkt damit ein weiteres Ansteigen des Privatwaldbesitzes.

Ca. 18 % der Erwerbsfälle der forstwirtschaftlichen Flächen beziehen sich auf den begünstigten Erwerb nach der **Flächenerwerbsverordnung**, im Mittel wurden dabei ca. 20 ha pro Kauffall veräußert.

Dagegen lag der Mittelwert der veräußerten Fläche bei den Waldverkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lediglich bei ca. 6,5 ha.

6.3.1 Preisniveau von Wald

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch den vom Gutachterausschuss beschlossenen forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2006 wie folgt dargestellt.

Bereich	Wald (€/m ²)
Gesamter Landkreis	0,10

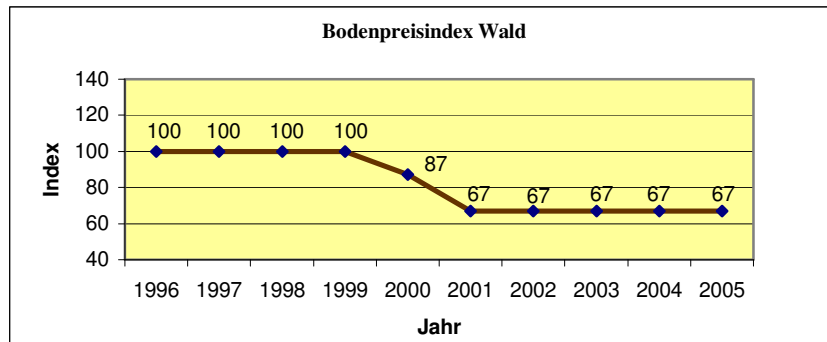
Bei den Waldverkäufen wird nur selten eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Bestand vorgenommen. Bei der überwiegenden Anzahl von Fällen handelt es sich somit um **Durchschnittspreise**, die den **Bestand mit einschließen**.

Es besteht **kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und**

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

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 1994 mit dem Index 100.



6.4 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

► Erwerbsfälle einer zukünftig öffentlichen Nutzung

Der Anteil der Kauffälle mit dem Ziel einer **zukünftigen öffentlichen Nutzung** ist mit 161 Kaufverträgen (auswertbar 153) im Vergleich zum Vorjahr um 15 % gefallen. **Wie im letzten Jahr sind nahezu 25 % der landwirtschaftlichen Kaufverträge im Jahr 2005** davon betroffen.

Es handelt sich dabei überwiegend um folgende Teilmärkte:

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Oderdeichsanierung	75	0,24	0,20 - 0,25
Erweiterungen der Bundesautobahn	19	0,74	0,61 - 1,16
Radwegebau	11	0,36	0,20 - 0,51
sonstige Verkehrsflächen	38	0,44	0,10 - 0,64
sonstige öffentliche Nutzung	3	0,63	0,50 - 0,70
Summe	146		

Fast 65 % der Verträge über Grünland betreffen Erwerbsfälle im Rahmen der Oderdeichsanierung. Darüber hinaus spielt Grünland im Landkreis Märkisch-Oderland nach wie vor keine Rolle. Der Anteil der Ackerflächen, die für die Deichsanierung in Anspruch genommen wurden, liegt nur bei rund 1,5 %.

Im Flächen- und demzufolge auch im Geldumsatz sind die Erwerbsfälle einer zukünftigen öffentlichen Nutzung jedoch von untergeordneter Bedeutung (mit 0,8 % im Flächenumsatz und 1,3 % im Geldumsatz bezogen auf den Gesamtumsatz Landwirtschaft).

► **begünstigter Erwerb nach der Flächenerwerbsverordnung**

Die Umsatzzahlen für den begünstigten Erwerb nach der Flächenerwerbsverordnung sind gegenüber dem Vorjahr nur in der Anzahl gestiegen, der Flächen- und Geldumsatz war weiter rückläufig, wie folgende Übersicht zeigt:

Jahr	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	absolut	% zu LF	ha	% zu LF	Mio. €	% zu LF
2003	92	12,3	2.277,4	44,8	2,9	30,2
2004	55	7,5	1.512,3	33,7	2,0	20,4
2005	92	13,9	967,0	32,6	1,3	13,6

► **Zwangsversteigerungen**

Der Anteil der **Zwangsversteigerungen** für landwirtschaftliche Flächen ist ähnlich wie im Vorjahr gering. Es liegen für den Auswertzeitraum 4 Verträge vor, d.h., **0,6 %** der Kaufverträge über Landwirtschaftsflächen waren im Jahre 2005 davon betroffen.

Es wurden insgesamt ca. **8,5 ha** zwangsversteigert. Der Flächen- und Geldumsatz der zwangsversteigerten Grundstücke war weiter rückläufig, wie folgende Übersicht zeigt:

Jahr	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	absolut	% zu LF	ha	% zu LF	Mio. €	% zu LF
2003	5	0,7	11,16	0,2	11.250	0,1
2004	2	0,3	28,25	0,6	136.500	1,4
2005	4	0,6	8,49	0,3	7.250	0,1

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

► **begünstigtes Agrarland**

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

In Auswertung von 44 Kauffällen ab dem Jahre 2000 ist festzustellen, dass diese Preise **keinen direkten Bezug zum Baulandpreis der jeweiligen Region** zeigen. Dessen ungeachtet liegt das Preisniveau im Mittel der Kauffälle für begünstigtes Agrarland des „**Engeren Verflechtungsraumes**“ zu Berlin ca. 38 % über dem des „**Äußeren Entwicklungsraumes**“:

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Engerer Verflechtungsraum	11	1,05	0,30 – 1,93
Äußerer Entwicklungsraum	28	0,82	0,36 – 2,05

► **Ortsnahes Agrarland**

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2005 für Acker und Wald 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 das Merkmal „Ortsnähe“ kein statistisch gesicherter Einfluss auf den Kaufpreis nachweisbar ist.

► **Oderdeichsanierung**

Im Zusammenhang mit der Oderdeichsanierung wurden im Jahre 2005 insgesamt 75 Kauffälle über Grünlandflächen erfasst. Schwerpunkte bildeten in diesem Jahr die Gemarkungen Lebus, Bleyen, Güstebieser Loose, Zelliner Loose und Küstrin-Kietz.

Die Spanne von 75 Kaufällen für Grünland des Jahres 2005 reicht von **0,20 €/m² bis 0,25 €/m²**. Im Durchschnitt wurden **0,24 €/m²** gezahlt.

► **Unland**

Unter dieser Kategorie werden solche Flächen erfasst und ausgewertet, die aufgrund ihrer Merkmale für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet und daher im Allgemeinen als wirtschaftlich nicht nutzbar 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.

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, beträgt der Mittelwert von 26 geeigneten Kaufällen ab dem Jahr 2000 **0,11 €/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 2005 wurden diesbezüglich nur 2 Kaufälle erfasst mit einem Preis von 0,61 und 0,77 €/m². In Auswertung von 52 geeigneten Kaufällen ab dem Jahre 2000 ist festzustellen, dass diese Preise großen Schwankungen unterliegen und das Preisniveau im „Engeren Verflechtungsraum“ mit rund 250 % deutlich über dem Preisniveau des „Äußeren Entwicklungsbereiches“ liegt:

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Engerer Verflechtungsraum	30	0,94	0,51 - 1,91
Äußerer Entwicklungsraum	22	0,38	0,12 - 0,77

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da der Auswertzeitraum 2005 für bestimmte Teilmärkte oftmals unzureichend ist, erfolgt die Auswertung auf Basis der Jahre 2000 bis 2005.

► **Gartenland**

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle 2005	Anzahl Kauffälle ab 2000
Gartenland	122	1.119

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 **relativ großen 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 Entwicklungsraumes“ eine **Abhängigkeit zum jeweils gültigen Bodenrichtwert für baureifes Land**.

Engerer Verflechtungsraum		Äußerer Entwicklungsraum	
Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland
< / = 70	ø12 (Spanne 5-20 %)	< / = 15	ø 15 (Spanne 5-20 %)
>70	ø 11 (Spanne 5-20 %)	>15	ø 11 (Spanne 5-30 %)

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

► **Windkraftanlagen**

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle 2005	Anzahl Kauffälle ab 2000
Windkraftanlagen	10	55

Im Berichtszeitraum wurden 10 Kauffälle für Windkraftanlagen registriert, was einer Steigerung zum Vorjahr von 250 % entspricht. Die Steigerung im Flächenumsatz fällt mit ca. 20 % dagegen gering aus.

Die vorliegenden Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf den „Äußeren Entwicklungsraum“.

