

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



# **Grundstücksmarktbericht 2006**



## Impressum

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

Telefon: 03341 / 354-906

Telefax: 03341 / 354-997

e-Mail: [geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de](mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de)

Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.htm](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.htm)

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

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Schermützelsee in Buckow, Märkischen Schweiz  
Quelle: Tourismusverband Märkisch-Oderland e.V.

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

## Gliederung des Grundstückmarktberichtes

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>6</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	6
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>10</b>
4.1	Vertragsvorgänge (2002 – 2006).....	10
4.2	Geldumsatz (2002 – 2006) .....	11
4.3	Flächenumsatz (2002– 2006) .....	12
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>13</b>
5.1	Allgemeines.....	13
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	14
5.2.1	Preisniveau .....	14
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	15
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	18
5.3	Geschosswohnungsbau.....	20
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	21
5.4.1	Preisniveau .....	21
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	22
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	23
5.6	Sonstiges Bauland .....	23
5.7	Erbbaurechte.....	24
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>25</b>
6.1	Allgemeines.....	25
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	27
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland .....	27
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	31
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	32
6.2.4	Höfe (§ 35 BauGB) .....	33
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	33
6.3.1	Preisniveau .....	34
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	35
6.4	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	36
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>43</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	44
8.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2007 (Auszug) .....	44
8.4	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete .....	47
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>48</b>
9.1	Allgemeines.....	48
9.2	Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke.....	49
9.2.1	Preisniveau "Engerer Verflechtungsraum" .....	49

9.2.2	Preisniveau "Äußerer Entwicklungsraum" .....	50
9.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	50
9.3.1	Preisniveau Reihenhäuser "Engerer Verflechtungsraum" .....	50
9.3.2	Preisniveau Reihenhäuser ""Äußerer Entwicklungsraum" .....	50
9.3.3	Preisniveau Doppelhaushälften "Engerer Verflechtungsraum" .....	51
9.3.4	Preisniveau Doppelhaushälften ""Äußerer Entwicklungsraum" .....	51
9.4	Wohnungseigentum.....	51
9.4.1	Preisniveau .....	54
9.4.2	Preisentwicklung .....	55
9.5	Teileigentum.....	56
9.6	Mehrfamilienhäuser .....	56
9.7	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	56
9.8	Marktanpassungsfaktoren.....	57
9.9	Liegenschaftszinssätze .....	57
9.9.1	Begriffsdefinition und Berechnung .....	57
9.9.2	Rahmenbedingungen .....	58
9.9.3	Mehrfamilienhäuser .....	59
9.9.4	Wohn- und Geschäftshäuser.....	60
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>61</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	61
10.2	Mieten.....	62
10.2.1	Wohnraummieten (Nettokaltmieten).....	62
10.2.2	Gewerbemieten (Nettokaltmieten) .....	64
10.3	Pachten .....	65
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>66</b>
<b>12</b>	<b>Stichwortübersicht .....</b>	<b>68</b>

## Anlagen

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

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

### Endlich?!

Die Talfahrt der Bodenpreise für baureifes Land im Landkreis Märkisch-Oderland konnte im Geschäftsjahr 2006 gestoppt werden. Der Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft legte im Wertniveau sogar leicht zu.

Leicht sinkenden Fallzahlen von registrierten Kaufverträgen stehen höhere Flächenanteile sowie eingesetzte Geldmittel zum Vorjahr gegenüber.

Immobilien-Barometer		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		
	Preise	Anzahl
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	→	↘
Gewerbebauland	↗	↗
<b>Landwirtschaftliche Grundstücke</b>	↗	↗
<b>Forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	↑	↑
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)</b>		
freistehend	→	↘
Doppel- und Reihenhäuser	↗	↘
<b>Wohnungseigentum</b>		
Wiederverkaufte ETW	↑	↑
Erstverkäufe nach Fertigstellung	→	↗

steigend ↑ leicht steigend ↗ stagnierend → leicht fallend ↘ fallend ↓

## 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 folgende Teilmärkte untersucht und ausgewertet:

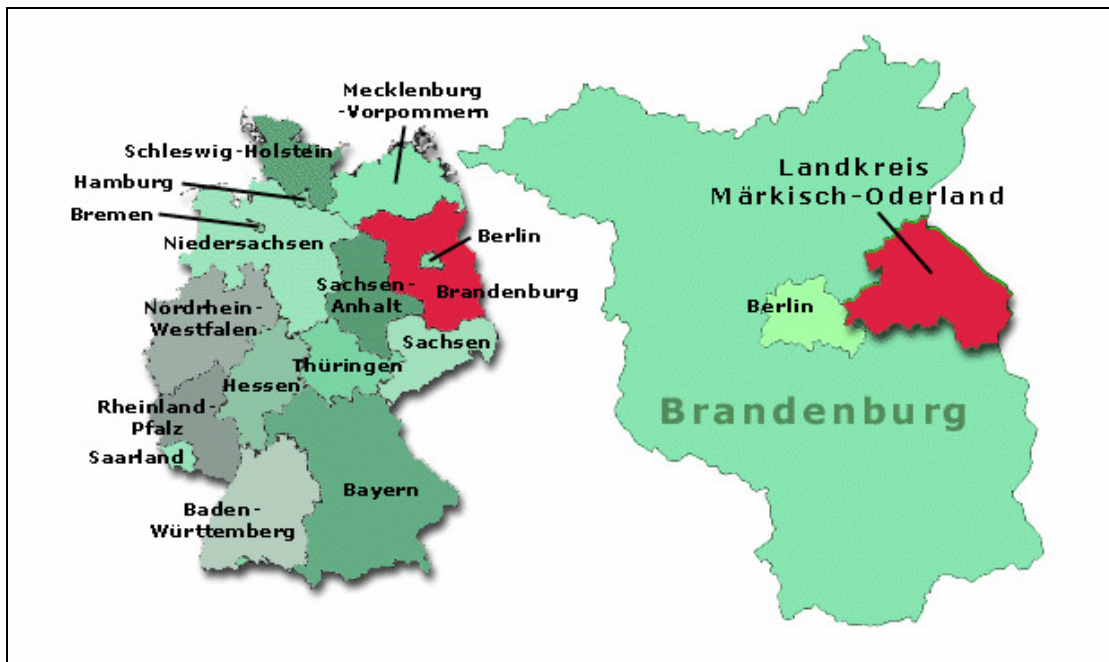
- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Eigentumswohnungen
- Sonstige Flächen

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 Landesgrenze 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.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

<b>Basisdaten:</b>	Bundesland	-	Brandenburg
(Stand: Dez.2006)	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.127,87 km <sup>2</sup>
	Einwohner	-	191.998 (Stand 31.12.2006)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	90 Einwohner je km <sup>2</sup>
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	18,9 %

Die Bevölkerungszahl ist im Kreis im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert, wobei die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Kreises gegensätzlich verläuft. Während im Berlinnahen Bereich ein stetiger Bevölkerungszuwachs feststellbar ist, sind die peripheren Lagen von massiven Rückgängen, insbesondere durch jüngere Menschen, geprägt.

► Verwaltungsstruktur



(Quelle: Internetseite LK MOL)

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung-Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II S.474) wird der Landkreis Märkisch-Oderland in nachfolgende 2 Raumgebiete unterteilt:

- „Engerer Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg“
- „Äußerer Entwicklungsraum“

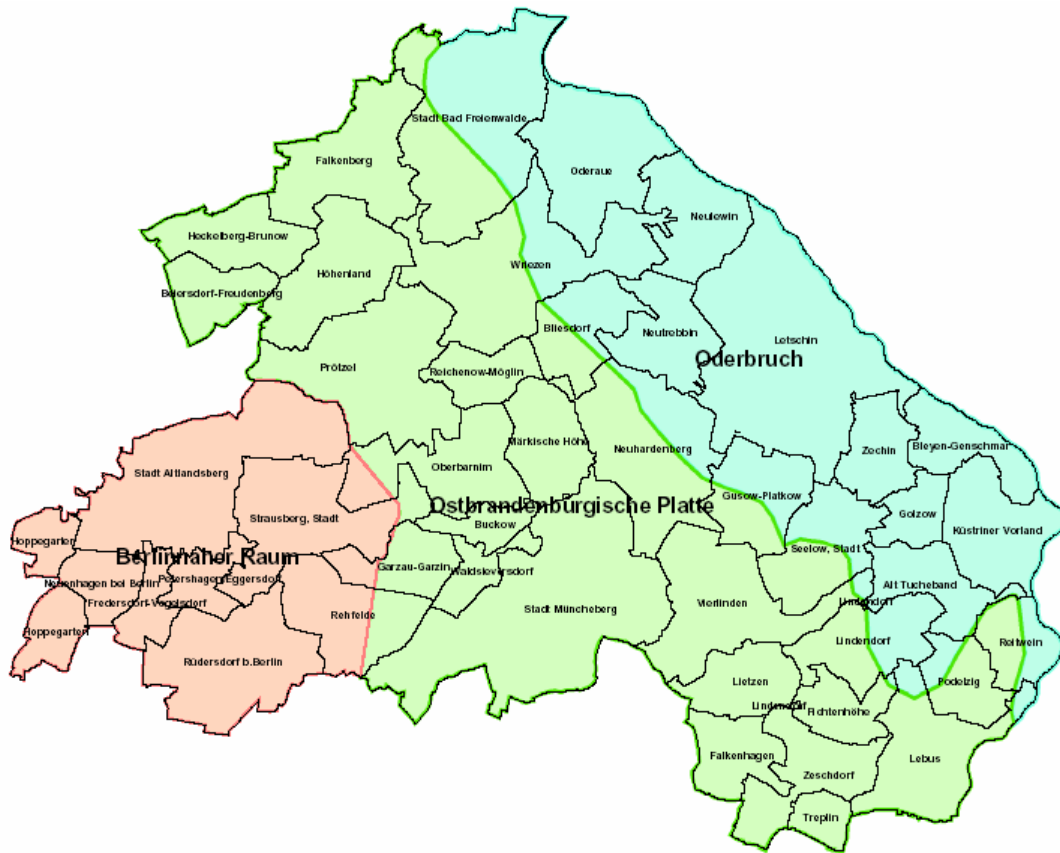
Zwischen beiden Gebieten herrscht ein deutliches West-Ost-Strukturgefälle.

Der infrastrukturell gut ausgebaute „Engere Verflechtungsraum“ bildet vorrangig durch verarbeitendes und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

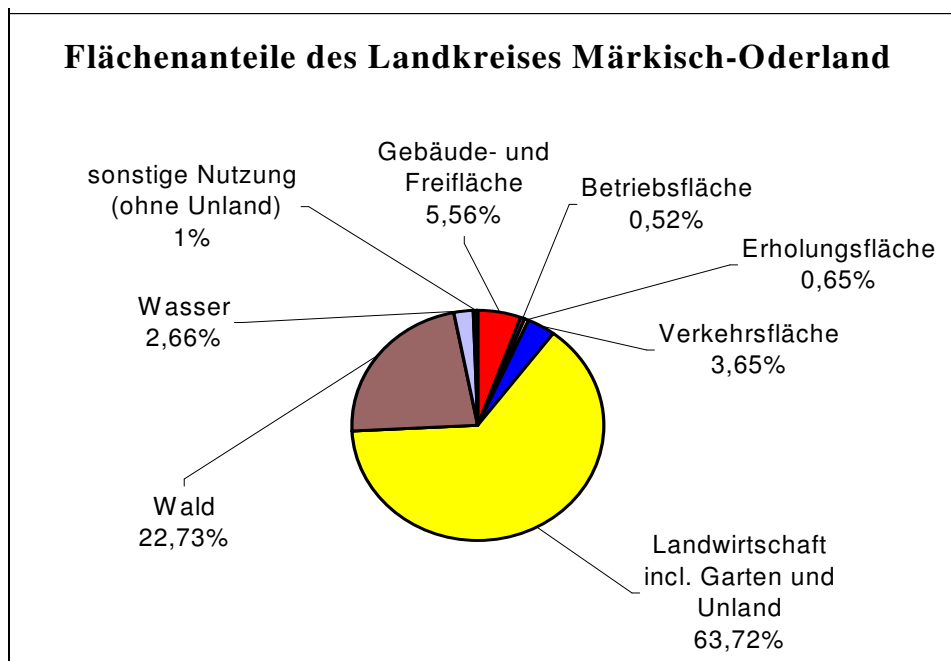
Der „Äußere Entwicklungsraum“ ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Mit einer Landwirtschaftsfläche von 63,0 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von 49,5 %.

Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten; dem fruchtbaren „**Oderbruch**“ und der „**Ostbrandenburgischen Platte**“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich von Berlin besonders geprägt.

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



Kartengrundlage: GIS- Informationssystem



Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland



### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die gut ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur Hauptstadt Berlin bieten Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. So lag im Jahr 2006 die Zahl der Gewerbeanmeldungen bei 2.138, was im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von fast 3 % ausmacht. Der Landkreis Märkisch-Oderland nimmt dabei im Landesmaßstab eine obere Position ein, die er allerdings auch in der Zahl der Gewerbeabmeldungen innehat (Datenbasis Industrie- und Handelskammer Frankfurt /Oder).

Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft im Landkreis Märkisch-Oderland nicht einheitlich, sondern ist von einem West-Ost-Gefälle geprägt.

Die Gewerbegebiete in der Nähe zu Berlin sind bedeutend höher ausgelastet als in peripheren Lagen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im „Engeren Verflechtungsraum“ liegt im Mittel bei 70 %, im „Äußeren Entwicklungsraum“ tlw. erheblich darunter (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland).

Die Landesregierung konzentriert die Wirtschaftsförderung in sog. regionalen Branchenkompetenzfeldern. Für die Stadt Strausberg wurde ein Branchenschwerpunkt Luftfahrttechnik ausgewiesen. Die Regionen Rüdersdorf und Umgebung bilden einen sog. Branchenschwerpunktort mit Wachstumspotentialen in den Bereichen Logistik, Metallerzeugung, Mechatronik, Papier sowie Schienenverkehrstechnik.

(Quelle: IAB Berlin-Brandenburg, Nr. 5/2006)

Analog dem Bundestrend verbesserte sich im Landkreis Märkisch-Oderland die Beschäftigungslage ab dem Jahr 2004 beständig. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 18.524 im Vorjahr auf 17.289 im Berichtszeitraum, was einer Arbeitslosenrate von 18,9 % entspricht. Damit liegt der Kreis geringfügig über dem Landesdurchschnitt von 18,7 %.

#### Daten zur Baukonjunktur

Der negative Trend in der Entwicklung der Bautätigkeit der letzten Jahre setzte sich im Berichtszeitraum weiter fort. Im Wohnungsbau ist die Zahl der Baugenehmigungen weiter rückläufig, wie nachfolgende Grafik zeigt.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2002	1.007	73	24	1.261
2003	1.106	50	11	1.232
2004	798	23	11	930
2005	622	19	9	767
2006	586	2	7	595

Dennoch sind entsprechend den Angaben des Bauordnungsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland die Investitionen im Bauhauptgewerbe in diesem Bereich durch wertbeständigere Bauweisen bzw. höhere Anteile der Bauten mit Keller, gestiegen (s. nachfolgende Tabelle).

Jahr	Mio €
2002	377,3
2003	332,9
2004	318,5
2005	332,8
2006	381,4

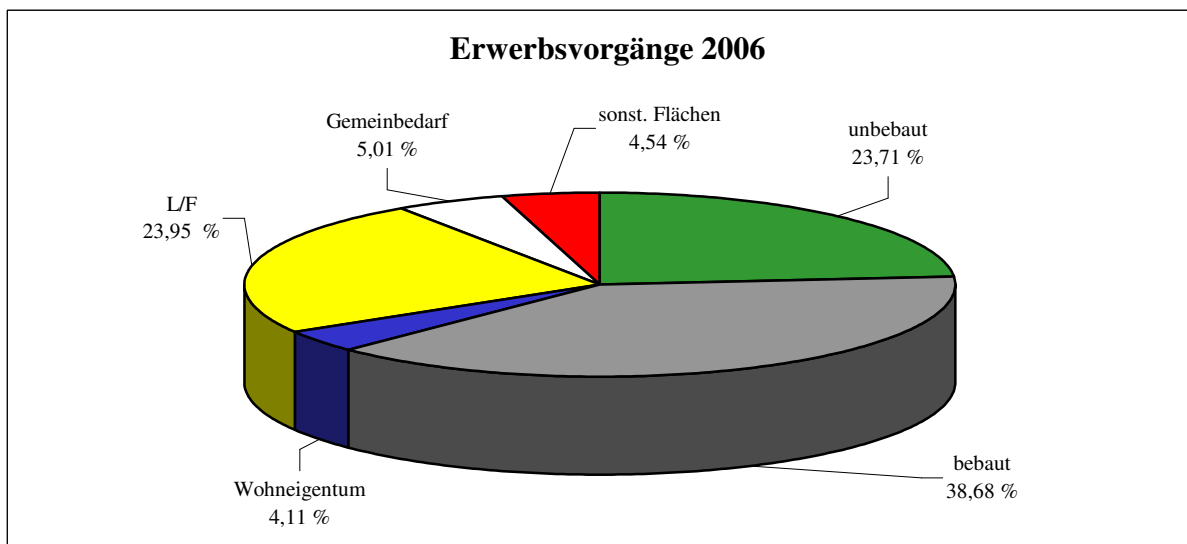
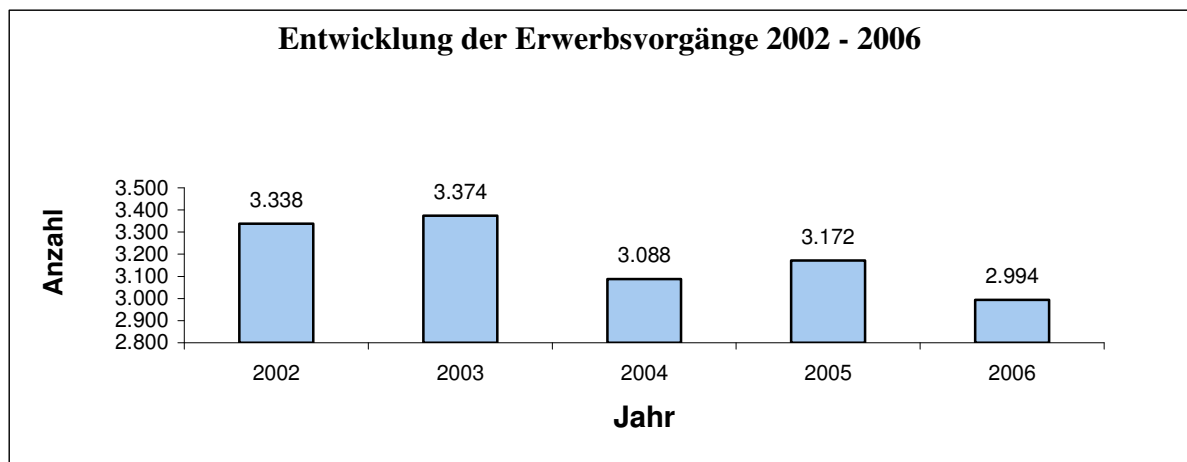
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge (2002 – 2006)

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2007 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2006 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Im Geschäftsjahr 2006 ist gegenüber dem Vorjahr ein **Rückgang** von Vertragsvorgängen **um 5,6 %** zu verzeichnen.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohneigentum	L/F	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
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
2006	2.994	710	1.158	123	717	150	136

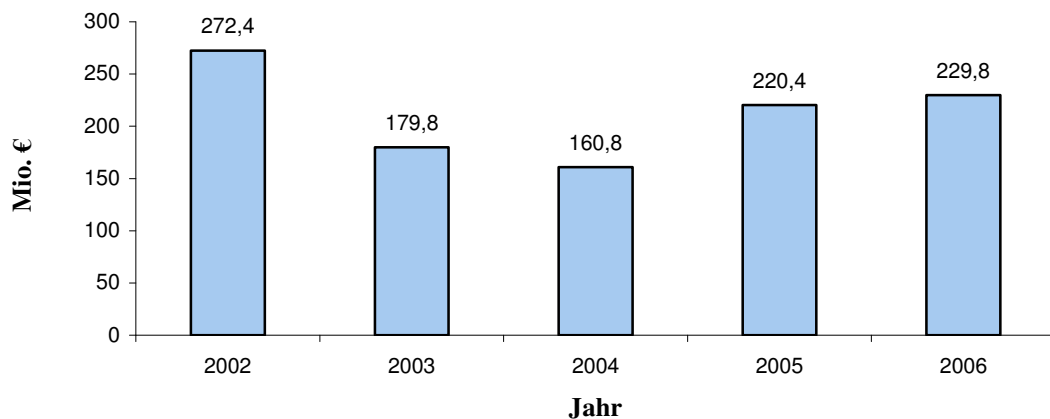


## 4.2 Geldumsatz (2002 – 2006)

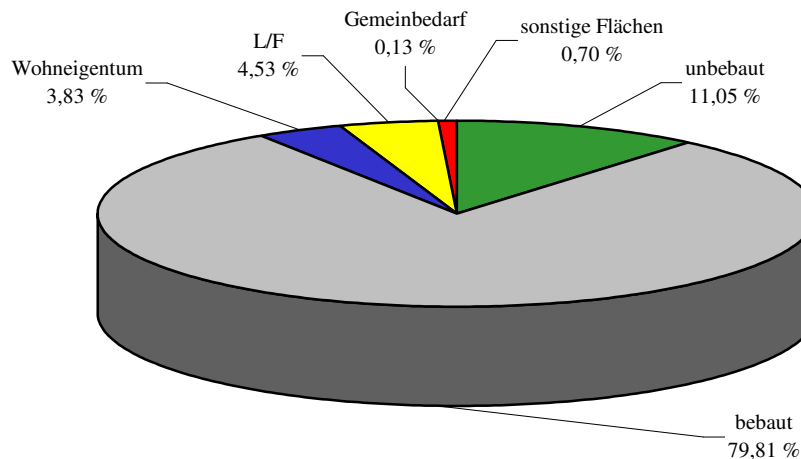
Im Jahre 2006 sind auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Märkisch-Oderland rd. 229,8 Mio. € umgesetzt worden. Das sind **4,26 % mehr** als im Jahr 2005. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt auch in diesem Jahr bei den bebauten Grundstücken.

