

Grundstücksmarktbericht 2007



Impressum

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

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

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

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Aufnahmen in Märkisch-Oderland
Quelle: privat

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	6
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
4	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Vertragsvorgänge (2003 – 2007).....	11
4.2	Geldumsatz (2003 – 2007)	12
4.3	Flächenumsatz (2003– 2007)	13
4.4	Zwangsversteigerungen.....	14
5	Bauland	15
5.1	Allgemeines.....	15
5.2	Individueller Wohnungsbau	15
5.2.1	Preisniveau	15
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	18
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.4	Eckgrundstücke	23
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen	23
5.4.1	Preisniveau	25
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland	27
5.7	Erbbaurechte.....	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	29
6.1	Allgemeines.....	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	31
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	35
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	36
6.2.4	Höfe (§ 35 BauGB)	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.3.1	Preisniveau	40
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	41
6.4	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen	41
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	43
8	Bodenrichtwerte	47
8.1	Gesetzlicher Auftrag	47
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	47
8.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2008 (Auszug).....	48
8.4	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete	50

9	Bebaute Grundstücke	52
9.1	Allgemeines.....	52
9.2	Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke.....	53
9.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	54
9.4	Wohnungseigentum.....	55
9.4.1	Preisniveau	57
9.4.2	Preisentwicklung	58
9.5	Teileigentum.....	59
9.6	Mehrfamilienhäuser	59
9.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	60
9.8	Marktanpassungsfaktoren.....	60
9.9	Liegenschaftszinssätze	60
9.9.1	Begriffsdefinition und Berechnung	60
9.9.2	Rahmenbedingungen	61
9.9.3	Mehrfamilienhäuser	62
9.9.4	Wohn- und Geschäftshäuser.....	63
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	64
10.1	Nutzungsentgelte	64
10.2	Mieten.....	65
10.2.1	Wohnraummieten (Nettokaltmieten).....	65
10.2.2	Gewerbemieten (Nettokaltmieten)	68
10.3	Pachten	69
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	70
12	Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse	72

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

Umsatzentwicklung
positiver Trend auf dem Grundstücksmarkt s. S. 11

Unbebaute Baugrundstücke
gestiegene Umsatzzahlen
Preisniveau überwiegend stabil
s. S. 16

Eigentumswohnungen
steigender Geldumsatz bei sinkenden Fallzahlen;
Renditeobjekte ? s. S. 56

Bebaute Grundstücke
Wohnflächenpreise als
Plausibilitätskontrolle s. S. 53

Landwirtschaftliche Flächen
Preisniveau Acker und Grünland
überwiegend stabil,
drastischer Anstieg der Wald-
preise! s. S. 34

Zwangsversteigerungen
jedes 12. verkaufte bebaute Grund-
stück unterlag der Zwangs-
versteigerung s. S. 14

Immobilien-Barometer		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		
	Preisniveau	Anzahl
Unbebaute Grundstücke		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	→	↑
Gewerbebauland	→	→
Landwirtschaftliche Grundstücke	→	↗
Forstwirtschaftliche Grundstücke	↑	↑
Bebaute Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau) freistehend	→	↑
Doppel- und Reihenhäuser	→	↑
Wohnungseigentum		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	↗	↘
Erstverkäufe nach Fertigstellung	→	↘

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Märkisch-Oderland soll neben der Bodenrichtwertkarte detaillierte Einblicke in das regionale Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vermitteln und damit der gesetzlich geforderten Transparenz auf dem Grundstücksmarkt entsprechen.

Die Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge des Landkreises Märkisch-Oderland erfasst werden.

Neben den Kaufalldaten des aktuellen Jahres bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für Aussagen zum Preisniveau bei zu wenigen aktuellen Kauffällen zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden im Wesentlichen die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

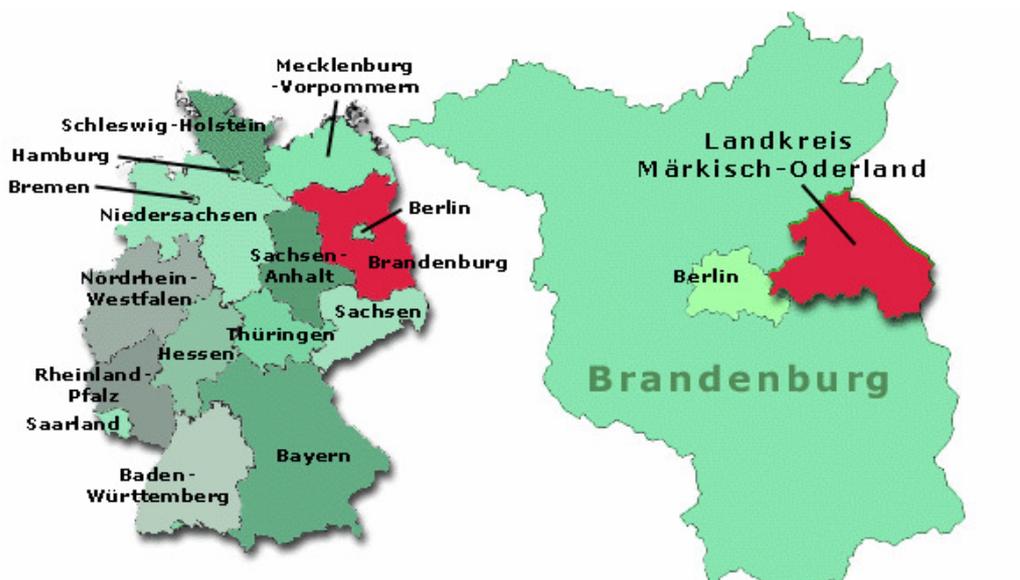
Für den Marktbericht 2007 wurden folgende Teilmärkte untersucht und ausgewertet:

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

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.

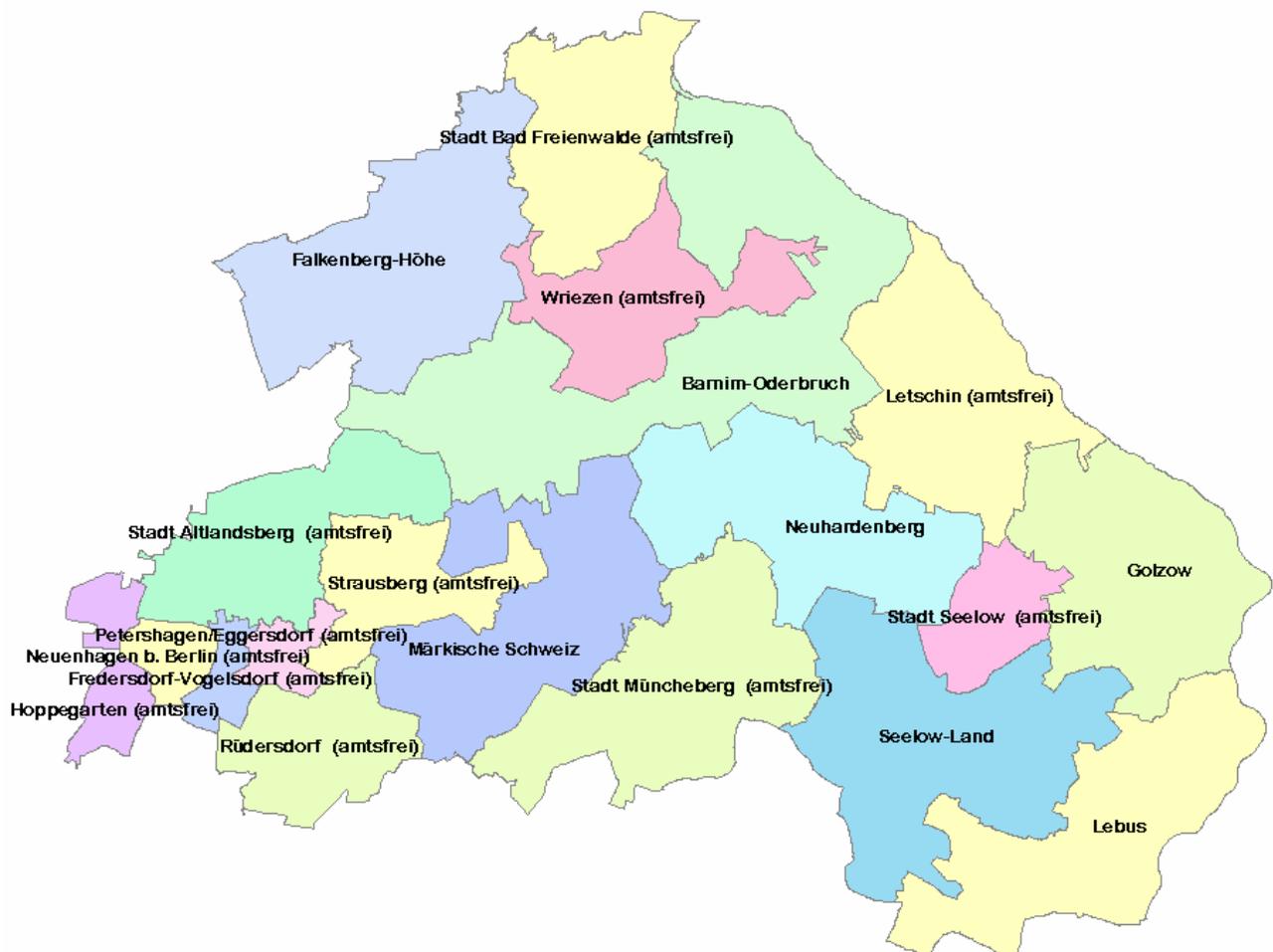


(Quelle: Internetseite LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
(Stand 30.09.2007)	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.128,10 km ²
	Einwohner	-	191.711
	Ø Bevölkerungsdichte	-	90 Einwohner je km ² (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	14,5 %

Die Bevölkerungszahl ist im Landkreis in den letzten 5 Jahren nahezu unverändert, wobei die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises gegensätzlich verläuft. Während im Berlinnahen Bereich ein stetiger Bevölkerungszuwachs feststellbar ist, sind die peripheren östlichen Lagen von massiven Rückgängen, insbesondere durch jüngere Menschen, geprägt.

► Verwaltungsstruktur



(Datenquelle: GIS 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 Gewerbe 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 %.

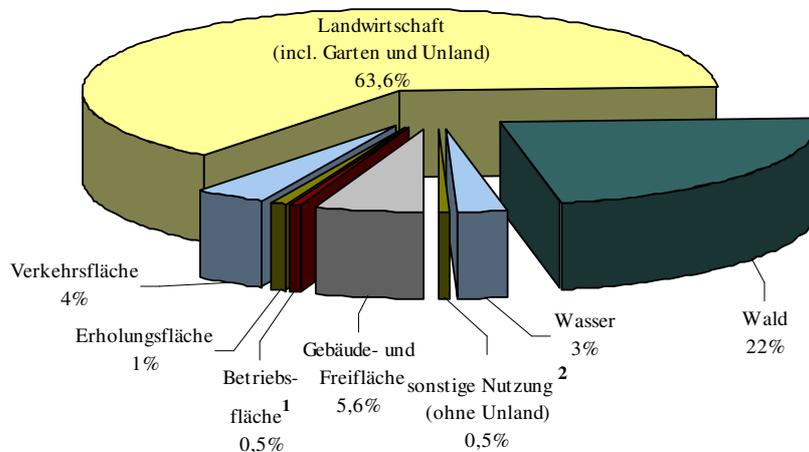
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten; dem fruchtbaren „**Oderbruch**“ und der „**Ostbrandenburgischen Platte**“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich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

Anteil der Nutzungsarten im Landkreis MOL



¹ Abbau- und Halde-, Ver- und Entsorgungsanlagen u. ä.

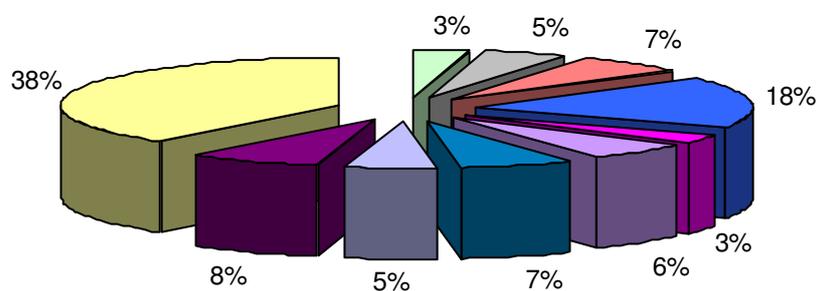
² Schutzflächen, Friedhof u. ä.

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. Im Jahr 2007 lag die Zahl der Gewerbeanmeldungen weiter auf hohem Niveau bei 1.957.

Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland (IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen)



- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ■ Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei | ■ Energie, Bergbau und Verarbeitendes Gewerbe |
| ■ Baugewerbe | ■ Einzelhandel |
| ■ Großhandel | ■ Handelsvermittler |
| ■ Hotel, Gaststätten | ■ Verkehr, Nachrichten |
| ■ Kredit, Versicherungen | ■ Sonst. Dienstleistungen |

Quelle: IHK, Stand 31.12.2007

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 höher ausgelastet als in peripheren Lagen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im „Engeren Verflechtungsraum“ liegt bei ca. 66 %, im „Äußeren Entwicklungsraum“ mit ca. 58 % darunter (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland).

Durch besondere Kooperationsvereinbarungen der Gemeinden im östlichen Berliner Umland (Neuenhagener Erklärung vom 10.11.2006) soll der Wirtschaftsraum im "Engeren Verflechtungsraum" weiter profiliert und entwickelt werden. Entsprechend dem Standortentwicklungskonzept werden durch die Landesregierung räumliche Schwerpunkte (Branchenkompetenzfelder) besonders gefördert.

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.

Im Regionalplan sind die Gemeinden Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten und Rüdersdorf als „Gemeinden mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion“ dargestellt.

(Quelle: Standortentwicklungskonzept Zukunftsraum östliches Berliner Umland vom Dezember 2006).

Analog dem Bundestrend hat sich im Landkreis Märkisch-Oderland die Beschäftigungslage ab dem Jahr 2004 beständig weiter verbessert. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 15.359 im Vorjahr auf 13.554 zum Stand 31.12.2007, was einer Arbeitslosenquote von 14,5 % entspricht. Damit liegt der Landkreis noch unter dem Landesdurchschnitt von 15,0 %.

(Quelle: Land Brandenburg, Ministerium für Wirtschaft)

Daten zur Baukonjunktur

Nach dem 3-jährigen Rückgang der Bautätigkeit war im Berichtszeitraum 2007 wieder eine positive Entwicklung festzustellen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 55 % gestiegen wie nachfolgende Grafik zeigt.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2003	1.106	50	11	1.232
2004	798	23	11	930
2005	622	19	9	767
2006	586	2	7	595
2007	593	5	46	925

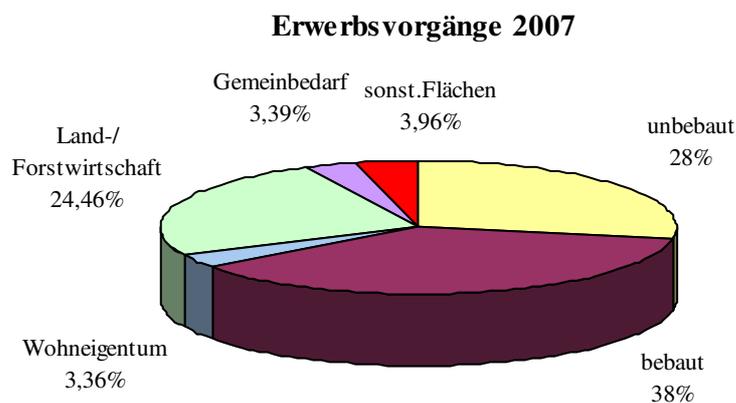
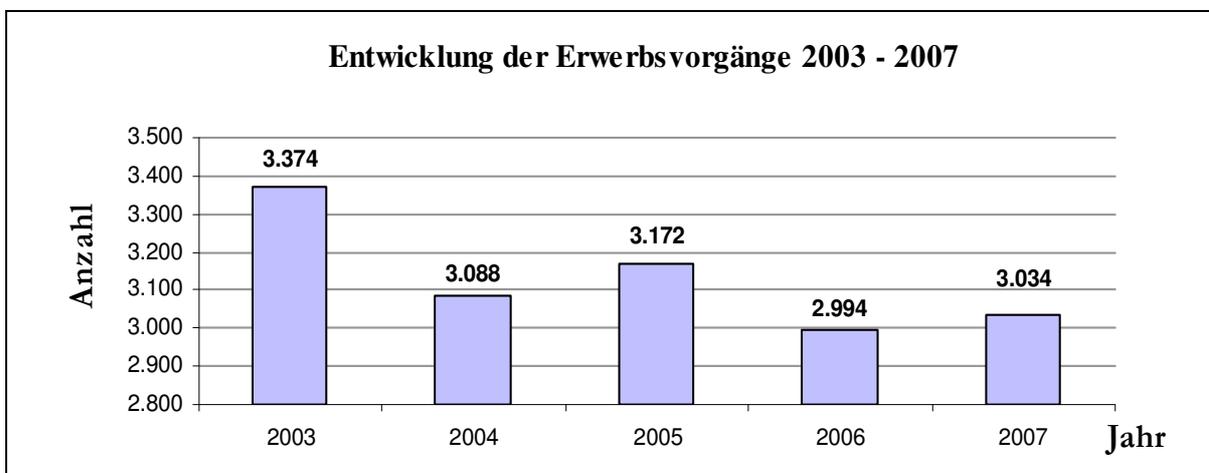
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge (2003 – 2007)

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2008 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2007 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Im Geschäftsjahr 2007 ist gegenüber dem Vorjahr eine geringe Steigerung von Vertragsvorgängen um 1,3 % zu verzeichnen.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohn-eigentum	Land-/Forst-wirtschaft	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
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
2007	3.034	845	1.122	102	742	103	120



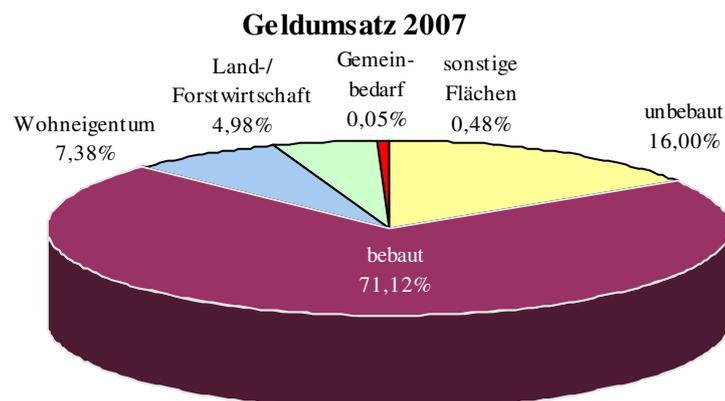
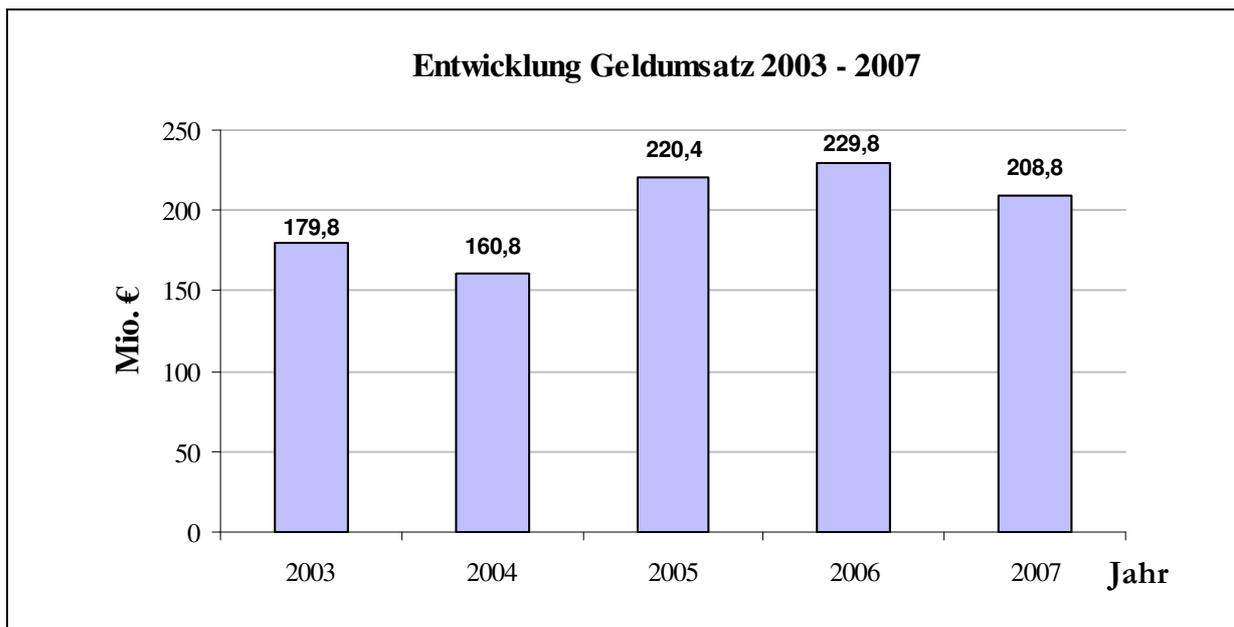
4.2 Geldumsatz (2003 – 2007)

Im Jahre 2007 sind auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Märkisch-Oderland rd. **208,8 Mio. €** umgesetzt worden. Das entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von **9,1 %**.

Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt auch in diesem Jahr bei den bebauten Grundstücken.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohn-eigentum	Land-/Forst-wirtschaft	Gemein-bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2003	179,8	37,5	122,0	8,2	9,7	0,1	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	1,1	1,2
2006	229,8	25,4	183,4	8,8	10,4	0,3	1,6
2007	208,8	33,4	148,5	15,4	10,4	0,1	1,0



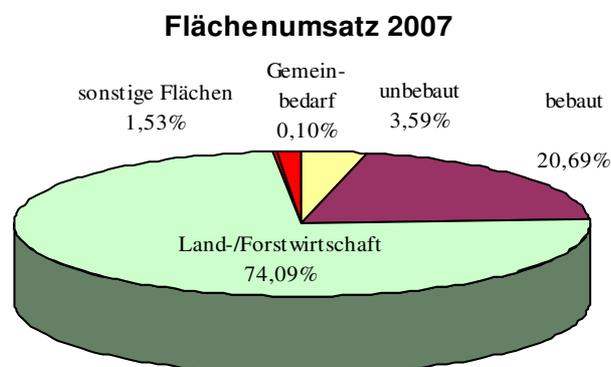
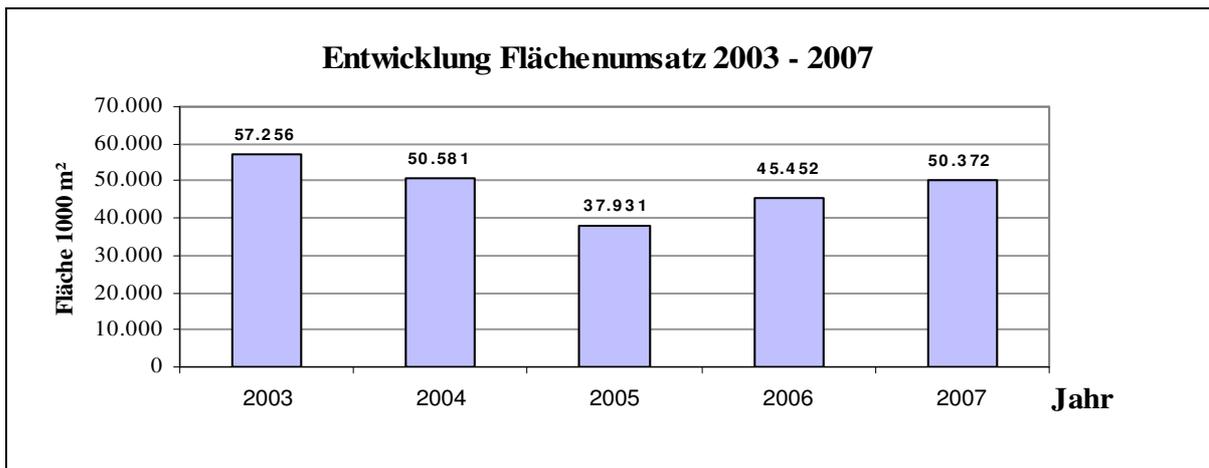
4.3 Flächenumsatz (2003– 2007)

Gegenüber dem Vorjahr ist im Flächenumsatz eine weitere Steigerung (um 10,8 %) zu verzeichnen. Sie basiert vorwiegend auf dem deutlich erhöhten Flächenumsatz der bebauten Grundstücke.

(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

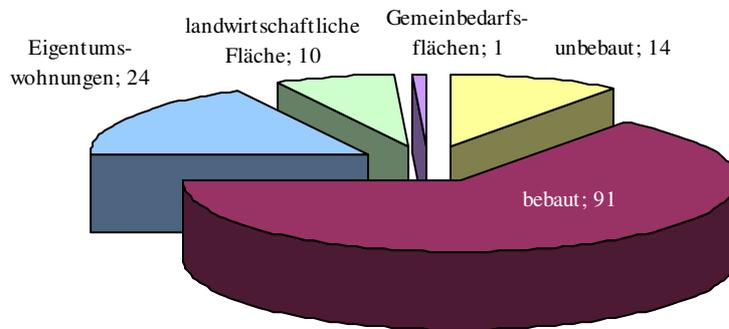
(Angaben in 1.000 m²)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
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
2007	50.372	1.806	10.424	37.323	50	769



4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2007 hat die Geschäftsstelle Gutachterausschuss 140 Mitteilungen über Zwangsversteigerungen erhalten. Nahezu jeder 20. Vertrag ist demzufolge davon betroffen. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten.



Die diesbezügliche Entwicklung der letzten 5 Jahre ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2007 eine Streuung von 8 % bis 390 % festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	45 %	16 % - 97 %
bebaute Grundstücke	66 %	8 % - 186 %
Eigentumswohnungen	60 %	28 % - 108 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	194 %	70 % - 390 %
Gemeinbedarf	50 %	

Im Ergebnis der Auswertung der Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken sind regionale Unterschiede festzustellen. Im "Engeren Verflechtungsraum" liegt das durchschnittliche Preisniveau bei 71 % des Verkehrswertes bei einer Spanne von 25 % bis 186 %; im "Äußeren Entwicklungsraum" liegt der Mittelwert bei 57 % bei einer Spanne von 8 % bis 102 %.

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ waren gegenüber dem Vorjahr sowohl in der Anzahl der Kaufverträge als auch im Flächen- und Preisumsatz deutliche Steigerungen zu verzeichnen, die überwiegend auf den dominierenden Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ zurückzuführen sind.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke im Jahr 2007:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (100 T €)	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Individueller Wohnungsbau	689	587	953	499	230	178
Mehrfamilienhäuser	74	59	75	51	20	17
Geschäftliche Nutzung	9	0	33	0	6	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	3	7	409	51	6	1
Gewerbliche Nutzung	27	26	168	267	59	57
Sonstige Nutzung	43	30	167	22	13	2
Gesamt	845	709	1805	890	334	255
Entwicklung zum Vorjahr	+ 19 %		+ 103 %		+ 31 %	

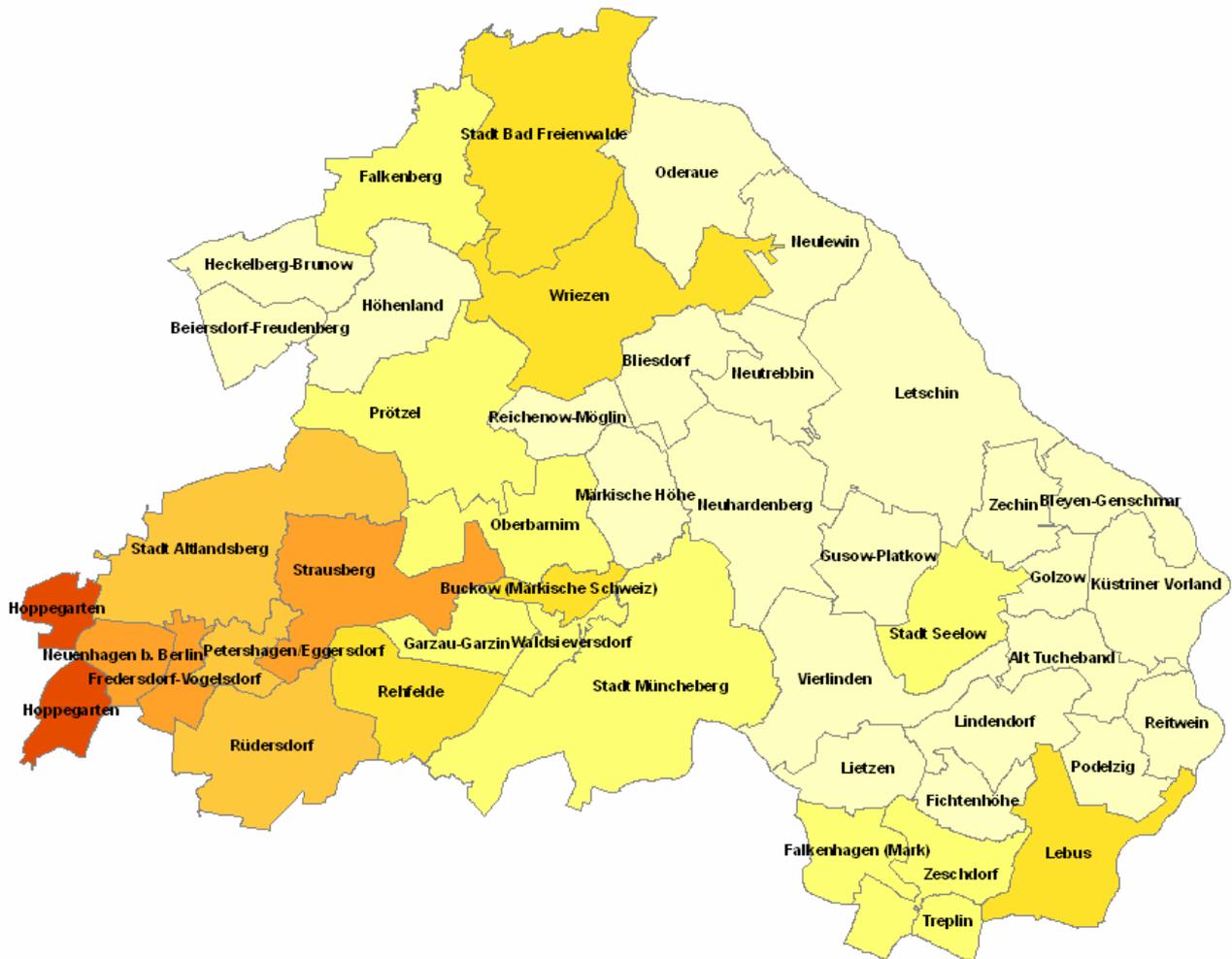
5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Der individuelle Wohnungsbau bezieht sich hauptsächlich auf freistehende Baugrundstücke für **Ein- und Zweifamilienhäuser**. Baugrundstücke für Reihenhäuser sind von untergeordneter Bedeutung. Das Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage im Landkreises Märkisch-Oderland ist nachfolgend graphisch dargestellt.

Das Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaues weist ein beträchtliches West-Ost-Gefälle auf. Im Berlinnahen Bereich sind die Bodenwerte um ein Vielfaches höher als im ländlichen Bereich nahe der Landesgrenze zu Polen.

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



Wertebereich

≤ 15 €/m ²
> 15 - 30 €/m ²
> 30 - 45 €/m ²
> 45 - 60 €/m ²
> 60 - 75 €/m ²
> 75 - 90 €/m ²
> 90 - 105 €/m ²

(Datenquelle GIS LK MOL)

mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u>	
Gebiet	Preisniveau in €/m²
Engerer Verflechtungsraum	60,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	80,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	57,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	40,00
Äußerer Entwicklungsraum	15,00
Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	28,00
Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow	18,00
Höhendörfer	10,00
Oderbruchdörfer	6,00

Das mittlere Preisniveau, basierend auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2008, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Situation, ist aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</u>	
Gebiet	Preisniveau in €/m²
Engerer Verflechtungsraum	75,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	100,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	75,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	55,00
Äußerer Entwicklungsraum	42,00
Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	42,00

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.

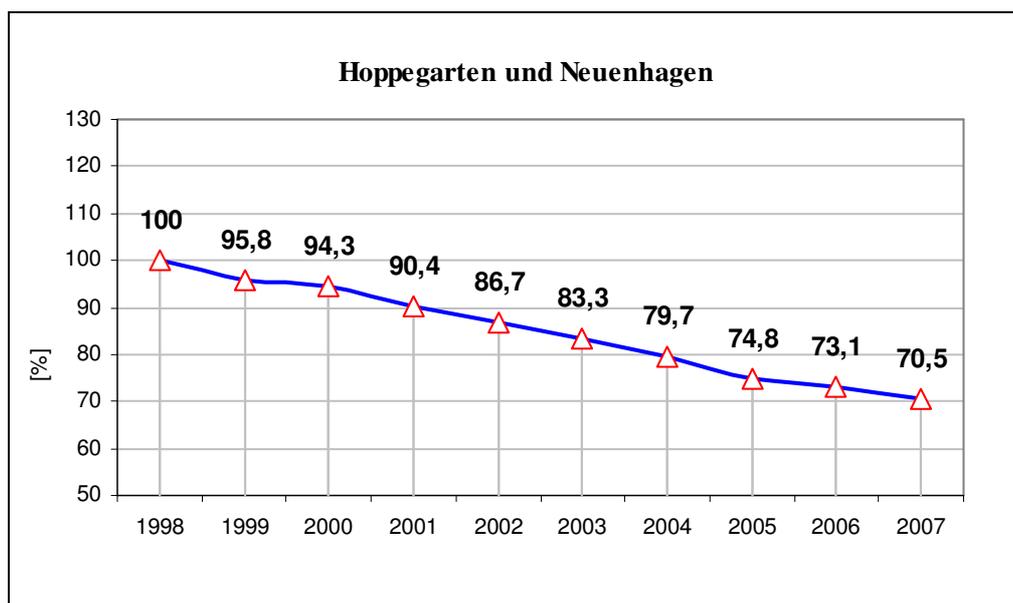
Bodenpreisindexreihen ermöglichen eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten auf zurückliegende Jahre.

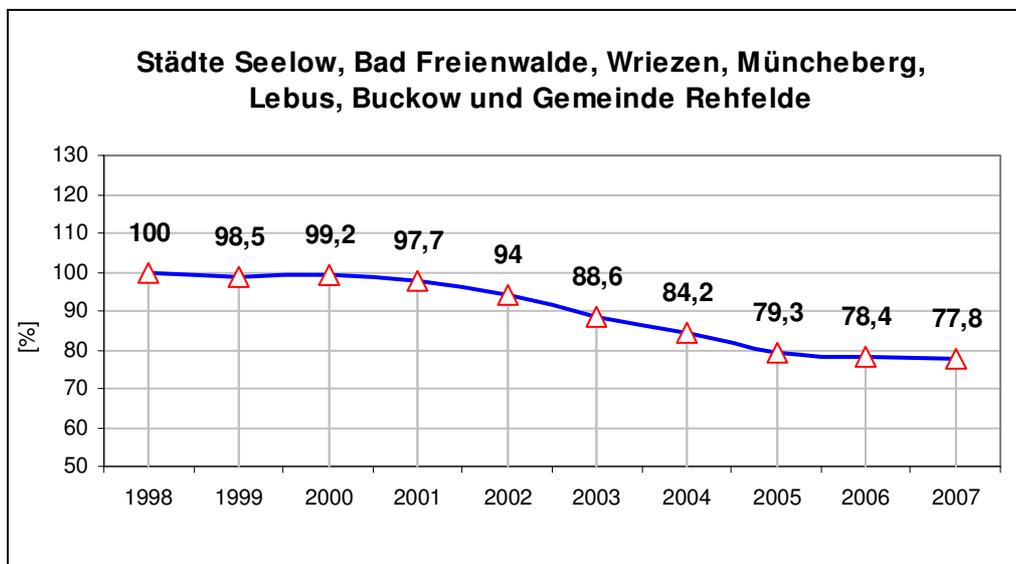
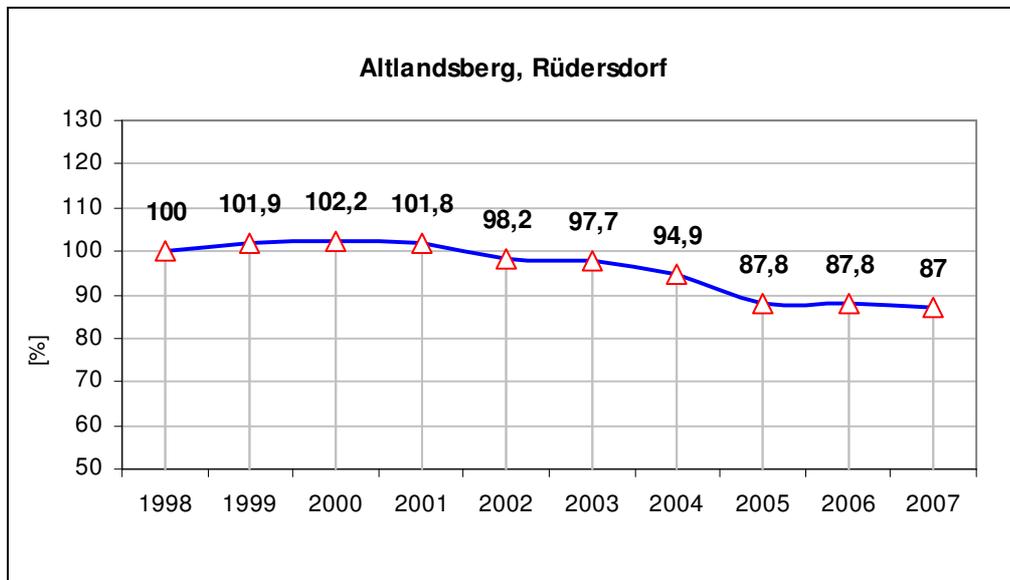
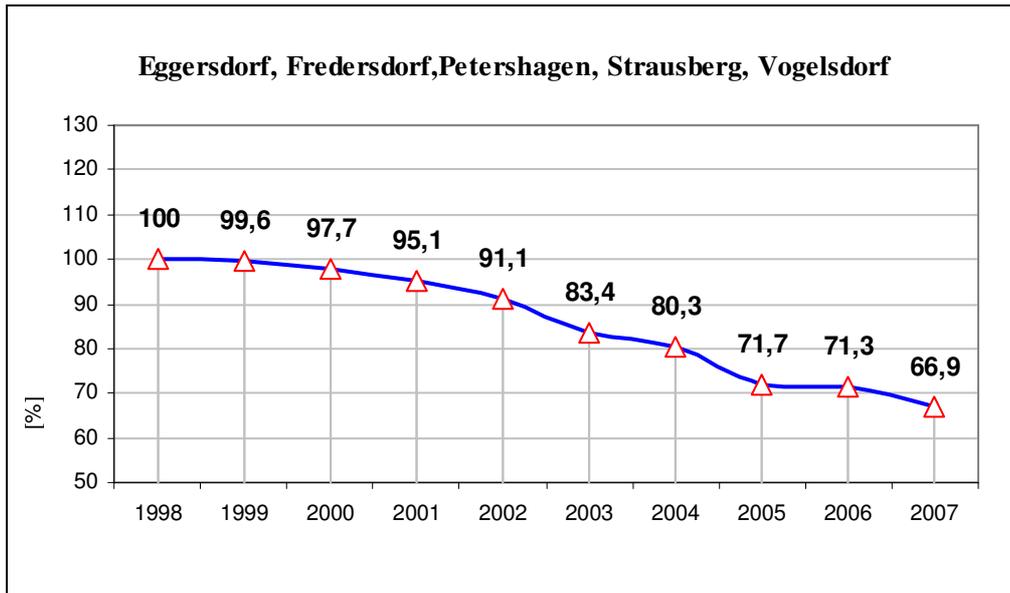
Im Landkreis Märkisch-Oderland werden die Indexreihen auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelten Bodenrichtwerte gebildet.