Seit dem Jahre 2000 wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 65 Kauffälle mit insgesamt ~ 231 ha Fläche zum Zwecke der Windkraftnutzung registriert.

In Auswertung der Kaufpreise für Windkraftnutzung sind im Wesentlichen folgende Fallkonstellationen zu unterscheiden:

Vertrag enthält	zusätzliche Ablösebeträge	keine zusätzlichen Ablösebeträge
Preisniveau	0,28 €/m ² bis 2,31 €/m ²	4,00 €/m ² bis 14,98 €/m ²

Für separat ausgewiesene bzw. verkaufte **Zuwegungsflächen, Ausgleichsflächen, Abstandsflächen sowie Restflächen und Arrondierungsflächen** im Zusammenhang mit Windkraftanlagen waren Preisschwankungen von **0,26 €/m² bis 1,80 €/m²** zu beobachten.

► **Weitere Teilmärkte**

Teilmarkt	Kauffälle 2005	Kauffälle 2000-2005	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Dauerkleingärten	-	2	1,78	1,61 bis 1,94
Wasserflächen				
- Seen	4	22	0,31	0,09 bis 1,16
- Gräben			0,28	0,04 bis 0,51
Sportanlagen				
- Reitplatz, Hundeplatz, Schießplatz	1	35	1,14	0,26 bis 3,85
- Sportplatz, Spielplatz, Festwiese, Tennisplatz			4,31	0,51 bis 11,29
privater Weg				
- im Zusammenhang Erholungsgrundst.	10	-	1,52	1,00 bis 2,05
- im Außenbereich			0,37	0,14 bis 0,73
- im Innenbereich			*	1,00 bis 4,00
Lagerplatz	-	7	3,20	0,25 bis 9,64

* Die Kaufpreise für Wegeflächen, die jedoch planungsrechtlich Bauland darstellen, weisen eine erhebliche Streuung auf. Für Wegeflächen innerhalb neuer Wohngebiete werden tlw. bis zu 50 % des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Diese hohen Werte außer Acht gelassen, liegt das Preisniveau überwiegend bei 1,00 €/m² bis 4,00 €/m². Im Mittel wurden 16 % des Bodenrichtwertes gezahlt.

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

► Verkehrsflächen

Beim Preisniveau für Verkehrsflächen ist entsprechend der unterschiedlichen rechtlichen Konstellation zwischen Erwerb zur Durchführung von neuen Baumaßnahmen und dem Erwerb von öffentlich genutzten Grundstücken, die sich noch im Privatbesitz befinden (rückständiger Grunderwerb), zu unterscheiden.

- **Erwerb zur Durchführung von neuen Baumaßnahmen**

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

- **rückständiger Grunderwerb**

Hierbei werden 2 Fallgruppen unterschieden:

1. Für das Preisniveau von Grundstücken, die **sich bereits in öffentlicher Nutzung** befinden, gilt für eine öffentliche Inanspruchnahme zwischen **9. Mai 1945 und vor 03. Oktober 1990** das **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** (VerkFlBerG).

Das am 01.10.2001 in Kraft getretene VerkFlBerG sieht nach dem Vorbild des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21.09.1994 (SachenRBerG) einen Anspruch auf Ankauf zu einem begünstigten Kaufpreis vor.

Das Preisniveau richtet sich auch hier nach der letzten privatwirtschaftlichen Qualität und ist im Gesetz geregelt.

2. Für Erwerbsfälle des rückständigen Grunderwerbs im Jahr 2005 **außerhalb des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes** liegt das Kaufpreisniveau für Straßenflächen **innerhalb von Ortslagen** für nahezu 60 % der Kauffälle bei rund **0,50 €/m²**. Weitere 28 % liegen unter 2,00 €/m². Der Anteil der Kaufpreise in Höhe von bis 5,00 €/m² lag nur bei 12 %.

Die vorliegenden Kauffälle beziehen sich hierbei fast ausschließlich auf den „Engeren Verflechtungsraum“.

Für Straßenflächen **außerhalb von Ortslagen** lag das Preisniveau unter **0,50 €/m²**.

Die Datenbasis ist mit 4 Kauffällen im „Äußeren Entwicklungsraum“ überwiegend unzureichend.

► **Abbauland**

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

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

- **bergfreie Bodenschätze**

Beim Verkauf von Abbauland eines bergfreien Rohstoffes gehört der Bodenschatz nicht zum Verkaufsgegenstand (s. a. BGH-Urteil vom 19.12.2002). In Auswertung der Kauffälle für Märkisch-Oderland ist jedoch festzustellen, dass auch nach der Rechtskraft des BGH-Urteils für derartige Abbauflächen Kaufpreise gezahlt werden, die **ca. 50 bis 80 % über dem Preisniveau der vergleichbaren landwirtschaftlichen Fläche** liegen.

- **grundeigene Bodenschätze**

In Auswertung dieses Grundstücksmarktes ist festzustellen, dass neben einem Bodenwert in vergleichbarer Höhe wie bei den bergfreien Bodenschätzen der Wert der Lagerstätte in Abhängigkeit der Qualität und der Mächtigkeit separat ausgewiesen wird.

► **Stellplatznutzung/private Parkplätze**

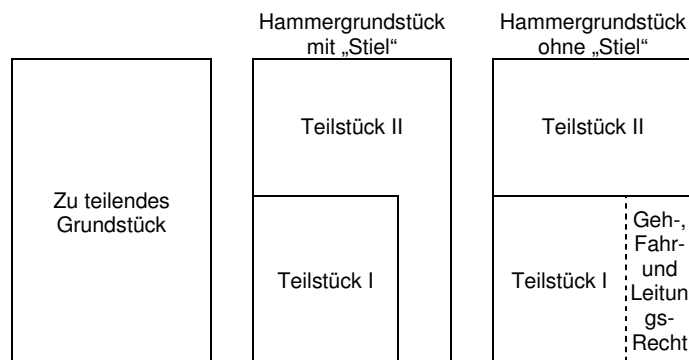
In Auswertung der Kauffälle ab dem Jahre 2000 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer sehr großen Streuung unterliegen und dass Abhängigkeiten zu den jeweiligen Baulandpreisen bestehen. Im Mittel lag das Preisniveau bei **~ 50 % des Bodenrichtwertes für Bauland**. Die Spanne reicht dabei von **10 % bis zu 87 %**.

Die oberen Werte beziehen sich dabei überwiegend auf kleine Flächen für Einzelnutzung.

► **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“).



„Engerer Verflechtungsraum“

Gemeinde	Hammergrundstück ohne „Stiel“	Hammergrundstück mit „Stiel“
Bruchmühle	1	-
Dahlwitz-Hoppegarten	3	-
Eggersdorf bei Strausberg	1	-
Fredersdorf	2	-
Hönow - Siedlung	3	1
Neuenhagen/Bln.	4	6
Petershagen (Nord und Süd)	1	4
Rüdersdorf	1	-
Gesamt	16	11

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an Kaufverträgen von Hammergrundstücken in den einzelnen Gemeinden - speziell in Bruchmühle, Dahlwitz- Hoppegarten, Eggersdorf/Strb, Fredersdorf und Rüdersdorf - konnte das Preisniveau von Hammergrundstücken im Verhältnis zu Vorderlandflächen nur in folgenden Gemeinden bzw. Richtwertzonen untersucht werden.

Gemeinde/Lage	Hammergrundstück ohne Stiel		Hammergrundstück mit Stiel		BRW 01.01.2006		
	€/m ²	Größe (m ²)	€/m ²	Größe (m ²)	€/m ²		
Neuenhagen/Bln. nördl. der S-Bahn	89,00	500	77,83	681	80,00 (750 m ²)		
			67,81	929			
			69,72	961			
Neuenhagen/Bln. südl. der S-Bahn	90,78 82,50 85,18	499 600 587			70,00 (750 m ²)		
Neuenhagen/Bln. WG Gruscheweg			163,60	482	100,00* (500 m ²)		
			97,62	462			
			110,49	418			
Petershagen - Süd	61,45	812	54,94	719	60,00 (750 m ²)		
			52,65	1.018			
Hönow - Siedlung	115,00 85,88 90,04	400 524 833	104,42	565	110,00 (500 m ²)		

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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.

„Äußerer Entwicklungsraum“

Es liegen der Geschäftsstelle **keine Verkäufe** über Hammergrundstücke vor. Diese Art der Grundstücksteilungen tritt im ländlichen Bereich so gut wie gar nicht auf. Das liegt zum einen an den ohnehin größer geschnittenen Grundstücken und zum anderen an dem niedrigeren Preisniveau für den Grund und Boden.