Jahr	Gesamtumsatz Mio. €	Bauland		Wohn- eigentum	L/F	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
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
2006	229,8	25,4	183,4	8,8	10,4	0,3	1,6

Entwicklung Geldumsatz 2002 - 2006



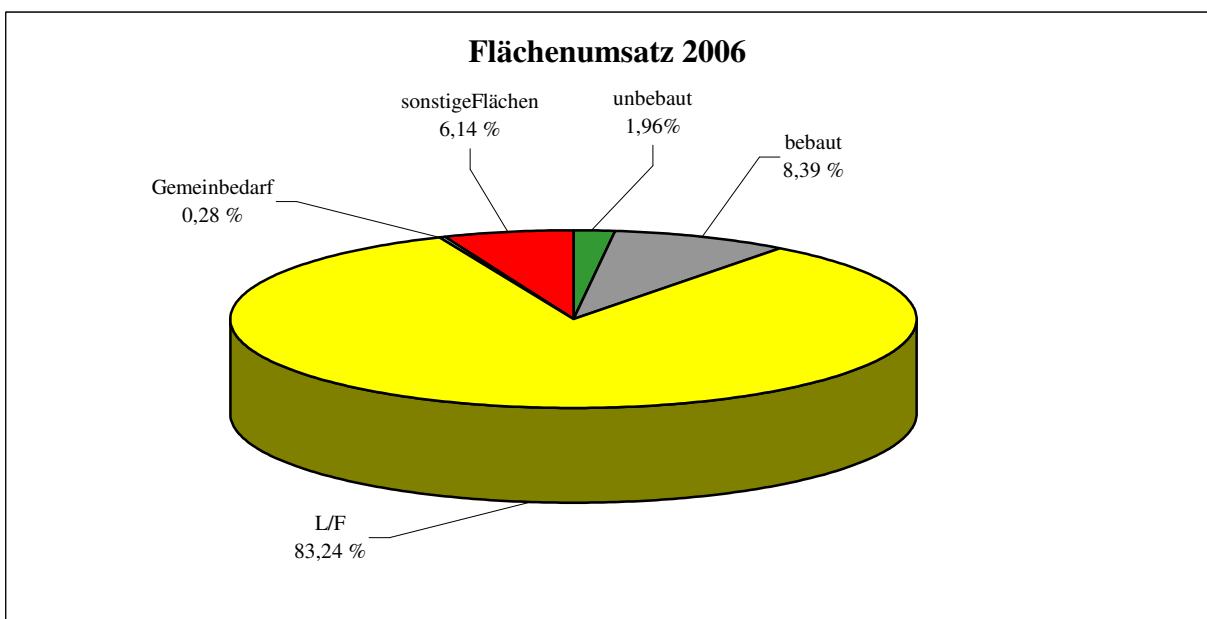
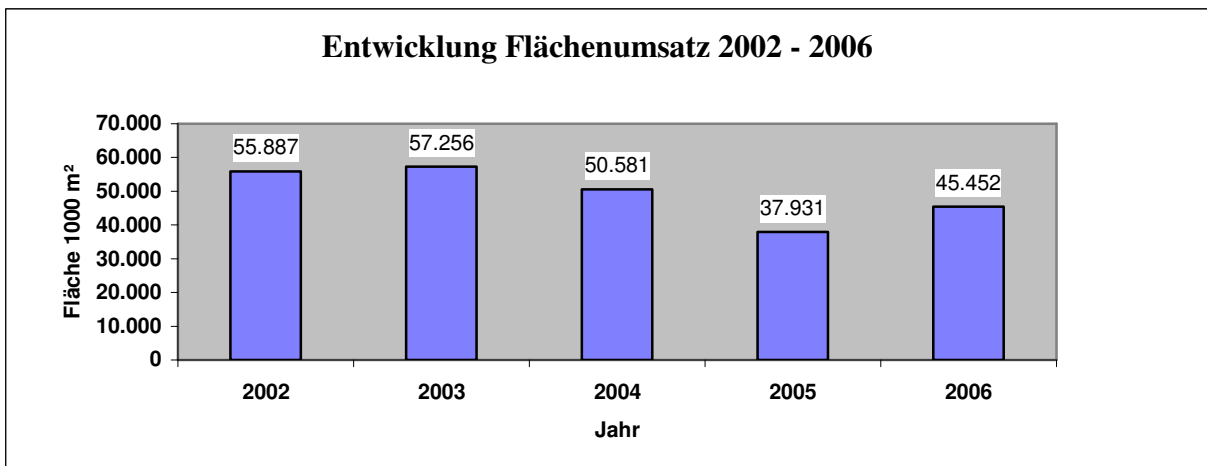
Geldumsatz 2006



### 4.3 Flächenumsatz (2002– 2006)

Gegenüber dem Vorjahr ist im Flächenumsatz eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von **rund 20 %** zu verzeichnen. Sie basiert vorwiegend auf dem deutlich erhöhten Flächenumsatz in der Grundstücksgruppe land- und forstwirtschaftliche Flächen. Nachfolgende Tabelle zeigt den Flächenumsatz der letzten 5 Jahre auf (Angaben in 1.000 m<sup>2</sup>).

Jahr	Gesamtfläche 1000 m <sup>2</sup>	Bauland		L/F	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
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
2006	45.452	890	3.812	37.833	126	2.791



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

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

1. Lage (Makro- und Mikrolage)
2. Grundstücksmerkmale
  - Planungsrecht
  - Erschließungszustand
  - Entwicklungszustand
  - Grundstücksgröße und -gestalt
3. Kaufkraft

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke im Berichtszeitraum.

Grundstücksart	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2005	1.000 m <sup>2</sup>	% zu 2005	1000 T €	% zu 2005
Individueller Wohnungsbau	587	- 15,8	499	- 75,0	178	- 44,9
Mehrfamilienhäuser	59	- 33,0	51	- 43,0	17	- 35,9
Geschäftliche Nutzung	-	- 100,0	-	- 100,0	-	- 100,0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	7	- 22,2	51	+ 58,4	1	- 56,7
Gewerbliche Nutzung	26	- 10,3	267	+ 142,2	57	+ 119,7
Sonstige Nutzung	30	- 50,0	22	- 60,9	2	- 56,9
<b>Gesamt</b>	<b>709</b>	<b>- 20,1</b>	<b>889</b>	<b>- 61,4</b>	<b>254</b>	<b>- 34,2</b>

Gegenüber dem Vorjahr waren insgesamt sowohl in der Anzahl der Kaufverträge als auch im Flächen- und Preisumsatz deutliche Rückgänge zu verzeichnen, die überwiegend auf die erheblichen Verringerungen im dominierenden Teilmarkt individueller Wohnungsbau zurückzuführen sind.

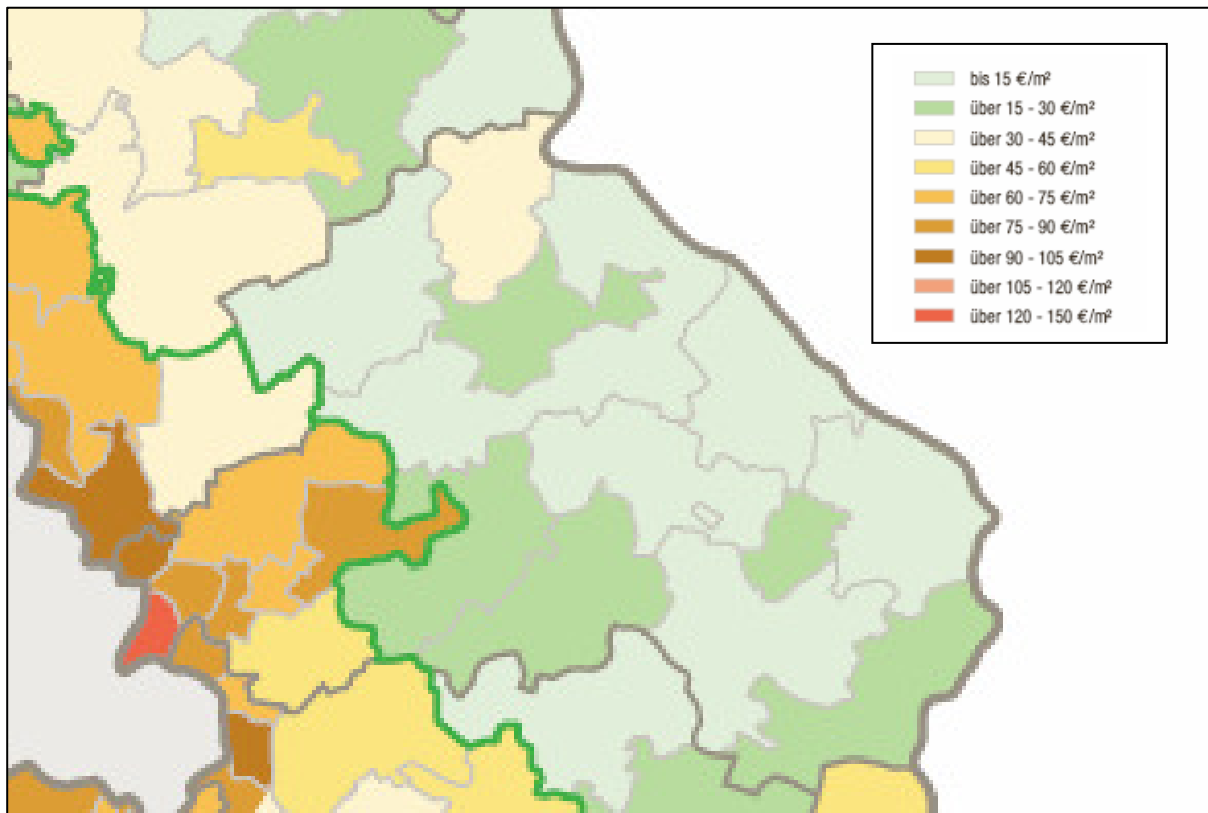
Dagegen war bei den Grundstücken für gewerbliche Nutzung sowohl im Flächen- als auch Geldumsatz eine positive Entwicklung zu verzeichnen.

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

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

Die nachfolgende Grafik zeigt das Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage im Landkreis Märkisch-Oderland. Das Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaues weist ein beträchtliches Ost-West-Gefälle auf. Im berlinnahem Bereich sind die Bodenwerte um ein Vielfaches höher als im ländlichen Bereich nahe der Landesgrenze zu Polen.



Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2006 des Landes Brandenburg

Das mittlere Preisniveau basierend auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2007 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Situation ist aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

<b>Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</b>	
<b>Gebiet</b>	<b>mittleres Preisniveau in €/m<sup>2</sup></b>
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>	<b>60,00</b>
<b>Städte und Gemeinden mit S-Bahnanschluss</b> (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf, Dahlwitz-Hoppegarten, Neuenhagen, Hönow)	<b>75,00</b>
<b>Übrige Gemeinden</b>	<b>40,00</b>
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>10,00</b>
<b>Städte</b> (Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	<b>27,00</b>
<b>Gemeinden mit Einfluss durch Stadtnähe</b>	<b>13,00</b>
<b>Übrige Gemeinden</b>	<b>6,00</b>

<b>Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG</b>	
<b>Gebiet</b>	<b>mittleres Preisniveau in €/m<sup>2</sup></b>
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>	<b>72,00</b>
<b>Städte und Gemeinden mit S-Bahnanschluss</b> (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf, Dahlwitz-Hoppegarten, Neuenhagen, Hönow)	<b>85,00</b>
<b>Übrige Gemeinden</b>	<b>50,00</b>
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>30,00</b>
<b>Städte</b> (Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	<b>35,00</b>
<b>Gemeinden mit Einfluss durch Stadtnähe</b>	<b>28,00</b>
<b>Übrige Gemeinden</b>	<b>26,00</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre kann mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen dargestellt werden. Dabei werden Bereiche mit gleichen Rahmenbedingungen zu einem Indexgebiet zusammengefasst.

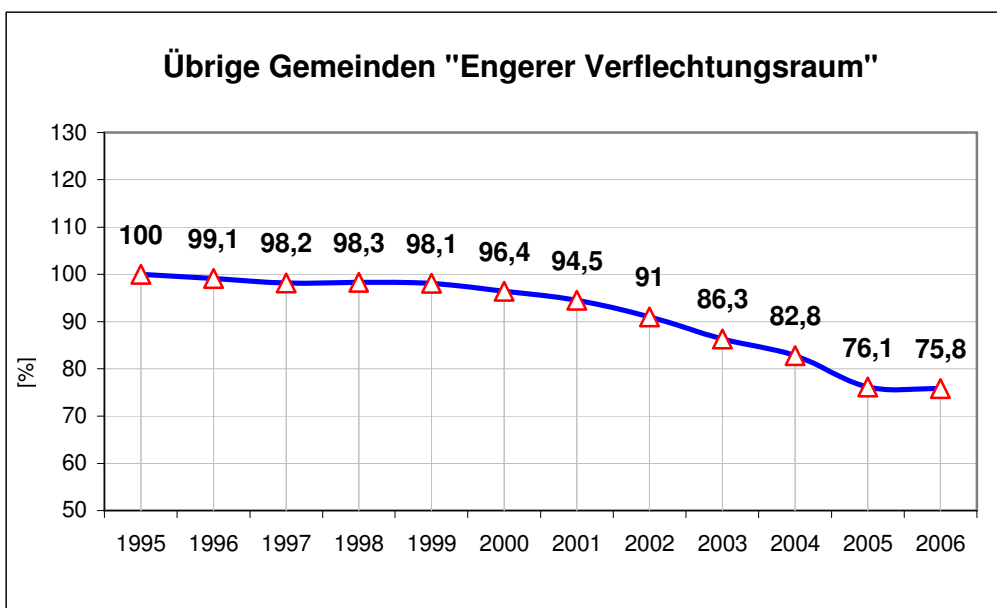
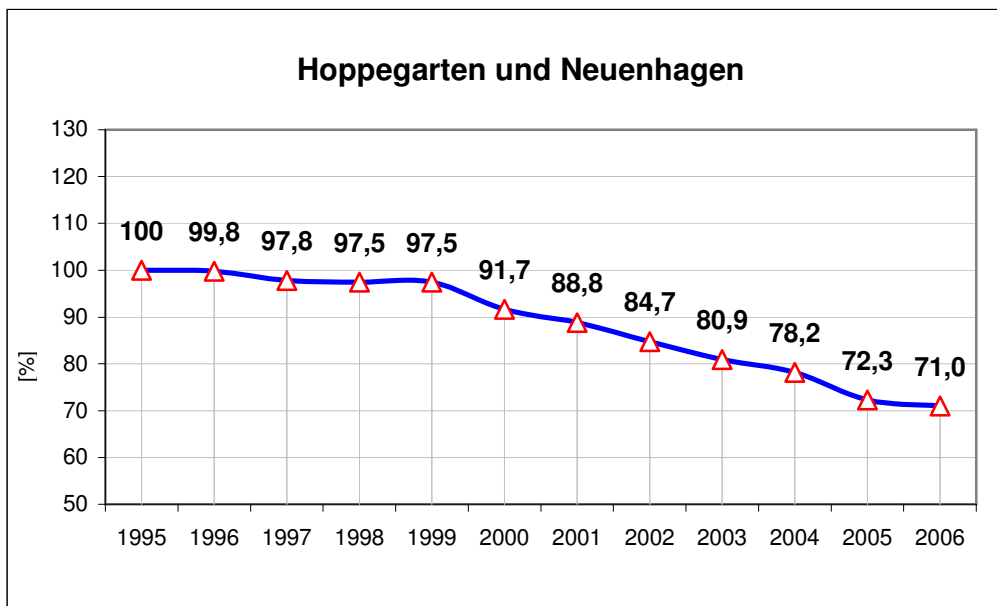
Bodenpreisindexreihen ermöglichen eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten auf zurückliegende Jahre.

Im Landkreis Märkisch-Oderland werden die Indexreihen auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelten Bodenrichtwerte gebildet.

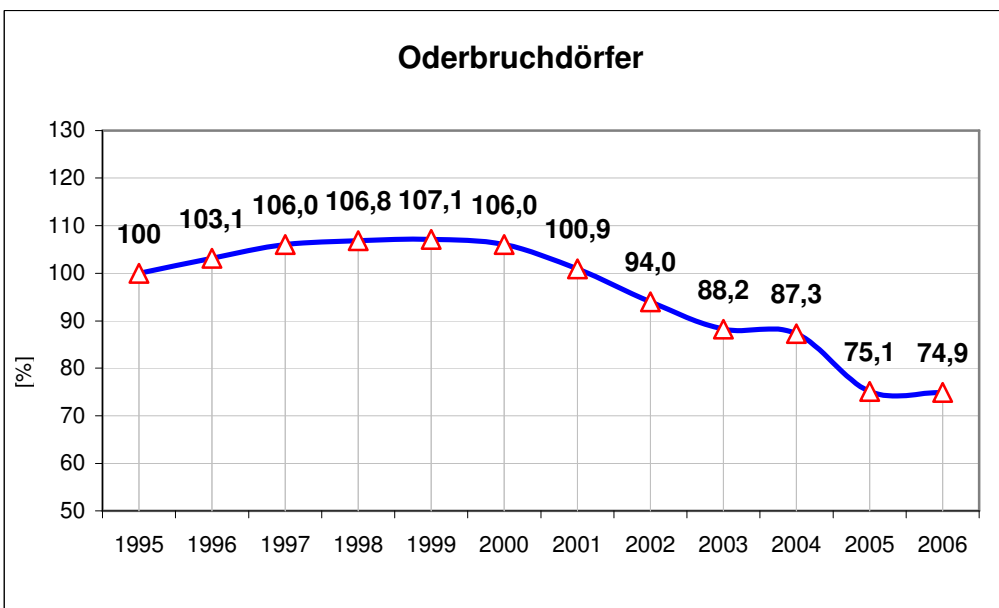
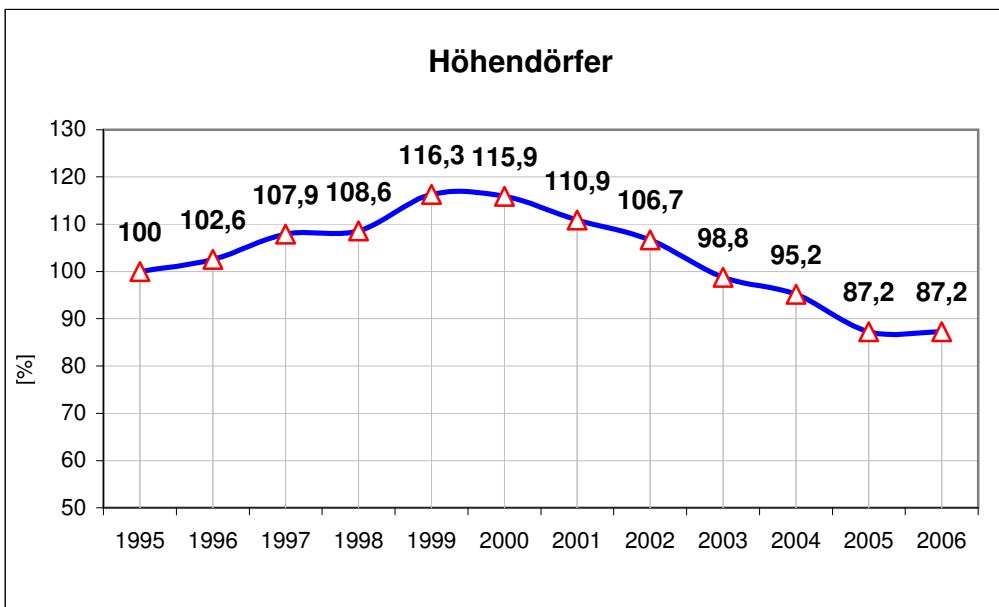
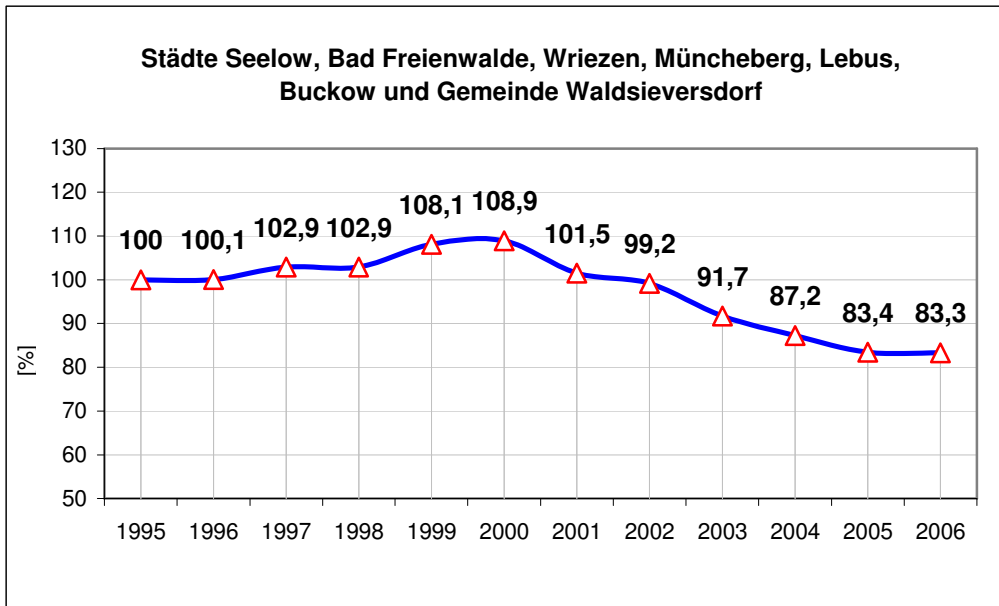
Als Basisjahr wurde das Jahr 1995 festgelegt.

Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Baulandindexgebiete gebildet:

- Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen
- übrige Gemeinden „Engerer Verflechtungsraum“
- Städte Seelow, Bad Freienwalde, Wriezen., Müncheberg, Lebus, Buckow und Gemeinde Waldsiedersdorf
- Höhendörfer
- Oderbruchdörfer







### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang als Formel bzw. durch Zu- oder Abschläge erfasst werden können.

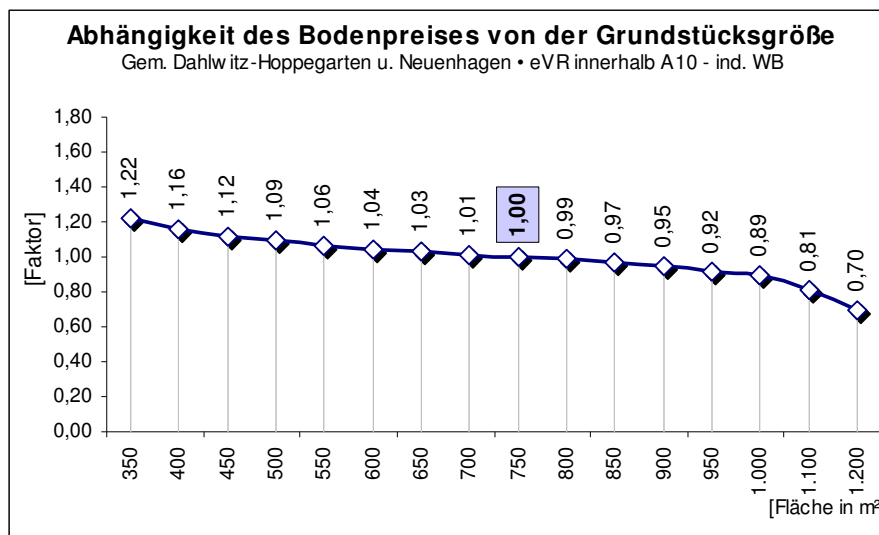
#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage der bei den Indexreihen für den engeren Verflechtungsraum festgestellten unterschiedlichen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse einzelner Räume untersucht, ob zwischen dem Bodenwert und der Grundstücksgröße ein Zusammenhang besteht. Der Zeitraum der Stichprobe wurde von 2002 bis 2006 gewählt.

Für die Untersuchung wurden baureife Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren und die über einen gleichen Erschließungszustand verfügen, herangezogen. Nicht einbezogen wurden u. a. Verkäufe von Teilflächen, Grundstücke mit Breiten < 15 m oder auch Grundstückslagen nach § 35 BauGB – Außenbereich sowie Bauflächen, die dem Erbbaurecht unterliegen.

Zur Eliminierung des Einflusses der konjunkturellen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wurden die Kauffälle auf einen mittleren Stichtag über die zutreffende Indexreihe (siehe Punkt 5.2.2) umgerechnet. Außerdem wurden aus der Stichprobe die Ausreißer entfernt und eine Normalverteilung der Einflussgrößen auf den Bodenwert sichergestellt.

Für die innerhalb des Autobahnringes gelegenen **Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen** wurden folgende Abhängigkeiten festgestellt:



#### individueller Wohnungsbau

beitragsfrei nach BauGB

Kauffälle: ..... 304

vorhandene

Flächenspanne:

min:..... 236 m²

max:..... 1.290 m²

Mittel:..... 645 m²

vorhandene

Bodenwertspanne:

min:..... 52 €/m²

max:..... 140 €/m²

Mittel:..... 91 €/m²

Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200
Ind. WB	1,22	1,16	1,12	1,09	1,06	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,95	0,92	0,89	0,81	0,70

Der Berechnung liegt folgende Formel zugrunde:

$$BW^{0,5} = 4,3202 - 0,4796 \times \text{Fläche} + 0,061 \times \text{Fläche}^2 - 0,0028 \times \text{Fläche}^3 \text{ - ang. Schreibweise}$$

Wobei für die Zielgröße BW (Bodenwert) mit der Einheit 10 €/m<sup>2</sup> die Einflussgröße Fläche mit der Einheit 100 m<sup>2</sup> einzusetzen ist.

Beispiel: Fläche: 750 m<sup>2</sup> = 7,5 \* 100 m<sup>2</sup>

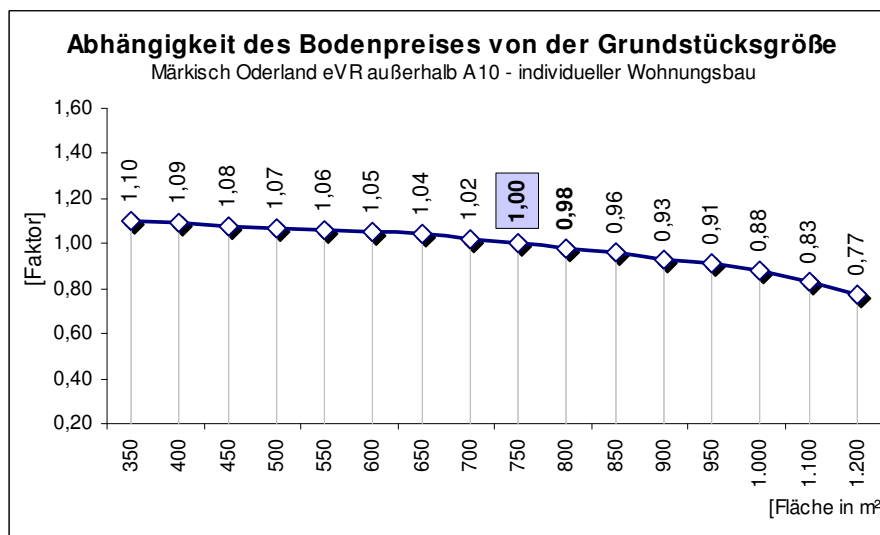
$$BW^{0,5} = 4,3202 - 0,4796 \times 7,5 + 0,061 \times 7,5^2 - 0,0028 \times 7,5^3$$

$$BW^{0,5} = 4,3202 - 3,597 + 3,4313 - 1,1813$$

$$BW = 2,9732^{\frac{1}{0,5}} \quad BW = 8,839 \approx 88 \text{ €/m}^2$$

Mit steigender Grundstücksgröße fällt der Preis. Der Korrelationskoeffizient beträgt rd. 0,47. Damit ist eine Abhängigkeit der Grundstücksgröße zum Bodenwert nachgewiesen.

Für die übrigen Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes ergeben sich folgende Abhängigkeiten:



**individueller Wohnungsbau**  
 beitragsfrei nach BauGB  
 Kauffälle: ..... 453  
 vorhandene  
 Flächenspanne:  
 min:..... 254 m<sup>2</sup>  
 max:..... 1.218 m<sup>2</sup>  
 Mittel:..... 711 m<sup>2</sup>  
 vorhandene  
 Bodenwertspanne:  
 min:..... 33 €/m<sup>2</sup>  
 max:..... 94 €/m<sup>2</sup>  
 Mittel:..... 63 €/m<sup>2</sup>

Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200
Ind. WB	1,10	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,91	0,88	0,83	0,77

Der Berechnung liegt folgende Formel zugrunde:

$$BW^{0,5} = 2,5932 + 0,0228 \times \text{Fläche} - 0,0047 \times \text{Fläche}^2$$

Wobei für die Zielgröße BW (Bodenwert) mit der Einheit 10 €/m<sup>2</sup> die Einflussgröße Fläche mit der Einheit 100 m<sup>2</sup> einzusetzen ist.

Beispiel: Fläche: 750 m<sup>2</sup> = 7,5 \* 100 m<sup>2</sup>

$$BW^{0,5} = 2,5932 + 0,0228 \times 7,5 - 0,0047 \times 7,5^2$$

$$BW^{0,5} = 2,5932 + 0,171 - 0,2644$$

$$BW = 2,4998^{\frac{1}{0,5}} \quad BW = 6,249 \approx 62 \text{ €/m}^2$$

Dabei ist zu beachten, dass erst ab einem Bodenwertniveau von rd. 30 €/m<sup>2</sup> ein Einfluss nachweisbar ist. Der Korrelationskoeffizient beträgt rd. 0,41. Der geringere Koeffizient zur Lage innerhalb des Berliner Ringes zeigt auch, dass mit zunehmender Bodenwerthöhe die Aussagefähigkeit steigt.

#### Anwendungsbeispiel<sup>1</sup>

##### Vergleichswert:

Bodenrichtwert:	Fredersdorf (Nord)	60 €/m <sup>2</sup>
Eigenschaften:	Richtwertgrundstücksgröße:	750 m <sup>2</sup>
	Beitragsrechtlicher Zustand:	ebf nach BauGB
	Stichtag:	01.01.2007
	Lage im eVR:	außerhalb A10

##### Zu bewertendes Grundstück:

Eigenschaften:	Grundstücksgröße:	600 m <sup>2</sup>
	Beitragsrechtlicher Zustand:	ebf nach BauGB
	Stichtag:	01.01.2007
	Lage im eVR:	außerhalb A10

$$Bodenpreis_{\text{angepasst}} = \frac{\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsgrundstück})}{\text{Koeffizient}(\text{Richtwertgrundstück})} \times \text{Bodenrichtwert}$$

$$Bodenpreis_{\text{angepasst}} = \frac{1,05}{1,00} \times 60 \text{ €/m}^2 \approx 1,06 \times 60 \text{ €/m}^2 \approx 64 \text{ €/m}^2$$

Bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird auf eine sachverständige Prüfung (auch anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle) hingewiesen. Es ist zu prüfen, ob sich die errechneten Bodenwertsteigerungen bei kleinen Grundstücken oder der durchschnittliche Baulandpreis bei sehr großen Grundstücken tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielen lassen. Das trifft besonders auf die Zu- oder Abschläge an den Rändern der Koeffizienten zu.

### 5.3 Geschosswohnungsbau

Dieser Teilmarkt ist im Landkreis Märkisch-Oderland ohne Bedeutung. Wegen fehlender Kauffälle ist eine Angabe zum Preisniveau nicht möglich.

<sup>1</sup> Die notwendige Würdigung der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird hervorgehoben

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

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

Engerer Verflechtungsraum		Äußerer Entwicklungsraum	
Bezeichnung/Lage	Größe	Bezeichnung/Lage	Größe
Industrie- und Gewerbegebiet Dahwitz-Hoppegarten	680.000 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet Altranft	204.199 m <sup>2</sup>
Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886 m <sup>2</sup>	Gewerbe- u. Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	644.000 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet Pappelhain in Hennickendorf	126.954 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet Marienfeld in Müncheberg	97.000 m <sup>2</sup>
Industriepark Herzfelde	820.000 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet Seelow-Nord	116.966 m <sup>2</sup>
Industrie- und Gewerbestättengebiet Neuenhagen „Am Umspannwerk“	900.700 m <sup>2</sup>	Umwelttechnologiepark Thöringswerder in Wriezen	300.000 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet Strausberg-Nord	200.000 m <sup>2</sup>	Lebus	ohne Angabe
Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000 m <sup>2</sup>	Wriezen	ohne Angabe
Strausberger Technologie- und Innovations-Centrum	54.000 m <sup>2</sup>	Bad Freienwalde	ohne Angabe
Industrie- und Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	128.252 m <sup>2</sup>		
Burda Immobilien GmbH (BIG) Vogelsdorf	85.000 m <sup>2</sup>		
Bruchmühle	ohne Angabe		
Tasdorf (Rüdersdorf)	ohne Angabe		
Eggersdorf	ohne Angabe		
Hönow	ohne Angabe		

(Förderfähige Gewerbegebiete mit Flächenangabe entsprechend Internetpräsentation des Wirtschaftsfördervereins Märkisch-Oderland; <http://www.molinvest.de/>)

### 5.4.1 Preisniveau

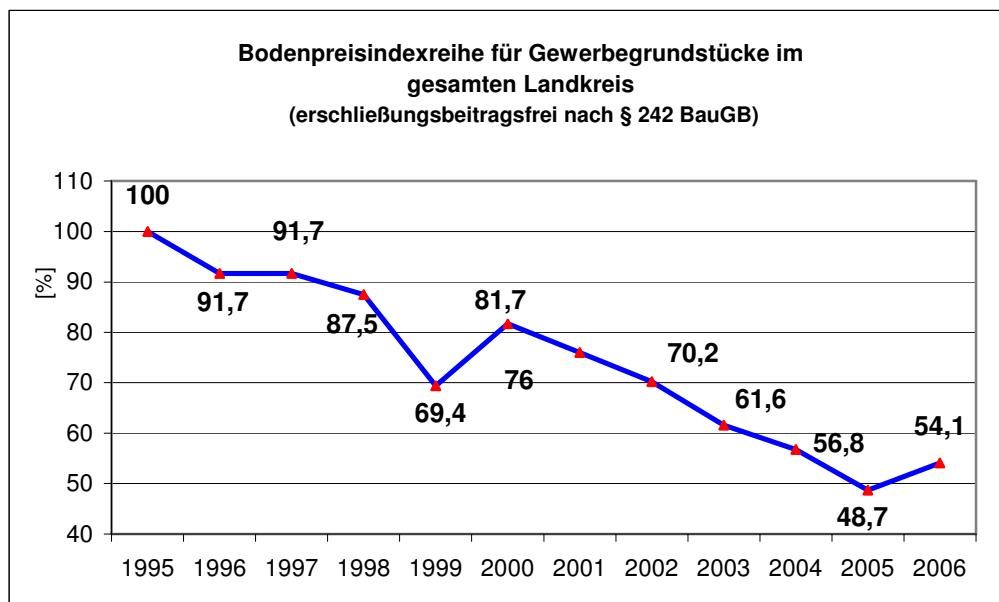
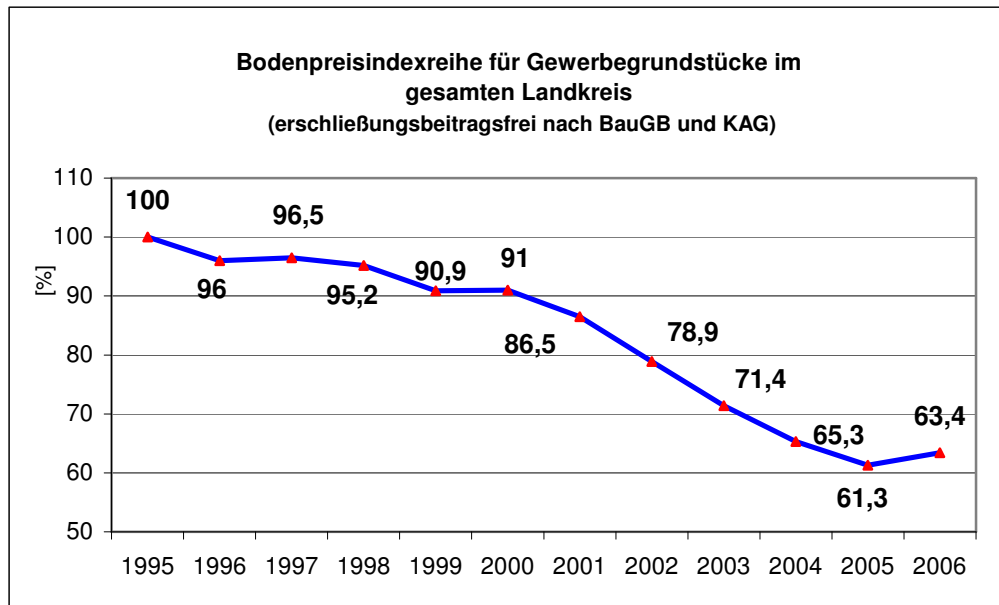
Das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen differiert im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Es ist auch hier ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2007)	
	Engerer Verflechtungsraum	Äußerer Entwicklungsraum
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	17 €/m <sup>2</sup>	6 €/m <sup>2</sup>
Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	32 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>

**5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

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

Als Basisjahr wurde das Jahr 1995 festgelegt.



Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im „Engeren Verflechtungsraum zu Berlin“ sind in diesem Teilmarkt nur wenig Bewegungen vorhanden.

Nach einem jährlichen 5- bis 10-prozentigem Preisrückgang waren insbesondere im „Engeren Verflechtungsraum“ Preissteigerungen festzustellen.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### ► Bauerwartungsland

„**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.“ (§ 4 WertV)

In Auswertung der Kaufpreise der Jahre 2002 bis 2006 ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Ca. 80 % der Kauffälle liegen zwischen **10 % und 30 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen. Im Mittel wurden rund **20 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

### ► Rohbauland

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“ (§ 4 WertV)

In Auswertung der Kaufpreise der Jahre 2002 bis 2006 ist hier ebenso eine große Streuung zwischen **30 % und 80 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen festzustellen. Im Mittel wurden rund **50 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Die Stichprobe umfasst nur 20 Kauffälle, so dass die Ergebnisse auf Grund der geringen Datenbasis wenig repräsentativ sind.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### ► geschäftlich genutzte Grundstücke

Eine statistische Analyse in diesem Teilmarkt ist wegen unzureichender Anzahl von Kaufverträgen (4 Kaufverträge im Zeitraum 2002 bis 2006) nicht möglich.

### ► Wassergrundstücke

Bei Wassergrundstücken allgemein ist entsprechend der konkreten Lagesituation zu unterscheiden zwischen:

1. Ufergrundstücken (Grundstücke mit unmittelbarer Wasserlage)
2. der Lage am Wasser getrennt durch einen Uferstreifen sowie
3. wassernahen Grundstücken (bis 300 m Entfernung).

Die Datenbasis für Auswertungen in den differenzierten Teilmärkten auf Kreisebene ist gering. Für Ufergrundstücke sowie die Lage am Wasser getrennt durch einen Uferstreifen sind im Berichtszeitraum keine und in den letzten 5 Jahren nur 4 geeignete Kauffälle vorhanden. Sie lagen ca. 20 % bis 120 % über den Bodenrichtwerten der jeweiligen Wohnbauflächen.

Entsprechend den im Landesmarktbericht 2006 veröffentlichten Untersuchungsergebnissen auf Basis von 182 Kauffällen lag der Faktor für Ufergrundstücke bei 1,4 (40 % Zuschlag).