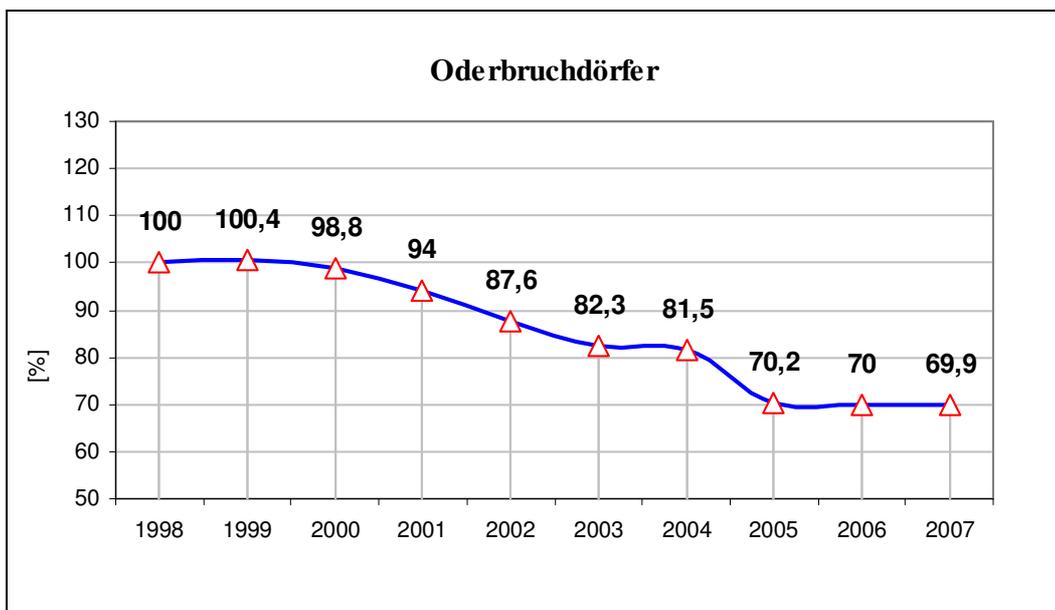
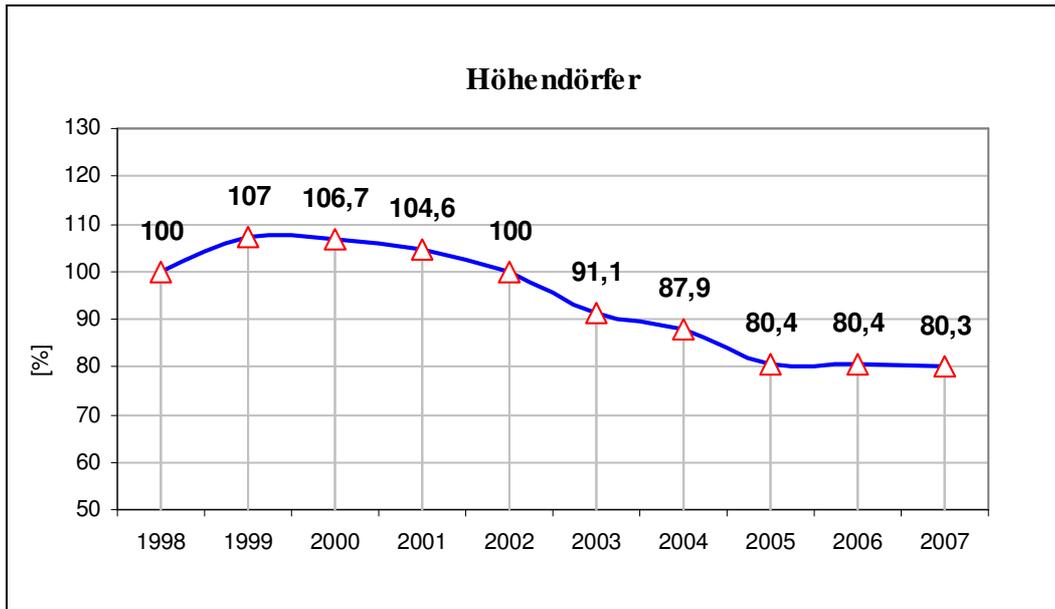
Als Basisjahr wurde das Jahr 1998 festgelegt.

Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Baulandindexgebiete im "Engeren Verflechtungsraum" (EV) und "Äußeren Entwicklungsraum" (ÄE) gebildet:

- EV: Gemeinden innerhalb A 10
- EV: Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss
- EV: Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss
- ÄE: Städte und analoge Gemeinden
- ÄE: Höhendörfer
- ÄE: 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.

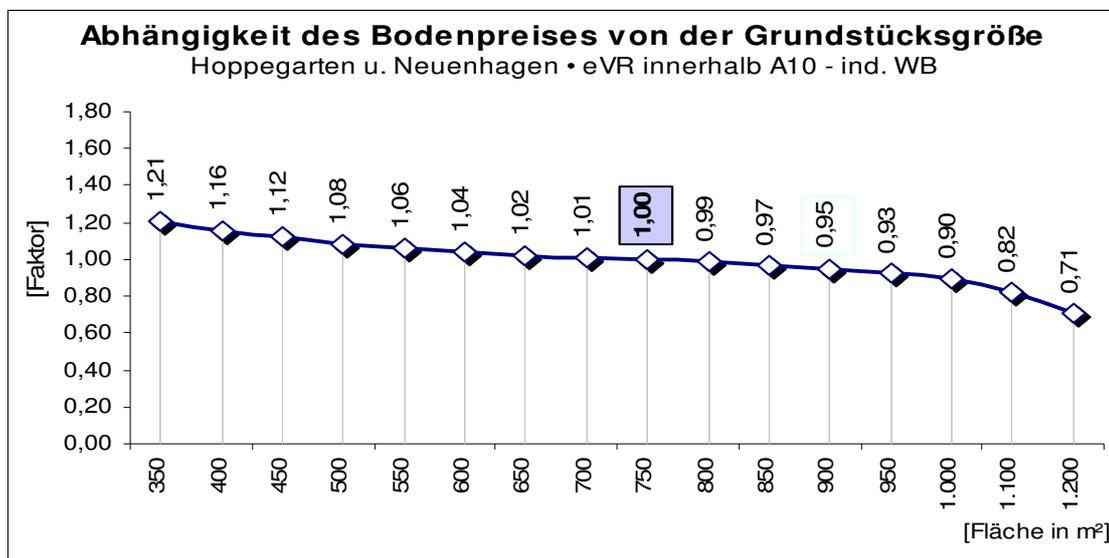
► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

Der Gutachterausschuss hat wie im letzten Jahr, auf Grundlage der bei den Indexreihen für den "Engeren Verflechtungsraum" festgestellten unterschiedlichen regionalen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse, die Abhängigkeiten zwischen Bodenwert und der Grundstücksgröße untersucht. Der Zeitraum der Stichprobe wurde von 2002 bis 2007 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 die den Bodenwert beeinflussenden Merkmale einer Normalverteilung zugeordnet.

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



Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200
Ind. WB	1,21	1,16	1,12	1,08	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	0,99	0,97	0,95	0,93	0,90	0,82	0,71

Der Berechnung liegt folgende Formel zugrunde:

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

Wobei für die Zielgröße BW (Bodenwert) mit der Einheit 10 €/m² die Einflussgröße Fläche mit der Einheit 100 m² einzusetzen ist.

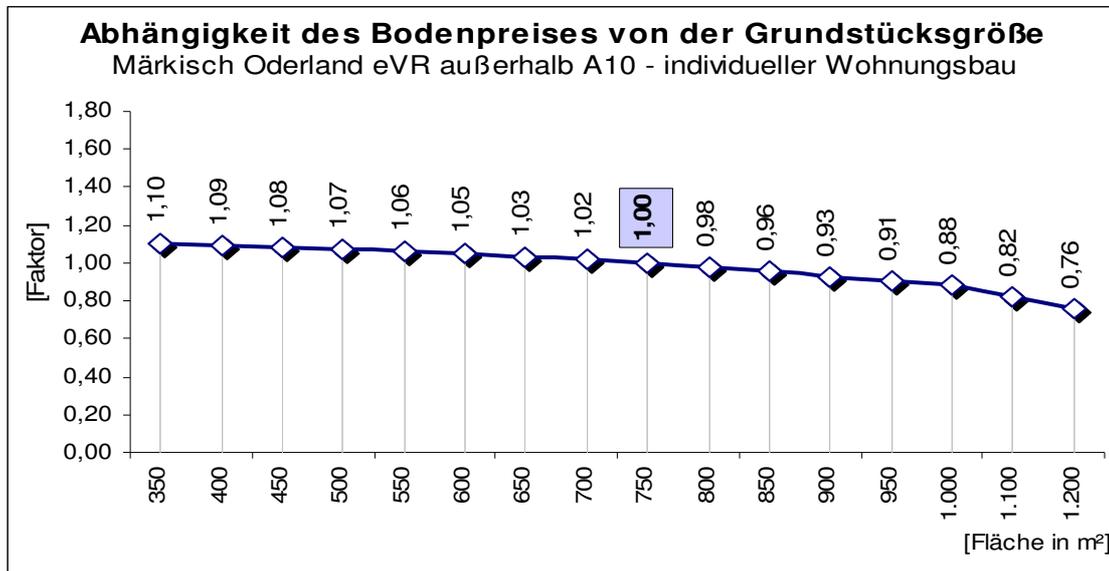
Beispiel: Fläche: 750 m² = 7,5 * 100 m²

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

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

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

Für die Gemeinden des "Engeren Verflechtungsraumes" außerhalb der A 10 (ausgenommen Rüdersdorf*) ergeben sich folgende Abhängigkeiten:



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	1,03	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,91	0,88	0,82	0,76

* Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird nicht für die Gemeinde Rüdersdorf empfohlen. Hier konnten die ermittelten Abhängigkeiten nicht nachgewiesen werden.

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 €/m² die Einflussgröße Fläche mit der Einheit 100 m² einzusetzen ist.

Beispiel: Fläche: 750 m² = 7,5 * 100 m²

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

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

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

Anwendungsbeispiel

Vergleichswert:

Bodenrichtwert:	Fredersdorf (Nord)	60 €/m ²
Eigenschaften:	Richtwertgrundstücksgröße:	750 m ²
Beitragsrechtlicher Zustand:		ebf nach BauGB
Stichtag:		01.01.2008
Lage im eVR:		außerhalb A10

Zu bewertendes Grundstück:

Eigenschaften:	Grundstücksgröße:	600 m ²
Beitragsrechtlicher Zustand:		ebf nach BauGB
Stichtag:		01.01.2008
Lage im eVR:		außerhalb A10

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

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

Bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird auf eine sachverständige Prüfung hingewiesen. Ob sich die errechneten Bodenpreise tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielen lassen, ist auch anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zu überprüfen. Das trifft besonders auf die Zu- oder Abschläge an den Rändern der Koeffizienten zu.

5.2.4 Eckgrundstücke

In Auswertung von Kaufverträgen des Jahres 2007 über Wohngrundstücke mit Ecklagen ist festzustellen, dass ein Einfluss auf das Preisniveau nicht nachweisbar ist. Die Ergebnisse basieren sowohl auf einer Untersuchung des gesamten Landkreises als auch auf Untersuchung des "Engeren Verflechtungsraumes" bzw. einzelner Gemeinden.

5.3 Geschosswohnungsbau

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

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"			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche (ha)	Auslastung (%)
Fredersdorf- Vogelsdorf	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	12,7	74,4
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz- Hoppegarten	68,0	79,4
Neuenhagen bei Berlin	Industrie-u.Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	90,0	74,4
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	12,7	61,2
	Tasdorf-Süd	20,2	100,0
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	56,0	62,5
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	35,0	48,6
Summe		294,6	65,7

"Äußerer Entwicklungsraum"			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche (ha)	Auslastung (%)
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	24,7	57,1
	Weg an der Bahn	8,8	81,8
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	9,7	34,0
Seelow	Gewerbegebiet Seelow - Nord	11,7	39,3
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet - Waldsiedlung Diedersdorf	64,4	62,1
Summe		119,3	58,0

(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.

beitragsrechtliche Zustand	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2008)	
	"Engerer Verflechtungsraum"	"Äußerer Entwicklungsraum"
erschließungsbeitragsfrei	16 €/m ²	6 €/m ²
erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei	30 €/m ²	8 €/m ²

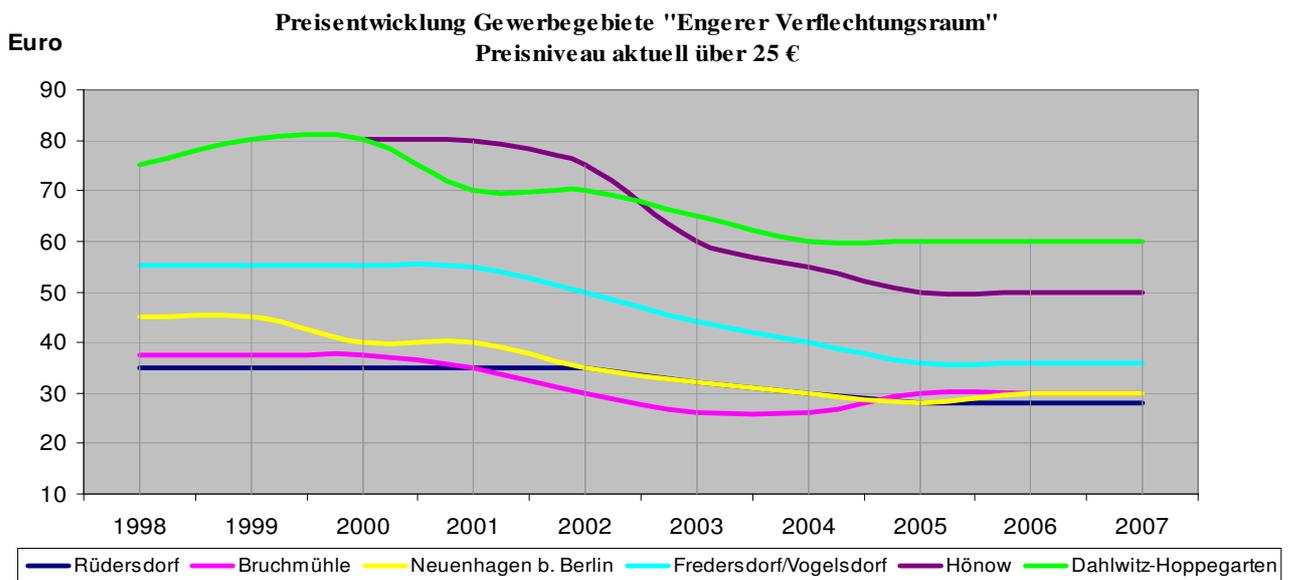
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

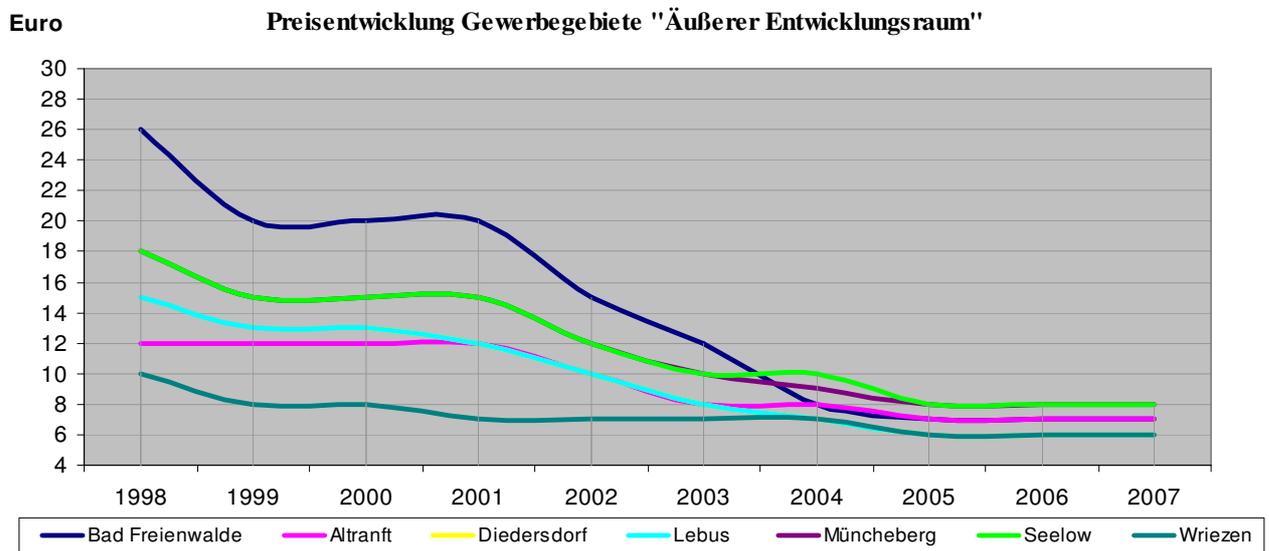
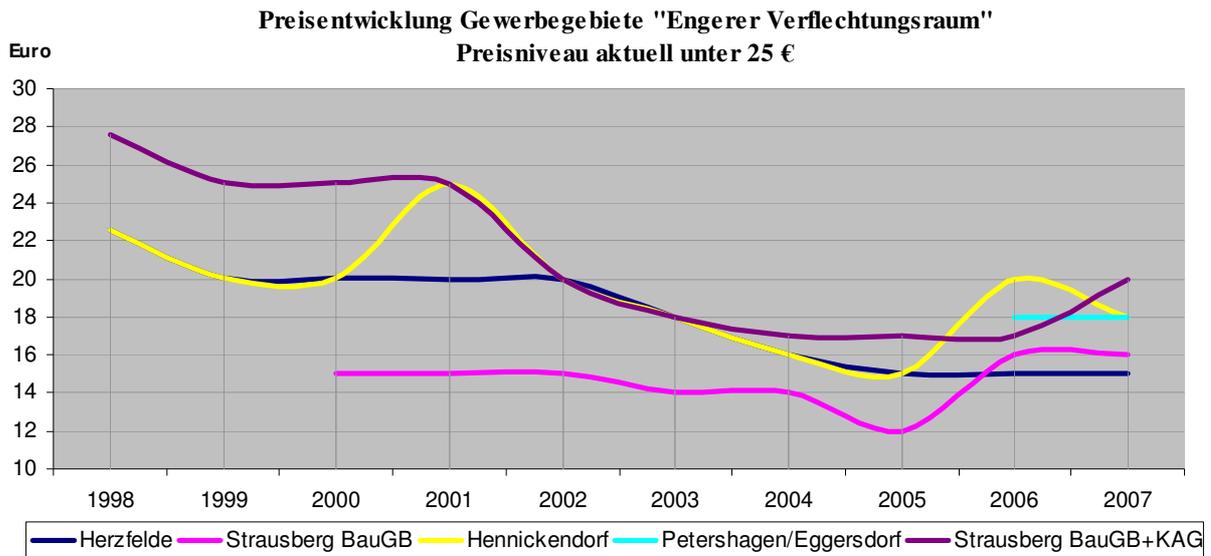
Grundlage des Bodenpreisniveaus ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert.