8 Bodenrichtwerte

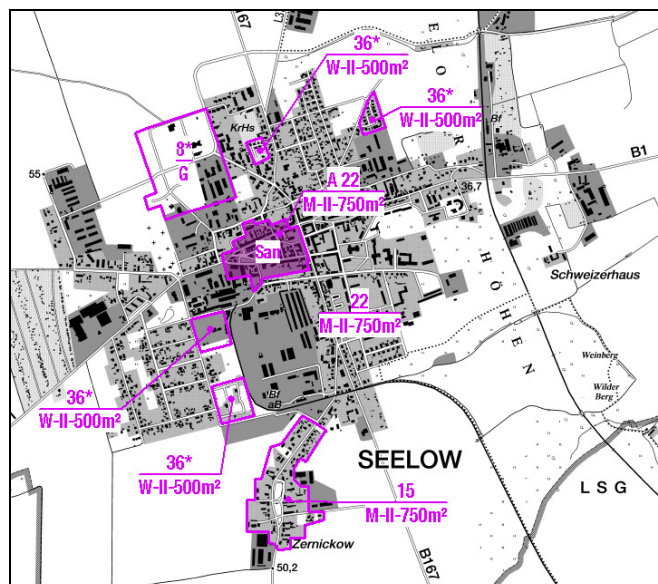
8.1 Gesetzlicher Auftrag

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 für die Dauer eines Monats 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 das Grundstück 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

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 **Stichtag 01.01.2006**)



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 01.01.2006

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m ² erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB oder ebf nach BauGB und KAG*		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Altfriedland (750 m ²)	M 11 II		7
OT Gottesgabe (1.000 m ²)	M 5 II		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Randlage Zentrum o. SG (750 m ²)	M 65 III		
Seeberg (750 m ²)	W 60 II		
Nord (750 m ²)	W 55 II		
WG* Am Mühlenfließ (500 m ²)	W 65* II		
Wochenendnutzung			30
Bad Freienwalde			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m ²)	M 34 III		
Südliche Randlage (750 m ²)	W 32 II		
Westliche Randlage (750 m ²)	W 34 III		
Gewerbegebiet		7	
OT Altranft (750 m ²)	M 26 II		
OT Altranft W* Sonnenburger Weg (600 m ²)	W 28* II		
OT Altranft-Gewerbepark		7*	
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allgemeine Ortslage (500 m ²)	W 34 II		
OT Hasenholz (1.000 m ²)	M 10 II		
Wochenendnutzung			14
Falkenberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage (750 m ²)	M 18 II		
OT Cöthen und Amalienhof (1.000 m ²)	W 14 II		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf -Ortslage (500 m ²)	M 70 II		
Fredersdorf-WG* Mitte (220 m ²)	W 75* II		
Fredersdorf-Nord (750 m ²)	W 60 II		
Fredersdorf-Nord (750 m ²)	W 60 II		
Fredersdorf-Süd (750 m ²)	W 60 II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36*	
Fredersdorf-WG* Florasiedlung (400 m ²)	W 110* II		
Vogelsdorf -Ortslage (750 m ²)	M 46 II		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf (750 m ²)	W 55 II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*			
Heckelberg (1.000 m ²)	M 13 II		
Wochenendnutzung			5
Hennickendorf (1.000 m ²)	M 40 II		
Gewerbegebiet Pappelhain*		15*	
Neue WG* (600 m ²)	W 48* II		
Hohenwutzen (750 m ²)	M 16 II		
Wochenendnutzung			5
Küstrin - Kietz (750 m ²)	M 6 II		

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m ² erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB oder ebf nach BauGB und KAG*		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Lebus Ortslage (500 m ²)	M 38 II		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee (750 m ²)	W 44* II		
Gewerbegebiet Lebus		6	
Neuenhagen b. Berlin			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn (750 m ²)	W 80 II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn (750 m ²)	W 70 II		
Mischgebiet (750 m ²)	M 85 III		
Gewerbegebiet*		28*	
WG* Gruscheweg (500 m ²)	W 100* II		
Neuhardenberg (1.000 m ²)	M 14 II		
Neurüdnitz (1.000 m ²)	M 4 II		
Seelow			
Zentrum/Sanierungsgebiet (750 m ²)	M 22 II		
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m ²)	M 22 II		
OT Zernikow (750 m ²)	M 15 II		
WG* Am Spring, Apfelstraße, Ernst-Thälmann-Straße, Hinterstraße (500 m ²)	W 36 * II		
Gewerbegebiet*		8*	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt (500 m ²)	W 75 II		
allg. Wohnlage (750 m ²)	W 85 II		
Hufenweg (500 m ²)	W 65 II		
Gartenstadt (750 m ²)	W 55 II		
Schillerhöhe (750 m ²)	W 60 II		
Rand-Mittelfeld (750 m ²)	W 60 II		
Gewerbegebiet*		17*	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB		12	
OT Hohenstein (750 m ²)	M 20 II		
OT Gladowshöhe (750 m ²)	W 24 II		
OT Ruhlsdorf (1.000 m ²)	M 14 II		
WG* Hegermühlenstraße (500 m ²)	W 75* II		
WG* Wilkendorfer Weg (500 m ²)	W 80* II		
WG* Am Mondsee (500 m ²)	W 75* II		
Fasanenpark Innenbereich (500 m ²)	W 46 II		
Wochenendnutzung Postbruch			22
Wesendahl (750 m ²)	M 12 II		
Wochenendnutzung			7
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage (750 m ²)	M 32 III		
Randlage (750 m ²)	W 17 II		
Randlage Siedlung Am Holzplatz (750 m ²)	W 15 II		
alle Gewerbegebiete		6	

8.4 Sanierungsgebiete

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“ (§ 136 Abs. 2, 3 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. Eine städtebauliche Sanierung liegt im öffentlichen Interesse, mit dem Ziel der Behebung städtebaulicher Missstände durch wesentliche Verbesserungen zum Wohle der Allgemeinheit.

Grundsätze städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sind die Beseitigung von Missständen 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 bestimmten 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 1 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 2. Fortschreibung der Anfangswerte und erstmalige Ermittlung von Endwerten (in Bearbeitung)
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 zum Stichtag 30.06.2000 wurde der Gutachterausschuss nicht beauftragt. Diese Werte sind beim Amt Märkische Schweiz zu erfragen. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2006 (in Bearbeitung)
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 Endwerten 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 Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte (Bearbeitung im Jahr 2006)
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 Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte (Bearbeitung im Jahr 2006)
Lebus	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2002 ermittelt. 1. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.08.2005
Hennickendorf	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.

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 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

Ein Bezug zum Vorjahr erfolgt nicht, da diese Art der Auswertung erstmalig vorgenommen wurde.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