Für wassernahe Grundstücke ohne direkten Uferbezug sind in Auswertung der Kauffälle der letzten 5 Jahre im Mittel keine signifikant höheren Bodenpreise nachweisbar.

► **Baugrundstücke im Außenbereich**

Erfahrungsgemäß orientiert sich der Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB am Bodenwertniveau (Bodenrichtwert) des nächstgelegenen Ortes.

In diesem Teilmarkt ist insgesamt eine große Streuung festzustellen. 80 % der Kauffälle liegen zwischen **30 % und 80 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen. Im Mittel wurden rund **50 %** des angrenzenden Bodenrichtwertes gezahlt. Die Stichprobe bestand aus 18 Kauffällen.

Regional differenziertere Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss beantragt werden.

**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 2006 mit ca. **1,5 %**, gemessen an der Anzahl der bebauten und unbebauten Verträge, unbedeutend.

► **Erbbauzinssätze pro Jahr für unbebaute Grundstücke**

Grundstücksart	2002	2003	2004	2005	2006	Anzahl 2006
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,5 % (4,0 % - 5,0 %)	Ø 4,5 % (4,0 - 5,0 %)	Ø 4,25 % (4,0 - 4,5 %)	Ø 4,5 % (2,0 - 5,0 %)	Ø 4,0 % (3,2 - 5,0%)	6
Gewerbegrundstücke	-	5,0 %	Ø 4,7 % (4,0 - 5,0 %)	Ø 6,5 % (5,0 - 8,0 %)	-	0
Erholungsgrundstücke	-	-	-	-	-	0



► **Erbbauzinssätze pro Jahr für bebaute Grundstücke**

Grundstücksart	2002	2003	2004	2005	2006	Anzahl 2006
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,0 % (4,0 - 5,0 %)	Ø 4,3 % (4,0 - 5,0 %)	Ø 4,25 % (4,0 - 4,5 %)	Ø 4,5 % (3,5 - 6,0 %)	Ø 4,2 % (4,0 - 5,0 %)	5
Gewerbegrundstücke	3,5 – 6,0 %	-	-	5,0 %	-	0
Erholungsgrundstücke	7,0 %	7,0 %	7,0 %	-	6 %	1

**6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

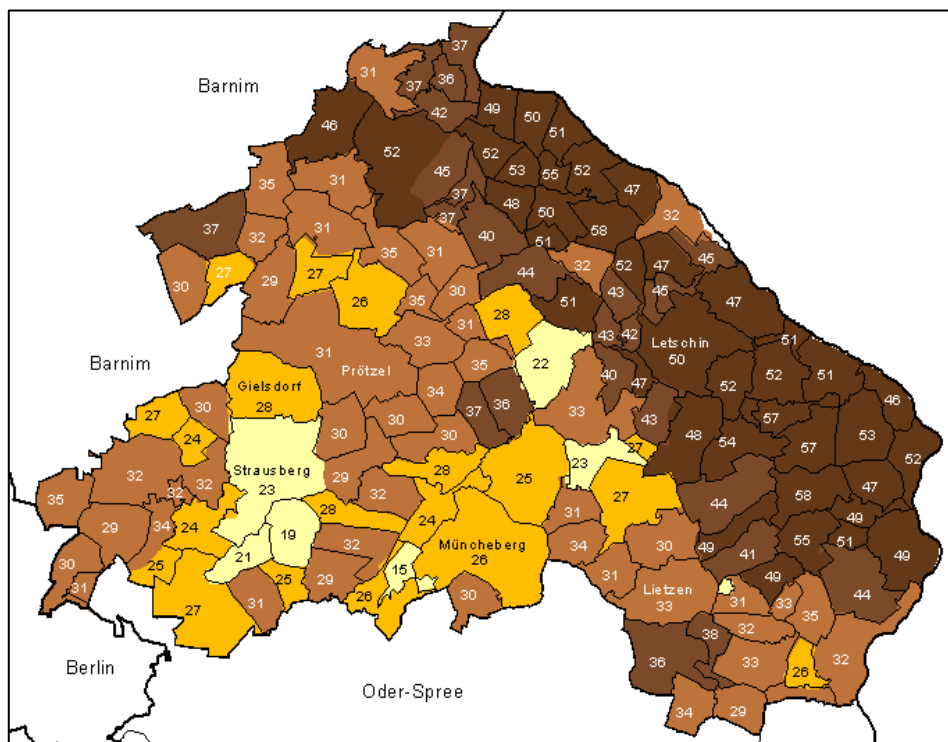
**6.1 Allgemeines**

Die Kreisfläche wird zu 86 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

24 % aller Kauffälle des Jahres 2006 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 83 %.

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

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



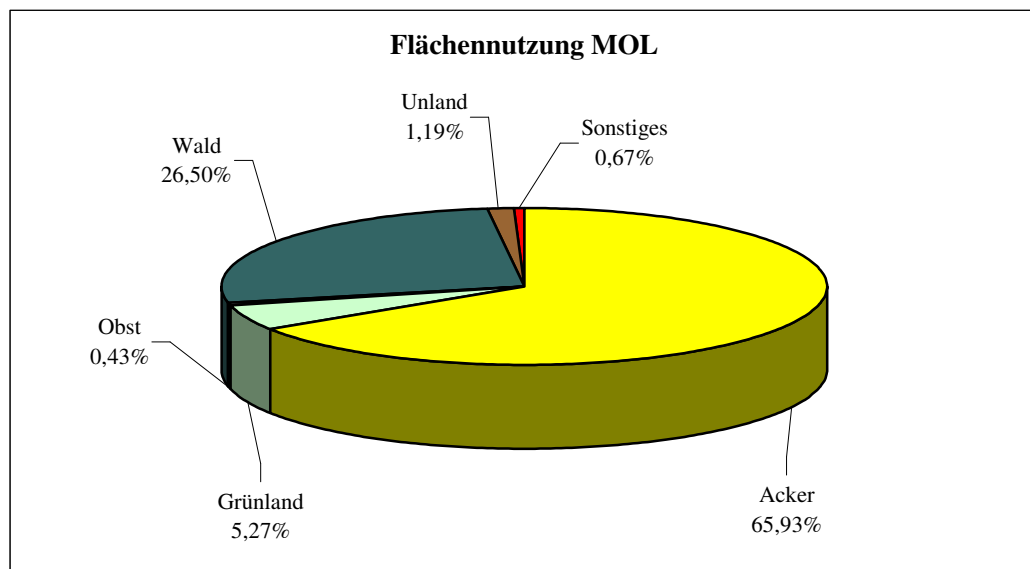
Quelle: IS Lara-Informationssystem des ländlichen Raumes; Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung.

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

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

► **Flächennutzung**

In der nachfolgenden Grafik ist die Aufteilung der Kreisfläche nach den Flächenanteilen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten dargestellt. Wie daraus ersichtlich ist, dominiert im Landkreis Märkisch-Oderland die Ackerfläche, gefolgt von Wald, wogegen Grünland (9.621 ha) und Obstanbau (787 ha) hier nur eine untergeordnete Rolle spielen.



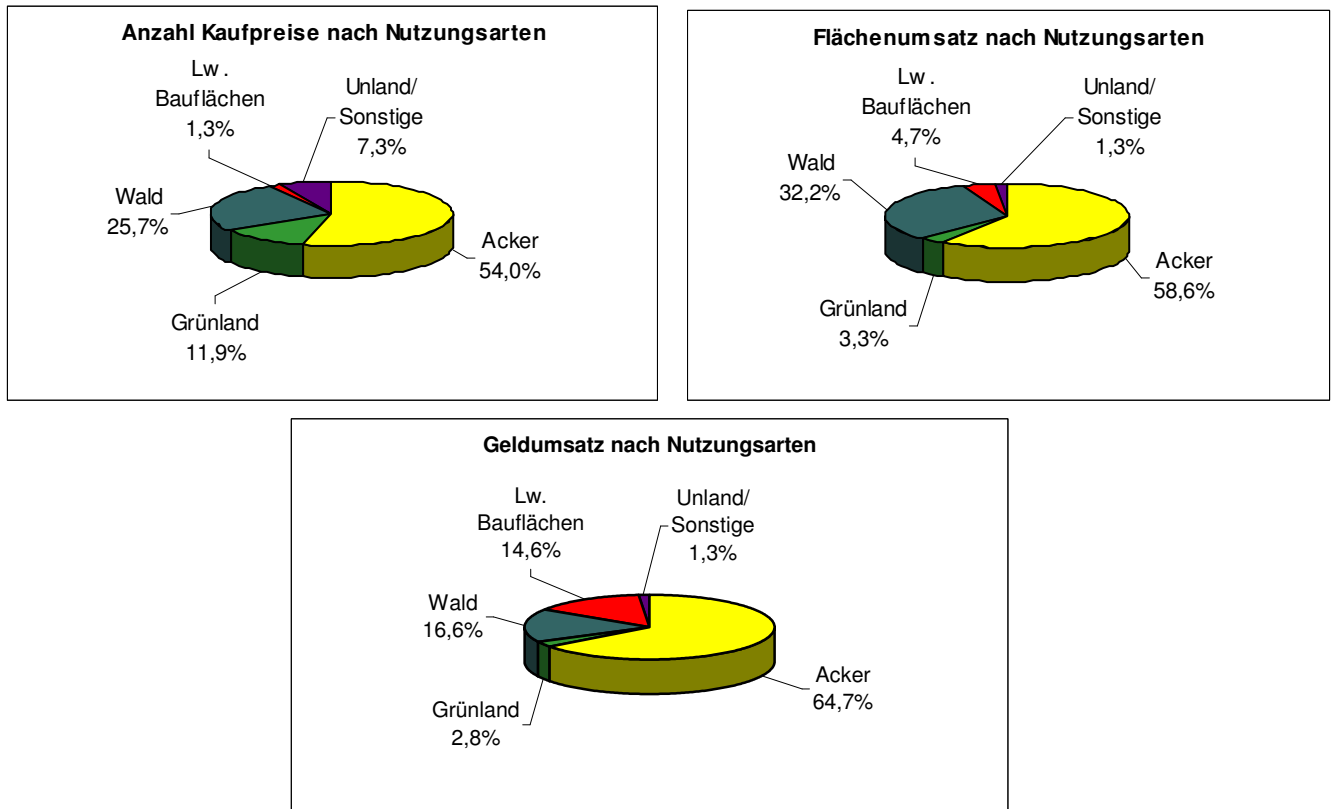
Quelle: Nutzungsartenaufstellung lt. Katasteramt, 2006

► **Umsatz 2006**

Entgegen der rückläufigen Entwicklung der Umsatzzahlen für Bauland war im Jahre 2006 der Umsatz für den Teilmarkt Landwirtschaft deutlich gestiegen:

Entwicklung zum Vorjahr:

Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Preisumsatz
+ 8 % ↑	+ 11 % ↑	+ 28 % ↑



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 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 01.01.2007 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker (€/m <sup>2</sup> )	Grünland (€/m <sup>2</sup> )
Oderbruch	0,38 (Ackerzahl 40 - 60)	0,30 (Grünlandzahl 40 - 60)
Ostbrandenburgische Platte	0,25 (Ackerzahl 20 - 40)	0,19 (Grünlandzahl 20 - 40)
Berlinnaher Bereich	0,30 (Acker-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 separate Kleinstflächen (< 2.500 m<sup>2</sup>) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung, genauso wie begünstigtes Agrarland und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung, hier nicht berücksichtigt.

Für den Berlinnahen Bereich hat der Gutachterausschuss erstmals wegen geringer Fallzahl in Verbindung mit nicht eindeutiger Nutzungsartunterscheidung sowie analogem Preisniveau für Acker und Grünlandflächen einen gemeinsamen Bodenrichtwert beschlossen.

### **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.

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

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
0,25-1	0,42	0,32	0,40	0,45	0,40	23	0,38
	0,25	0,45	0,59	0,43	0,55		
	0,40	0,36	0,23	0,30	0,45		
		0,17	0,32	0,30	0,30		
				0,47			
				0,20			
				0,47			
				0,46			
>1-2			0,30	0,28	0,48	15	0,34
			0,18	0,44			
			0,30	0,37			
				0,45			
				0,18			
				0,47			
				0,28			
			0,28	0,46			
>2-5	0,27	0,28	0,35	0,33	0,46	17	0,37
	0,27		0,31	0,43			
			0,35	0,38			
			0,39	0,42			
				0,41			
				0,46			
				0,38			
				0,39			
>5-10		0,33	0,37	0,28		16	0,38
		0,32	0,30	0,50			
			0,40	0,38			
			0,38	0,35			
			0,39	0,41			
				0,51			
				0,36			
				0,50			
>10-20			0,51	0,29		6	0,42
			0,43	0,55			
			0,36				
			0,36				
> 20-40		0,59			1	0,59	
> 40				0,52	1	0,52	
Verträge (Anzahl)	5	8	21	39	6	79	
Kaufpreismittel (€/m²)	0,32	0,35	0,36	0,39	0,44		0,38

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

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

Fläche (ha)	Ackerzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=20	21-30	31-40	41-50		
0,25-1	<b>0,25</b>	0,29 0,19 <b>0,25</b> 0,25 <b>0,45</b> <b>0,22</b>	<b>0,15</b> <b>0,20</b> <b>0,51</b> <b>0,25</b> <b>0,18</b>		12	<b>0,27</b>
>1-2	0,24	<b>0,24</b> <b>0,30</b> <b>0,17</b> 0,39	<b>0,25</b> <b>0,20</b>	<b>0,31</b> <b>0,28</b>	9	<b>0,26</b>
>2-5		0,25 0,23 <b>0,30</b>	<b>0,21</b> <b>0,16</b> <b>0,20</b> <b>0,22</b> <b>0,34</b> <b>0,17</b> <b>0,21</b>	<b>0,36</b> <b>0,28</b>	12	<b>0,24</b>
>5-10	0,28	<b>0,10</b> <b>0,26</b> 0,25 <b>0,24</b> <b>0,23</b> <b>0,19</b> <b>0,23</b> <b>0,30</b> 0,34 0,14 <b>0,30</b>	<b>0,37</b> <b>0,26</b> <b>0,24</b> <b>0,24</b> <b>0,27</b> <b>0,24</b> <b>0,24</b> <b>0,18</b> <b>0,30</b> <b>0,27</b> <b>0,30</b> <b>0,32</b>	<b>0,28</b> 0,30 0,25 <b>0,25</b> 0,29 0,30 0,30	32	<b>0,26</b>
>10-20		<b>0,23</b> 0,19 <b>0,27</b> <b>0,26</b> <b>0,35</b> 0,27	0,24	<b>0,26</b>	8	<b>0,26</b>
>20-40		<b>0,25</b> 0,24 <b>0,33</b>	<b>0,30</b> <b>0,25</b> <b>0,18</b> 0,26		7	<b>0,26</b>
>40			<b>0,3</b>		1	<b>0,30</b>
<b>Verträge (Anzahl)</b>	3	33	38	7	81	
<b>Kaufpreismittel (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>	<b>0,25</b>	<b>0,31</b>		<b>0,26</b>

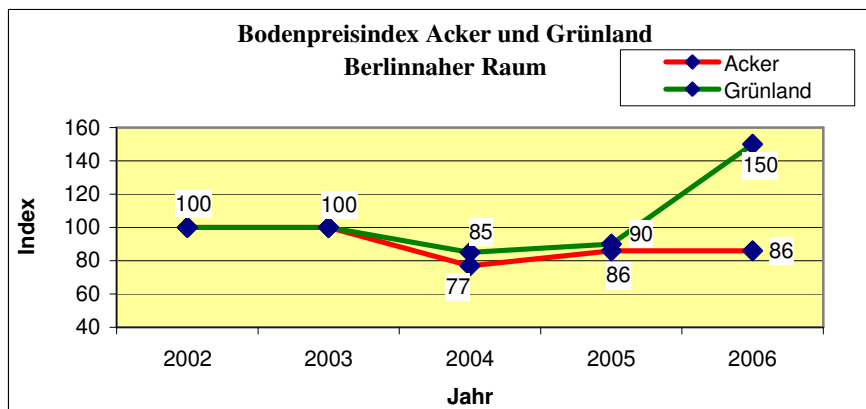
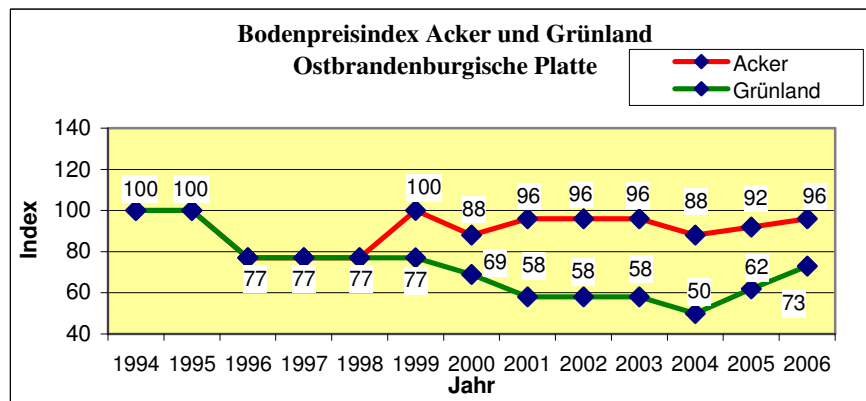
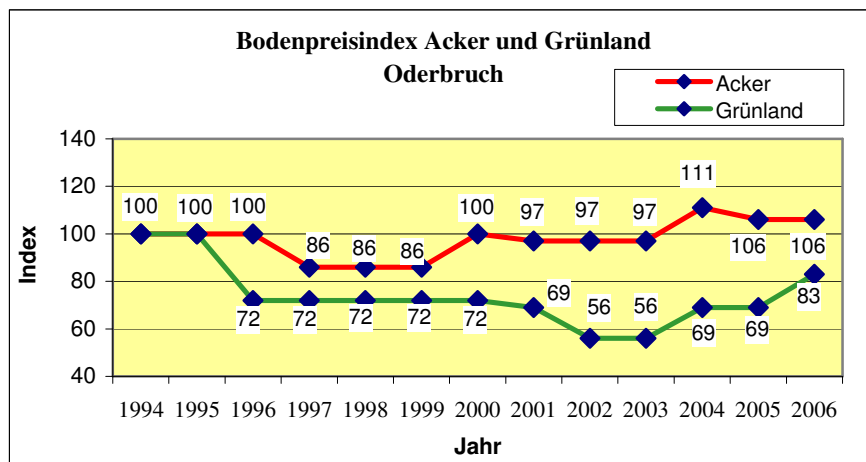
*Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck*

**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 ca. 3 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus. Da ähnlich wie im letzten Jahr ein Großteil 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**

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 „Berlannahen Raum“ wurde erstmalig in Auswertung des Jahres 2006 auf die Differenzierung für Acker und Grünland begründet verzichtet und ein gemeinsamer landwirtschaftlicher Bodenrichtwert beschlossen. Bezogen auf die unterschiedlichen Ausgangswerte im Jahr 2002 (0,35 €/m<sup>2</sup> für Acker und 0,20 €/m<sup>2</sup> für Grünland) geht der Verlauf der Indexreihen im Jahr 2006 auseinander.

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

In Auswertung der Tabellen S.28 lässt sich für den Bereich „Oderbruch“ eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Ackerzahl vermuten, wogegen für den Bereich „Ostbrandenburgische Platte“ diesbezüglich offenbar kein Zusammenhang besteht. Demgemäß hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich „Oderbruch“ die vermutete Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl mittels Regressionsanalyse untersucht.

In Auswertung der Untersuchung von 76 geeigneten Kauffällen ist festzustellen, dass ein Einfluss der Ackerzahl auf den Kaufpreis nur in geringem Maß nachweisbar ist.

Mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,18 ist weniger als die Hälfte der Streuung im Kaufpreis durch die lineare Abhängigkeit von der Ackerzahl erklärt.

Demgemäß können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten nur einen groben Anhalt geben.

#### Umrechnungskoeffizienten zur Bodengüte (Ackerzahl) für den Bereich „Oderbruch“

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
20	0,74731
25	0,78226
30	0,81989
35	0,86022
40	0,90323
45	0,94892
50	1,00000
55	1,05108
60	1,10484
65	1,16129

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

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2006 für Acker wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis als Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert untersucht.

In Auswertung der Untersuchung ist wiederholt 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.



Die regionalen Daten unterscheiden sich im Übrigen von allgemeinen Veröffentlichungen, in denen mit zunehmender Flächengröße der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> fällt. Diese Aussagen sind womöglich für kleinbetrieblich strukturierte Gebiete zutreffend. Für den agrarisch geprägten Landkreis Märkisch-Oderland ist davon auszugehen, dass der m<sup>2</sup>-Preis von der Flächengröße unbeeinflusst ist.