Als Basisjahr wurde das Jahr 1998 festgelegt.

Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im „Engeren Verflechtungsraum“ ist in diesem Teilmarkt nur wenig Bewegung vorhanden.

Nach einem jährlichen 5- bis 10-prozentigem Preisrückgang konnte insbesondere im „Engeren Verflechtungsraum“ ab 2005 überwiegend eine Preisstabilisierung bzw. sogar mehrere Preissteigerungen festgestellt werden.





Hinweis: Diedersdorf (Bodenrichtwert ab Jahr 2000) deckt sich mit Lebus

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 Flächennutzungs-plan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.“ (§ 4 WertV)

In Auswertung der Kaufpreise der Jahre 2003 bis 2007 ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Analog dem Vorjahr liegen ca. 80 % der Kauffälle 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 2003 bis 2007 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 17 Kauffälle, so dass die Ergebnisse auf Grund der geringen Datenbasis nur eingeschränkt aussagefähig sind.

5.6 Sonstiges Bauland

► geschäftlich genutzte Grundstücke

Eine statistische Analyse in diesem Teilmarkt ist wegen zu geringer Anzahl von Kaufverträgen (6 Kaufverträge im Zeitraum 2003 bis 2007) nicht möglich.

► Wassergrundstücke

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

1. Ufergrundstücken (Grundstücke mit unmittelbarer Wasserlage)
2. Grundstücken, die durch einen Uferstreifen vom Wasser getrennt sind
3. wassernahen Grundstücken (bis 300 m Entfernung).

Die Datenbasis für Auswertungen in den differenzierten Teilmärkten auf Kreisebene ist gering. Für Ufergrundstücke sowie für Grundstücke, die durch einen Uferstreifen vom Wasser getrennt sind, 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.

Für wassernahe Grundstücke ohne direkten Uferbezug sind in Auswertung von 15 Kauffällen der letzten 5 Jahre im Mittel keine signifikant höheren Bodenpreise nachweisbar.

► Baugrundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich

Erfahrungsgemäß orientiert sich der Bodenwert für bestandsgeschützte Wohngrundstücke bzw. privilegierte Vorhaben 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 der letzten 5 Jahre bestand aus 27 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 wird in der Regel als jährliche Zahlung vereinbart.

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

Der Anteil der abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge (12 Verträge) im Landkreis Märkisch Oderland ist im Jahre 2007 mit ca. **0,6 %**, gemessen an der Anzahl der bebauten und unbebauten Verträge, unbedeutend.

► Erbbauzinssätze pro Jahr für unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	2003	2004	2005	2006	2007	Anzahl 2007
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,5 % (4,0 – 5,0 %)	Ø 4,25 % (4,0 - 4,5 %)	Ø 4,5 % (2,0 – 5,0 %)	Ø 4,00 % (3,2 – 5,0%)	Ø 4,30 % (4,0 – 4,5%)	8
Gewerbegrundstücke	5,0 %	Ø 4,7 % (4,0 - 5,0 %)	Ø 6,5 % (5,0 - 8,0 %)	-	4,5 %	1
Erholungsgrundstücke	-	-	-	-	-	-

► Erbbauzinssätze pro Jahr für bebaute Grundstücke

Grundstücksart	2003	2004	2005	2006	2007	Anzahl 2007
Wohnbaugrundstücke	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 %)	4,0 %	2
Gewerbegrundstücke	-	-	5,0 %	-	4,0 %	1
Erholungsgrundstücke	7,0 %	7,0 %	-	6,0 %	-	-

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

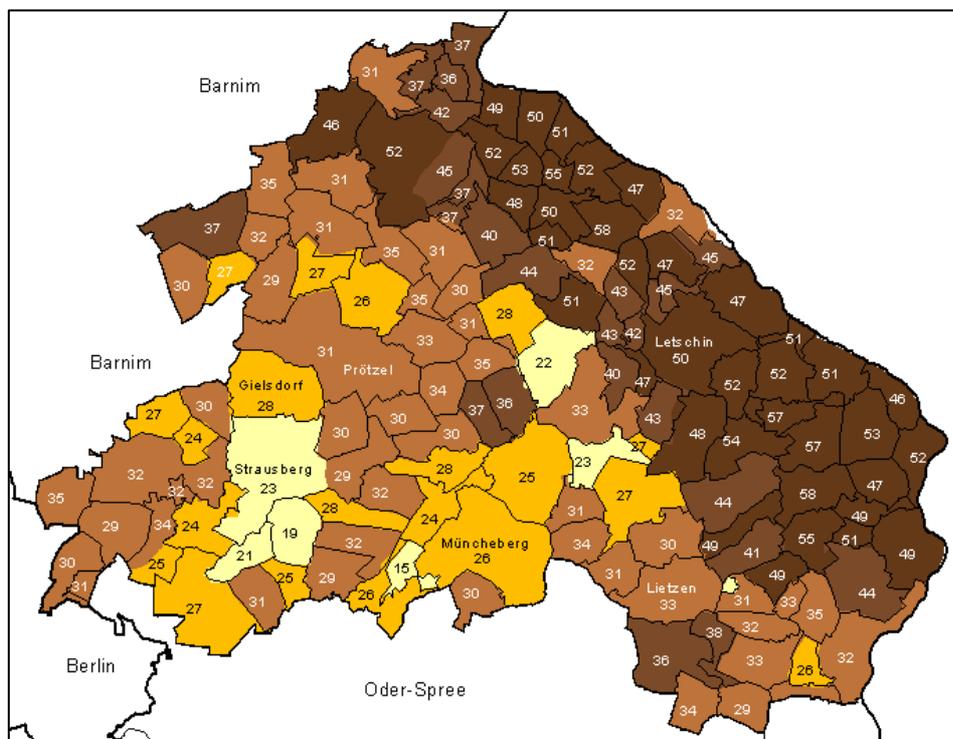
6.1 Allgemeines

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

24 % aller Kauffälle des Jahres 2007 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 74 %.

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.)



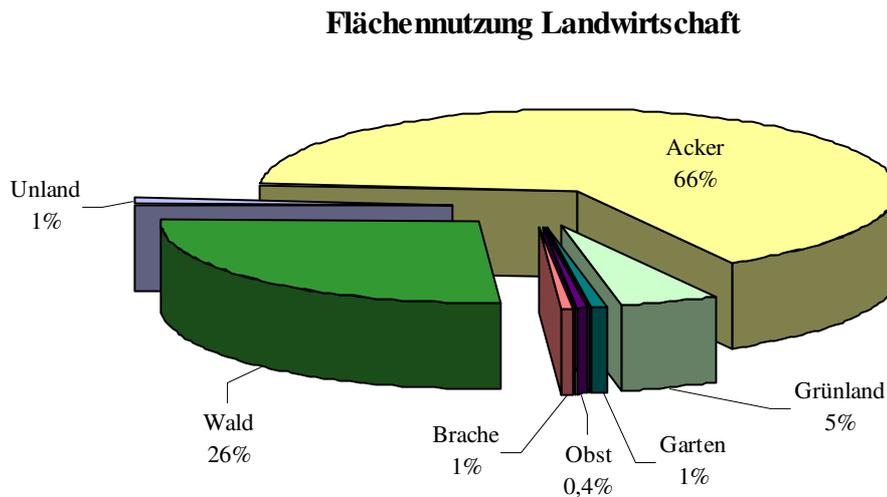
Quelle: IS Lara-Informationssystem des ländlichen Raumes; Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung.

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 (9.656 ha) und Obstanbau (775 ha) hier nur eine untergeordnete Rolle spielen.



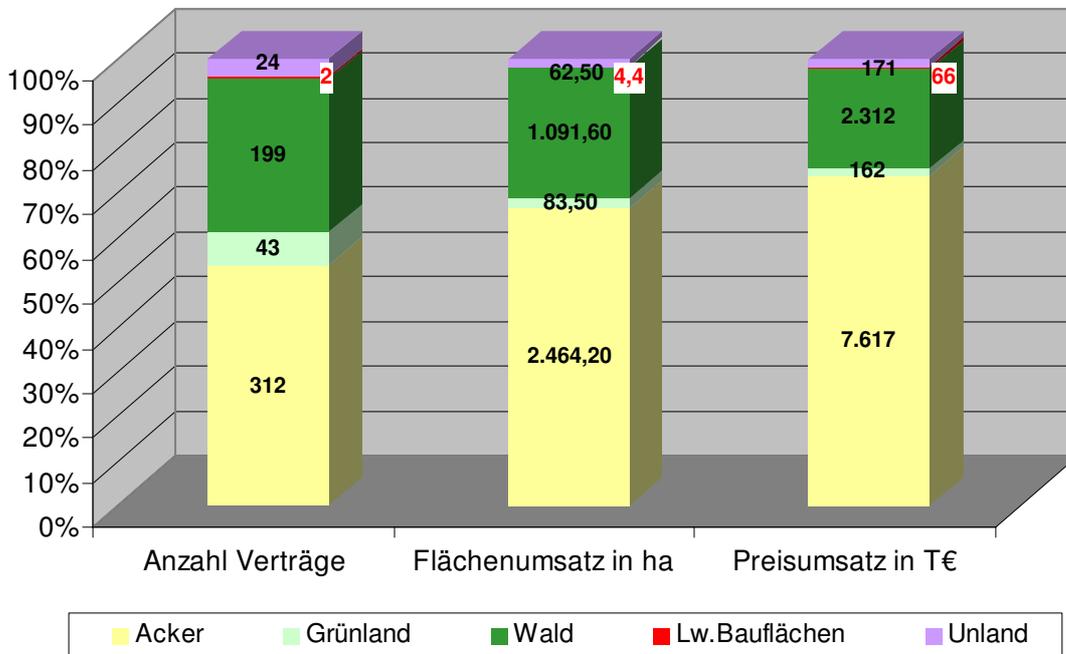
Quelle: Nutzungsortenaufstellung lt. Katasteramt, 2007

► **Umsatz 2007**

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, waren im Umsatz für den Teilmarkt Landwirtschaft im Vergleich zum Vorjahr keine großen Veränderungen festzustellen:

Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Preisumsatz
+ 4 %	-1 %	± 0 %

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzverteilung bezogen auf die verschiedenen Nutzungen:



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

Hauptgrundlage für die Auswertungen von Acker und Grünland 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 01.01.2008 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker (€/m ²)	Grünland (€/m ²)
Oderbruch	0,38 (Ackerzahl 40 - 60, Fläche 5 - 10 ha)	0,30 (Grünlandzahl 40- 60, Fläche 5 - 10 ha)
Ostbrandenburgische Platte	0,26 (Ackerzahl 20 - 40, Fläche 5 - 10 ha)	0,19 (Grünlandzahl 20 - 40, Fläche 5 - 10 ha)
Berlinnaher Bereich	0,34* (Acker/Grünlandzahl 20 – 40, Fläche 5 – 10 ha)	

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 m²) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung, genauso wie begünstigtes Agrarland und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung, hier nicht berücksichtigt.

* Für den „Berlinnahe Bereich“ hat der Gutachterausschuss ab Auswertung des Jahres 2006 wegen geringer Fallzahl in Verbindung mit nicht eindeutiger Nutzungsartunterscheidung sowie analogem Preisniveau für Acker und Grünlandflächen einen gemeinsamen Bodenrichtwert beschlossen.

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
0,25-1	0,25 0,28 0,40	0,24 0,50	0,31 0,30	0,30 0,40 0,51 0,28 0,30 0,35 0,37	0,30 0,23 0,30 0,25	18	0,33
>1-2	0,22		0,34 0,28	0,28 0,32 0,33	0,23 0,38 0,44 0,60 0,32	11	0,34
>2-5	0,27	0,30 0,35 0,53 0,25	0,31 0,38 0,37 0,37 0,28	0,33 0,35 0,40 0,39 0,32 0,27 0,61 0,35 0,40		19	0,36
>5-10		0,35 0,55	0,35 0,30 0,35 0,30	0,38 0,42 0,37 0,27 0,40 0,40 0,40 0,38	0,26	15	0,37
>10-20		0,27	0,53 0,25 0,45	0,44 0,34 0,41 0,42 0,37 0,35	0,41 0,40	12	0,39
>20-40	0,35		0,51			2	0,43
> 40				0,35		1	0,35
Verträge (Anzahl)	6	9	17	34	12	78	
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,30	0,37	0,35	0,37	0,34		0,36

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"

Fläche (ha)	A c k e r z a h l				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m ²)
	<=20	21-30	31-40	41-50		
0,25-1	0,25	0,23 0,24 0,26	0,24 0,13 0,31		7	0,24
>1-2	0,38	0,20 0,20 0,30 0,20 0,26	0,28 0,26 0,16 0,41	0,35	11	0,27
>2-5	0,20 0,18	0,25 0,14 0,23 0,20 0,31 0,26 0,36 0,26 0,35 0,25 0,30 0,24	0,21 0,30 0,30 0,23 0,28 0,22 0,25 0,24 0,25 0,30		24	0,25
>5-10	0,12 0,32 0,15	0,24 0,39 0,30 0,26 0,25 0,25 0,25 0,25 0,20	0,22 0,24 0,20 0,25 0,22 0,29 0,22 0,26 0,25 0,20	0,30 0,24 0,40 0,25 0,28 0,22 0,47 0,24 0,33	31	0,26
>10-20	0,29 0,20	0,28 0,25 0,21 0,19	0,14 0,19 0,35 0,17 0,35		11	0,24
>20-40		0,35 0,24	0,25 0,25		4	0,27
>40		0,41	0,22 0,44		3	0,36
Verträge (Anzahl)	9	35	45	2	91	
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,23	0,26	0,25	0,32		0,26

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

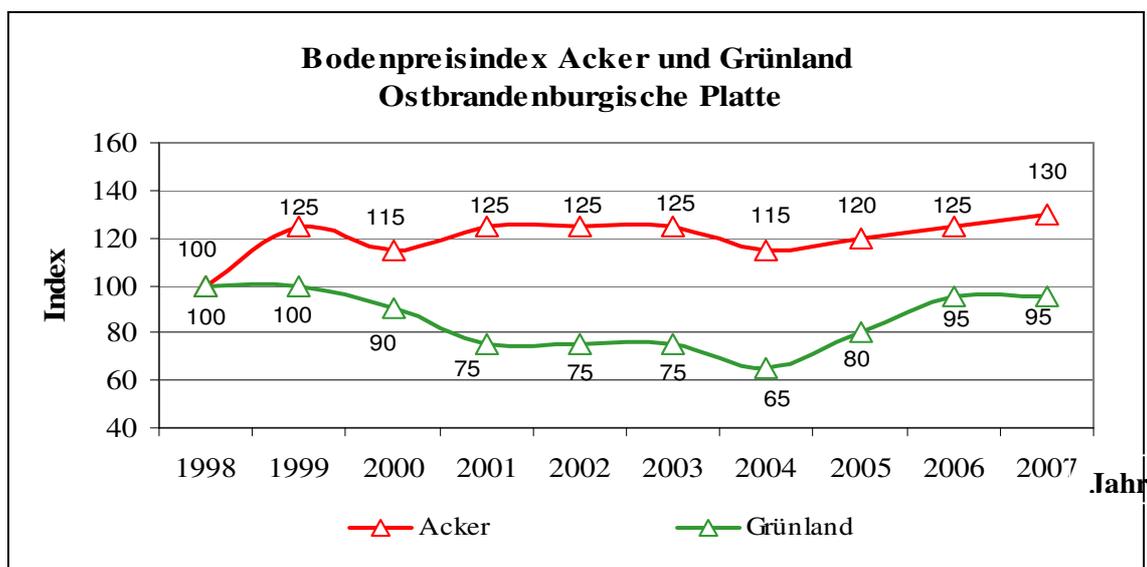
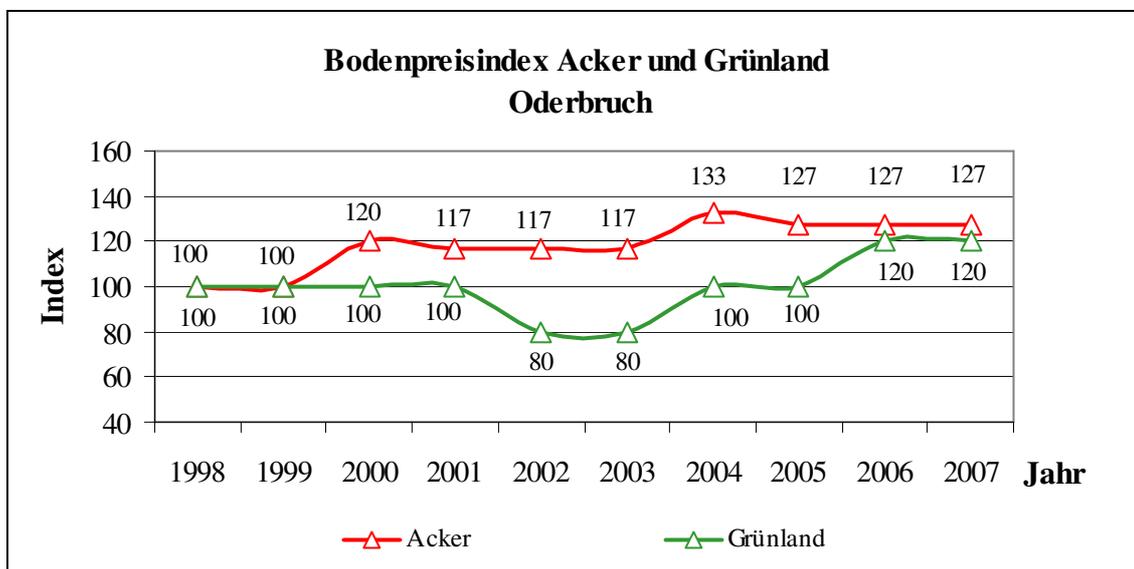
Preisniveau von Grünland