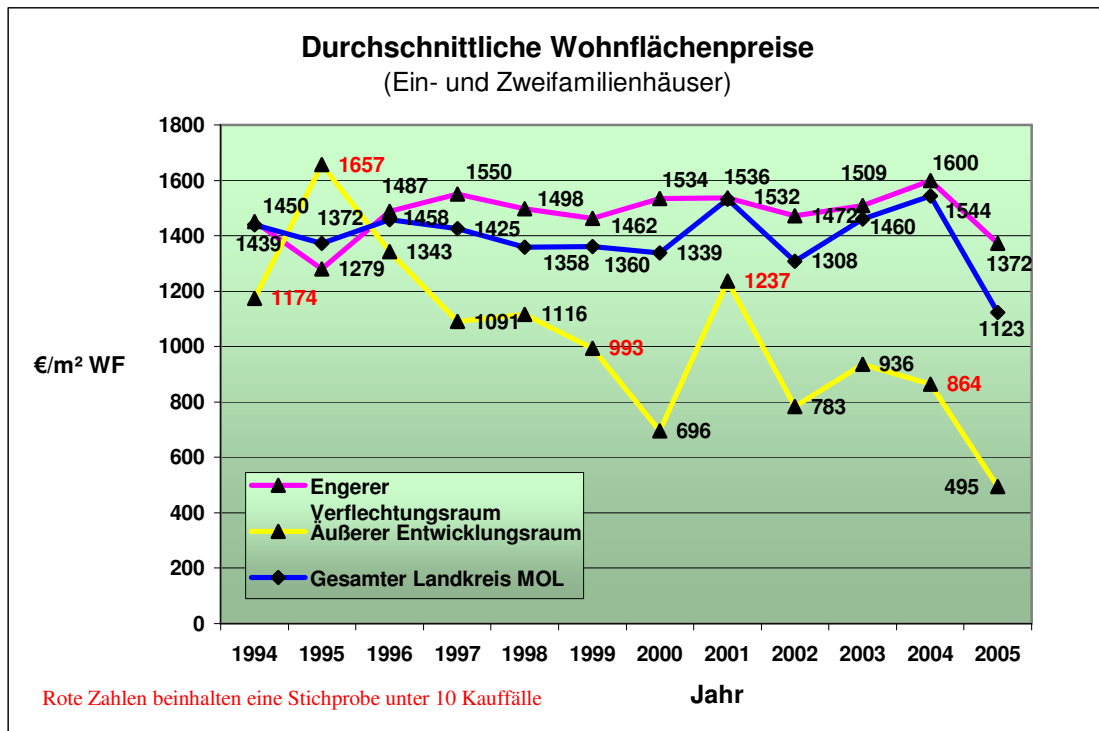
► „Engerer Verflechtungsraum“

Jahr	Stichprobe		Baujahr <=1990			Baujahr >1990			
	gesamt	auswertbar	Ø Kaufpreis €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundstücksfläche in m ²	
2005	393	ortsüblich erschlossen	42	120.000 (23 Anzahl)	117	800	160.000 (19)	115	660
			305 gesamt	30.000 - 360.000 (256) Ø 123.000			75.000 - 230.000 (49) Ø 160.000		
				30.000 - 360.000			Ø 129.000		
		voll erschlossen	36	-	-	-	168.000 (36)	100	500
			88 gesamt	42.000 - 228.000 (25) Ø 148.000			60.000 - 310.000 (63) Ø 171.000		
				42.000 - 310.000			Ø 163.000		

► „Äußerer Entwicklungsraum“

Jahr	Stichprobe		Baujahr <=1990			Baujahr >1990			
	gesamt	auswertbar	Ø Kaufpreis €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundstücksfläche in m ²	
2005	344	ortsüblich erschlossen	24	48.000 (18 Anzahl)	128	850	106.000 (6)	131	880
			276 gesamt	10.000 - 175.000 (261) Ø 60.000			63.000 - 180.000 (15) Ø 116.000		
				10.000 - 180.000			Ø 63.000		
		voll erschlossen	1	-	-	-	163.000 (1)	131	690
			4 gesamt	115.000 (2)			105.000 - 163.000 (2) Ø 134.000		
				105.000 - 163.000			Ø 125.000		

9.2.2 Preisentwicklung



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass in dem Zeitraum 1994-2004 das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Landkreis nahezu konstant geblieben ist. Ein allgemeiner Preisrückgang von ca. 27 % im Berichtszeitraum ist deutlich erkennbar.

„Engerer Verflechtungsraum“: - 14 % .

„Äußerer Entwicklungsraum“: - 43 %

Die **Wohnfläche** der untersuchten Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen **60 m² - 242 m²**.

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

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

Die Untersuchungen werden zur Zeit noch durchgeführt.

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau Reihenhäuser

► „Engerer Verflechtungsraum“

Jahr	Stichprobe		Baujahr <=1990			Baujahr >1990		
	gesamt	auswertbar	Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
2005	12	1 ortsübl. erschlossen	150.000 (1)	118	1.045	-	-	-
		4 voll erschlossen	-	-	-	164.000 (4)	103	300

► „Äußerer Entwicklungsraum“

Für den „Äußeren Entwicklungsraum“ liegen in der Geschäftsstelle keine Kauffälle vor.

9.3.2 Preisniveau Doppelhaushälften

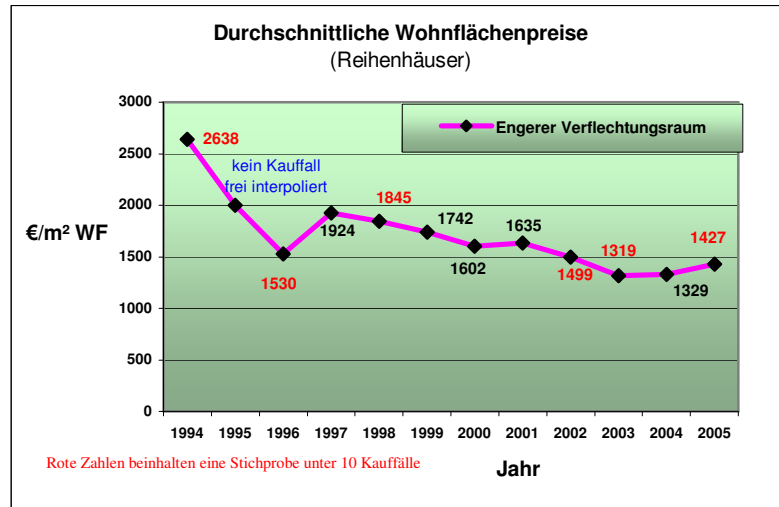
► „Engerer Verflechtungsraum“

Jahr	Stichprobe		Baujahr <=1990			Baujahr >1990		
	gesamt	auswertbar	Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
2005	26	1 ortsübl. erschlossen	-	-	-	160.000 (1)	110	300
		2 voll erschlossen	-	-	-	187.000 (2)	100	280

► „Äußerer Entwicklungsraum“

Jahr	Stichprobe		Baujahr <=1990			Baujahr >1990		
	gesamt	auswertbar	Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis €	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
2005	11	2 ortsübl. erschlossen	42.000 (1)	150	560	100.000 (1)	123	1.227
		- voll erschlossen	-	-	-	-	-	-

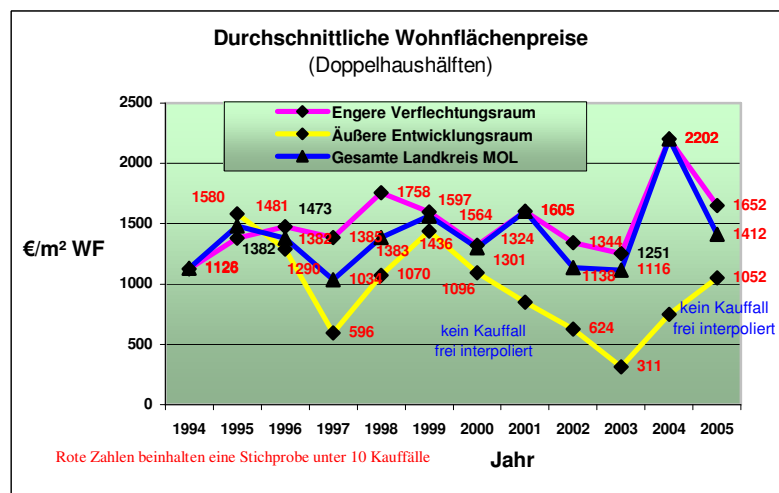
9.3.3 Preisentwicklung Reihenhäuser



Seit der Einführung der automatisierten Kaufpreiserfassung lässt sich nur für den „Engeren Verflechtungsraum“ eine Entwicklung des Teilmarktes Reihenhäuser darstellen. Im vergangenen Berichtsjahr ist eine leichte Steigerung von 7,4 % zu verzeichnen.

Die Wohnfläche der untersuchten Reihenhäuser liegt zwischen 100 m² - 120 m².

9.3.4 Preisentwicklung Doppelhaushälften



Die Wohnfläche der untersuchten Doppelhaushälften liegt zwischen 100 m² - 150 m².

9.3.5 Marktanpassungsfaktoren

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

Die Untersuchungen werden zur Zeit noch durchgeführt.

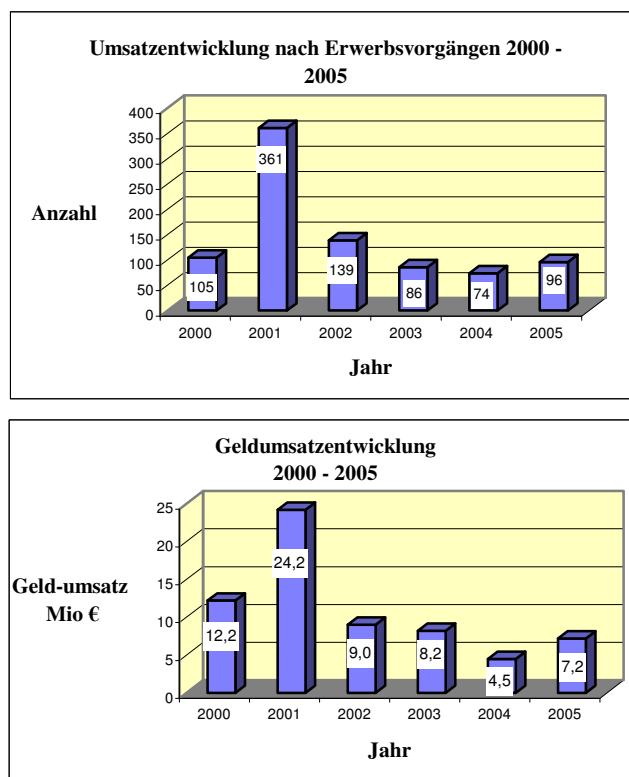
9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Das **Wohnungseigentum** 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).