#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

Als Ergebnis der Untersuchung ist wiederholt festzustellen, dass für das Merkmal „Ortsnähe“ **kein statistisch gesicherter Einfluss auf den Kaufpreis nachweisbar ist.**

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

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

#### **6.2.4 Höfe (§ 35 BauGB)**

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

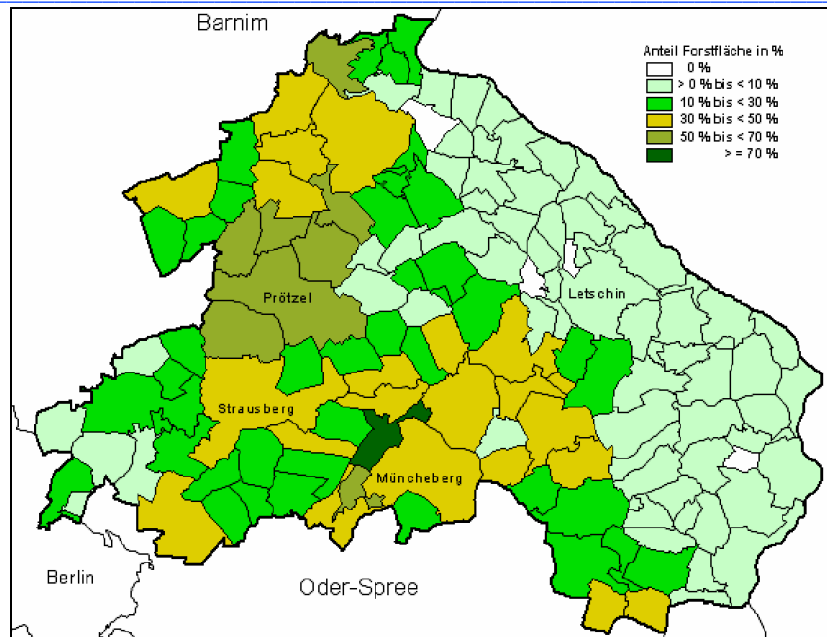
Im Landkreis Märkisch-Oderland werden nur selten ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Ab dem Jahr 2002 wurden diesbezüglich 32 Kauffälle registriert, im Jahre 2006 gab es 9 Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des „Äußeren Entwicklungsraumes“. Entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude schwankt das Preisniveau nach Eliminierung von Ausreißern in den Jahren **2002 bis 2006** zwischen **0,26 €/m<sup>2</sup> und 4,10 €/m<sup>2</sup>.**

Im Mittel der Jahre **2002 bis 2006** wurden **1,10 €/m<sup>2</sup>** gezahlt.

#### **6.3 Forstwirtschaftliche Flächen**

Im Gegensatz zu den Landwirtschaftsflächen gehört der Landkreis Märkisch-Oderland mit 22,6 % der Kreisfläche im landesweiten Maßstab zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Landkreis Märkisch-Oderland macht rund 48.400 ha aus. Die Verteilung der Waldflächen ist im Landkreis sehr differenziert, wie nachfolgende Grafik zeigt.



Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2004, Datenspeicher Wald

Die im Jahr 2005 gestiegene Nachfrage nach Wald setzte sich auch im Jahr 2006 weiter fort:

Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Preisumsatz
+ 10 % ↑	+ 12 % ↑	+ 31 % ↑

Der auf das Jahr bezogene Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht ca. **2,5 % der forstwirtschaftlich genutzten Fläche** aus.

Ca. 14 % der Erwerbsfälle der forstwirtschaftlichen Flächen beziehen sich auf den begünstigten Erwerb nach der **Flächenerwerbsverordnung**.

### 6.3.1 Preisniveau

Entsprechend der festzustellenden verstärkten Nachfrage ist das aktuelle Preisniveau für Wald ausgedrückt im Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2007 nach 5jähriger Konstanz um 30 % gestiegen und liegt damit bei **0,13 €/m<sup>2</sup>**. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den gesamten Landkreis und beinhaltet sowohl den Boden als auch den Bestand.

In Auswertung der Kaufpreise von Wald ist festzustellen, dass es sich bei der überwiegenden Anzahl von Fällen um **Durchschnittspreise** handelt, die den **Bestand mit einschließen**.

Dennoch hat die Aufteilung in einen separaten Wertanteil für den Boden und für den Bestand in den Kaufverträgen zugenommen. Er liegt bei rund 14 % und ist vorrangig auf BVVG - Verkäufe zurückzuführen, die im Vergleich zum Bodenrichtwert ein höheres Preisniveau aufweisen. In Auswertung von 20 geeigneten Kauffällen konnten folgende Werte ermittelt werden:

	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	Preisanteil für Bestand (€/m <sup>2</sup> )
<b>Mittelwert</b>	0,20	0,07	0,13
<b>Spanne</b>	0,05– 0,36	0,02 - 0,13	0,03 – 0,25

Wie im Vorjahr konnte in Auswertung der Kaufpreise wiederholt festgestellt werden, dass **kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und**

- der Art des Aufwuchses (Baumart)
- dem Alter des Bestandes

besteht.

► **Größe der veräußerten Fläche**

Zur Auswertung des Einflusses der Flächengröße auf den Kaufpreis wurden 140 geeignete Kauffälle in Größengruppen unterteilt und für jede Größengruppe der Mittelwert der Kaufpreise errechnet.

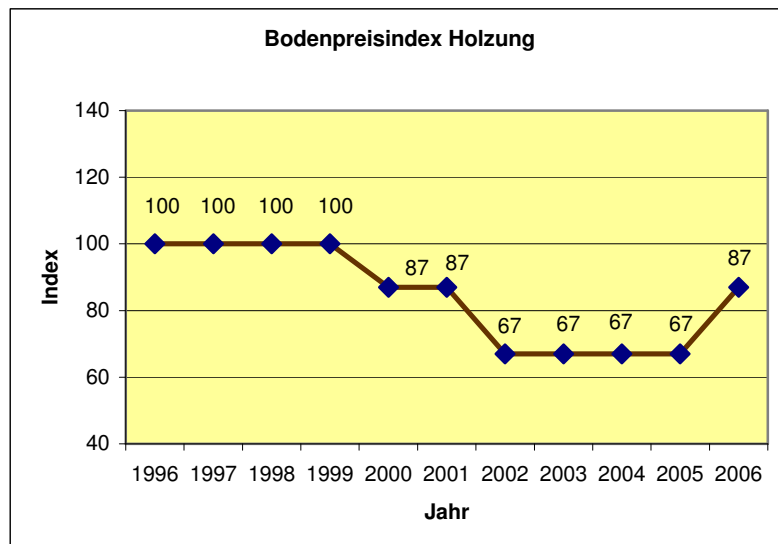
Demgemäß lag das mittlere Preisniveau für kleinere Waldflächen von 19 Kauffällen bis 1 ha im Mittel um ca. 38 % über dem Bodenrichtwert; in Kombination mit Ortsnähe wurde im Mittel sogar das Doppelte Preisniveau erreicht. Darüber hinaus ist nicht von einem Einfluss der Flächengröße auszugehen.

► **ortsnahe Fläche**

Bei Waldverkäufen hat der Faktor Ortsnähe offenbar einen Einfluss auf das Preisniveau. So wurden in Auswertung von 60 Kauffällen im Mittel um ca. 8 - 30 % über dem Bodenrichtwert liegende Kaufpreise registriert.

**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** hat sich mit 98 Kaufverträgen im Vergleich zum Vorjahr nahezu halbiert.

Es handelt sich dabei überwiegend um folgende Teilmärkte:

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt * (€/m <sup>2</sup> )	Spanne * (€/m <sup>2</sup> )
Oderdeichsanierung	38	0,28	0,20 - 0,50
Erweiterungen der Bundesautobahn	4	1,42	1,20 – 2,06
Radwegebau	14	0,64	0,40 – 1,00
sonstige Verkehrsflächen	34	0,44	0,23- 1,06
sonstige öffentliche Nutzung	8	0,50	0,150 – 1,25
Summe	98		

\* der für die Auswertung des Preisniveaus geeigneten Kauffälle

### ► Ortsnahes Agrarland

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2006 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 ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis statistisch jedoch nicht nachweisbar ist.

### ► Zwangsversteigerungen

Der Anteil der **Zwangsversteigerungen** für landwirtschaftliche Flächen ist mit 9 Verträgen für das Berichtsjahr 2006 nach wie vor gering. Sie machen **1,3 % der landwirtschaftlichen Verträge** aus. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil verdoppelt und erreicht damit den bisher höchsten Wert der letzten 5 Jahre.

### ► begünstigtes Agrarland

Hierbei handelt es sich um besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich aufgrund der Lage und der Nachfrage auch für eine **außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung** eignen (s. Punkt 6.2, Absatz 2)

In Auswertung von 41 Kauffällen ab dem Jahre 2002 ist festzustellen, dass diese Preise einer großen Streuung unterliegen. Ein **direkter Bezug zum Baulandpreis der jeweiligen Region** konnte nicht festgestellt werden.

Auf eine differenzierte Untersuchung wie im Vorjahr in „Engeren Verflechtungsraum“ sowie „Äußeren Entwicklungsraum“ wird wegen dem gegensätzlichen Preisniveau im Jahr 2006 verzichtet.

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
begünstigtes Agrarland	41	1,00	0,40 – 3,00

► **Unland**

Unter dieser Kategorie werden solche Flächen erfasst und ausgewertet, die im Sinne von § 45 Bewertungsgesetz aufgrund ihrer Merkmale für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet und daher im allgemeinen als wertlos bezeichnet werden. Hierbei handelt es sich z. B. um ertraglose Böschungen, Grundstücke mit losem Gehölzbestand und verwilderte, verbuschte sowie verunreinigte Grundstücke, soweit sie keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind.

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden folgende Marktdaten festgestellt.

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Unland	54	0,10	0,01 – 0,28

► **Ersatzmaßnahmeflächen**

Im Jahr 2006 wurden diesbezüglich 5 Kauffälle erfasst mit einem Preis von 0,10 bis 1,25 €/m<sup>2</sup>. In Auswertung von 64 geeigneten Kauffällen ab dem Jahre 2002 ist festzustellen, dass diese Preise großen Schwankungen unterliegen und das Preisniveau im „Engeren Verflechtungsraum“ mit rund 270 % deutlich über dem Preisniveau des „Äußeren Entwicklungsbereiches“ liegt:

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>	30	0,85	0,51 - 1,25
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>	34	0,32	0,12 - 0,77

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da der Auswertzeitraum 2006 für bestimmte Teilmärkte oftmals unzureichend ist, erfolgt die Auswertung auf Basis der Jahre 2002 bis 2006.

### ► **Gartenland**

Die Gartenflächen machen mit 74 Kaufverträgen im Jahr 2006 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus.

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**

In Auswertung der Kaufpreise für hausnahes Gartenland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **großen Streuung** in Höhe von 5-30 % zum Bodenrichtwert Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner - besteht.

Engerer Verflechtungsraum		Äußerer Entwicklungsraum	
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland
≤70	ø 13 (Spanne 5-25 %)	≤ = 15	ø 16 (Spanne 5-30 %)
>70	ø 10 (Spanne 5-20 %)	>15	ø 13 (Spanne 5-30 %)

Regional differenziertere Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss beantragt werden.

### ► **Windkraftanlagen**

Im Berichtszeitraum wurden 9 Kauffälle für Grundstücke zur Windkraftnutzung abgeschlossen. Die vorliegenden Kauffälle beziehen sich nach wie vor ausschließlich auf den „Äußeren Entwicklungsraum“.

Seit dem Jahre 2002 wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 40 Kauffälle mit insgesamt 207 ha Fläche zum Zwecke der Windkraftnutzung registriert.

Eine eindeutige Preistransparenz zu Windkraftanlagen ist in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwierig.

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m <sup>2</sup> (gerundet)	
		Vertrag enthält keine zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		5,00 (1,00 – 15,00)	2,00
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	5,00 (2,00 – 15,00)	5,00
	Trasse	1,20 (0,70 – 1,80)	
	Abstandsflächen /Restflächen	0,30 (0,30 – 1,80)	

Hinweis: Die Ablösebeträge können sowohl als Einmalzahlung als auch als jährliche Entschädigung über die Dauer des Betriebes der Windkraftanlage gewährt werden.  
Eine zuverlässige Erfassung der Ablösebeträge ist nicht möglich, da sie auch außerhalb des notariellen Kaufvertrages vereinbart werden können.

► **Weitere Teilmärkte**

Teilmarkt	Kauffälle 2006	Kauffälle 2002-2006	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Dauerkleingärten</b>	3	3	4,00	1,80 bis 8,00
<b>Wasserflächen</b>				
- Seen	6	22	0,25	0,10 bis 1,15
- Graben			0,05	
<b>Sportanlagen</b>				
- Reitplatz, Hundeplatz, Schießplatz	1	23	2,00	0,25 bis 4,00
- Sportplatz, Spielplatz, Festwiese, Tennisplatz			1,00	0,50 bis 2,00
<b>privater Weg</b>				
- im Zusammenhang Erholungsgrundst.	13	62	1,50	1,00 bis 2,00
- im Außenbereich			0,70	0,10 bis 1,00
- im Innenbereich			2,00	0,50 bis 5,00
<b>Lagerplatz</b>	2	9	3,20	0,25 bis 10,00
<b>Müldeponie</b>	0	4	2,00	0,05 bis 7,00

\* 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 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup>. 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 2006 **außerhalb des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes** ist eine erhebliche Streuung zu festzustellen. Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

<b>Engerer Verflechtungsraum</b>		<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>	
<b>innerhalb der Ortslage (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>außerhalb der Ortslage (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>innerhalb der Ortslage (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>außerhalb der Ortslage (€/m<sup>2</sup>)</b>
ø 1,00 (Spanne 0,50-5,00)	ø 2,00 (Spanne 0,25-4,00)	ø 2,00 (Spanne 0,50-10,00)	ø 0,30 (Spanne 0,10 - 0,50)
Datenbasis 109 Kauffälle	Datenbasis 21 Kauffälle	Datenbasis 34 Kauffälle	Datenbasis 18 Kauffälle



## ► **Abbauland**

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Demgemäß ist die Datenbasis für auswertbare Verträge nur gering. Ab dem Jahr 2002 wurden lediglich 10 auswertbare Kauffälle erfasst, im Jahr 2006 waren es nur 2.

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. Hierfür wurden Werte von 70.000 € bis 696.000 € angegeben, was bezogen auf die veräußerte Fläche 0,59 €/m<sup>2</sup> bis 3,47 €/m<sup>2</sup> ausmachte.

## ► **Stellplatznutzung/private Parkplätze**

In Auswertung der Kauffälle ab dem Jahre 2002 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**. 80 % der Kauffälle lagen in einer Spanne von **10 % bis zu 87 %**.

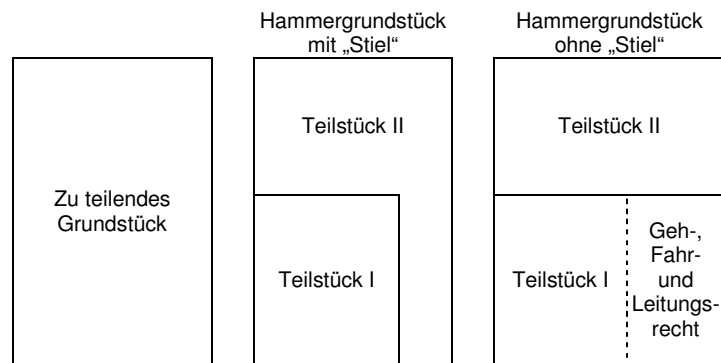
Die oberen Werte beziehen sich dabei überwiegend auf kleine Flächen für Einzelnutzung.

## ► **Hammergrundstücke**

Hammergrundstücke entstehen durch Teilung eines Grundstückes, so dass in 2. Reihe ein Baufeld entsteht. Auch Baufelder in 3. und 4. Reihe sind möglich.

Man unterscheidet zwei Arten von Hammergrundstücken.

- ▶ **Hammergrundstück mit Stiel**  
sind Grundstücke, die durch einen schmalen Weg mit der öffentlichen Straße verbunden sind. (siehe Skizze Teilstück II)
- ▶ **Hammergrundstück ohne Stiel**  
sind Grundstücke die von der öffentlichen Straße aus erschlossen sind, der Weg aber nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers des Hintergrundstückes steht. Die Zuwegung ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. (siehe Skizze Teilstück I)



Im Untersuchungszeitraum fanden im „**Engeren Verflechtungsraum**“ 27 Verkäufe von Hammergrundstücken statt. Die Verteilung der Verkäufe in den Gemeinden ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Gemeinde	Hammergrundstück „ohne Stiel“	Hammergrundstück „mit Stiel“
<b>Bruchmühle</b>	-	3
<b>Gemeinde Hoppegarten</b>	1	5
<b>Fredersdorf</b>	1	-
<b>Hönow - Siedlung</b>	1	-
<b>Neuenhagen/Bln.</b>	6	7
<b>Petershagen (Nord)</b>	-	1
<b>Strausberg</b>	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>10</b>	<b>17</b>

Aufgrund der Streuung der Anzahl an Kaufverträgen von Hammergrundstücken in den einzelnen Gemeinden, konnte das Preisniveau von Hammergrundstücken im Verhältnis zu Vorderlandflächen nur in der amtfreien Gemeinde Neuenhagen/Bln. und eingeschränkt in der Gemeinde Hoppegarten untersucht werden.

Gemeinde/Lage	Hammergrundstück ohne Stiel		Hammergrundstück mit Stiel		BRW 01.01.2007
	€/m <sup>2</sup>	Größe (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Größe (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>
Neuenhagen/Bln. nördl. der S-Bahn	97,18	638	75,22	686	<b>75,00</b> (750 m <sup>2</sup> )
	85,80	500	75,09	530	
	<b>Ø 91,49</b>	<b>Ø 569</b>	<b>Ø 75,16</b>	<b>Ø 608</b>	
Neuenhagen/Bln. südl. der S-Bahn	69,16	723	90,75	681	<b>70,00</b> (750 m <sup>2</sup> )
	57,50	800	71,42	420	
	66,25	800	50,68	1.181	
	78,37	638			
	<b>Ø 67,82</b>	<b>Ø 740</b>	<b>Ø 70,95</b>	<b>Ø 760,67</b>	
Neuenhagen/Bln. WG* Gruscheweg			108,66	462	<b>110,00*</b> (500 m <sup>2</sup> )
			109,95	402	
			<b>Ø 109,31</b>	<b>Ø 432</b>	
Waldesruh	100,00	500			<b>100,00</b> (750 m <sup>2</sup> )
Gemeinde Hoppegarten OT Dahwitz - Hoppegarten WG* Gartenstadt			90,00	509	<b>105,00*</b> (500 m <sup>2</sup> )

\* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Die Auswertungen in obiger Tabelle bestätigen und stützen die Ergebnisse von Untersuchungen vorangegangener Jahre:

- Hammergrundstücke **mit Stiel** weisen das **gleiche bzw. annähernd das gleiche Wertniveau** auf wie Hammergrundstücke **ohne Stiel**.
- Hammergrundstücke weisen **das gleiche bzw. annähernd das gleiche Wertniveau** wie **Baugrundstücke in 1. Reihe** auf.