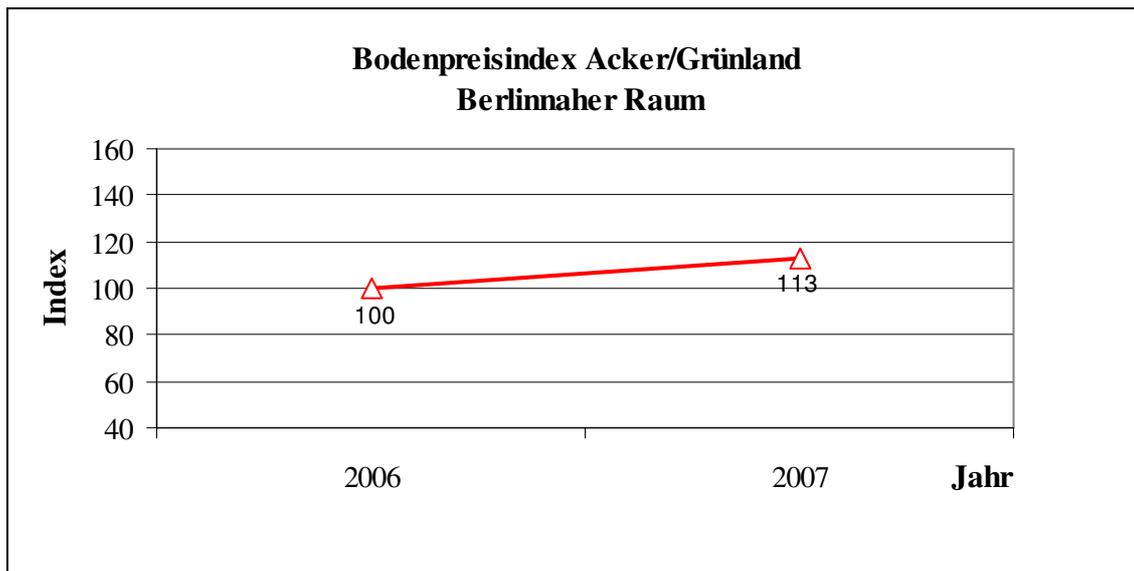
Die geringe Bedeutung der Grünlandflächen im Landkreis Märkisch-Oderland wird auch in entsprechend geringen Marktbewegungen auf diesem Teilmarkt deutlich. So machte der Flächen- und Geldumsatz dieses Teilmarktes nur 1-2 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus.

Da wie in den letzten Jahren der 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 1998 mit dem Index 100.





Weil für den „Berlinnahen Raum“ ab dem Vorjahr auf die Differenzierung für Acker und Grünland begründet verzichtet und ein gemeinsamer landwirtschaftlicher Bodenrichtwert beschlossen wurde, bezieht sich dieser Bereich auf das Basisjahr 2006.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte (Ackerzahl)

In Auswertung der geeigneten Kauffälle des Jahres 2007 konnte weder für das „Oderbruch“ noch für die „Ostbrandenburgische Platte“ ein Einfluss der Ackerzahl auf den Kaufpreis nachgewiesen werden.

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2007 für Acker wurde der Einfluss der Kauffallgröße auf den Kaufpreis als Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert untersucht. In Auswertung der Untersuchung ist festzustellen, dass ein eindeutiger Zusammenhang aller Kauffälle zwischen Kaufpreis und Größe der veräußerten Fläche nicht nachweisbar ist. Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“. Die Gründe sind zum einen im Auswerteverfahren selbst (fehlende Wichtung der Kauffälle) sowie in den sehr geringen Fallzahlen bei Grundstücksverkäufen > 20 ha zu suchen.

Eine weitere Schwierigkeit besteht in der Auswertung von Kaufverträgen mit einer Vielzahl von Grundstücken. Dennoch lagen die Kaufverträge mit veräußerten Flächen >20 ha zum Teil deutlich über dem Bodenrichtwert.

► 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 Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

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

6.2.4 Höfe (§ 35 BauGB)

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

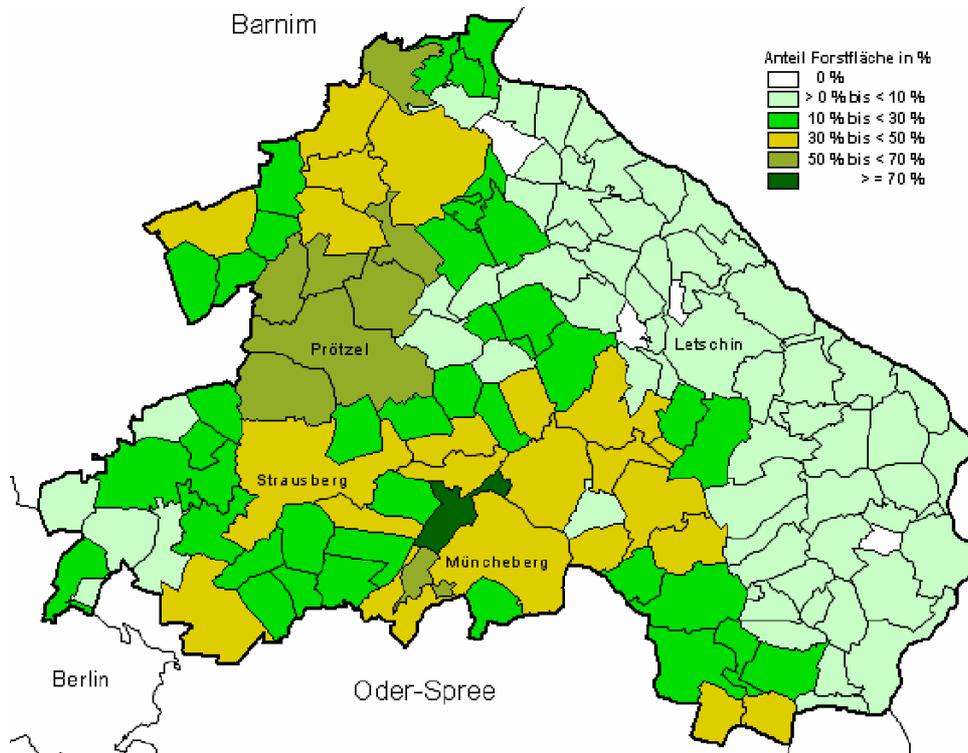
Im Landkreis Märkisch-Oderland werden nur selten ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Ab dem Jahr 2003 wurden diesbezüglich 18 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2007 gab es nur 2 Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des „Äußeren Entwicklungsraumes“. Entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude schwankt das Preisniveau nach Eliminierung von Ausreißern in den Jahren **2003 bis 2007** zwischen **0,31 €/m² und 4,82 €/m².**

Im Mittel der Jahre **2003 bis 2007** wurden **1,70 €/m²** gezahlt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

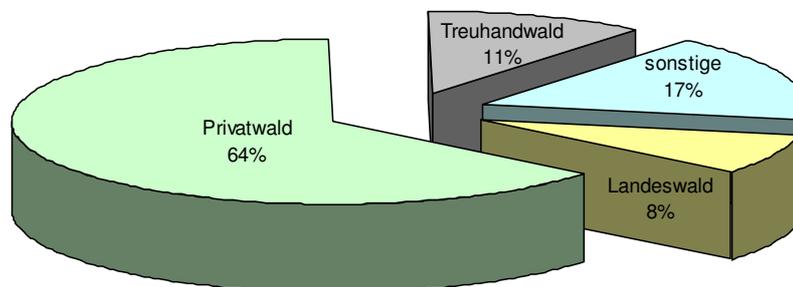
Im Landkreis Märkisch-Oderland ist die Waldwirtschaft nach der Landwirtschaft flächenmäßig die bedeutendste Landnutzungsform. Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Landkreis Märkisch-Oderland macht mit rund 48.400 ha ca. 22,7 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

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



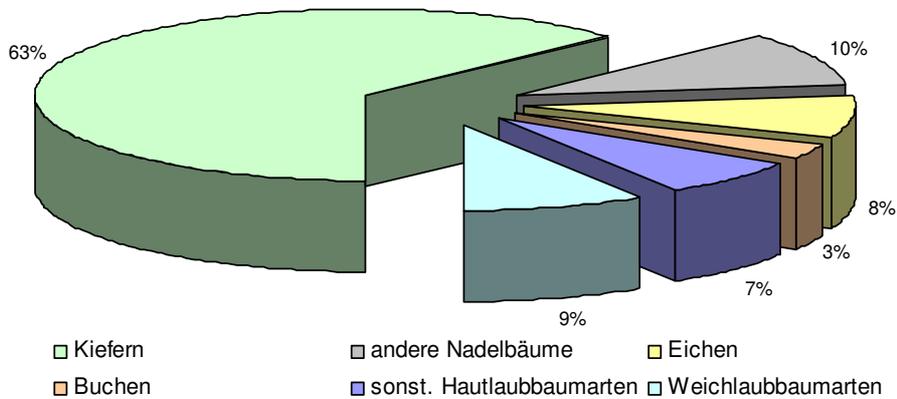
Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2004, Datenspeicher Wald

Die Eigentumssituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt.



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007

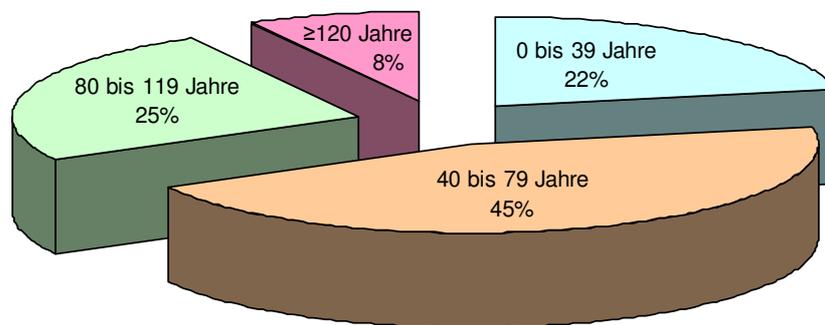
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007

Die Kiefer, Baum des Jahres 2007, ist als dominierende Baumart der Region auch in den Verkäufen vorherrschend.

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



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007

Die im Jahr 2006 gestiegene Nachfrage nach Wald hält unvermindert an, was vorrangig auf die zunehmende Verwendung einheimischer Hölzer als Bau- und Möbelholz bzw. als Heizstoff zurückzuführen ist. Der Holzmarkt hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch neue Technologien entscheidend gewandelt, so dass die Verwendung von Holz als weltweit bedeutendster nachwachsender Rohstoff intensiviert wurde.

Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Preisumsatz
+ 13 %	- 10 %	+ 34 %

Der auf das Jahr bezogene Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht ca. **2,3 % der forstwirtschaftlich genutzten Fläche** aus.

6.3.1 Preisniveau

Der positive Trend in der Entwicklung der Waldpreise setzte sich im Jahr 2007 auf einem deutlich höheren Niveau als im Vorjahr fort. Die Kauffälle in diesem Teilmarkt führten zu einer Anhebung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2008 auf **0,20 €/m²**. Das entspricht einem Anstieg von rund 54 %.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den gesamten Landkreis und beinhaltet sowohl den Boden als auch den Bestand. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen.

In Auswertung der Kaufpreise von Wald ist festzustellen, dass bei der überwiegenden Anzahl von Fällen keine separaten Bestandswertangaben vorhanden sind. Nur in 29 Kauffällen gab es eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Bestand. Sie sind vorrangig auf Verkäufe zurückzuführen, die im Vergleich zum Bodenrichtwert ein höheres Preisniveau aufweisen. In Auswertung von 28 geeigneten Kauffällen konnten folgende Werte ermittelt werden:

	Kaufpreis (€/m²)	Bodenwert (€/m²)	Preisanteil für Bestand (€/m²)
Mittelwert	0,25	0,13	0,12
Spanne	0,11– 0,59	0,07 - 0,17	0,03 – 0,45

Da es sich bei den Vertragsparteien tlw. um gleiche Veräußerer bzw. Erwerber handelt, sind für eine gesicherte Aussage weitere Ergebnisse erforderlich.

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

Im Ergebnis der Auswertung kann wiederholt folgendes festgestellt werden:

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

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

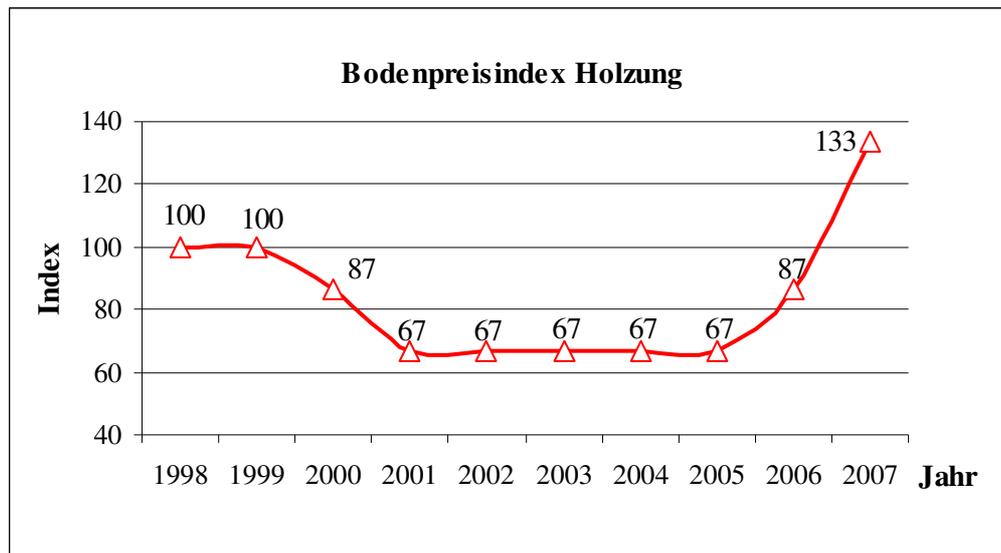
► Ortsnahe Fläche

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2007 ist ein Einfluss der Ortsnähe auf das Kaufpreisniveau nicht festzustellen.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 1998 mit dem Index 100.

Nach 5jähriger Konstanz sind die Bodenpreise ab dem Jahr 2006 erheblich gestiegen, wobei sich die Preisentwicklung mit einem Anstieg von 54 % im Vergleich zum Vorjahr besonders drastisch darstellt.



6.4 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

► Ortsnahes Agrarland

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2007, 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 10 Verträgen für das Berichtsjahr 2007 nach wie vor gering. Sie machen **1,3 % der landwirtschaftlichen Verträge** aus. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das keine Veränderung.

► 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.

In Auswertung von 27 Kauffällen ab dem Jahre 2003 ist festzustellen, dass diese Preise einer großen Streuung unterliegen. Ein **direkter Bezug zum Baulandpreis der jeweiligen Region** konnte erwartungsgemäß nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis der Untersuchung der Gebiete „Engerer Verflechtungsraum“ und „Äußerer Entwicklungsraum“ ist festzustellen, dass gebietstypische Abweichungen im Preisniveau für begünstigtes Agrarland nicht bestehen. Abhängigkeiten zum Preisniveau Ackerland der jeweiligen Region sind nicht erkennbar.

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
begünstigtes Agrarland	27	0,90	0,40 – 2,00

► 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.

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächen-erwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden in Auswertung der Jahre 2003 bis 2007 folgende Marktdaten festgestellt.:

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Unland	42	0,10	0,01 – 0,24

► Ersatzmaßnahmeflächen

Da im Jahr 2007 diesbezüglich keine Kauffälle erfasst wurden, wird das Ergebnis der Vorjahrsauswertung, basierend auf einer Datenbasis von 64 geeigneten Kauffällen ab dem Jahre 2002, dargestellt.

Das Preisniveau unterlag großen regionalen Schwankungen, wie nachfolgende Darstellung zeigt.

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

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da der Auswertzeitraum 2007 für bestimmte Teilmärkte oftmals unzureichend ist, erfolgt die Auswertung auf Basis der letzten 5 Jahre 2003 bis 2007.

► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 96 Kaufverträgen im Jahr 2007 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Dabei ist der Anteil der Gartenflächen im "Engeren Verflechtungsraum" deutlich zurückgegangen und macht nur noch ein Drittel aller Gartenverkäufe 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 im Zeitraum 2003 bis 2007 für hausnahes Gartenland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **großen Streuung** in Höhe von 5-30 % zum Bodenrichtwert für Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner - besteht.

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

Hinweis: Die Kaufpreise für große hausnahe Flächen bzw. in ungünstigen Lagen liegen tlw. unter den vorhergehenden Angaben, während für begünstigte Lagen höhere Kaufpreise erzielt wurden.

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

► Windkraftanlagen

Im Berichtszeitraum wurden 4 Kauffälle für Grundstücke zur Windkraftnutzung abgeschlossen. Die vorliegenden Kauffälle beziehen sich nach wie vor ausschließlich auf den „Äußeren Entwicklungsraum“.

Sie weisen im Vergleich zu den Vorjahrsangaben ein deutlich höheres Preisniveau auf.

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

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge der letzten 5 Jahre festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m ² (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	17,00 (2,00 – 35,00)	5,00
	Trasse	1,20 (0,70 – 1,80)	
	Abstandsflächen/ Restflächen	0,90 (0,30 – 2,10)	

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 2007	Kauffälle 2003-2007	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Dauerkleingärten	0	3	4,00	1,80 bis 8,00
Wasserflächen Seen Graben	0	18	0,25 0,05	0,10 bis 1,15
Sportanlagen Reitplatz, Hundeplatz, Schießplatz Sportplatz, Spielplatz, Festwiese, Tennisplatz	0 0	3 5	2,00 2,50	0,40 bis 4,00 0,50 bis 5,00
privater Weg im Außenbereich im Innenbereich *	2 2	18 22	0,70 2,00	0,10 bis 1,50 0,50 bis 5,00
Lagerplatz	0	9	3,20	0,25 bis 10,00
Mülldeponie	0	4	2,00	0,05 bis 7,00

* Die Kaufpreise für Wegeflächen, die jedoch planungsrechtlich Bauland (§ 34) darstellen, weisen eine erhebliche Streuung auf.