Vom gesamten Landkreis Märkisch-Oderland liegen der Geschäftsstelle im Berichtszeitraum **96 Kaufverträge** von Wohneigentum in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung vor.

Das entspricht einer **Steigerung** gegenüber dem Jahr 2004 **um ca. 30 %**.



Der **Geldumsatz** des Teilmarktes **Wohnungseigentum** ist im Vergleich zum Jahr 2004 um **ca. 60 %** gestiegen.

Mengenverteilung der Kauffälle im Untersuchungszeitraum		Anzahl	Anteil an Gesamtanzahl
nicht auswertbar	persönliche Verhältnisse	4	4 %
	fehlende Angaben	4	4 %
	Zwangsversteigerungen	10	11 %
	Insolvenzverfahren	25	26 %
		43	45 %
auswertbar	Erstverkäufe ¹⁾	21	22 %
	Weiterveräußerungen ²⁾	32	33 %
		53	55 %
Gesamt		96	100 %

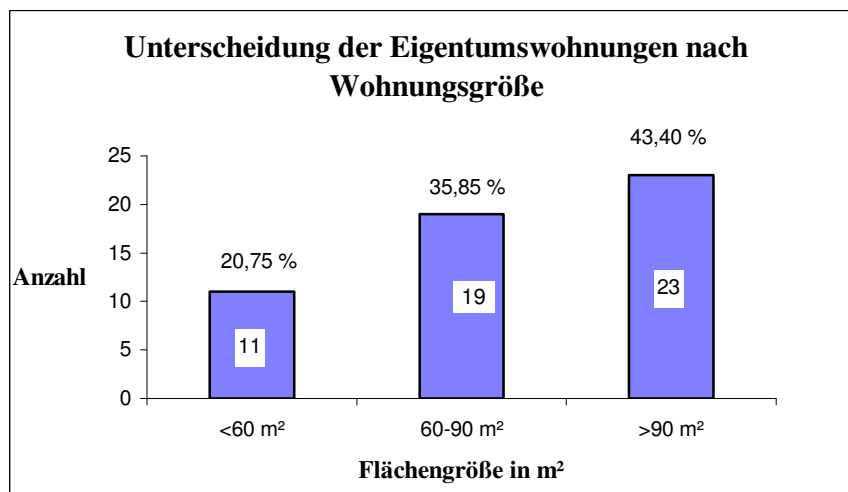
1) „Zu den **Erstverkäufen** zählt vorrangig das neuerbaute Wohnungseigentum, das vom Bauträger noch vor oder bald nach der Fertigstellung der Gebäude erstmals veräußert wird. Die Kaufpreise neu erstellter Objekte werden neben einer Reihe anderer wirtschaftlicher Faktoren entscheidend beeinflusst von der Entwicklung der Herstellungskosten.“
(*Theo Gerardy/ Rainer Möckel- Praxis der Grundstücksbewertung, 64. Nachlieferung 12/2003*)

2) „Der Teilmarkt **weiterveräußertes Wohnungseigentum** umfasst solches Wohneigentum, das ursprünglich bereits als solches erstellt worden war und nun zum zweiten oder weiteren Male veräußert wurde. Aber auch umgewandelte Mietwohnungen können weiterveräußert werden.“
(*Theo Gerardy/ Rainer Möckel- Praxis der Grundstücksbewertung, 64. Nachlieferung 12/2003*)

In den nachfolgenden Ausführungen wird Bezug genommen auf die 53 für weitere Auswertungen geeignete Kauffälle.

Trotz des gestiegenen Vertragsumsatzes zum Vorjahr um ca. 30 % stellt dieser Teilmarkt seit dem Jahr 2002 weiterhin eine untergeordnete Rolle am Grundstücksmarkt dar.

Am häufigsten wurden Eigentumswohnungen zur Eigennutzung erworben. Den größten Anteil am Marktgeschehen haben nicht, wie in den Vorjahren, Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 bis 90 m², sondern, mit leicht steigender Tendenz, Wohnungen mit mehr als 90 m² Wohnfläche.



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

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht, dass rund **58 %** der Verkäufe im „**Engeren Verflechtungsraum**“ liegen. Bei der Mehrheit der Verkäufe – **rund 60 %** - handelt es sich um **Weiterveräußerungen** von Wohnungseigentum.

Rund 42 % der Verkäufe bewegen sich im „**Äußeren Entwicklungsraum**“. Bei diesen Verkäufen handelt es sich hauptsächlich um modernisierte/rekonstruierte Wohnungen bzw. um Altbauwohnungen (unsaniert).

Gemarkung	Anzahl	Größe der Wohnung m ²			Baujahr		Weiterveräußerung	Mod/Reko/ Altbau*	Teilsaniert**	Wohnflächenpreis €/m ²
		<60	60-90	>90	1991-1995	>1995				
Altlandsberg	1			1		1			1.148	
Bad Freienwalde	14									
Fontanestraße	8	4	4				8		1.095 ¹	
Weinbergstraße	6		3	3		6	6*		270 ¹ - 870	
Eggersdorf b. Strausberg	2		1	1		2			574 – 743	
Eichwerder	1	1				1	1*		630	
Fredersdorf	4									
Am Bahnhof	3	1	2		3	3			964 -1.090	
Paul-Lincke-Straße	1			1	1				1.264	
Hönow	8									
Siedlungserweiterung	4		1	3		4			1.545 - 2.232	
Siedlungserweiterung	1			1		1	1		1.576	
Ulmenstraße	1			1	1				1.283	
Am Lärchengrund	2		2			2			1.272 - 2.303	
Müncheberg	2			2	2				320 – 370	
Neuenhagen b. Berlin	4									
R.-Breitscheid-Straße	1		1		1	1			1.532	
Hauptstraße	1			1		1			1.500	
Friedensstraße	1		1			1			972	
Lindenstraße	1	1			1				795 ¹	
Petershagen b. Berlin	1			1		1			1.214	
Rüdersdorf	4									
Am Kanal (Wassergrundstück)	1		1				1		1.583	
Neue Wohnanlage	1			1		1			1.312	
Heinitzstraße	2		1	1		2	2*		660 - 690	
Seelow	1			1			1		286	
Sietzing	4	4				4	4		217	
Strausberg	7									
Schillerstraße	3			3	3	3			974 - 990	
Gustav-Kurtze-Straße	1			1	1	1			1.350	
WG Wilkendofer Weg	1		1			1			1.099	
Georg-Kurtze-Straße	2		1	1		1			1.275 -1.356	
Summe	53	11	19	23	13	16	31	14 9* 0**		

¹ Eigentumswohnungen vermietet

Modernisierung/ Rekonstruktion: Bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Ausstattung und Grundrissgestaltung entsprechen im wesentlichen der einer Neubebauung.

(Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts-Mietrechtsreformgesetz vom 27. Juni 2000)

Altbau: Wohnraum, der bis 1949 geschaffen wurde und nach 1990 nicht saniert wurde. Der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Gebäude muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Teilsanierter Wohnraum: Altbau, der nach 1990 zum Teil saniert wurde.

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

Einen Einfluss auf den Preis einer Eigentumswohnung nimmt die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen, d. h. ob diese **bezugsfrei** oder **vermietet** sind.

„Vermietete“ Eigentumswohnungen sind aufgrund ihrer eingeschränkten Verwendungsfähigkeit einem Grundstücksteilmarkt unterworfen, der durch deutliche Wertabschläge gegenüber „bezugsfreien“ Objekten gekennzeichnet ist.

Es konnte erstmals eine Abhängigkeit der Kaufpreishöhe vom Vermietungsraum festgestellt werden. Vermietete Altbauwohnungen waren bis zu 30 % günstiger als unvermietete.

Nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von **Erstverkäufen und Weiterveräußerungen** von Wohneigentum der Jahre 2004 und 2005 im Landkreis Märkisch-Oderland dar.