## 8 Bodenrichtwerte

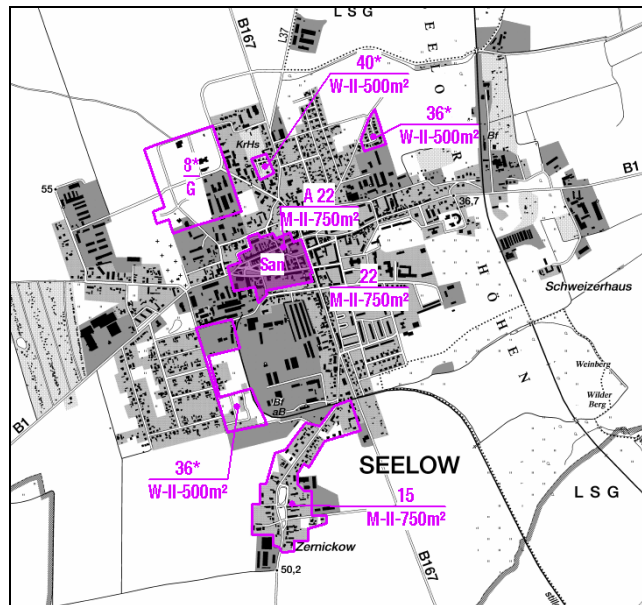
### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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 01.01.2007**)



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 01.01.2007 (Auszug)

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB oder ebf nach BauGB und KAG*		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Altfriedland (750 m <sup>2</sup> )	M 11 II		7
OT Gottesgabe (1.000 m <sup>2</sup> )	M 5 II		
<b>Altlandsberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Randlage Zentrum o. SG (750 m <sup>2</sup> )	M 65 III		
Seeberg (750 m <sup>2</sup> )	W 60 II		
Nord (750 m <sup>2</sup> )	W 55 II		
WG* Am Mühlenfließ/Am Röhsee (500 m <sup>2</sup> )	W 65* II		
Wochenendnutzung			30
<b>Bad Freienwalde</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m <sup>2</sup> )	M 34 III		
Südliche Randlage (750 m <sup>2</sup> )	W 32 II		
Westliche Randlage (750 m <sup>2</sup> )	W 34 III		

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB oder ebf nach BauGB und KAG*		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
WG* Ranfter Feld (600 m <sup>2</sup> )	W 44* II		
Gewerbegebiet		7	
Gewerbe Lindemann		7	
OT Altranft (750 m <sup>2</sup> )	M 26 II		
OT Altranft WG* Sonnenburger Weg (600 m <sup>2</sup> )	W 28* II		
OT Altranft-Gewerbepark		7*	
<b>Buckow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet (500 m <sup>2</sup> )	W 36		
allgemeine Ortslage (500 m <sup>2</sup> )	W 34 II		
OT Hasenholz (1.000 m <sup>2</sup> )	M 10 II		
Wochenendnutzung			14
<b>Falkenberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage (750 m <sup>2</sup> )	M 18 II		
OT Cöthen und Amalienhof (1.000 m <sup>2</sup> )	W 14 II		
<b>Fredersdorf - Vogelsdorf</b>			
<b>Fredersdorf</b> -Ortslage (500 m <sup>2</sup> )	M 70 II		
Fredersdorf-WG* Mitte (220 m <sup>2</sup> )	W 75* II		
Fredersdorf-Nord (750 m <sup>2</sup> )	W 60 II		
Fredersdorf-Nord (750 m <sup>2</sup> )	W 60 II		
Fredersdorf-Süd (750 m <sup>2</sup> )	W 60 II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36*	
Fredersdorf-WG* Florasiedlung (400 m <sup>2</sup> )	W 130* II		
<b>Vogelsdorf</b> -Ortslage (750 m <sup>2</sup> )	M 46 II		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf (750 m <sup>2</sup> )	W 55 II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*			
<b>Heckelberg</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 13 II		
Wochenendnutzung			5
<b>Hennickendorf</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 40 II		
Gewerbegebiet Pappelhain*		20*	
WG* Meisterhäuser/Am Stienitzsee (1.000 m <sup>2</sup> )	W 125* II		
WG* Am Robinienhain (600 m <sup>2</sup> )	W 48* II		
WG* Klosterdorfer Straße (600 m <sup>2</sup> )	W 48* II		
WG* Neuburger Ring (600 m <sup>2</sup> )	W 48* II		
Neue WG* (600 m <sup>2</sup> )	W 48* II		
<b>Hohenwutzen</b> (750 m <sup>2</sup> )	M 16 II		
Wochenendnutzung			5
<b>Küstrin - Kietz</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 6 II		
<b>Lebus</b> Ortslage (500 m <sup>2</sup> )	M 34 II		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee (750 m <sup>2</sup> )	W 44* II		
Gewerbegebiet Lebus		6	
<b>Neuenhagen b. Berlin</b>			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn (750 m <sup>2</sup> )	W 75 II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn (750 m <sup>2</sup> )	W 70 II		
Mischgebiet (750 m <sup>2</sup> )	M 80 III		
Gewerbegebiet*		30*	
WG* Gruscheweg (500 m <sup>2</sup> )	W 110* II		
<b>Neuhardenberg</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 14 II		
<b>Neurüdnitz</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 4 II		

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB <u>oder</u> ebf nach BauGB und KAG*		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
<b>Seelow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet (750 m <sup>2</sup> )	M 22 II		
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m <sup>2</sup> )	M 22 II		
OT Zernikow (750 m <sup>2</sup> )	M 15 II		
WG* Apfelstraße (500 m <sup>2</sup> )	W 36* II		
WG* Am Spring (500 m <sup>2</sup> )	W 36* II		
WG* Am Storchennest (500 m <sup>2</sup> )	W 40* II		
Gewerbegebiet*		8*	
<b>Strausberg</b>			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt (500 m <sup>2</sup> )	W 75 II		
allg. Wohnlage (750 m <sup>2</sup> )	W 80 II		
Hufenweg (500 m <sup>2</sup> )	W 65 II		
Gartenstadt (750 m <sup>2</sup> )	W 50 II		
Schillerhöhe (750 m <sup>2</sup> )	W 60 II		
Rand-Mittelfeld (750 m <sup>2</sup> )	W 60 II		
Gewerbegebiet*		17*	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB		16	
OT Hohenstein (750 m <sup>2</sup> )	M 20 II		
OT Gladowshöhe (750 m <sup>2</sup> )	W 24 II		
OT Ruhlsdorf (1.000 m <sup>2</sup> )	M 14 II		
WG* Hegermühlenstraße (500 m <sup>2</sup> )	W 75* II		
WG* Wilkendorfer Weg (500 m <sup>2</sup> )	W 80* II		
WG* Am Mondsee (500 m <sup>2</sup> )	W 75* II		
Fasanenpark Innenbereich (500 m <sup>2</sup> )	W 46 II		
Fontanestraße (750 m <sup>2</sup> )	W 100 II		
Jenseits des Sees (750 m <sup>2</sup> )	W 65 II		
Nördliche Wohnlage	W 50 IV		
Südliche Wohnlage	W 50 V		
Wochenendnutzung Postbruch			22
<b>Wesendahl</b> (1.000 m <sup>2</sup> )	M 12 II		
Wochenendnutzung			7
<b>Wriezen</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage (750 m <sup>2</sup> )	M 32 III		
Randlage (750 m <sup>2</sup> )	W 17 II		
Randlage Siedlung Am Holzplatz (750 m <sup>2</sup> )	W 15 II		
alle Gewerbegebiete		6	

#### **8.4 Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete**

Für nachfolgende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete des Landkreises Märkisch-Oderland wurden durch den Gutachterausschuss folgende besonderen 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 zum Stichtag 01.07.2006
- 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
  4. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2007
  2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2007
- 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
- Hennickendorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.
- 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
- 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
  4. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2007
  1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2007

---

<b>Wriezen</b>	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 3. Fortschreibung der Anfangswerte und Endwerte zum Stichtag 01.07.2006
----------------	---

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

Für nachfolgende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete des Landkreises Märkisch-Oderland wurden bisher keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt bzw. nicht aktuell durch den Gutachterausschuss ermittelt:

<b>Buckow</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997 Mit einer weiteren Ermittlung von Anfangs- und Endwerten wurde der Gutachterausschuss nicht beauftragt. Weitere Auskünfte erteilt das Amt Märkische Schweiz.
---------------	---

<b>Müncheberg</b>	bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt
-------------------	---

<b>Neuhardenberg</b>	bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt
----------------------	---

<b>Rüdersdorf</b>	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.
-------------------	--

<b>Seelow</b>	Der Gutachterausschuss wurde mit der Ermittlung von Anfangswerten nicht beauftragt. Diesbezügliche Auskünfte erteilt die Stadt Seelow.
---------------	--

## **9 Bebaute Grundstücke**

### **9.1 Allgemeines**

Im Marktgeschehen der bebauten Grundstücke sind im Vergleich zum Vorjahr Rückgänge sowohl in der Anzahl (- 11,8 %) als auch im Flächenumsatz (- 12,7 %) zu verzeichnen. Dagegen ist der Geldumsatz nicht proportional dazu gefallen, sondern stieg um ca. 1,7 %.

Auffällig ist der hohe Anteil von Zwangsversteigerungen von 7 % im Berichtszeitraum in diesem Teilmarkt.



Nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2006.

Gebäudeart	Anteil %	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2005	ha	% zu 2005	Mio. €	% zu 2005
freistehende Einfamilienhäuser	44,4	514	-18,9	123,7	-27,7	51,0	-22,7
Zweifamilienhäuser	1,8	21	-16,0	2,2	-28,9	3,1	+30,5
Reihenhäuser/DHH	8,6	100	-31,5	12,3	-3,4	13,7	-36,3
Wochenendhäuser	13,2	153	+10,1	15,8	+7,2	5,9	+14,7
Mehrfamilienhäuser	4,4	51	-39,3	15,1	-48,8	23,3	-11,6
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	5,5	64	+33,3	49,8	+45,3	64,2	+90,2
sonstige Gebäude	22,1	255	+ 7,6	162,4	-5,3	22,2	-12,1
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>1158</b>	<b>-11,8</b>	<b>381,3</b>	<b>-12,7</b>	<b>183,4</b>	<b>+1,7</b>

## 9.2 Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke

Nachfolgend werden für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2006 das mittlere Preisniveau sowie die Preisspannen dargestellt. Sie beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.

### 9.2.1 Preisniveau "Engerer Verflechtungsraum"

(Angaben in Euro, Datenbasis Anzahl Kaufpreise in ())

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB						
	Baujahr ≤ 1990			Baujahr >1990		
	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	95.000 (23)	40.000	175.000	170.000 (22)	80.000	300.000
KP (€ /m <sup>2</sup> WF)	1.200 (5)	700	1.700	1.500 (11)	900	1.800
Ø WF (m <sup>2</sup> )	120	60	180	120	80	210

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG Baujahr >1990			
	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	180.000 (29)	120.000	320.000
KP (€ /m <sup>2</sup> WF)	1.800 (24)	1.200	2.500
Ø WF (m <sup>2</sup> )	105	70	145

### 9.2.2 Preisniveau "Äußerer Entwicklungsraum"

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB						
	Baujahr ≤ 1990			Baujahr >1990		
	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	65.000 (5)	15.000	110.000	130.000 (5)	60.000	175.000
KP (€ /m <sup>2</sup> WF)	700 (2)	650	750	1.300 (1)		
Ø WF (m <sup>2</sup> )	115	85	140	110		

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG Baujahr >1990			
	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	150.000 (2)	95.000	210.000
KP (€ /m <sup>2</sup> WF)	950 (1)		
Ø WF (m <sup>2</sup> )	100		

### 9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Nachfolgend werden für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2006 das mittlere Preisniveau sowie die Preisspannen dargestellt. Sie beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.

#### 9.3.1 Preisniveau Reihenhäuser "Engerer Verflechtungsraum"

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG Baujahr >1990			
	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	150.000 (2)	150.000	150.000
KP (€ /m <sup>2</sup> WF)	o. A.		
Ø WF (m <sup>2</sup> )	o. A.		

#### 9.3.2 Preisniveau Reihenhäuser ""Äußerer Entwicklungsraum"

keine zur Auswertung geeigneten Kauffälle vorhanden

**9.3.3 Preisniveau Doppelhaushälften "Engerer Verflechtungsraum"**

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB						
	Baujahr ≤ 1990			Baujahr >1990		
	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	160.000 (1)			90.000		
KP (€ /m² WF)	1.500			o. A		
Ø WF (m²)	110			o. A		

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG Baujahr >1990			
	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	140.000 (3)	125.000	160.000
KP (€ /m² WF)	1.400 (1)		
Ø WF (m²)	115		

**9.3.4 Preisniveau Doppelhaushälften "Äußerer Entwicklungsraum"**

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB						
	Baujahr ≤ 1990			Baujahr >1990		
	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	50.000 (3)	30.000	70.000	keine Kauffälle vorhanden		
KP (€ /m² WF)	o. A.					
Ø WF (m²)	o. A.					

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG Baujahr >1990			
	Mittelwert	Min	Max
KP (€)	150.000 (2)	95.000	210.000
KP (€ /m² WF)	950 (1)		
Ø WF (m²)	100		

**9.4 Wohnungseigentum**

**Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an den nach dem Aufteilungsplan zu einer Wohnung gehörenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum an der Wohnanlage. Es kann sowohl an Neubauten, die zum Zwecke der Bildung von Wohnungseigentum errichtet werden (*als WE erstellt*), als auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen (*umgewandeltes WE*) begründet werden. WE kann ergänzend verbunden sein mit dem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen oder Flächen der gleichen Wohnanlage (Keller, Garagen usw.).

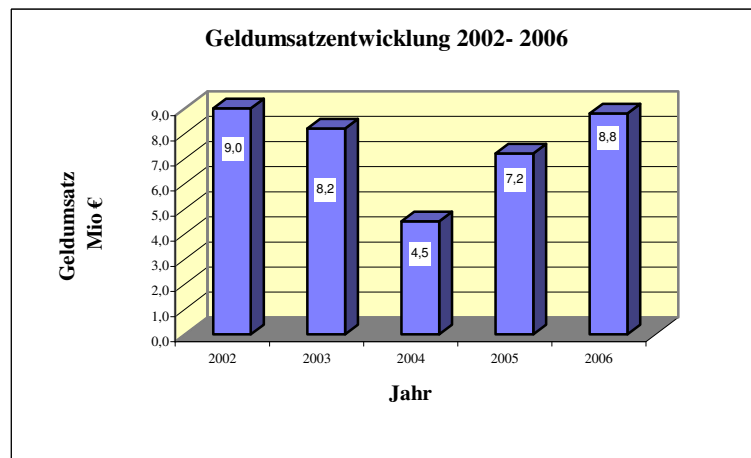
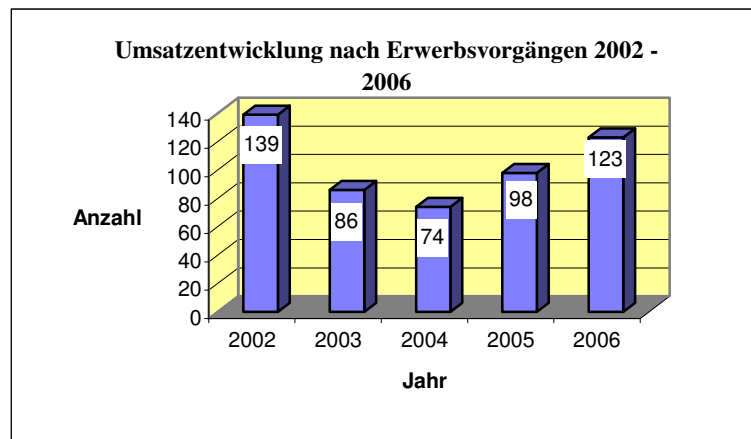
WE kann ausschließlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers bzw. des Erbbauberechtigten gebildet (begründet) werden (Begründung WE).

Das Verfahren der Begründung von WE, ist in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zur Grundbuchumschreibung (rechtlicher Verfahrensabschluss).

Für den gesamten Landkreis Märkisch-Oderland liegen der Geschäftsstelle im Berichtszeitraum 2006 **123 Kaufverträge** von Wohneigentum in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung vor.

Das entspricht einer **Steigerung** gegenüber dem Jahr 2005 **um ca. 28 %**.

Obwohl es seit dem Jahr 2005 wieder zu einem Anstieg der Kaufverträge in diesem Teilmarkt kam, kann eine generelle Trendwende (steigende Lukrativität von Wohneigentum) noch nicht ausgemacht werden.



Der **Geldumsatz** des Teilmarktes **Wohnungseigentum** ist im Vergleich zum Jahr 2005 um **ca. 22%** gestiegen.

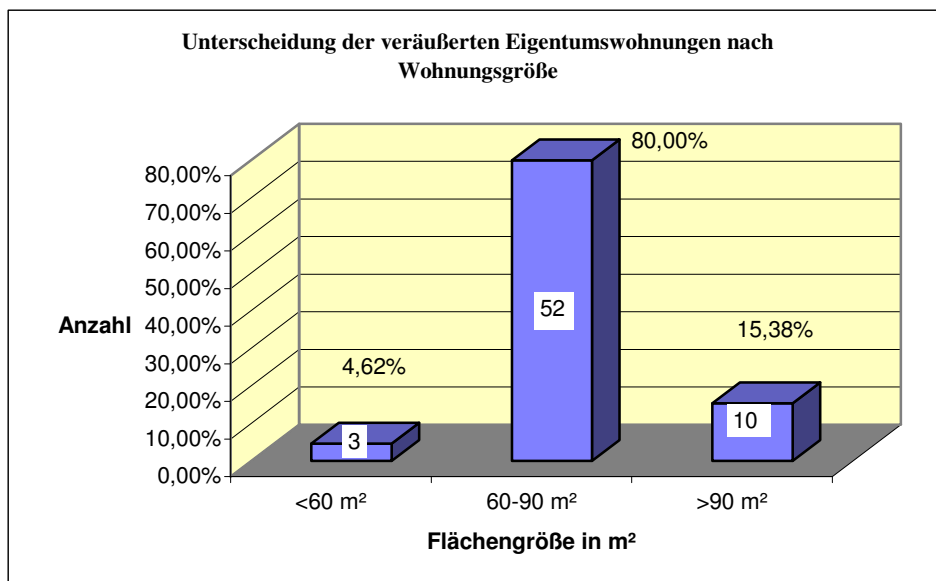
Mengenverteilung der Kauffälle im Untersuchungszeitraum		Anzahl	Anteil an Gesamtanzahl
nicht auswertbar	Persönliche Verhältnisse/ Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	22	18 %
	Fehlende Angaben	12	10 %
	Zwangsversteigerungen/ Insolvenzverfahren	24	19 %
		<b>58</b>	<b>47 %</b>
auswertbar	Erstverkäufe <sup>1)</sup>	1	1 %
	Weiterveräußerungen <sup>2)</sup>	64	52%
		<b>65</b>	<b>53 %</b>
<b>Gesamt</b>		<b>123</b>	<b>100 %</b>

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, Grundwerk inkl. 76. Ausgabe 12/2006)

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, Grundwerk inkl. 76. Ausgabe 12/2006)

Mengenverteilung der Kauffälle nach Untersuchungsgebieten	Anzahl gesamt	Anzahl auswertbar	Anzahl nicht auswertbar
Engerer Verflechtungsraum	108	61	47
Äußerer Entwicklungsraum	15	4	11
<b>Gesamt</b>	<b>123</b>	<b>65</b>	<b>58</b>

Das Interesse von Käufern am Erwerb von Wohneigentum liegt wie in den vergangenen Geschäftsjahren im Engeren Verflechtungsraum.



9.4.1 Preisniveau

Mit Ausnahme eines Kauffalles handelt es sich im Berichtszeitraum ausschließlich um Weiterveräußerungen von Wohneigentum. Der Grundstücksmarkt für Erstverkäufe ist nach jährlichen Verringerungen nahezu erloschen.

Eigentumswohnungen 2006										
Gemarkung	Anzahl	Größe der Wohnung m <sup>2</sup>			Baujahr		Weiterveräußerung	Mod/Reko/ Altbau*	Teilsaniert**	Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup>
		<60	60-90	>90	1991-1999	>2000				
<b>Bruchmühle</b>	<b>3</b>									
Neues WG Am Mühlenfließ	3		3			3			740	
<b>Dahlwitz-Hoppegarten</b>	<b>38</b>									
An der katholischen Kirche	2	2			2	2			900 - 1.100	
Jahnstraße	36		36		36	36			960 - 1.100	
<b>Eggersdorf/Strbg.</b>	<b>2</b>									
Feldstraße	2		1	1	2	2			300 - 700	
<b>Fredersdorf</b>	<b>1</b>									
Busentscher Weg	1			1		1			2.270	
<b>Gielsdorf</b>	<b>1</b>									
Am Anger	1		1		1	1			850	
<b>Hönow</b>	<b>6</b>									
Entwicklungsgebiet	5			5	5	5			1.600 - 1.800	
Ulmenstraße	1			1	1	1			1.300	
<b>Müncheberg</b>	<b>1</b>									
WG Am Diebesgraben	1		1		1	1			600	
<b>Neuenhagen/Bln.</b>	<b>1</b>									
Hauptstraße	1			1	1	1			1.260	
<b>Strausberg</b>	<b>9</b>									
Fontanestraße	2		2		2	2			1.650 <sup>1</sup> - 1.990	
Ernst-Thälmann-Straße	4		4		4	4			1.280 - 1.390	
Badstraße	1		1			1	1		990	
Am Marienberg	1	1				1	1		750	
Waldemarstraße	1		1		1	1			1.030 <sup>1</sup>	
<b>Werder</b>	<b>1</b>									
Am kleinen Feld	1			1		1			1.130	
<b>Wriezen</b>	<b>2</b>									
Oderstraße	1		1			1	1		530	
Brauer gasse	1		1			1	1		740	
<b>Summe</b>	<b>65</b>	<b>3</b>	<b>52</b>	<b>10</b>	<b>56</b>	<b>5</b>	<b>64</b>	<b>4</b>		

<sup>1</sup> 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.