Für Wegeflächen innerhalb neuer Wohngebiete werden tlw. bis zu 50 % des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt. Diese hohen Werte außer Acht gelassen, liegt das Preisniveau überwiegend bei 1,00 €/m² bis 4,00 €/m². Im Mittel wurden 16 % des Bodenrichtwertes gezahlt.

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

► Verkehrsflächen

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

• Erwerb zur Durchführung von neuen Baumaßnahmen

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

• 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. Dabei ist die Ausübung des Ankaufsrechtes des öffentlichen Nutzers zeitlich befristet. Sie endete mit Ablauf des 30.06.2007. Damit kann jetzt der Grundstückseigentümer entscheiden, ob der öffentliche Nutzer nach den Vorschriften des VerkFlBerG das Grundstück ankaufen soll oder eine entgeltliche Dienstbarkeit bestellt wird.

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

2. Für Erwerbsfälle des rückständigen Grunderwerbs der letzten 5 Jahre **außerhalb des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes** ist eine erhebliche Streuung festzustellen. Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Engerer Verflechtungsraum		Äußerer Entwicklungsraum	
innerhalb der Ortslage (€/m ²)	außerhalb der Ortslage (€/m ²)	innerhalb der Ortslage (€/m ²)	außerhalb der Ortslage (€/m ²)
ø 1,50 (Spanne 0,50-10,00)	ø 0,60 (Spanne 0,20-0,75)	Ø 1,00 (Spanne 0,50-3,50)	ø 0,20 (Spanne 0,10-0,30)
Datenbasis 74 Kauffälle	Datenbasis 4 Kauffälle	Datenbasis 12 Kauffälle	Datenbasis 2 Kauffälle

► **Abbauland**

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Demgemäß ist die Datenbasis für auswertbare Verträge nur gering. Ab dem Jahr 2003 wurden lediglich 11 auswertbare Kauffälle erfasst, im Jahr 2007 gab es nur einen Kauffall.

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

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

Bergwerkseigentum). Damit unterliegen die bisher nach Einigungsvertrag bergfreien Bodenschätze einem Bestandsschutz.

• **bergfreie Bodenschätze**

Beim Verkauf von Abbauland eines bergfreien Rohstoffes gehört der Bodenschatz nicht zum Verkaufsgegenstand (s. a. BGH-Urteil vom 19.12.2002). In 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 €/m² bis 3,47 €/m² ausmachte.

► **Stellplatznutzung/private Parkplätze**

In Auswertung von 24 geeigneten Kauffällen ab dem Jahre 2003 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.

8 Bodenrichtwerte

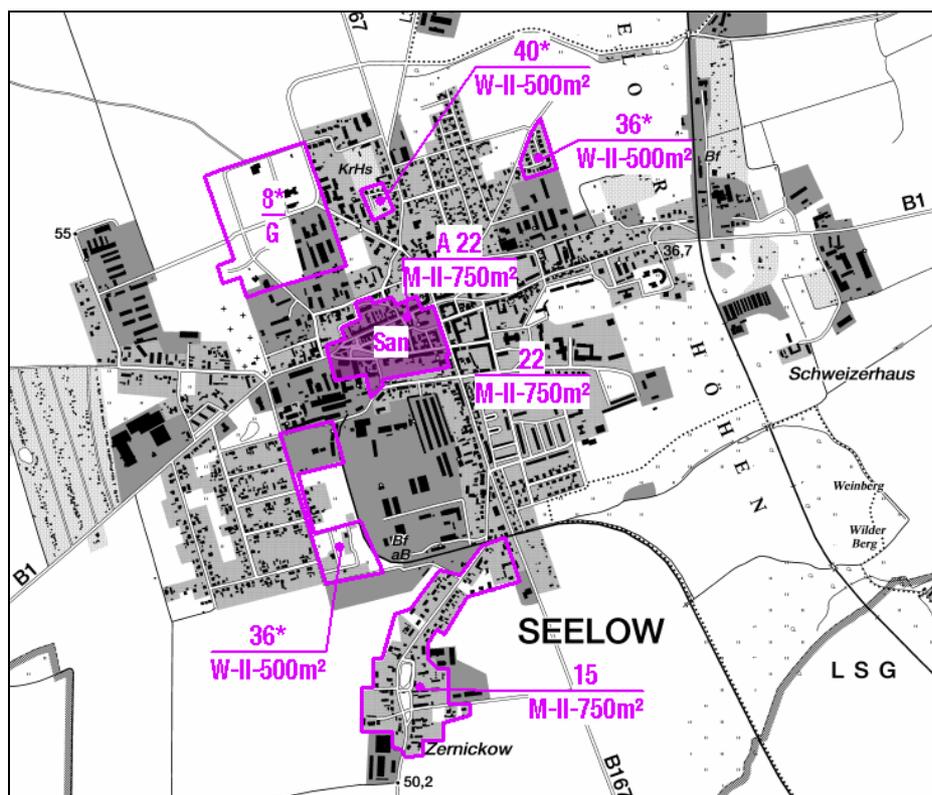
8.1 Gesetzlicher Auftrag

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 1. Januar eines jeden Jahres Bodenrichtwerte für lagetypische unbebaute Bauflächen. Diese Werte werden in die jährlich erscheinende Bodenrichtwertkarte eingetragen (siehe Abbildung – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2008)



Die Bodenrichtwertkarte kann gegen Gebühr 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 01.01.2008 (Auszug)

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m ² erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB <u>oder</u> ebf nach BauGB und KAG*		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Altfriedland (750 m ²)	M 11 II		7
OT Gottesgabe (1.000 m ²)	M 5 II		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Randlage Zentrum o. SG (750 m ²)	M 65 III		
Seeberg (750 m ²)	W 60 II		
Nord (750 m ²)	W 50 II		
WG* Scheunenviertel (600m ²)	W 65* II		
WG* Am Mühlenfließ/Am Röhsee (500 m ²)	W 65* I I		
Wochenendnutzung			30
Bad Freienwalde			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m ²)	M 34 III		
Südliche Randlage (750 m ²)	W 32 II		
Westliche Randlage (750 m ²)	W 34 III		
WG* Ranfter Feld (600 m ²)	W 44* II		
Gewerbegebiet		7	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6
OT Altranft (750 m ²)	M 26 II		
OT Altranft WG* Sonnenburger Weg (600 m ²)	W 28* II		
OT Altranft-Gewerbepark		7*	
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet (500 m ²)	W 34		
allgemeine Ortslage (500 m ²)	W 32 II		
OT Hasenholz (1.000 m ²)	M 10 II		
Wochenendnutzung			14
Falkenberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage (750 m ²)	M 18 II		
OT Cöthen und Amalienhof (1.000 m ²)	W 14 II		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf -Ortslage (500 m ²)	M 65 II		
Fredersdorf-WG* Mitte (220 m ²)	W 75* II		
Fredersdorf-Nord (750 m ²)	W 60 II		
Fredersdorf-Nord (750 m ²)	W 55 II		
Fredersdorf-Süd (750 m ²)	W 60 II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36*	
Fredersdorf-WG* Florasiedlung (400 m ²)	W 130* II		

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m ² erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB <u>oder</u> ebf nach BauGB und KAG*		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Vogelsdorf-Ortslage (750 m ²)	M 44 II		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf (750 m ²)	W 50 II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*		50*	
Heckelberg (1.000 m ²)	M 13 II		
Wochenendnutzung			5
Hennickendorf (1.000 m ²)	M 40 II		
Gewerbegebiet Pappelhain*		18*	
WG* Meisterhäuser/Am Stienitzsee (1.000 m ²)	W 125* II		
WG* Am Robinienhain (600 m ²)	W 48* II		
WG* Klosterdorfer Straße (600 m ²)	W 48* II		
WG* Neuburger Ring (600 m ²)	W 48* II		
Hohenwutzen (750 m ²)	M 16 II		
Wochenendnutzung			5
Küstrin - Kietz (1.000 m ²)	M 6 II		
Lebus Ortslage (500 m ²)	M 32 II		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee (750 m ²)	W 44* II		
Gewerbegebiet Lebus		6	
Neuenhagen b. Berlin			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn (750 m ²)	W 70 II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn (750 m ²)	W 70 II		
Mischgebiet (750 m ²)	M 75 III		
Gewerbegebiet*		30*	
WG* Gruscheweg (500 m ²)	W 100* II		
WG* Pferdekoppel (600 m ²)	W 90* II		
Wochenendnutzung			23
Neuhardenberg (1.000 m ²)	M 14 II		
Neurüdnitz (1.000 m ²)	M 4 II		
Seelow			
Zentrum/Sanierungsgebiet (750 m ²)	M 22 II		
allg. Wohn-/Mischgebiet (750 m ²)	M 22 II		
OT Zernikow (750 m ²)	M 15 II		
WG* Apfelstraße (500 m ²)	W 36* II		
WG* Am Spring (500 m ²)	W 36* II		
WG* Am Storchennest (500 m ²)	W 40* II		
Gewerbegebiet*		8*	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt (500 m ²)	W 70 II		
allg. Wohnlage (750 m ²)	W 75 II		
Hufenweg (500 m ²)	W 60 II		
Gartenstadt (750 m ²)	W 48 II		
Schillerhöhe (750 m ²)	W 60 II		
Rand-Mittelfeld (750 m ²)	W 55 II		
Gewerbegebiet*		20*	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB		16	
OT Hohenstein (750 m ²)	M 20 II		
OT Gladowshöhe (750 m ²)	W 24 II		
OT Ruhlsdorf (1.000 m ²)	M 14 II		

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m ² erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB <u>oder</u> ebf nach BauGB und KAG*		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Wohnlage Badstraße (750 m ²)	W 100 II		
WG* Hegermühlenstraße (500 m ²)	W 75* II		
WG* Wilkendorfer Weg (500 m ²)	W 80* II		
WG* Am Mondsee (500 m ²)	W 75* II		
Fasanenpark Innenbereich (500 m ²)	W 46 II		
Fontanestraße (750 m ²)	W 100 II		
Jenseits des Sees (750 m ²)	W 65 II		
Nördliche Wohnlage	W 50 IV		
Südliche Wohnlage	W 50 V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle (Fläche für Wald)			18
Wochenendnutzung Postbruch			22
Wesendahl (1.000 m ²)	M 12 II		
Wochenendnutzung			7
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage (750 m ²)	M 32 III		
Randlage (750 m ²)	W 17 II		
Randlage Siedlung Am Holzplatz (750 m ²)	W 15 II		
alle Gewerbegebiete		6	

8.4 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 wurde 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

Wriezen Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.

1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998
2. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.01.2004
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:

Buckow 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.

Müncheberg bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt

Neuhardenberg bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt

Rüdersdorf Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.
Mit einer weiteren Ermittlung von Anfangs- und Endwerten wurde der Gutachterausschuss nicht beauftragt. Weitere Auskünfte erteilt das Amt Rüdersdorf.

Seelow Der Gutachterausschuss wurde mit der Ermittlung von Anfangswerten nicht beauftragt. 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 der abgeschlossenen Kaufverträge als auch im Geldumsatz zu verzeichnen. Dagegen ist der Flächenumsatz erheblich gestiegen.

Der Anteil der Zwangsversteigerungen in diesem Teilmarkt ist hier weiter gestiegen und liegt bei 8 %, d.h. jeder 12. Vertrag im Berichtszeitraum ist davon betroffen.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2007.

Gebäudeart	Anteil %	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2006	ha	% zu 2006	Mio. €	% zu 2006
freistehende Einfamilienhäuser	50,5	566	10,1	180,3	45,8	57,0	11,8
Zweifamilienhäuser	3,1	35	66,7	8,0	263,6	2,6	-16,1
Reihenhäuser/DHH	10,5	118	18,0	10,4	-15,4	10,3	-24,8
Wochenendhäuser	8,9	100	-34,6	13,0	-17,7	4,1	-30,5
Mehrfamilienhäuser	6,3	71	39,2	18,0	19,2	12,5	-46,4
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	6,3	71	10,9	44,3	-11,0	31,0	-51,7
sonstige Gebäude	14,4	161	-36,9	768,3	373,1	31,1	40,1
Gesamt	100	1.122	-3,1	1042,3	273,4	148,6	-19,0

57 % der Kauffälle entfallen dabei auf den "Engeren Verflechtungsraum"

Die gravierende Erhöhung des Flächenumsatzes resultiert vor allem aus Kauffällen für sonstige Gebäude. Maßgeblichen Einfluss hatte dabei ein Vertrag über den Verkauf eines Flugplatzes mit einer Fläche von ca. 650 ha.

9.2 Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke

Nachfolgend werden für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2007 das mittlere Preisniveau sowie die Preisspannen dargestellt. Sie beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.

► "Engerer Verflechtungsraum"

Lage Objekt	Anzahl	Kaufpreis- mittel (€)	Kaufpreis- mittel pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø. Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH gesamt	165	126.000		
BJ ≤1945	15	106.000		
BJ >1945-1990	9	114.000		
BJ >1990	40	165.000	1.300 (22)*	124
allg. Ortslage				
ZFH gesamt	3	126.000		
neue Wohnparks				
EFH gesamt	18	200.000	1.700 (12)*	120

► "Äußerer Entwicklungsraum"

Lage Objekt	Anzahl	Kaufpreis- mittel (€)	Kaufpreis- mittel pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø. Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH gesamt	69	72.000	700 (7)*	120
BJ <1990	7	63.000		
BJ >1990	10	115.000	800 (6)*	130
allg. Ortslage				
ZFH gesamt	9	55.000		
neue Wohnparks				
EFH gesamt	1	155.000		

(*) Anzahl auswertbare Kauffälle

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Nachfolgend werden für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2007 das mittlere Preisniveau sowie die Preisspannen dargestellt. Sie beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.

► "Engerer Verflechtungsraum"

Lage Objekt	Anzahl	Kaufpreis- mittel (€)	Kaufpreis- mittel pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø. Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage DHH gesamt	15	120.000	670 (5)*	170
allg. Ortslage RH gesamt	3	120.000		
neue Wohnparks DHH gesamt RH gesamt	12 19	125.000 110.000	960 (5)*	145

► "Äußerer Entwicklungsraum"

Lage Objekt	Anzahl	Kaufpreis- mittel (€)	Kaufpreis- mittel pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø. Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage DHH gesamt	18	58.000		
neue Wohnparks DHH gesamt	1	98.000		

() * Anzahl auswertbare Kauffälle

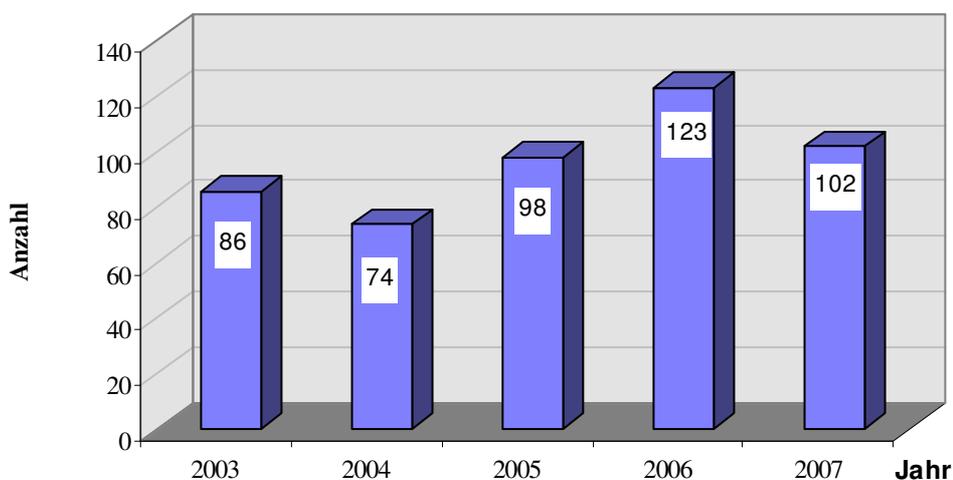
9.4 Wohnungseigentum

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 auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen begründet werden. WE kann ergänzend verbunden sein mit dem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen oder Flächen der gleichen Wohnanlage (Keller, Garagen usw.).

Wohneigentum wird ausschließlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers bzw. des Erbbauberechtigten gebildet und erfordert eine notarielle Teilungserklärung, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die Aufnahme in ein Wohnungsgrundbuch.

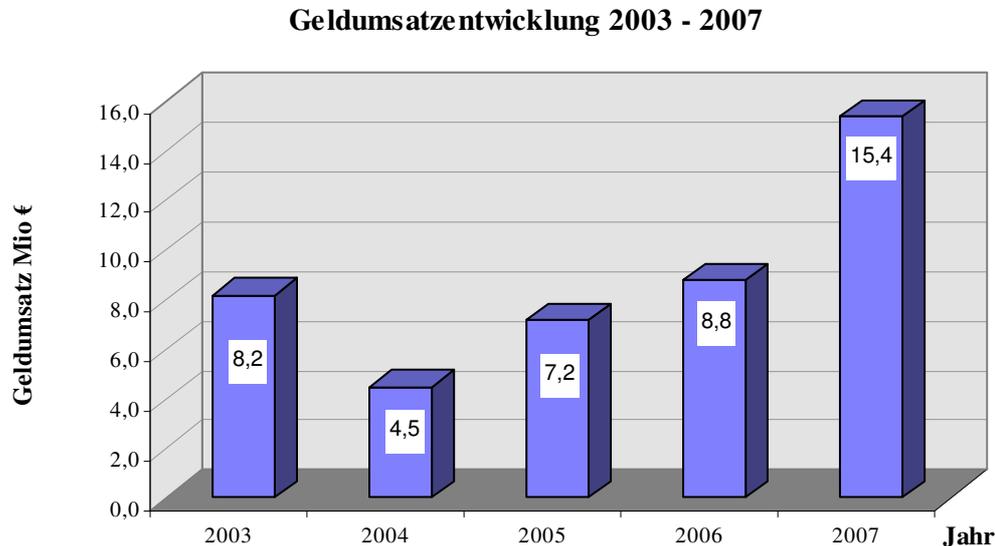
Für den gesamten Landkreis Märkisch-Oderland liegen der Geschäftsstelle im Berichtszeitraum 2007 **102 Kaufverträge** von Wohneigentum in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung vor. Das entspricht einer **Minderung** gegenüber dem Vorjahr **um ca. 17 %**. Ein Großteil (37 %) der Kaufverträge betreffen vermietete Objekte.

Anzahl der Erwerbsvorgänge 2003 - 2007



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

Der **Geldumsatz** des Teilmarktes **Wohnungseigentum** ist im Vergleich zum Jahr 2006 um ca. **75 % gestiegen**.



Erstverkäufe¹ spielen auf dem Wohneigentumsmarkt keine Rolle mehr. Im Jahr 2007 wurden ausschließlich Weiterverkäufe² registriert.

Der Anteil der zwangsversteigerten Wohnungen hat dabei weiter zugenommen. Im Jahr 2007 macht er nahezu ein Viertel aller Verkäufe dieses Teilmarktes aus.

Die unterschiedliche Entwicklung der Fallzahlen im Gegensatz zum Geldumsatz hat ihre Ursache in Paketverkäufen (Verkauf von mehreren Objekten in einem Vertrag).