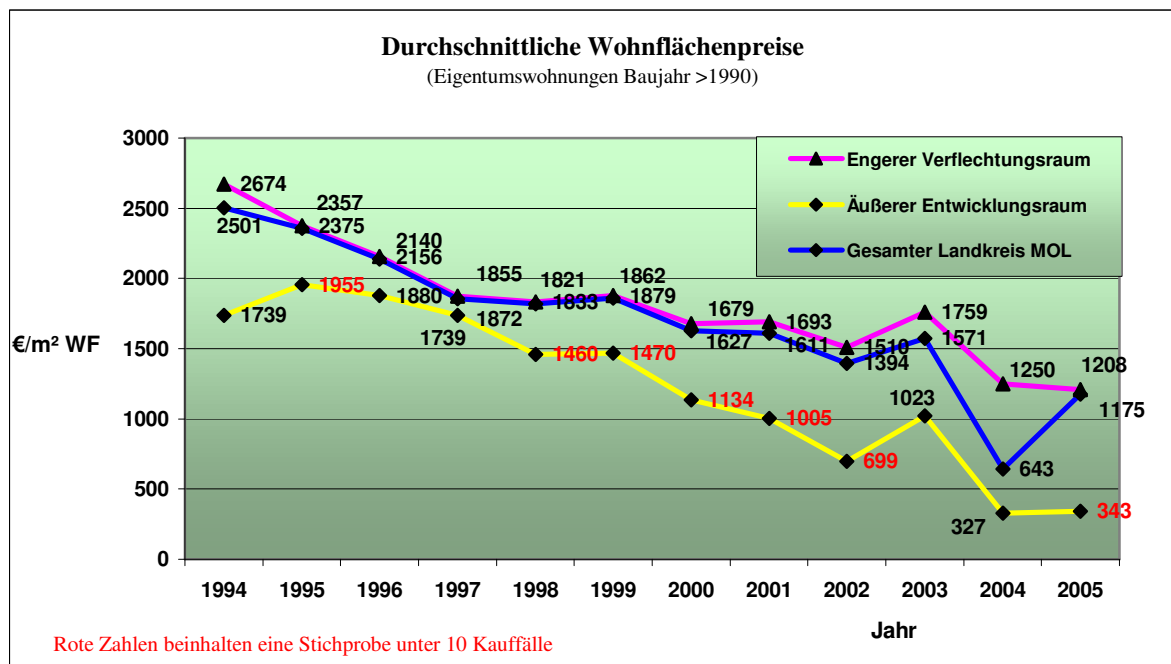
Jahr	Baujahr 1991 bis > 1995 Erstverkauf		Baujahr 1991 bis > 1995 Weiterveräußerungen	
	2004	2005	2004	2005
Engerer Verflechtungsraum	1.034 - 1.738	1.095 - 2.232	895 - 1.253	574 - 2.303
Äußerer Entwicklungsraum	1.250	-	388 - 609	217 - 870

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 vereinzelte aktuelle Kaufpreise zur Auswertung vor. Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf Kfz-Stellplätze.

9.4.2 Preisentwicklung

► Wohnungseigentum Baujahr >1990



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

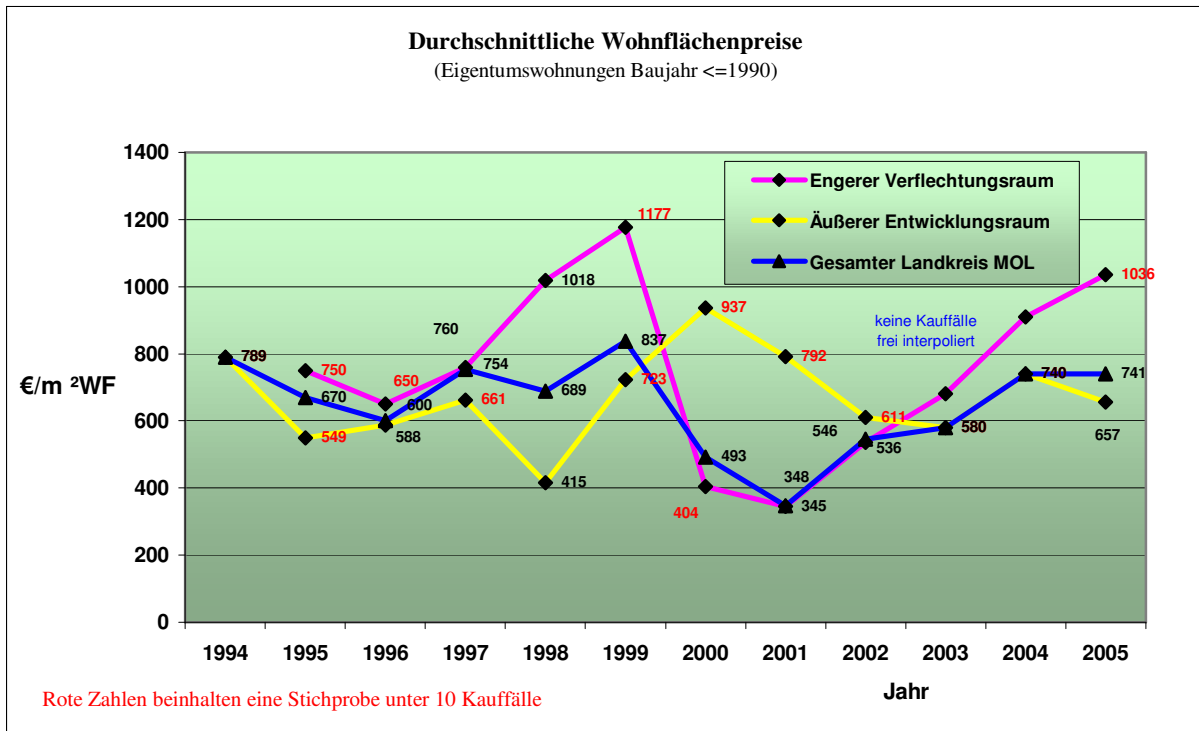
Dieser Trend gilt für alle Regionen des Landkreises.

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

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

Die **Wohnfläche** liegt zwischen **40 m² - 126 m²**.

► Wohnungseigentum Baujahr <=1990



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass seit der automatischen Kaufpreiserfassung das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen mit Baujahr bis 1990 im Landkreis großen Schwankungen unterworfen ist.

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

Die Wohnfläche liegt zwischen 40 m² -150 m².

► **Sondereigentum**

	Jahr	Euro
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	-
	2005	3.500
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	-
2005	-	
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	-
2005	-	

9.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, wie z. B. Läden, Büro- und Praxisräume, Geschäftsräume. Das Eigentum kann zusätzlich verbunden sein mit dem **Sondernutzungsrecht** an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen.

Für diesen Teilbereich **liegen keine Kauffälle** im Berichtszeitraum vor.

9.6 Mehrfamilienhäuser

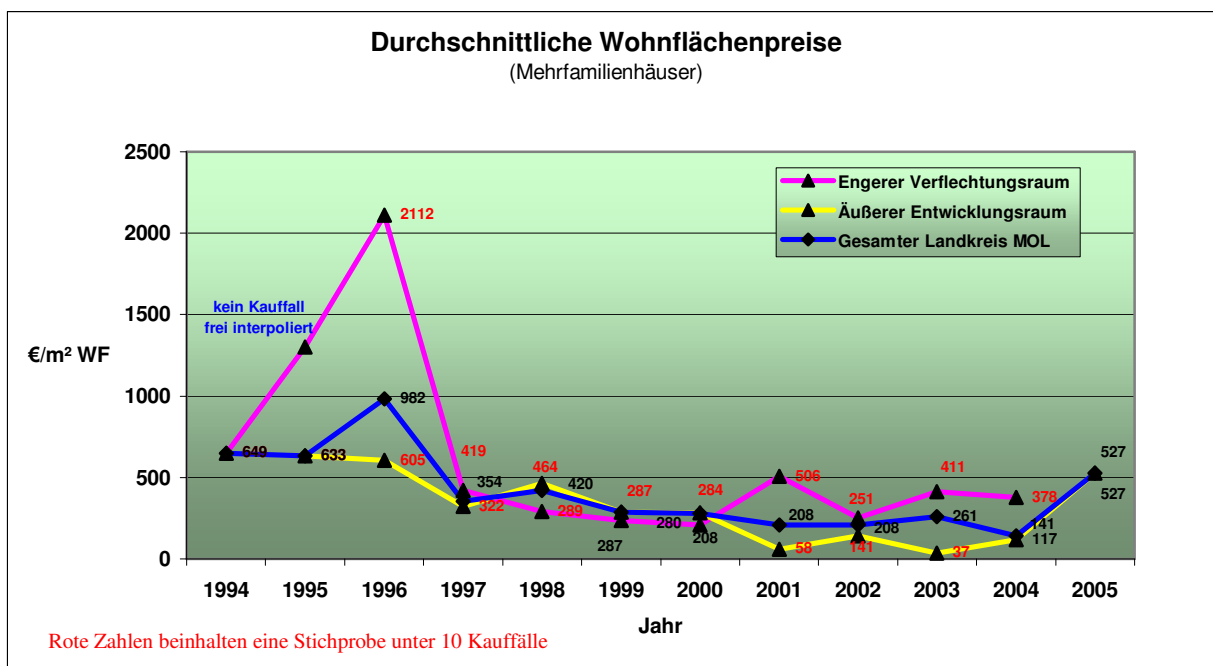
9.6.1 Preisniveau

Für den gesamten Landkreis wurden im Jahr 2005 **76 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser in der automatisierten Kaufpreissammlung registriert. Dem „**Engeren Verflechtungsraum**“ sind hiervon **39 %** der Kauffälle zuzuordnen, **61 %** liegen im „**Äußeren Entwicklungsraum**“.