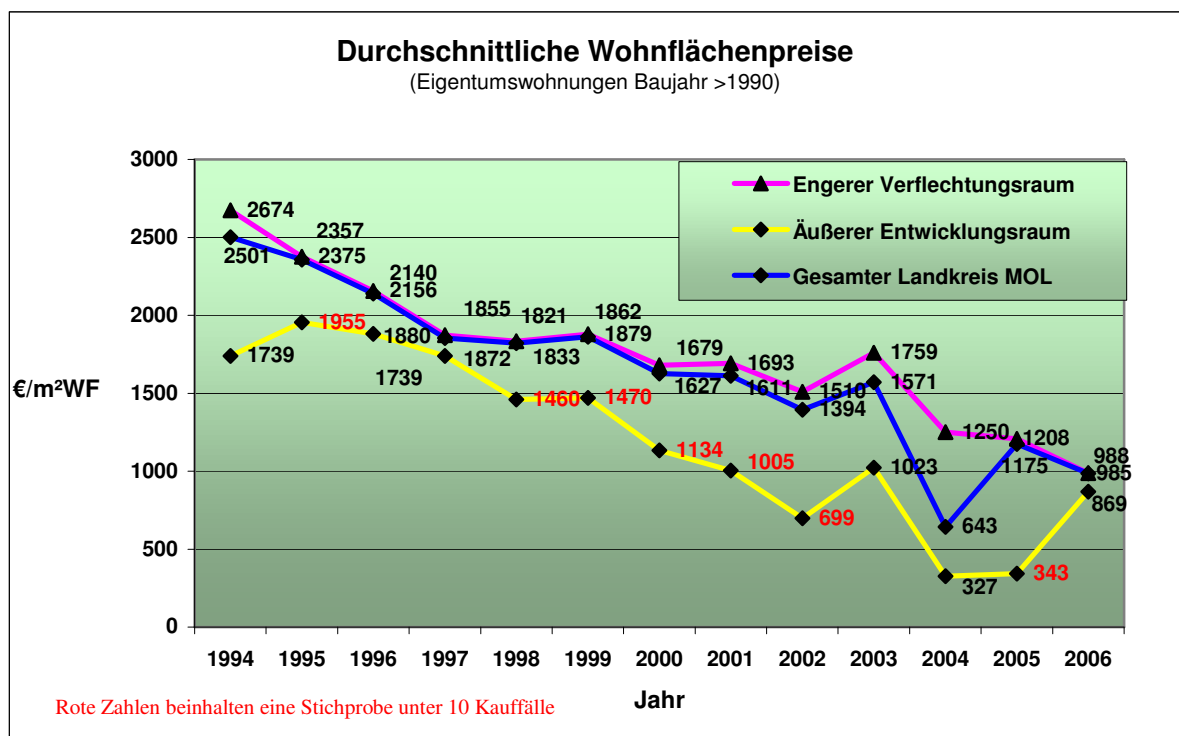
Nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von **Erstverkäufen und Weiterveräußerungen** von Wohneigentum der Jahre 2004 bis 2006 im Landkreis Märkisch-Oderland dar.

Jahr	Baujahr ab 1991 Erstverkauf		Baujahr ab 1991 Weiterveräußerung	
	Engerer Verflechtungsraum	Äußerer Entwicklungsraum	Engerer Verflechtungsraum	Äußerer Entwicklungsraum
2004	1.034 - 1.738	1.250	895 - 1.253	388 - 609
2005	1.095 - 2.232	-	575 - 2.303	217 - 870
2006	2.270	-	750 - 2.000	530 - 1.130

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

### 9.4.2 Preisentwicklung

#### ► Wohnungseigentum Baujahr ab 1994



Der Abwärtstrend im durchschnittlichen Preisniveau für Eigentumswohnungen mit Baujahr nach 1990 setzte sich insgesamt im Berichtszeitraum weiter fort. Auffallend ist dabei, dass die Entwicklung nicht einheitlich verlief. Während das Preisniveau im "Engeren Verflechtungsraum" weiter rückläufig war, zeichnete sich für den "Äußerer Entwicklungsraum" nach dem erheblichen Rückgang im Jahre 2004 eine positive Entwicklung ab.

Im „Engeren Verflechtungsraum“ und "Äußerer Entwicklungsraum" ist in den vergangenen 10 Jahren ein kontinuierlicher Rückgang um rund 50 % zu verzeichnen.

► **Sondereigentum**

Für **Sondereigentum** (Kfz-Stellplätze, Einzelgaragen, Tiefgaragen) liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lediglich vereinzelte Kaufpreise zur Auswertung vor. Das Preisniveau liegt unabhängig von der Art dieses Sondereigentums zwischen 3.000 – 4.000 €.

**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 im zurückliegenden Geschäftsjahr keine Kauffälle vor.

**9.6 Mehrfamilienhäuser**

Im Jahr 2006 wurden insgesamt **51 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser in der automatisierten Kaufpreissammlung registriert. Dem „**Engeren Verflechtungsraum**“ sind hiervon **65%** der Kauffälle zuzuordnen, **35 %** liegen im „**Äußerer Entwicklungsraum**“.

Die Datenbasis für eine detaillierte Auswertung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ohne rechtliche Besonderheiten ist mit insgesamt 5 Kauffällen nicht ausreichend.

Nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau in den jeweiligen Gebieten, ohne weiter zwischen Baujahr und Wohnfläche zu differenzieren.

(Angaben in Euro, Datenbasis Anzahl Kaufpreise in ())

"Engerer Verflechtungsraum"			"Äußerer Entwicklungsraum"		
Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max
85.000 (3)	50.000	150.000	45.000 (2)	15.000	75.000

**9.7 Gewerbe- und Industrieobjekte**

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Jahr 2006 49 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in der Geschäftsstelle erfasst. Davon sind 36 % der Kauffälle dem „Engeren Verflechtungsraum“ zuzuordnen, 64 % liegen im „Äußerer Entwicklungsraum“.

Gebäudearten	Anzahl Kaufverträge	Spanne in €
Produktionsgebäude	10	30.000 – 200.000
Werkstattgebäude	10	11.000 – 188.000
Industriebau	8	30.000 – 450.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung	7	8.000 – 250.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude mit besondere Zweckbestimmung	3	220.000 – 830.000
Gebäude speziell für Massentierhaltung	11	5.000 – 300.000
	49	



Insgesamt 23 % der Kaufverträge weisen einen separaten Bodenwert aus. Wegen der Verschiedenartigkeit der Grundstücke und der geringen Anzahl in den einzelnen Kategorien können daraus keine Orientierungswerte für den Boden abgeleitet werden.

## 9.8 Marktanpassungsfaktoren

Regionale Marktanpassungsfaktoren auf Kreisebene liegen bisher für keinen Teilmarkt vor und konnten auf Grund fehlenden Datenmaterials nicht ermittelt werden.

## 9.9 Liegenschaftszinssätze

Die Datenbasis für eigene fundamentierte Untersuchungsergebnisse zu Liegenschaftszinssätzen auf Kreisebene ist wie auch in etlichen anderen Landkreisen bisher nicht ausreichend.

Im Ergebnis umfangreicher Recherchen und Fachdiskussionen einer 2002 gebildeten Arbeitsgruppe der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg wurden erstmalig Liegenschaftszinsen ermittelt und im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Nachfolgend werden Auszüge aus obiger Untersuchung für Teilmärkte im Landkreis Märkisch-Oderland als Orientierungswert dargestellt.

### 9.9.1 Begriffsdefinition und Berechnung

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahrens zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV).

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

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

$p =$  Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung  $p = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$q = 1 + 0,01 \times p$

$n =$  Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

**9.9.2 Rahmenbedingungen**

Es wurden durch die Arbeitsgruppe folgende Rahmenbedingungen verbindlich festgelegt:

<b>Rahmenbedingungen</b>	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	- nur Objekte mit einer RND $\geq$ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*1
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objektypische Grundstücksgröße) - objektypischer Bodenwert
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*3
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
*1 Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a>	
*2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)	
*3 vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a>	

### 9.9.3 Mehrfamilienhäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 127 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die Jahre 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

<b>Stichprobe der Regressionsanalyse von Mehrfamilienhäusern</b>		
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>
<b>engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (42 Kauffälle)</b>		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> - 380 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1870 - 2001	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 80 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1,8 €/m <sup>2</sup> - 10,6 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	4,9 - 25,3	12,8
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35 Kauffälle)</b>		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	2 €/m <sup>2</sup> - 104 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1890 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1,6 €/m <sup>2</sup> - 5,5 €/m <sup>2</sup>	3,7 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	5,3 - 17,6	9,3

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Teilräumen:

<b>Mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>		
<b>Teilräume</b> (Anzahl Kauffälle)	<b>Liegenschaftszins</b>	<b>Einflussgrößen</b> (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (42)	<b>5,7</b>	·Wohnfläche (728 m <sup>2</sup> ) ·monatliche Nettokaltmiete (5,1 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche) ·Bodenwert (140 €/m <sup>2</sup> )
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	<b>6,9</b>	·Bodenwert (34 €/m <sup>2</sup> )

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür konnte für den engeren Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam folgende generelle Tendenz festgestellt werden: Bei zunehmender monatlicher Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins, d. h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes

steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Mit wachsendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins.

Im äußeren Entwicklungsraum fällt der Liegenschaftszins bei wachsendem Bodenwert nur in den Niedrigpreis- und Hochpreisgebieten. Bei Bodenwerten von ca. 25 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup> ist im Ergebnis der Regressionsanalyse mit zunehmendem Bodenwert ein leichter Anstieg des Liegenschaftszinses zu verzeichnen. Der Einfluss der Wohnfläche des Objektes zeigt landesweit einen uneinheitlichen Verlauf. So steigt der Liegenschaftszins bei Zunahme der Wohnfläche bis zu einer bestimmten Größenklasse der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (je nach Teilraum >1.640 m<sup>2</sup> bzw. >1.880 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und fällt dann wieder. Genauere Rückschlüsse lassen sich nur bei einer stärkeren Differenzierung nach Objektarten ziehen; für eine solche Auswertung stehen derzeit jedoch nicht genügend geeignete Kauffälle zur Verfügung.

In den kreisfreien Städten fällt der Zins mit dem Anstieg der Nettokaltmiete.

#### 9.9.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 62 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

Merkmale	Spanne	Mittelwert
<b>engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (28 Kauffälle)</b>		
Datum	2001 - 2006	
Bodenwert	58 €/m <sup>2</sup> - 783 €/m <sup>2</sup>	375 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1731 - 2000	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)	1,7 €/m <sup>2</sup> - 26,9 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	5,4 - 33,6	13,8
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20 Kauffälle)</b>		
Datum	2002 - 2005	
Bodenwert	13 €/m <sup>2</sup> - 145 €/m <sup>2</sup>	46 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1880 - 1995	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)	2,0 €/m <sup>2</sup> - 7,0 €/m <sup>2</sup>	4,1 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	3,3 - 22,1	11,0

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums.

Nach Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in den einzelnen Teilräumen:

<b>Mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser</b>		
<b>Teilräume</b> (Anzahl Kauffälle)	<b>Liegenschaftszins</b>	<b>Einflussgrößen</b> (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (28)	<b>5,7</b>	- Wohn- und Nutzfläche (913 m <sup>2</sup> )
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20)	<b>6,7</b>	- Wohn- und Nutzfläche (425 m <sup>2</sup> ) - Restnutzungsdauer (39 Jahre)

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür konnte in allen Teilräumen folgende generelle Tendenz festgestellt werden: Mit zunehmender Größe des Objektes, d.h. mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins. Bei Abweichungen oberhalb des jeweiligen Mittelwerts für die Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Bei den kreisfreien Städten wurde diese Tendenz in einem Bereich von ca. 990 m<sup>2</sup> bis 2.600 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche nicht bestätigt.

Im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte fällt der Zins mit zunehmender Restnutzungsdauer.

In den kreisfreien Städten sinkt der Liegenschaftszins mit wachsendem Bodenwert.

## **10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten**

### **10.1 Nutzungsentgelte**

Nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. S. 2562) können Eigentümer von Grundstücken, die bereits vor dem 02.10.1990 auf dem Gebiet der ehemaligen DDR zur Erholung und zu Freizeit Zwecken verpachtet waren, das Nutzungsentgelt schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Grundstücksnutzungen anheben. Voraussetzung dafür ist in jedem Fall ein rechtswirksamer Nutzungsvertrag, der vor dem 02.10.1990 abgeschlossen wurde.

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

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

Der Geschäftsstelle liegen insgesamt 520 frei vereinbarte Pachtverträge (abgeschlossen nach dem 02.10.1990) vor. Sie beziehen sich hauptsächlich auf den „Engeren Verflechtungsraum“. Für den „Äußeren Entwicklungsraum“ liegen kaum frei vereinbarte Abschlüsse vor.

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

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 <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl
<b>Engerer Verflechtungsraum</b>	<b>0,50 - 6,14</b>	<b>294</b>	<b>0,24 - 4,22</b>	<b>109</b>
<b>Äußerer Entwicklungsraum</b>	<b>0,35 - 3,07</b>	<b>75</b>	<b>0,25 - 0,61</b>	<b>42</b>

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

## 10.2 Mieten

### 10.2.1 Wohnraummieten (Nettokalmmieten)

Der Grundstücksmarkt für Wohnraummieten (Nettokalmmieten) im Landkreis Märkisch-Oderland ist wenig transparent. In der Geschäftsstelle Gutachterausschuss liegen keine aktuellen Mietpreise für Wohnraum vor und außer für die Stadt Strausberg existieren keine weiteren Mietspiegel auf Kreisebene.

Der im Internet ([www.stadt-strausberg.de/content/rubrik/48](http://www.stadt-strausberg.de/content/rubrik/48)) aktuell veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist identisch mit dem bereits im Grundstücksmarkt 2005 veröffentlichten Mietspiegel.

Nachfolgend wird ein Auszug daraus dargestellt.

### Mietspiegeltabelle (Nettokalmmiete €/m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,22 – 2,52 2,37 *	—
		a b	gut	—	—	4,43 – 5,21 4,82 *	—	5,91 – 5,91 5,91 *
	40-65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,48 – 3,80 3,21	—
		a b	gut	2,35 – 3,36 3,12 *	—	—	3,01 – 4,27 3,36	4,43 – 6,17 5,56
	über 65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	2,47 – 3,73 2,96 *	—
		a b	gut	2,35 – 3,27 2,66 *	—	4,43 – 5,47 5,00 **	3,12 – 6,38 4,44	5,71 – 7,81 6,25 **
1951-1960	unter 40 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	—	—
		a b	gut	—	2,78 – 2,78 2,78 *	—	—	4,72 – 4,97 4,84 *
1951-1960	40-65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	3,74 – 3,74 3,74 *	—
		a b	gut	—	2,76 – 3,56 2,94 *	—	4,40 – 5,43 5,10	3,74 – 6,04 4,33
	über 65 m <sup>2</sup>	a b	mittel	—	—	—	—	—
		a b	gut	—	2,48 – 2,48 2,48 *	—	2,97 – 2,97 2,97 **	3,41 – 5,20 3,78

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

### 10.2.2 Gewerbemieten (Nettokaltmieten)

Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss verfügt nicht über eigene Daten zu aktuellen Gewerbemieten.

Nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug der von der IHK Frankfurt (Oder) angegebenen Gewerbemietübersicht mit Stand Mai 2005) dar. Sie beinhaltet sowohl Bestandsmieten als auch aktuelle Vertragsabschlüsse.

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

**Ansprechpartner: Ass. jur. Stefan Heiden, Telefon - Nr.: 0335/5621-276**

Entsprechend dem bekannten Überangebot sowie den umfangreichen Leerständen schätzt der Gutachterausschuss ein, dass das Mietpreinsniveau auf dem Gewerbesektor allgemein stagniert bzw. rückläufig ist. Ausnahme stellen bevorzugte Lagen dar.



### 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 %.

Der Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen 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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verfügt nicht über eigene Daten zum regionalen Pachtmarkt von landwirtschaftlichen Grundstücken. Die nachfolgende Übersicht zu den landwirtschaftlichen Pachtpreisen basiert auf Angaben des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland, wo diesbezüglich auch weitere Informationen erteilt werden. (Tel.-Nr.: 03346/850287).

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Pachtpreinsniveau insbesondere durch Neuabschlüsse durch die Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG) sowohl im Oderbruch als auch im Gebiet Strausberg/Buckow um ca. 9 % gestiegen. Im Gebiet Seelow und Umgebung lag die Erhöhung bei ca. 5 %.

Dennoch ist das Pachtzinsniveau erheblich niedriger als in den westlichen Bundesländern.

#### Landwirtschaftliche Pachtzinsen<sup>2</sup> im Landkreis Märkisch-Oderland (pro Jahr)

Gebiet	Altverträge			Neuverträge	
	AZ	€/AZ/ha	€/ha	€/AZ/ha	€/ha
<b>Oderbruch</b>	32 – 58	1,53 – 2,05	49,08 – 118,62	2,40 – 2,95	76,80 – 171,10
<b>Seelow und Umgebung</b>	30 – 38	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,10 – 2,52	63,00 – 99,76
<b>Strausberg/Buckow</b>	19 - 34	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 2,40	39,90 – 81,60
<b>Frankenfelde und Umgebung</b>	28 – 37	2,56 – 2,56	71,58 – 94,59	2,56 – 3,00	71,68 – 111,00
<b>Westrand</b>	27 – 37	1,53 – 2,56	41,41 – 94,59	2,20 – 2,56	59,40 – 94,72

<sup>2</sup> Datenquelle: 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:

<b>Baugesetzbuch</b>	<b>(BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S.3316)
<b>Wertermittlungsverordnung</b>	<b>(WertV)</b> vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)
<b>Gutachterausschussverordnung</b>	<b>(GAV)</b> vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S. 61), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl.II S. 818)
<b>Wertermittlungsrichtlinien</b>	<b>(WertR 2006)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006
<b>Nutzungsentgeltverordnung</b>	<b>(NutzeV)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. S 2562)
<b>Bundeskleingartengesetz</b>	<b>(BkleingG)</b> vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl.I S. 2146).

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 **5 Jahre**.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist **ehrenamtlich**.