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)

Das Hauptinteresse von Käufern am Erwerb von Wohneigentum liegt, wie in den vergangenen Geschäftsjahren, im „Engeren Verflechtungsraum“. Der Anteil lag bei 95 %.

9.4.1 Preisniveau
(Angaben in €/m² Wohnfläche)

Lage	Größe der Wohnung (m ² Wohnfläche)			Baujahr		
	<60	60-90	>90	vor 1990	1991-1999	>2000
Bruchmühle						
Am Mühlenfließ		2164(4)	2164			2164 (5)
Eggersdorf/Strbg.						
Bahnhofstraße	550				550	
Fredersdorf						
Am Bahnhof	968				968	
Petershagener Straße		1625			1625	
Holteistraße			1071		1071	
Hennickendorf						
Straße des Friedens	400				400	
Hönow						
Entwicklungsgebiet	1655	1103			1655 1103	
Neuenhagen/Bln.						
Vogelsdorfer Straße	543 1438				543 1438	
Fontanestraße	1060 1078				1060 1078	
Niederheidenstraße		1231			1231	
Westring			1204		1204	
Petershagen						
Müllerstraße	1523					1523
Eggersdorfer Straße		1000			1000	
Strausberg						
Ernst-Thälmann-Straße		1507			1507	
Schillerstraße		1069			1069	
Straße der Jugend	750				750	
Mittelwert vermietete Objekte	1093	1842	1618		1197	2164
Mittelwert nicht vermietete Objekte	900	1100	1204		935	-

Hinweise

1. Vermietete Eigentumswohnungen im Fettdruck dargestellt
(der Anteil an den auswertbaren Verträgen macht ca. 56 % aus)
2. auswertbare Verträge mit einem Baujahr vor 1990 gab es im Jahr 2007 nicht.
3. Mittelwerte, die auf einer ungenügenden Datenmenge basieren, sind grau dargestellt

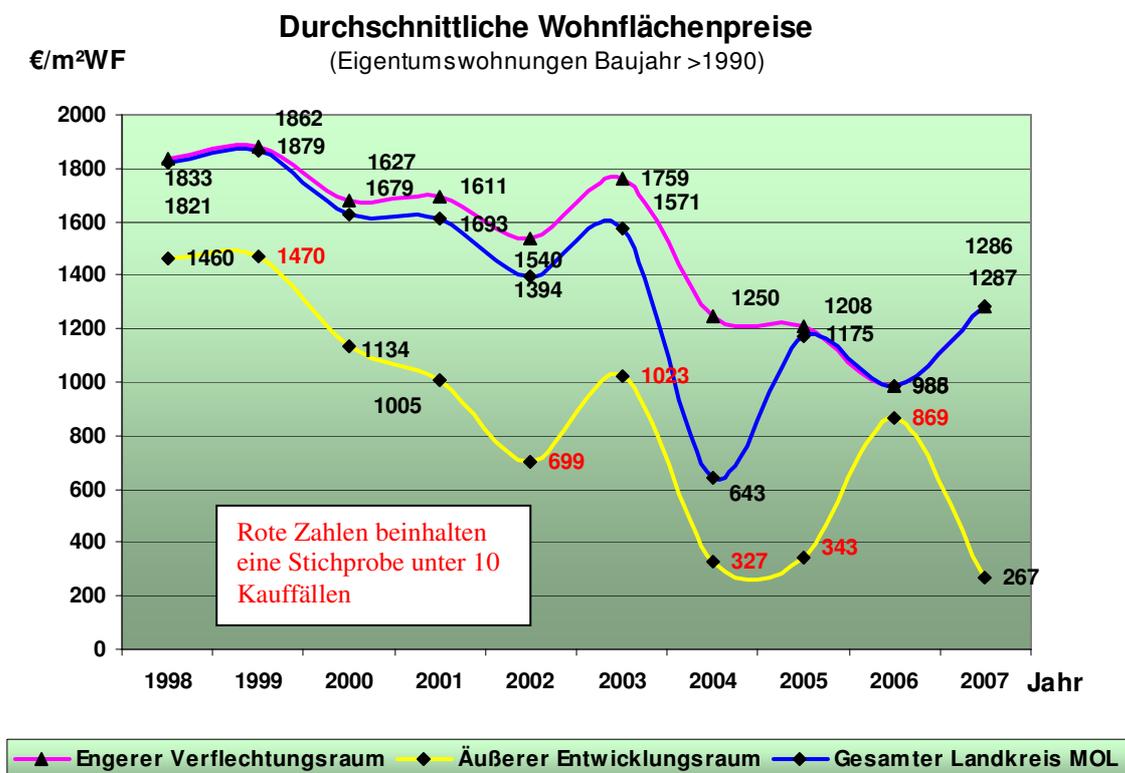
Nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von **Erstverkäufen und Weiterveräußerungen** von Wohneigentum der Jahre 2004 bis 2007 im Landkreis Märkisch-Oderland dar (**Baujahr ab 1991**).

Jahr	Erstverkauf (€/m ²)		Weiterveräußerung (€/m ²)	
	„Engerer Verflechtungsraum“	„Äußerer Entwicklungsraum“	„Engerer Verflechtungsraum“	„Äußerer Entwicklungsraum“
2004	1.030 – 1.740	1.250	895 - 1.250	388 - 610
2005	1.100 - 2.230	-	575 - 2.300	220 - 870
2006	2.270	-	750 - 2.000	530 - 1.130
2007	-	-	540 – 2.160	

Für die große Streuung der Verkaufspreise sind eine Vielzahl objektiver und subjektiver Merkmale von Bedeutung. Die Preisbildung wird wesentlich von der Lage und dem Ausstattungsgrad der Wohnung sowie der Größe der Miteigentumsanteile beeinflusst.

9.4.2 Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 1998



Der Abwärtstrend im durchschnittlichen Preisniveau für Eigentumswohnungen mit Baujahr nach 1990 setzt sich im Berichtszeitraum nicht weiter fort. Im "Engeren Verflechtungsraum" deutet sich erstmalig wieder eine positive Entwicklung an.

Durch das im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhte durchschnittliche Preisniveau im „**Engeren Verflechtungsraum**“ ist der Preisverfall für Wohneigentum der vergangenen 10 Jahre von 50 % auf 30 % gesunken.

► Sondereigentum

Für **Sondereigentum** (Kfz-Stellplätze, Einzelgaragen, Tiefgaragen) liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtszeitraum 2007 keine Kauffälle vor.

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 Berichtszeitraum 2007 keine Kauffälle vor.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2007 wurden insgesamt **71 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser in der automatisierten Kaufpreissammlung registriert. Sie entfallen je zur Hälfte auf den „**Engeren Verflechtungsraum**“ und den „**Äußerer Entwicklungsraum**“. Der Anteil der auswertbaren Kaufverträge liegt aus verschiedenen Gründen (ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse, zusätzliche wertbeeinflussende Umstände, zusammengesetzte Objekte) unter einem Drittel der eingegangenen Kaufverträge, so dass die Angaben zu diesem Teilmarkt wenig aussagefähig sind.

Nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau in den jeweiligen Gebieten. Für eine Auswertung hinsichtlich Baujahr und Wohnfläche besteht keine Datengrundlage.

"Engerer Verflechtungsraum"		"Äußerer Entwicklungsraum"	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
125.000 50.000 - 350.000	11	95.000 30.000 - 420.000	8

9.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Jahr 2007 16 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in der Geschäftsstelle erfasst. Davon sind ca. 30 % der Kauffälle dem „Engeren Verflechtungsraum“ zuzuordnen, 70 % liegen im „Äußeren Entwicklungsraum“.

Gebäudearten	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne in €
Produktionsgebäude	6	55.000 - 1.500.000
Werkstattgebäude	5	3.000 - 650.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung	2	4.000 - 15.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung	2	5.000 - 50.000
Gebäude speziell für Massentierhaltung	1	50.000

Insgesamt 37 % 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.

9.9 Liegenschaftszinssätze

Eigene fundierte Untersuchungsergebnisse zum Liegenschaftszinssatz liegen nicht vor, da die Datenbasis auf Kreisebene, wie auch in etlichen anderen Landkreisen, bisher nicht ausreicht. Derzeitig wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland regionales Datenmaterial für die 2002 gebildete Arbeitsgruppe Liegenschaftszinssatz der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg vorbereitet.

Im Ergebnis umfangreicher Recherchen und Fachdiskussionen wurden für das Land Brandenburg erstmalig Liegenschaftszinssätze ermittelt und im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2006 veröffentlicht. Nachfolgend werden Auszüge daraus für im Landkreis Märkisch-Oderland verfügbare Teilmärkte 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:

Rahmenbedingungen	
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 ≥ 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 (objekttypische Grundstücksgröße) objekttypischer 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 ² bis 9,00 €/m ² 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: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html	
*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: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html	

9.9.3 Mehrfamilienhäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 127 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die Jahre 2000 bis 2007 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

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

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

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 €/m² bis 80 €/m² 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 m² bzw. >1.880 m² 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 2007 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

Merkmale	Spanne	Mittelwert
„Engerer Verflechtungsraum“ mit Potsdam (28 Kauffälle)		
Datum	2001 - 2006	
Bodenwert	58 €/m ² - 783 €/m ²	375 €/m ²
Baujahr	1731 - 2000	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- und Nutzfläche)	1,7 €/m ² - 26,9 €/m ²	9,4 €/m ²
Rohetragsfaktor	5,4 - 33,6	13,8
„Äußerer Entwicklungsraum“ ohne die kreisfreien Städte (20 Kauffälle)		
Datum	2002 - 2005	
Bodenwert	13 €/m ² - 145 €/m ²	46 €/m ²
Baujahr	1880 - 1995	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- und Nutzfläche)	2,0 €/m ² - 7,0 €/m ²	4,1 €/m ²
Rohetragsfaktor	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:

Mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser		
Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszinssatz	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
"Engerer Verflechtungsraum" mit der Stadt Potsdam (28)	5,7	Wohn- und Nutzfläche (913 m ²)
"Äußerer Entwicklungsraum" ohne die kreisfreien Städte (20)	6,7	Wohn- und Nutzfläche (425 m ²) 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.

In den kreisfreien Städten wurde diese Tendenz in einem Bereich von ca. 990 m² bis 2.600 m² 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

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

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

Gutachten über das ortsübliche Entgelt

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

frei vereinbarte Entgelte

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

Der Geschäftsstelle liegen insgesamt 623 frei vereinbarte Pachtverträge (abgeschlossen nach dem 02.10.1990) vor. Ca. 80 % beziehen sich auf den „Engeren Verflechtungsraum“ und 20 % auf den „Äußerer Entwicklungsraum“.

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

Der Abwärtstrend im Preisniveau der letzten Jahre setzte sich nicht weiter fort.

In Lagen mit hohem Erholungswert bleibt die Pachthöhe auf hohem Niveau nahezu konstant.

	bebaut €/m ² /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m ² /Jahr	Anzahl
"Engerer Verflechtungsraum"	Ø 1,50 (0,50 - 6,14)	359	Ø 0,90 (0,24 - 4,22)	139
"Äußerer Entwicklungsraum"	Ø 1,10 (0,35 - 3,37)	81	Ø 0,40 (0,25 - 0,61)	44

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

10.2 Mieten

10.2.1 Wohnraummieten (Nettokaltmieten)

Der Grundstücksmarkt für Wohnraummieten (Nettokaltmieten) 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 qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist im Internet veröffentlicht (www.stadt-strausberg.de/content/rubrik/48).

Nachfolgend wird ein Auszug daraus dargestellt.

Mietspiegeltable (Nettokaltmiete €/m²) gültig ab 15.02.2008

Baujahr	Wohnfläche		Wohnlage	Ausstattung / Beschaffenheit				
				teilaus- gestattet 1)	vollausgestattet 2)	vollaus- gestattet nach 1990	teilsaniert nach 1990 3)	vollsaniiert nach 1990 4)
bis 1950	unter 40m ²	a b	mittel	—	—	—	2,306 – 2,618 2,46 *	—
		a b	gut	—	—	4,60 – 5,41 5,01 *	—	6,14 – 6,14 6,14 *
	40-65 m ²	a b	mittel	—	—	—	2,58 – 3,95 3,33	—
		a b	gut	2,44 – 3,49 3,24 *	—	—	3,13 – 4,44 3,49	4,60 – 6,41 5,78
	über 65 m ²	a b	mittel	—	—	—	2,57 – 3,88 3,08 *	—
		a b	gut	2,44 – 3,40 2,76 *	—	4,60 – 5,68 5,19 **	3,24 – 6,63 4,61	5,93 – 8,11 6,49 **
1951- 1960	unter 40m ²	a b	mittel	—	—	—	—	—
		a b	gut	—	2,89 – 2,89 2,89 *	—	—	4,90 – 5,16 5,03 *
1951- 1960	40-65 m ²	a b	mittel	—	—	—	3,89 – 3,89 3,89 *	—
		a b	gut	—	2,87 – 3,70 3,05 *	—	4,57 – 5,64 5,30	3,89 – 6,27 4,50
	über 65 m ²	a b	mittel	—	—	—	—	—
		a b	gut	—	2,58 – 2,58 2,58 *	—	3,09 – 3,09 3,09 **	3,54 – 5,40 3,93
1961- 1979	unter 40m ²	a b	mittel	—	—	—	5,25 – 5,32 5,28 *	3,26 – 5,14 3,98
		a b	gut	—	—	—	2,95 – 3,79 3,36	4,77 – 6,49 5,35
	40-65 m ²	a b	mittel	—	2,76 – 3,31 3,00	—	3,35 – 5,34 3,63	3,96 – 4,87 4,42
		a b	gut	—	—	—	4,87 – 5,96 5,17	3,67 – 5,18 4,57
	über 65 m ²	a b	mittel	—	2,37 – 3,24 2,97	—	3,35 – 5,14 3,45	3,74 – 4,87 4,36
		a b	gut	—	—	—	4,58 – 5,41 5,01	3,79 – 4,91 4,35
1980- 1989	unter 40m ²	a b	mittel	—	—	—	3,04 – 4,36 3,63	3,38 – 4,72 4,26
		a b	gut	—	—	—	—	5,26 – 5,58 5,43 **
	40-65 m ²	a b	mittel	—	—	—	3,00 – 4,93 3,53	3,22 – 4,52 3,99
		a b	gut	—	—	—	—	4,99 – 5,68 5,44 **
	über 65 m ²	a b	mittel	—	—	—	3,09 – 3,83 3,45	3,21 – 4,66 3,94
		a b	gut	—	3,63 – 3,63 3,63 **	—	—	4,66 – 5,68 5,34 **
ab 1990	unter 40m ²	a b	mittel	—	2,16 – 3,22 2,69 *	—	3,19 – 3,79 3,41	—
		a b	gut	—	—	6,49 – 6,49 6,49	—	—
	40-65 m ²	a b	mittel	—	2,87 – 3,22 3,04 *	4,80 – 4,80 4,80 *	3,09 – 3,66 3,31	—
		a b	gut	—	—	6,49 – 7,57 6,82	—	4,57 – 6,49 5,70
	über 65 m ²	a b	mittel	—	—	5,32 – 5,32 5,32	3,04 – 3,75 3,19 **	—
		a b	gut	—	—	5,41 – 7,57 6,64	—	6,49 – 6,66 6,57 *

- 1) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, ohne Sammelheizung *
- 2) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung **
- (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
 2. Fenster
 3. Fassade mit Vollwärmeschutz
 4. E-Anlage nach DIN
 5. Fliesen der Nassbereiche
 6. Sanitärinstallation (Stränge)
 7. Hauseingänge
- 4) - vollsaniert 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 Januar 2008 dar. Sie beinhaltet sowohl Bestandsmieten als auch aktuelle Vertragsabschlüsse.

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte (m²)				Gaststätten (m²)			Büro, Kanzlein & Praxen (m²)				Produktion & Werkstätten	Lager (m²)			
	bis 100	bis 700	... in EKZ		bis 100	bis 700	...in EKZ	bis 100	bis 100	bis 700	bis 700		Hallenfläche		Freifläche	
			bis 100	bis 700				gute L. & A.	sonstige L.	gute L. & A.	sonstige L.		bis 700	ab 700	bis 700	ab 700
Bad Freienwalde	5 - 7	4 - 6	k. A.		k. A.			3 - 6				1 - 3	1		0,5 - 1	
Seelow	4,5 - 6	2 - 5	k. A.		k. A.			3,5 - 6	2 - 4,5	4 - 7	k. A.	2 - 3,5	k. A.	0,5 - 2	k. A.	0,1 - 0,5
Strausberg	5 - 9	7,5 - 13	k. A.		k. A.	4 - 5,5	k. A.	5 - 8	4 - 6	4 - 7	4 - 6,5	2 - 3,5	1 - 2	2 - 2,5	k. A.	0,5

k. A. = keine Angaben

EKZ = Einkaufszentrum

L. = Lage

L. & A. = Lage und Ausstattung

Ansprechpartner: Petra Storm, Tel.: 0335/5621-1421
Stefan Heiden, Tel.: 0335/5621-1420

Entsprechend dem bekannten Überangebot sowie den umfangreichen Leerständen schätzt der Gutachterausschuss ein, dass das Mietpreisniveau auf dem Gewerbesektor, abgesehen von bevorzugten Lagen, allgemein stagniert bzw. rückläufig ist.

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).

Der Anstieg der Pachtpreise hat sich weiter auf einem deutlich höheren Niveau als im Vorjahr, insbesondere durch Neuabschlüsse durch die Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG), fortgesetzt. Die Steigerung lag im Mittel bei 42 % der Vorjahreswerte sowohl im Oderbruch, als auch im Gebiet Westrand ist das Pachtpreinsniveau um ca. 46 % gestiegen. Im Gebiet Seelow und Umgebung lag die Erhöhung bei ca. 30 %.

Trotzdem ist das Pachtzinsniveau immer noch erheblich niedriger als in den westlichen Bundesländern.