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. Nur **34 % aller Kauffälle** sind in der Kaufpreissammlung mit einem **Baujahr** des Gebäudes erfasst und **25 % mit einer Wohnflächenangabe**.

Nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau in den jeweiligen Gebieten, ohne den Gebäudezustand zu berücksichtigen.

Engerer Verflechtungsraum		Äußerer Entwicklungsraum	
Baujahr	Kaufpreis in €	Baujahr	Kaufpreis in €
1900 - 1925	76.500 - 650.000	1890 - 1986	5.000 - 101.000
- ohne Baujahr -	10.000 - 10.000.000	- ohne Baujahr -	5.000 - 9.300.000



Die **Wohnfläche** im „Äußeren Entwicklungsraum“ liegt zwischen **129 m² - 4.500 m²**.

9.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

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

Auch die im Land Brandenburg bestehende Arbeitsgruppe zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen hat aufgrund der großen Streuung bisher von einer Veröffentlichung geeigneter Liegenschaftszinsen Abstand genommen.

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1 Preisniveau

Es wurden im Auswertzeitraum 2005 **37 Kauffälle** erfasst. Von diesen Kauffällen lagen **43 %** im „**Engeren Verflechtungsraum**“ und **57 %** im „**Äußeren Entwicklungsraum**“.

Gebäudearten	Prozentuale Verteilung	Spanne in €
Wohn- und Geschäftshäuser	57 %	6.000 - 350.000
Verbrauchermärkte	24 %	26.000 - 22.000.000
Geschäftshäuser	11 %	8.000 - 650.000
Bürogebäude ohne Läden	5,3 %	13.000 - 15.000
Bürogebäude mit Läden	2,7 %	110.000

Nur 19 % der Kauffälle weisen einen separaten Bodenwert aus.

Bei der Kategorie der **Wohn- und Geschäftshäuser** entspricht der ausgewiesene Bodenwert im „**Engeren Verflechtungsraum**“ dem jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland, bzw. liegt bis 40 % über dem Bodenrichtwertniveau. Im „**Äußeren Entwicklungsraum**“ liegt der ausgewiesene Bodenwert ebenfalls beim Bodenrichtwertniveau, bzw. bis 30 % unter Bodenrichtwert.

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.

Auch die im Land Brandenburg bestehende Arbeitsgruppe zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen hat aufgrund der großen Streuung bisher von einer Veröffentlichung geeigneter Liegenschaftszinsen Abstand genommen.

9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Jahr 2005 **25 Verkaufsfälle** in der Geschäftsstelle erfasst. Davon sind **56 %** der Kauffälle dem „**Engeren Verflechtungsraum**“ zuzuordnen, **44 %** liegen im „**Äußeren Entwicklungsraum**“.

Gebäudearten	Prozentuale Verteilung	Spanne in €
Produktionsgebäude	24 %	20.000 – 1.100.00
Werkstattgebäude	28 %	7.000 – 55.000
Industriebau mit besonderer Zweckbestimmung	16 %	10.000 – 220.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung	16 %	1.000 – 44.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude mit besondere Zweckbestimmung	8 %	20.000 – 3.350.000
Gebäude speziell für Massentierhaltung	8 %	5.000 – 6.000

Nur ein sehr geringer Prozentsatz (8%) der Kaufverträge weist in diesen Kategorien einen separaten Bodenwert aus.

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

9.9 Sonstige bebaute Objekte

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

In dieser Gebäudekategorie wurden in der Geschäftsstelle im Untersuchungszeitraum 2005 für den gesamten Landkreis Märkisch-Oderland **50 Kaufverträge** erfasst. Von diesen Verträgen konnten 5 Kauffälle aufgrund fehlender Angaben einer speziellen Gebäudeart nicht zugeordnet werden. Alle anderen 45 Kauffälle beinhalten nachfolgende Gebäudearten:

Gebäudeart	Anzahl	Spanne in €
Vereins-/Clubhaus, Sporthalle, Freizeitgebäude	3	5.500,- bis 1.046.000,-
Hotel/Gaststätten, Pensionen	13	5.000,- bis 1.215.000,-
Reithallen, Bootshaus/-schuppen	3	8.000,- bis 95.000,-
Gebäude für soziale/kulturelle Einrichtungen, Ferienlager	4	41.100,- bis 1.508.000,-
Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	2	2.200,- bis 38.500,-
Einzelgaragen, Garagengebäude	17	300,- bis 84.400,-
Schloss/Kirchen	3	1.500,- bis 500.000,-

Nur ein geringer Prozentsatz (18 %) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. S. 2562) können die Eigentümer von Bodenflächen, die auf dem Gebiet der ehemaligen DDR aufgrund von Nutzungsverträgen zur Erholung und zu Freizeitwecken genutzt werden, das Nutzungsentgelt schrittweise bis zur 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 aktuelle Auftragslage ist hierbei zu den Vorjahren stark rückläufig.

Der Geschäftsstelle liegen **405 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 bleibt die Pachthöhe auf hohem Niveau nahezu konstant, während für weniger attraktive Lagen ein geringer Abwärtstrend zu beobachten ist.

	bebaut €/m ² /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m ² /Jahr	Anzahl
Engerer Verflechtungsraum	0,77 - 6,14	218	0,24 - 2,86	82
Äußerer Entwicklungsraum	0,35 - 2,33	63	0,25 - 0,61	42

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 Auskunftgebung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von Amts wegen jedoch nicht vorgenommen.

Sie obliegt grundsätzlich dem Antragsteller.

10.2 Mieten

Der Vierte Mietspiegel – Strausberg 2005 – nachfolgend Mietspiegel genannt, wurde durch den „Arbeitskreis Mietspiegel“ der Stadt Strausberg, unter der Moderation und Begleitung des Fachbereiches Ordnung und Soziales der Stadtverwaltung Strausberg erstellt.

Er beruht auf einer Datenerhebung von 6.167 Mieten (Nettokaltmieten). Erfasst wurden die Nettokaltmieten, die am Stichtag 31.05.2005 galten.

Nach § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in dem Zeitraum 01.06.2001 bis 31.05.2005 neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten).

Im Ergebnis der Auswertung der Mietdaten wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel festgestellt, dass die in der Mietspiegeltabelle 2004 ausgewiesenen Mietwerte nach wie vor der Ortsüblichkeit entsprechen und der bisherige Mietspiegel sich in der Praxis umfassend bewährt hat.

Er hat daraufhin den Beschluss gefasst, dass der vorliegende Mietspiegel Strausberg 2005 gelten soll.

Der Mietspiegel stellt die Übersicht über die in Strausberg üblicherweise gezahlten Mieten dar, die kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt werden.

Mietspiegeltabelle (Nettokaltmiete €/m²) gültig ab 15.12.2005

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	mittel	—	—	—	2,22 – 2,52	—
		b		—	—	—	2,37 *	—
	40-65 m ²	a	gut	—	—	4,43 – 5,21	—	5,91 – 5,91
		b		—	—	4,82 *	—	5,91 *
	über 65 m ²	a	mittel	—	—	—	2,48 – 3,80	—
		b		—	—	—	3,21	—
40-65 m ²	a	gut	2,35 – 3,36	—	—	3,01 – 4,27	4,43 – 6,17	
	b		3,12 *	—	—	3,36	5,56	
über 65 m ²	a	mittel	—	—	—	2,47 – 3,73	—	
	b		—	—	—	2,96 *	—	
1951-1960	unter 40 m ²	a	gut	—	2,78 – 2,78	—	—	4,72 – 4,97
		b		—	2,78 *	—	—	4,84 *
1951-1960	40-65 m ²	a	mittel	—	—	—	3,74 – 3,74	—
		b		—	—	—	3,74 *	—
	über 65 m ²	a	gut	—	2,76 – 3,56	—	4,40 – 5,43	3,74 – 6,04
		b		—	2,94 *	—	5,10	4,33
	40-65 m ²	a	mittel	—	—	—	—	—
		b		—	—	—	—	—
über 65 m ²	a	gut	—	2,48 – 2,48	—	2,97 – 2,97	3,41 – 5,20	
	b		—	2,48 *	—	2,97 **	3,78	
1961-1979	unter 40 m ²	a	mittel	—	—	—	5,05 – 5,12	3,14 – 4,95
		b		—	—	—	5,08 *	3,83
	40-65 m ²	a	gut	—	—	—	2,84 – 3,65	4,59 – 6,25
		b		—	—	—	3,23	5,15
	über 65 m ²	a	mittel	—	2,66 – 3,19	—	3,22 – 5,14	3,81 – 4,69
		b		—	2,89	—	3,49	4,25
40-65 m ²	a	gut	—	—	—	4,69 – 5,74	3,53 – 4,99	
	b		—	—	—	4,98	4,40	
über 65 m ²	a	mittel	—	2,28 – 3,12	—	3,22 – 4,95	3,60 – 4,69	
	b		—	2,86	—	3,32	4,20	
1961-1979	über 65 m ²	a	gut	—	—	—	4,41 – 5,21	3,65 – 4,73
		b		—	—	—	4,82	4,19