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

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland 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 2002-2006)		Seite im Marktbericht
Abbauland		50 - 80 % über dem Wert vergleichbarer landw. Flächen		41
Außenbereichsbauflächen		30 - 80 %, Ø 50 % des Bodenrichtwertes vom angrenzenden Bauland		24
Bauerwartungsland		10 -30 %, Ø 50 % des Bodenrichtwertes für Bauland,		23
Baumschule/Obstplantage		Ø 0,40 €/m <sup>2</sup>		
begünstigtes Agrarland		0,40 - 3,00 €/m <sup>2</sup>		36
Biotope		0,12 - 1,00 €/m <sup>2</sup>		
Dauerkleingärten		1,80 - 8,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 4,00 €/m <sup>2</sup>		39
Deichsanierung		0,20 - 0,50 €/m <sup>2</sup> Ø 0,28 €/m		36
Deponien (incl. geschlossener Deponien)		0,05 - 7,00 €/m <sup>2</sup>		
Erbbaurechte				24
Friedhof		2,00 €/m <sup>2</sup>		
Gartenland		Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	38
	Engerer Verflechtungsraum	<= 70	13	
		> 70	10	
	Äußerer Entwicklungsraum	<= 15	16	
		> 15	13	
Gleisanlagen		0,40 - 4,80 €/m <sup>2</sup> , Ø 4,00 €/m <sup>2</sup>		
Hammergrundstücke		gleicher Wert wie Vordergrundstück		41
Hinterland		20 - 80 %, (Ø 45 %)		
Lagerplatz		0,25 - 10,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,20 €/m <sup>2</sup>		39
Naturschutz-/Landschaftsschutzflächen		0,05 - 0,50 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,20 €/m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünanlagen		1,00 - 8,00 €/m <sup>2</sup>		
ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		36
Parkplätze/Stellplätze		10 - 87 % des Baulandwertes		
Privater Weg				39
Radwegbau		0,40 - 1,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,65 €/m <sup>2</sup>		
Renaturierungsflächen/Ersatzmaßnahmen				37
Rohbauland		30 - 80 % des Bodenrichtwertes für Bauland, Ø 50 %		23
rückständiger Grunderwerb				40
Sportplatz		0,10 - 2,50, Ø 1,25 €/m <sup>2</sup>		39
Sportanlagen				
Unland		0,01- 0,28 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,10 €/m <sup>2</sup>		37
Ver-/Entsorgungsanlagen		0,30 - 1,50 €/m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen				40
Wasserflächen (Seen)		0,10 -1,15 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,25 €/m <sup>2</sup>		39
Wassergrundstücke		120 - 220 % des Bodenrichtwertes für Bauland		
Windkraftanlagen				38
Zwangsversteigerungen				36, 48, 53

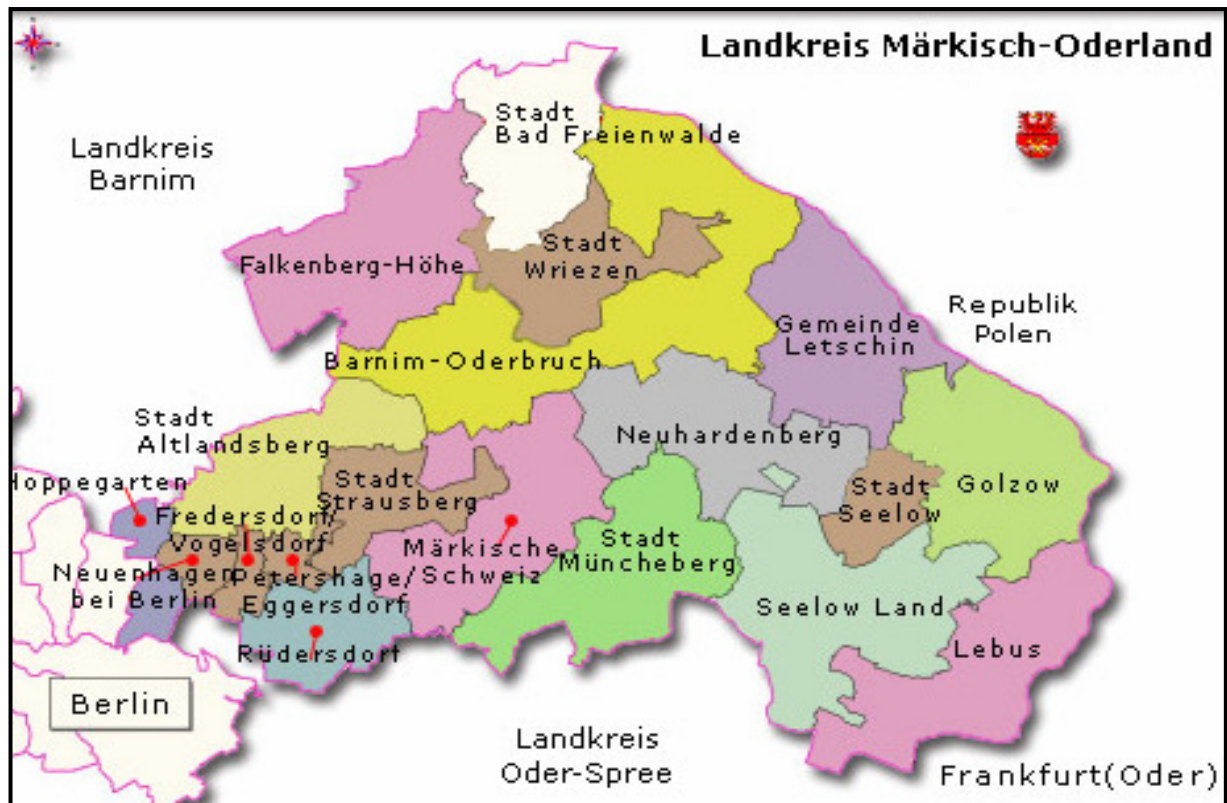
**Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 31.12.2006**

Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2006			Bevölkerung	Abweichung
	insgesamt	männlich	weiblich	31.12.2005	
	Personen			Personen	2005/2006
<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>191.998</b>	<b>96.109</b>	<b>95.889</b>	<b>192.122</b>	<b>-124</b>
<b>Amt Falkenberg-Höhe</b>	<b>4.984</b>	<b>2.570</b>	<b>2.414</b>	<b>5.067</b>	<b>-83</b>
Beiersdorf-Freudenberg	621	308	313	631	-10
Falkenberg	2.436	1.245	1.191	2.479	-43
Heckelberg-Brunow	852	458	394	863	-11
Höhenland	1.075	559	516	1.094	-19
<b>Amt Golzow</b>	<b>6.191</b>	<b>3.149</b>	<b>3.042</b>	<b>6.271</b>	<b>-80</b>
Alt Tucheband	973	504	469	1.026	-53
Bleyen-Genschmar	560	281	279	557	3
Golzow	905	467	438	920	-15
Küstriner Vorland	2.977	1.511	1.466	2.992	-15
Zechin	776	386	390	776	0
<b>Amt Lebus</b>	<b>6.710</b>	<b>3.369</b>	<b>3.341</b>	<b>6.769</b>	<b>-59</b>
Lebus, Stadt	3.346	1.675	1.671	3.370	-24
Podelzig	999	489	510	992	7
Reitwein	530	266	264	535	-5
Treplin	425	214	211	421	4
Zeschdorf	1.410	725	685	1.451	-41
<b>Amt Märkische Schweiz</b>	<b>9.457</b>	<b>4.862</b>	<b>4.595</b>	<b>9.522</b>	<b>-65</b>
Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.659	820	839	1.685	-26
Garzau-Garzin	511	251	260	519	-8
Oberbarnim	1.521	767	754	1.496	25
Rehfelde	4.587	2.319	2.268	4.568	19
Waldsiefersdorf	1.179	705	474	1.254	-75
<b>Amt Neuhardenberg</b>	<b>4.938</b>	<b>2.546</b>	<b>2.392</b>	<b>4.996</b>	<b>-58</b>
Gusow-Platkow	1.384	717	667	1.406	-22
Märkische Höhe	666	355	311	666	0
Neuhardenberg	2.888	1.474	1.414	2.924	-36
<b>Amt Seelow-Land</b>	<b>5.258</b>	<b>2.691</b>	<b>2.567</b>	<b>5.346</b>	<b>-88</b>
Falkenhagen (Mark)	794	400	394	768	26
Fichtenhöhe	578	299	279	585	-7
Lietzen	733	381	352	812	-79
Lindendorf	1.539	779	760	1.560	-21
Vierlinden	1.614	832	782	1.621	-7
<b>Amt Barnim-Oderbruch</b>	<b>7.241</b>	<b>3.694</b>	<b>3.547</b>	<b>7.364</b>	<b>-123</b>
Bliesdorf	992	494	498	980	12
Neulewin	1.053	556	497	1.086	-33
Neutrebbin	1.570	787	783	1.621	-51
Oderaue	1.811	901	910	1.848	-37
Prötzel	1.196	656	540	1.205	-9
Reichenow-Möglin	619	300	319	624	-5

Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2006			Bevölkerung 31.12.2005	Abweichung
	insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt	2005/2006
	Personen			Personen	
<b>Amtsfreie Gemeinden</b>	<b>147.219</b>	<b>73.228</b>	<b>73.991</b>	<b>146.787</b>	<b>432</b>
Altlandsberg, Stadt	8.737	4.357	4.380	8.677	60
Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.754	6.253	6.501	12.944	-190
Fredersdorf-Vogelsdorf	12.549	6.261	6.288	12.401	148
Hoppegarten	15.176	7.635	7.541	14.715	461
Letschin	4.710	2.389	2.321	4.785	-75
Müncheberg, Stadt	7.418	3.763	3.655	7.471	-53
Neuenhagen bei Berlin	16.494	8.166	8.328	16.325	169
Petershagen/Eggersdorf	13.356	6.652	6.704	13.171	185
Rüdersdorf bei Berlin	15.782	7.989	7.793	15.880	-98
Seelow, Stadt	5.736	2.749	2.987	5.776	-40
Strausberg, Stadt	26.402	12.946	13.456	26.533	-131
Wriezen, Stadt	8.105	4.068	4.037	8.109	-4

# Landkreis Märkisch-Oderland

Grafikübersicht der Ämter und Gemeinden im Landkreis MOL



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

Stand: 05.03.2007 (SG Kommunalaufsicht und Wahlen)

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

#### **Stadt Altlandsberg**

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

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

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

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

Lindenallee 3  
15370 Fredersdorf-Vogelsdorf  
Tel: 033439 835-0  
Fax: 033439 835-30  
E-Mail: [verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de](mailto:verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Internet: [www.fredersdorf-vogelsdorf.de](http://www.fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Bürgermeister: Herr Wolfgang Thamm  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Dr. Siegfried Völter

#### **Postanschrift:**

Postfach 6856  
15368 Fredersdorf-Vogelsdorf

#### **Gemeinde Hoppegarten**

Ortsteil Dahwitz-Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten  
Tel: 03342 393-0  
Fax: 03342 393-150  
E-Mail: [post@gemeinde-hoppegarten.de](mailto:post@gemeinde-hoppegarten.de)  
Internet: [www.gemeinde-hoppegarten.de](http://www.gemeinde-hoppegarten.de)  
Bürgermeister: Herr Klaus Ahrens  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Rainer Storch



**Gemeinde Letschin**

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

**Stadt Müncheberg**

Rathausstraße 1  
15374 Müncheberg  
Tel: 033432 81-0  
Fax: 033432 81-143  
E-Mail: rathaus@stadt-muencheberg.de  
Internet: www.stadt-muencheberg.de  
Bürgermeister: Herr Klaus Zehm  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Dr. Reinhold Roth

**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**

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

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

Rathausstraße 9  
15370 Petershagen/Eggersdorf  
Tel: 033439 5149-0  
Fax: 033439 5149-19  
E-Mail: post@petershagen-eggersdorf.de  
Internet: www.petershagen-eggersdorf.de  
Bürgermeister: Herr Olaf Borchardt  
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Dr. Karin Reimann

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

**Außenstelle Eggersdorf**

Ortsteil Eggersdorf  
Am Markt 8  
Tel.: 03341 4149-0  
Fax: 03341 4149-99

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin****Hausanschrift:**

Hans-Striegelski-Straße 5  
15562 Rüdersdorf bei Berlin  
Tel: 033638 85-0  
Fax: 033638 2602

E-Mail: [info@ruedersdorf.de](mailto:info@ruedersdorf.de)

Internet: [www.ruedersdorf.de](http://www.ruedersdorf.de)

Bürgermeister: Herr André Schaller

Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Wolfgang Paschke

**Postanschrift:**

Postfach  
15558 Rüdersdorf bei Berlin

**Stadt Seelow**

Küstriner Straße 61

15306 Seelow

Tel: 03346 802-0

Fax: 03346 802-190

E-Mail: [info@seelow.de](mailto:info@seelow.de)

Internet: [www.seelow.de](http://www.seelow.de)

Bürgermeister: Herr Udo Schulz

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Richard Priemuth

**Stadt Strausberg****Hausanschrift**

Hegermühlenstraße 58

15344 Strausberg

Tel: 03341 381-0

Fax: 03341 381-430

E-Mail: [info@stadt-strausberg.de](mailto:info@stadt-strausberg.de)

Internet: [www.stadt-strausberg.de](http://www.stadt-strausberg.de)

Bürgermeister: Herr Hans Peter Thierfeld

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung: Frau Cornelia Stark

**Postanschrift**

Postfach 1144  
15331 Strausberg

**Stadt Wriezen**

Freienwalder Straße 50

16269 Wriezen

Tel: 033456 49-100

Fax: 033456 49-400

E-Mail: [stadtverwaltung@wriezen.de](mailto:stadtverwaltung@wriezen.de)

Internet: [www.wriezen.de](http://www.wriezen.de)

Bürgermeister: Herr Uwe Siebert

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Wolf-Jürgen Lengacker

## II. Ämter

### Amt Barnim-Oderbruch

Freienwalder Straße 48

16269 Wriezen

Tel: 033456 3996-0

Fax: 033456 34843

E-Mail: rubin@barnim-oderbruch.de

Internet: www.barnim-oderbruch.de

Amtsleiter: Herr Dr. Frank W. Ehling

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Horst Wilke

#### Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Bliesdorf	Krone	René
Neulewin	Wilke	Horst
Neutrebbin	Link	Siegfried amt. Bgm.
Oderau	Ehling	Heike-Doreen
Prötzel	Schlothauer	Rudolf
Reichenow-Möglin	Hickstein	Wolf-Dieter

### Amt Falkenberg-Höhe

Ortsteil Falkenberg/Mark

Karl-Marx-Straße 2

16259 Falkenberg

Tel: 033458 64-610

Fax: 033458 64-621

E-Mail: info@amt-fahoe.de

Internet: www.amt-fahoe.de

Amtsleiter: Herr Eberhard Alberti

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Ingolf Schmidt

#### Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Beiersdorf-Freudenberg	Huwe	Willi
Falkenberg	Papenfuß	Lothar
Heckelberg-Brunow	Busch	Hans-Michael
Höhenland	Schmidt	Ingolf

### Amt Golzow

Seelower Straße 14

15328 Golzow

Tel: 033472 669-0

Fax: 033472 669-13

E-Mail: sekretariat@amt-golzow.de

Internet: www.amt-golzow.de

Amtsleiter: Herr Lothar Ebert

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Klaus-Dieter Lehmann

**Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

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

**Amt Lebus**

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

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Lebus, Stadt	Tillack	Bernd
Podelzig	Nowak	Alfred
Reitwein	Tietz	Karl-Friedrich
Treplin	Kretschmann	Joachim
Zeschdorf	Franke	Margot

**Amt Märkische Schweiz**

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

**Amt Märkische Schweiz****Außenstelle Rehfelde**

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

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	Dr. Block	Peter-Alexander
Garzau-Garzin	Hamisch	Jana
Oberbarnim	Arndt	Lothar
Rehfelde	Schwarz	Lutz
Waldsiefersdorf	Werner	Manfred

**Amt Neuhardenberg**

Karl-Marx-Allee 72

15320 Neuhardenberg

Tel: 033476 595-0

Fax: 033476 328

E-Mail: amt-neuhardenberg@t-online.de

Internet: www.amt-neuhardenberg.de

Amtdirektorin: Frau Grit Brinkmann

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dr. Hans-Hermann Kain

**Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Gusow-Platkow

Klein

Karlheinz

Märkische Höhe

Derwis

Jens

Neuhardenberg

Eska

Mario

**Amt Seelow-Land**

Feldstraße 3

15306 Seelow

Tel: 03346 8049-0

Fax: 03346 88805

E-Mail: sekretariat@amt-seelow-land.de

Internet: www.amt-seelow-land.de

Amtdirektorin: Frau Roswitha Thiede

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Wolfgang Wolter

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Falkenhagen (Mark)

Trohl

Wolfgang

Fichtenhöhe

Henschke

Jörg

Lietzen

Kühnel

Norbert

Lindendorf

Wolter

Wolfgang

Vierlinden

Ilgenstein

Dirk

**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland (Stand 1.1.2007)**

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Dienst-/Privatadresse	Telefon dienstlich	E-Mail
Proft, Jürgen	Vorsitzender GAA	Amtsleiter KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341/354-870	<a href="mailto:jürgen_proft@landkreismol.de">jürgen_proft@landkreismol.de</a>
Glietz, Manfred	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Friedrichstraße 7 16269 Wriezen	033456/2452	<a href="mailto:SVGlietz@aol.com">SVGlietz@aol.com</a>
Grimm, Elke	stellv. Vorsitzende	Integrationsberater	ARGE Bad Freienwalde		
Bandow, Hermann	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 103 15344 Strausberg	03341/486685	<a href="mailto:bandow.beratungs@ewetel.net">bandow.beratungs@ewetel.net</a>
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	<a href="mailto:dr.burkhard.boettcher@arcor.de">dr.burkhard.boettcher@arcor.de</a>
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Hauptstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	<a href="mailto:grundmann-immobilien@t-online.de">grundmann-immobilien@t-online.de</a>
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Landesvermessungsamt Brandenburg	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844218	<a href="mailto:Killiches@t-online.de">Killiches@t-online.de</a>
Wall, Stephan	ehrenamtliche Gutachter	Sachgebietsleiter Bewertungsst. Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342-413	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a>
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	<a href="mailto:gm.nowak@t-online.de">gm.nowak@t-online.de</a>
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Burgfrauenstraße 27 A 13465 Berlin	030/40103758	<a href="mailto:mirko.otto@ottoundkollegen.net">mirko.otto@ottoundkollegen.net</a>
Persike, Michael	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Bauplanungsingenieur	Fischerstraße 15 16259 Bad Freienwalde	03344/330792	<a href="mailto:michaelpersike@web.de">michaelpersike@web.de</a>
Petzold, Thomas	ehrenamtlicher Gutachter	Rechtsanwalt	Lindenplatz 7 15344 Strausberg	03341/215421	<a href="mailto:Kanzlei@ra-thomas-petzold.de">Kanzlei@ra-thomas-petzold.de</a>
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5523950	<a href="mailto:gerd.piefel@frankfurt-oder.de">gerd.piefel@frankfurt-oder.de</a>
Rosin, Bernd	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Sachverständiger	Kastanienallee 19 15370 Eggersdorf	03341/473600	<a href="mailto:bewertung@sv-rosin.de">bewertung@sv-rosin.de</a>
Stechel, Frank	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienfachverständiger der Deutschen Bank Berlin	Deutsche Bank 10883 Berlin	030/34072422	<a href="mailto:frank.stechel@t-online.de">frank.stechel@t-online.de</a>
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	<a href="mailto:JT-Bauberatung@web.de">JT-Bauberatung@web.de</a>



Hausanschrift / Postanschrift	Vorsitzender des GAA	stellv. Vors.	Leiter der GS des GAA	Mitarbeiter GS	Telefon	Telefax	e-Mail-Adresse
<b>Märkisch-Oderland</b>							<a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Proft, Jürgen	Grimm, Elke	Kreuzer, Peter		(03341)354871 (03341)354905 <b>(03341)354905</b>	<b>(03341)354997</b>	
				Berger, Sandra Bähker, Karena Stark, Karin	(03341)354906 (03341)354907 (03341)354908		
<b>Oberhavel</b>							<a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Gromm, Henry	Kobel, Siegfried Winkler, Karl-Otto			(03301)6015554		
Postfach 100145 16501 Oranienburg		Hofmann, Gerhard	Stegen, Andrea- Doreen		<b>(03301)6015581</b>	<b>(03301)6015580</b>	<a href="mailto:Andrea-Doreen.Stegen@Oberhavel.de">Andrea-Doreen.Stegen@Oberhavel.de</a>
				Friedrich, Sylvia Ingold, Gudrun Tschammer, Doreen	(03301)6015567 (03301)6015582 (03301)6015583		
<b>Oberspreewald-Lausitz</b>							<a href="mailto:gaa@osl-online.de">gaa@osl-online.de</a>
Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Walla, Siegfried	Wagener, Klaus Linke, Christian			(03541)8705302		
			Numrich, Marlies		<b>(03541)8705391</b>	<b>(03541)8705310</b>	<a href="mailto:Marlies-Numrich@osl-online.de">Marlies-Numrich@osl-online.de</a>
				Kuritz, Ruth Pötsch, Daniela Grabiger, Kerstin	(03541)8705392 (03541)8705393 (03541)8705394		
<b>Oder-Spree</b>							<a href="mailto:gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de">gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de</a>
Spreinsel 1 15848 Beeskow	Schreiber, Michael	Wagner, Gunter			(03366)351700 (03366)351710		
			Wagner, Gunter		<b>(03366)351710</b>	<b>(03366)351718</b>	<a href="mailto:Geschaeftsstelle.Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de">Geschaeftsstelle.Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de</a>
Postfach 15841 Beeskow				Büttner, Kerstin Geike, Birgit Neiser, Elke Isenmann, Ulrike	(03366)351711 (03366)351712 (03366)351713 (03366)351714		







Hausanschrift / Postanschrift	Vorsitzender des GAA	stellv. Vors.	Leiter der GS des GAA	Mitarbeiter GS	Telefon	Telefax	e-Mail-Adresse
<b>Potsdam</b>							<a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Schmidt, Winfried				(0331)2892560		
		Schmidt, Katrin			(0331)2893183		
			Schmidt, Katrin		<b>(0331)2893183</b>	<b>(0331)289843183</b>	
Stadtverw. Potsdam Fachb. Kataster u. Verm. 14461 Potsdam				Findling, Jan	(0331)2893182		
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beim LGB							
Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	Kuse, Jürgen				(03546)202700		<a href="mailto:juergen.kuse@dahme-spreewald.de">juergen.kuse@dahme-spreewald.de</a>
Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)			Jonigkeit, Cornelia		<b>(0335)5582520</b>	<b>(0335)5582 503</b>	<a href="mailto:Cornelia.Jonigkeit@geobasis-bb.de">Cornelia.Jonigkeit@geobasis-bb.de</a>
				Kliche, Gabriele	(0335)5582521		<a href="mailto:Gabriele.Kliche@geobasis-bb.de">Gabriele.Kliche@geobasis-bb.de</a>
Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg				Voigt, Karl-Heinz	(0335)5582522	(0335)5582503	<a href="mailto:Karl-Heinz.Voigt@geobasis-bb.de">Karl-Heinz.Voigt@geobasis-bb.de</a>
Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder) Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)							