Landwirtschaftliche Pachtzinsen¹ im Landkreis Märkisch-Oderland (pro Jahr)

Gebiet	Altverträge			Neuverträge	
	AZ*	€/AZ*/ha	€/ha	€/AZ*/ha	€/ha
Oderbruch	32 – 58	1,53 – 2,05	49,08 – 118,62	2,40 – 4,30	76,80 – 249,40
Seelow und Umgebung	30 – 38	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,10 – 3,40	63,00 – 129,20
Strausberg/Buckow	19 - 34	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 3,30	39,90 – 112,20
Frankenfelde und Umgebung	28 – 37	2,56 – 2,56	71,58 – 94,59	2,56 – 4,55	71,68 – 168,35
Westrand	27 – 37	1,53 – 2,56	41,41 – 94,59	2,20 – 3,75	59,40 – 138,75

*Ackerzahl

¹ 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:

Baugesetzbuch	(BauGB) 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)
Wertermittlungs- verordnung	(WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)
Gutachterausschuss- verordnung	(GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S. 61), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl.II S. 818)
Wertermittlungs- richtlinien	(WertR 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006
Nutzungsentgelt- verordnung	(NutzeV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. S 2562)
Bundesklingarten- gesetz	(BkleingG) 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 Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse

Teilmarkt		Wertangaben (Auswertjahre 2003-2007)		Seite im Marktbericht
Abbauland		50 - 80 % über dem Wert vergleichbarer landw. Flächen		46
Außenbereichsbaulflächen		30 - 80 %, Ø 50 % des Bodenrichtwertes vom angrenzenden Bauland		27
Bauerwartungsland		10 -30 %, Ø 20 % des Bodenrichtwertes für Bauland,		26
Baumschule/Obstplantage		Ø 0,40 €/m ²		
begünstigtes Agrarland		0,40 - 2,00 €/m ²		42
Biotope		0,12 - 2,50 €/m ²		
Dauerkleingärten		1,80 - 8,00 €/m ² , Ø 4,00 €/m ²		44
Deichsanierung		0,20 - 0,50 €/m ² Ø 0,27€/m		
Deponien (incl. geschlossener Deponien)		0,05 - 7,00 €/m ²		44
Erbbaurechte				28
Gartenland		Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	43
	Engerer Verflechtungsraum	<= 70	13	
		> 70	13	
	Äußerer Entwicklungsraum	<= 15	16	
		> 15	13	
Hinterland		20 - 80 %, (Ø 45 %)		
Lagerplatz		0,25 - 10,00 €/m ² , Ø 3,20 €/m ²		44
Naturschutz-/Landschaftsschutzflächen		0,10 - 0,23 €/m ² , Ø 0,15 €/m ²		
öffentliche Grünanlagen		1,00 – 3,50 €/m ² , Ø 2,20 €/m ²		
ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		41
Parkplätze/Stellplätze		10 - 87 % des Baulandwertes, Ø 50 %		46
Privater Weg		0,50 – 5,00 €/m ² , Ø 2,00 €/m ²		44
Radwegebau		0,20 – 0,60 €/m ² , Ø 0,45 €/m ²		
Renaturierungsflächen/Ersatzmaßnahmen		0,08 – 1,02 €/m ² , Ø 0,50 €/m ²		
Rohbauland		30 - 80 % des Bodenrichtwertes für Bauland, Ø 50 %		27
rückständiger Grunderwerb				45
Sportplatz		0,50 – 5,00 €/m ² , Ø 2,50 €/m ²		44
Unland		0,01- 0,24 €/m ² , Ø 0,10 €/m ²		42
Verkehrsflächen				45
Wasserflächen (Seen)		0,10 -1,15 €/m ² , Ø 0,25 €/m ²		44
Wassergrundstücke		120 - 220 % des Bodenrichtwertes für Bauland		27
Windkraftanlagen				43
Zwangsversteigerungen				14, 41

Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.09.2007 zum Gebietsstand 30.06.2007

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung			Bevölkerung 30.06.2007	Abweichung 30.09.2007 zu 30.06.2007
		insgesamt	männlich	weiblich		
		Personen				
12 0 64 000	Landkreis Märkisch-Oderland	191 711	95 880	95 831	191.799	-88
	Amt Falkenberg-Höhe	4 965	2 559	2 406	4.969	-4
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	608	301	307	613	-5
12 0 64 125	Falkenberg	2 436	1 244	1 192	2 428	8
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	836	452	384	844	-8
12 0 64 222	Höhenland	1 085	562	523	1 084	1
	Amt Golzow	6 080	3 098	2 982	6.118	-38
12 0 64 009	Alt Tucheband	945	487	458	949	-4
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	542	270	272	548	-6
12 0 64 172	Golzow	922	472	450	909	13
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2 926	1 488	1 438	2 955	-29
12 0 64 538	Zechin	745	381	364	757	-12
	Amt Lebus	6 681	3 350	3 331	6.674	7
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3 316	1 653	1 663	3 333	-17
12 0 64 388	Podelzig	1 017	499	518	1 000	17
12 0 64 420	Reitwein	511	258	253	509	2
12 0 64 480	Treplin	427	215	212	427	0
12 0 64 539	Zeschdorf	1 410	725	685	1 405	5
	Amt Märkische Schweiz	9 291	4 734	4 557	9.343	-52
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1 664	816	848	1 671	-7
12 0 64 153	Garzau-Garzin	644	364	280	670	-26
12 0 64 370	Oberbarnim	1 508	765	743	1 513	-5
12 0 64 408	Rehfelde	4 557	2 299	2 258	4 562	-5
12 0 64 484	Waldsiefersdorf	918	490	428	927	-9
	Amt Neuhardenberg	4.886	2.504	2.382	4.898	-12
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.380	704	676	1.373	7
12 0 64 303	Märkische Höhe	652	344	308	663	-11
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.854	1.456	1.398	2.862	-8
	Amt Seelow-Land	5.192	2.647	2.545	5.195	-3
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	783	388	395	791	-8
12 0 64 130	Fichtenhöhe	570	294	276	573	-3
12 0 64 288	Lietzen	709	369	340	709	0
12 0 64 290	Lindendorf	1.523	770	753	1.512	11
12 0 64 482	Vierlinden	1.607	826	781	1.610	-3
	Amt Barnim-Oderbruch	7.180	3.658	3.522	7.215	-35
12 0 64 061	Bliesdorf	984	484	500	993	-9
12 0 64 349	Neulewin	1.046	547	499	1.043	3
12 0 64 365	Neutrebbin	1.549	775	774	1.553	-4
12 0 64 371	Oderaue	1.805	901	904	1.811	-6
12 0 64 393	Prötzel	1.178	651	527	1.197	-19
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	618	300	318	618	0

Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.09.2007 zum Gebietsstand 30.06.2007

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung			Bevölkerung 30.06.2007	Abweichung 30.09.2007 zu 30.06.2007
		insgesamt	männlich	weiblich		
	Amtsfreie Gemeinden	147.436	73.330	74.106	147.387	49
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	8.718	4.358	4.360	8.736	-18
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.607	6.170	6.437	12.697	-90
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	12.635	6.299	6.336	12.561	74
12 0 64 227	Hoppegarten	15.665	7.847	7.818	15.469	196
12 0 64 274	Letschin	4.639	2.342	2.297	4.681	-42
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	7.333	3.741	3.592	7.360	-27
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	16.598	8.234	8.364	16.564	34
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	13.536	6.726	6.810	13.456	80
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.694	7.973	7.721	15.781	-87
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.717	2.744	2.973	5.725	-8
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	26.312	12.893	13.419	26.301	11
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.982	4.003	3.979	8.056	-74

Landkreis Märkisch-Oderland
SG Kommunalaufsicht und Wahlen

Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-Oderland

Stand: 01.02.2008

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
Internet: www.stadt-altlandsberg.de
Bürgermeister: Herr Arno Jaeschke
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
Internet: 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
E-Mail: verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de
Internet: www.fredersdorf-vogelsdorf.de
Bürgermeister: Herr Dr. Uwe Klett
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Dr. Siegfried Völter

Gemeinde Hoppegarten

Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten
Tel: 03342 393-0
Fax: 03342 393-150
E-Mail: post@gemeinde-hoppegarten.de
Internet: 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

Am Markt 8
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
Rathausstraße 9
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
Internet: www.ruedersdorf.de
Bürgermeister: Herr André Schaller
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Wolfgang Paschke

Stadt Seelow

Küstriner Straße 61
15306 Seelow
Tel: 03346 802-0
E-Mail: info@seelow.de
Internet: 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
Internet: www.stadt-strausberg.de
Bürgermeister: Herr Hans Peter Thierfeld
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung: Frau Cornelia Stark

Stadt Wriezen

Freienwalder Straße 50
16269 Wriezen
Tel: 033456 49-100
Fax: 033456 49-400
E-Mail: stadtverwaltung@wriezen.de
Internet: www.wriezen.de
Bürgermeister: Herr Uwe Siebert
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr 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
 Amtsdirektor: Herr Dr. Frank W. Ehling
 Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Horst Wilke

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Neulewin	Wilke	Horst
Neutrebbin	Link	Siegfried
Oderaue	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 64-624
 E-Mail: info@amt-fahoe.de
 Internet: www.amt-fahoe.de
 Amtsdirektor: 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
 Amtsdirektor: 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	Rauer	Dieter

Amt Lebus

Breite Straße 1
 15326 Lebus
 Tel: 033604 445-0
 Fax: 033604 445-13
 E-Mail: buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de
 Internet: www.amt-lebus.de
 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

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

15345 Rehfelde
 Tel: 033433 659-0
 Fax: 033435 73720
 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
Waldsiedersdorf	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
 Amtsdirektorin: Frau Dr. Grit Brinkmann
 Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dr. Hans-Hermann Kain

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Seelow-Land

Feldstraße 3
 15306 Seelow
 Tel: 03346 8049-0
 Fax: 03346 88805
 E-Mail: sekretariat@amt-seelow-land.de
 Internet: www.amt-seelow-land.de
 Amtsdirektorin: 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

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	jürgen_proft@landkreismol.de
Glietz, Manfred	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Friedrichstraße 7 16269 Wriezen	033456/2452	SVGlietz@aol.com
Grimm, Elke	stellv. Vorsitzende	Integrationsberater	ARGE Bad Freienwalde		
Bandow, Hermann	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 103 15344 Strausberg	03341/486686	bandow@bss-sachverstaendige.de
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	dr.burkhard.boettcher@arcor.de
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	grundmann-immobilien@t-online.de
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Landesvermessungsamt Brandenburg	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844218	Killiches@t-online.de
Hübner, Sigrid	ehrenamtliche Gutachterin	Sachgebietsleiterin Bewertungsst. Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342222	sg.09@fa-srb.brandenburg.de
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	gm.nowak@t-online.de
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Burgfrauenstraße 27 A 13465 Berlin	030/40103758	mirko.otto@ottoundkollegen.net
Persike, Michael	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Bauplanungsingenieur	Fischerstraße 15 16259 Bad Freienwalde	03344/330792	michaelpersike@web.de
Petzold, Thomas	ehrenamtlicher Gutachter	Rechtsanwalt	Lindenplatz 7 15344 Strausberg	03341/215421	Kanzlei@ra-thomas-petzhold.de
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5523950	gerd.piefel@frankfurt-oder.de
Rosin, Bernd	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600	bewertung@sv-rosin.de
Stechel, Frank	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienfachverständiger der Deutschen Bank Berlin	Deutsche Bank 10883 Berlin	030/34072422	frank.stechel@db.com
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	JT-Bauberatung@web.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis / in der kreisfreien Stadt:

Stand: 06.02.2008

Lfd. Nr.	Hausanschrift / Postanschrift	Vorsitzender des GAA	stellv. Vors.	Leiter der GS des GAA	Mitarbeiter GS	Telefon	Telefax	e-Mail-Adresse
1	Barnim							Gutachterausschuss@kvbarnim.de
	Am Markt 1	Przybilla, Thomas				(03334)2141924		
	16225 Eberswalde		Ewald, Dietmar			(03334)2141960		
				Kalch, Rita		(03334)2141946	(03334)2142946	
	Postfach 100446				Schmalz, Mandy	(03334)2141947		
	16204 Eberswalde				Gehrke, Thomas	(03334)2141949		
				Bischoff, Petra	(03334)2141950			
				Falk, Sylvia	(03334)2141951			
2	Dahme-Spreewald							gaa@dahme-spreewald.de
	Reutergasse 12	Kuse, Jürgen				(03546)202701		juergen.kuse@dahme-spreewald.de
	15907 Lübben (Spreewald)		Killiches, Judith			(03546)202703		
				Schiefelbein, Dirk		(03546)202760	(03546)201264	Dirk.Schiefelbein@dahme-spreewald.de
	Postfach 1441 u. 1451				Ohl, Joachim	(03546)202759		
	15904 Lübben				Mietusch, Mario	(03546)202758		
				Schulz, Silvia	(03546)202746			
				Wendler, Gabriele	(03546)202790			
3	Elbe-Elster							Gutachterausschuss@lkee.de
	Nordpromenade 4 a	Schrödermeier, Klaus	Hindorf, Ulf			(03535)462701		
	04916 Herzberg (Elster)					(03535)462702		
				Müller, Ursula		(03535)462706	(03535)462730	
	Postfach 47				Peschel, Gabriela	(03535)462733		
04912 Herzberg (Elster)				Schmidt, Aline	(03535)462731			
4	Havelland							gaa@havelland.de
	Waldemardamm 3	Grzesik, Axel				(03321)4036304		
	14641 Nauen		Schlak, Wolfgang			(03321)4036313		
					Ebeling, Evelyn	(03321)4036313	(03321)40336181	
	Postfach 1220				Hertwig, Dagmar	(03321)4036181		
	14632 Nauen				Grunzke, Axel	(03321)4036171		
				Zeh, Sabine	(03321)4036171			
				Lehmann, Marianne	(03321)4036314			
5	Märkisch-Oderland							geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
	Klosterstraße 14	Proft, Jürgen				(03341)354871		
	15344 Strausberg					(03341)354905		
				Kreuzer, Peter		(03341)354905	(03341)354997	
					Rumlow, Lilly	(03341)354906		
					Bähker, Karena	(03341)354907		
				Stark, Karin	(03341)354908			
				Berger, Sandra				

Lfd. Nr.	Hausanschrift / Postanschrift	Vorsitzender des GAA	stellv. Vors.	Leiter der GS des GAA	Mitarbeiter GS	Telefon	Telefax	e-Mail-Adresse
6	Oberhavel Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Gromm, Henry	Kobel, Siegfried Winkler, Karl-Otto Hofmann, Gerhard			(03301)6015554		gutachterausschuss@oberhavel.de
	Postfach 100145 16501 Oranienburg			Stegen, Andrea-Doreen		(03301)6015581	(03301)6015580	Andrea-Doreen.Stegen@Oberhavel.de
					Friedrich, Sylvia Ingold, Gudrun Tschammer, Doreen	(03301)6015567 (03301)6015582 (03301)6015583		
7	Oberspreewald-Lausitz Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Walla, Siegfried	Wagener, Klaus Linke, Christian			(03541)8705302		gaa@osl-online.de
				Numrich, Marlies		(03541)8705391	(03541)8705310	Marlies-Numrich@osl-online.de
					Kuritz, Ruth Jahn, Kathrin Grabiger, Kerstin	(03541)8705392 (03541)8705393 (03541)8705394		
8	Oder-Spree Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Schreiber, Michael	Wagner, Gunter			(03366)351700 (03366)351710		gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de
				Wagner, Gunter		(03366)351710	(03366)351718	Geschaeftsstelle.Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de
	Postfach 15841 Beeskow				Büttner, Kerstin Geike, Birgit Neiser, Elke Isenmann, Ulrike	(03366)351711 (03366)351712 (03366)351713 (03366)351714		
9	Ostprignitz-Ruppin Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Koch, Manfred	Wedel, Gerhard Schlumbach, Edda			(033971)62402		gutachter@kva-opr.de
				Lucka, Jutta		(033971)62490	(033971)71047	
					Ernst, Heike Paschen, Dirk Kutzer, Karin	(033971)62493 (033971)62491 (033971)62492		

Lfd. Nr.	Hausanschrift / Postanschrift	Vorsitzender des GAA	stellv. Vors.	Leiter der GS des GAA	Mitarbeiter GS	Telefon	Telefax	e-Mail-Adresse
10	Potsdam-Mittelmark							GAA@potsdam-mittelmark.de
	Lankeweg 4 14513 Teltow	Mroß, Wilk	Hagen, Heiner			(03328)318223 (03328)318317		
	Postfach 1138 14801 Belzig			Freitag, Cornelia		(03328)318311 (03328)318312	(03328)318315	
					Kierek, Gabriele Abramowski, Sylvia Schulze, Birgit Reim, Julia	(03328)318313 (03328)318314 (03328)318323		
11	Prignitz							gutachterausschuss@lkprignitz.de
	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Fiedler, Hermann	Schmidt, Ulrich Hartmann, Peter			(03876)713792 (03877) 69661 (03876)616354		
	Postfach 45 19341 Perleberg			Fiedler, Hermann	Siemoneit, Andrea	(03876)713792 (03876)713791	(03876)713794	
12	Spree-Neiße							
	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus		Michaelis, Marian			(0355)49912224 (0355)49912215	(0355)49912111	w.buhl-katasteramt@lkspn.de
	Postfach 100136 03141 Forst (Lausitz)					Buhl, Wolfram Ruhnow, Simone Kardelka, Lothar (0355)49912216 (0355)49912247		
13	Teltow-Fläming							gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Thätner, Anett	Krenz, Peter			(03371)6084260 (030) 7034811 (03371)6084203	(03371)6089221	lona.Kaethe@teltow-flaeming.de
	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde				Schlunke, Eckhard Jannasch, Heidi Rüdiger, Anja Haupt, Burghart	(03371)6084204 (03371)6084205 (03371)6084206 (03371)6084207		
14	Uckermark							gaa@uckermark.de
	Dammweg 11 16303 Schwedt	Gnorski, Peter				(03332)441800 -		
	Postfach 1265 17282 Prenzlau			Klapczynski, Jürgen		(03332)441816 (03332)441815	(03332)441850	Juergen.Klapczynski@uckermark.de
					Jacob, Jeanette Jost, Sabine	(03332)441817		

Lfd. Nr.	Hausanschrift / Postanschrift	Vorsitzender des GAA	stellv. Vors.	Leiter der GS des GAA	Mitarbeiter GS	Telefon	Telefax	e-Mail-Adresse
15	Brandenburg a.d. Havel Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	Kordulla, Norbert				(03381)586200		Roselore.Schwichtenberg@Stadt-Brandenburg.de
	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg a.d.H.		Schwichtenberg, Roselore	Schwichtenberg, R.		(03381)586203 (03381)586203	(03381)586204	
					Klauke, Karin Jansen, Monic	(03381)586205 (03381)586237		
16	Cottbus Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Karsunke, Ralph				(0355) 5844377		
	Postfach 101235 03012 Cottbus			Grawe, Cornelia	Cornelia Forberg	(0355)6124213 (0355)6124212	(0355)6124203	cornelia.grawe@cottbus.de
17	Frankfurt (Oder) Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Prüfer, Steffen				(0335) 5526200		
	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)			Mausolf, Roland	Noack, Anja	(0335) 5526204 (0335) 5526205	(0335) 5526299	gutachter@frankfurt-oder.de
18	Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Schmidt, Winfried	Schmidt, Katrin			(0331)2892560 (0331)2893183		gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
	Stadtverw. Potsdam Fachb. Kataster u. Verm. 14461 Potsdam			Schmidt, Katrin	Findling, Jan	(0331)2893183 (0331)2893182	(0331)289843183	
	Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beim LGB							
	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	Kuse, Jürgen		Jonigkeit, Cornelia		(03546)202700 (0335)5582520	(0335)5582 503	juergen.kuse@dahme-spreewald.de Cornelia.Jonigkeit@geobasis-bb.de
	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)				Kliche, Gabriele Witt, Sebastian	(0335)5582521 (0335)5582540		Gabriele.Kliche@geobasis-bb.de Sebastian.Witt@geobasis-bb.de
	Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)				Voigt, Karl-Heinz	(0335)5585222	(0335)5582503	Karl-Heinz.voigt@geobasis-bb.de
	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)							