Baujahr	Wohnfläche		Wohnlage	Ausstattung / Beschaffenheit				
				teilausgestattet 1)	vollausgestattet 2)	vollausgestattet nach 1990	teilsaniert nach 1990 3)	vollsanziert nach 1990 4)
1980-1989	unter 40 m ²	a	mittel	—	—	—	2,93 – 4,20	3,25 – 4,54
		b		—	—	—	3,49	4,10
	40-65 m ²	a	mittel	—	—	—	2,89 – 4,75	3,10 – 4,35
		b		—	—	—	3,40	3,84
	über 65 m ²	a	mittel	—	—	—	2,97 – 3,69	3,09 – 4,49
		b		—	—	—	3,32	3,79
		a	gut	—	3,49 – 3,49	—	—	4,49 – 5,47
		b		—	3,49 **	—	—	5,14 **
ab 1990	unter 40 m ²	a	mittel	—	2,08 – 3,10	—	3,07 – 3,65	—
		b		—	2,59 *	—	3,28	—
	40-65 m ²	a	mittel	—	2,76 – 3,10	4,62 – 4,62	2,97 – 3,52	—
		b		—	2,93 *	4,62 *	3,19	—
	über 65 m ²	a	mittel	—	—	6,25 – 7,29	—	4,40 – 6,25
		b		—	—	6,56	—	5,49
		a	gut	—	—	5,12 – 5,12	2,93 – 3,61	—
		b		—	—	5,12	3,07 **	—
		a	gut	—	—	5,21 – 7,29	—	6,25 – 6,41
		b		—	—	6,39	—	6,32 *

- 1) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, ohne Sammelheizung * Probe unter 10 Fällen
 2) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung ** Probe unter 20 Fällen
 (Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Etagenheizung)
 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 Ordnung und Soziales (Tel.-Nr.: 03341/381226) oder über das Internet einzuholen.

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 Mai 2005**) dienen.

Ort	Ladengeschäfte in großflächigen Einkaufsmärkten			Ladengeschäfte		Büros und Praxen		Prod. Gewerbe	Lager		Gaststätten
	bis 120 m ²	bis 1000 m ²	über 1000 m ²	gute Lage	sonstige Lagen	gute Lage und Ausstattung	übrige Lagen	Werkstätten	Lagerflächen kalt, warm	Freilager	
Bad Freienwalde	keine Angaben			4,00 - 6,00 €/m ²		3,00 - 6,00 €/m ²		keine Angaben	keine Angaben		keine Angaben
Seelow	keine Angaben			4,00 - 10,00 €/m ²		5,00 - 8,00 €/m ²		keine Angaben	keine Angaben		5,00 - 11,00 €/m ²
Strausberg	9,00 - 15,00 €/m ²			5,00-13,00 €/m ²	3,00-8,00 €/m ²	3,00 - 8,00 €/m ²		2,00 €/m ²	1,00 €/m ²	keine Angaben	keine Angaben

Ansprechpartner: Herr Stefan Heiden, Telefon - Nr.: 0335/5621-276

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 an landwirtschaftlich genutzten Fläche annähernd 80 %.

Die in der ehemaligen DDR vorhandene historisch begründete Trennung zwischen Eigentum und Bewirtschaftung ist auch 15 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.

Verschärfte Wettbewerbsbedingungen werden aber die Landwirte in Zukunft zwingen, verstärkt in den Bodenmarkt zu investieren.

Laut Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (LpachtVG) vom 08.11.1985, BGBI. Teil I, S. 2075, sind die landwirtschaftlichen Pachtverträge sowie deren Veränderungen durch den Verpächter anzeigepflichtig. 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 Pachtzinsen² 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

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

² 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 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006
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 des zuständigen Finanzamtes 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.

12 Stichwortübersicht

Teilmarkt		Wertangaben (Auswertjahre 2000-2005)		Seite im Marktbericht
Abbauland		50 - 80 % über dem Wert vergleichbarer landw. Flächen		39
Abstandsflächen/Schutzstreifen		0,72 bis 2,60 €/m ²		
Außenbereichsflächen		Bodenwert für Acker bis Bauland		
Bauerwartungsland		<10 bis 80 % des Bodenrichtwertes für Bauland		20
Baumschule/Obstplantage		0,12 bis 0,44 €/m ²		
Begünstigtes Agrarland		0,30 €/m ² bis 3,67 €/m ²		34
Biotope		0,12 €/m ²		
Dauerkleingärten		1,61 bis 1,94 €/m ²		37
Deichsanierung		0,10 bis 0,52 €/m ²		35
Deponien		0,05 bis 7,00 €/m ²		
Erbbaurechte			unbebaut	22
		Wohnen	4,5 %	
		Gewerbe	6,5 %	
Flächenerwerbsverordnung		▶		34
Freizeitpark		0,26 bis 2,56 €/m ²		
Freizeitpark		9,- €/m ² (~ 30 % v. BRW Bauland)		
Friedhof		2,00 €/m ²		
Gartenland		Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	36
	Engerer Verflechtungsraum	<= 70	12	
		> 70	11	
	Äußerer Entwicklungsraum	<= 15	15	
		> 15	11	
Gemeinbedarfsbauflächen		0,40 bis 4,50 €/m ²		
Gleisanlagen		1,50 bis 3,80 €/m ²		
Hammergrundstücke		Gleiche Wert wie Vordergrundstück		40
Hinterland		3 bis 100 % (ø 45 %)		
Höfe		0,08 bis 4,82 €/m ² .		31
Hutung		0,08 €/m ²		
Lagerplatz		0,25 bis 9,64 €/m ²		
Logistikzentrum		21,- €/m ² (~ 50 % v. BRW Bauland)		
Naturschutz-/Landschaftsschutzflächen		0,05 bis 0,50 €/m ²		
Öffentliche Grünanlagen		2,30 bis 5,10 €/m ²		
Ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		35
Parkplätze/Stellplätze		6 bis 87 % des Baulandwertes		
Private Grünanlagen		1,- bis 6,- €/m ²		
Privater Weg		0,14 bis 4,00 €/m ²		
Radwegebau		0,20 bis 0,51 €		
Renaturierungsflächen/Ersatzmaßnahmen		0,12 bis 1,91 €/m ²		35
Rohbauland		10 bis 90 % des Bodenrichtwertes für Bauland		20
Rückständiger Grunderwerb		▶		38
Sandlagerstätten		0,76 bis 1,10 €/m ² (inkl. Lagerstättenwert 0,59 – 0,92 €/m ²)		
SB-Märkte		7,11 bis 104,- €/m ²		

Teilmarkt	Wertangaben (Auswertjahre 2000-2005)	Seite im Marktbericht
Schienenweg	0,14 bis 0,35 €/m²	
Soziale Einrichtungen (Altenheim, Behindertenheim...)	16,- bis 85,- €/m²	
Sportanlagen/Freizeitgestaltung	6,- bis 16,- €/m²	
Stallanlagen	0,20 bis 5,00 €/m² (mit Wirkung vom Sachenrechtsbereinigungsgesetz)	
Tankstellennebenfläche	BRW Bauland	
Tierheim	0,23 €/m²	
Unland	0,07 bis 0,16 €/m²	35
Ver-/Entsorgungsanlagen	0,40 bis 4,50 €/m²	
Verkehrsflächen	▶	38
Verkehrsflächen zukünftig	▶	38
Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)	▶	38
Wasserflächen	0,09 bis 1,16 €/m²	
Wassergrundstücke	80 bis 160 % Zuschlag zum Bodenrichtwert Bauland	
Windkraftanlagen	0,28 bis 14,98 €/m²	37
Zwangsversteigerungen	▶	34