

Grundstücksmarktbericht 2008



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Märkisch-Oderland

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
Klosterstraße 14
15344 Strausberg

Gebühr: 22,50 € (Gutachterausschuss-Gebührenordnung)

Titelfoto: Bahnhofsgebäude S-Bahnhof Strausberg Nord
Bild oben: ursprünglicher Zustand
Bild unten: Zustand nach Verkauf und Umbau zum Gasthof
Quelle: privat

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

| Gliederung des Grundstücksmarktberichtes | | Seite |
|---|--|--------------|
| 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 (2004 – 2008)..... | 11 |
| 4.2 | Geldumsatz (2004 – 2008) | 12 |
| 4.3 | Flächenumsatz (2004 – 2008) | 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 | 22 |
| 5.3 | Geschosswohnungsbau..... | 22 |
| 5.4 | Gewerbliche Bauflächen | 23 |
| 5.4.1 | Preisniveau | 24 |
| 5.4.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 24 |
| 5.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 25 |
| 5.6 | Sonstiges Bauland | 26 |
| 5.7 | Erbbaurechte..... | 27 |
| 6 | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 28 |
| 6.1 | Allgemeines..... | 28 |
| 6.2 | Landwirtschaftliche Flächen | 30 |
| 6.2.1 | Preisniveau von Acker und Grünland | 30 |
| 6.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 34 |
| 6.2.3 | Umrechnungskoeffizienten | 35 |
| 6.2.4 | Höfe (§ 35 BauGB) | 36 |
| 6.3 | Forstwirtschaftliche Flächen | 36 |
| 6.3.1 | Preisniveau | 38 |
| 6.3.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 39 |
| 6.4 | Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen | 39 |
| 7 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 41 |
| 8 | Bodenrichtwerte | 45 |
| 8.1 | Gesetzlicher Auftrag | 45 |
| 8.2 | Bodenrichtwerte für Bauland | 46 |
| 8.3 | Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2009 (Auszug)..... | 47 |
| 8.4 | Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete | 49 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9 | Bebaute Grundstücke | 51 |
| 9.1 | Allgemeines..... | 51 |
| 9.2 | Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke..... | 52 |
| 9.3 | Reihenhäuser / Doppelhaushälften..... | 53 |
| 9.4 | Wohnungseigentum..... | 54 |
| 9.4.1 | Preisniveau | 56 |
| 9.4.2 | Preisentwicklung | 57 |
| 9.5 | Teileigentum..... | 58 |
| 9.6 | Mehrfamilienhäuser | 58 |
| 9.7 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 59 |
| 9.8 | Marktanpassungsfaktoren..... | 59 |
| 9.9 | Liegenschaftszinssätze | 65 |
| 9.9.1 | Begriffsdefinition und Berechnung | 66 |
| 9.9.2 | Mehrfamilienhäuser | 67 |
| 9.9.3 | Wohn- und Geschäftshäuser..... | 68 |
| 9.9.4 | Reine Geschäftshäuser | 68 |
| 9.9.5 | Einfamilienhäuser..... | 69 |
| 10 | Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten | 69 |
| 10.1 | Nutzungsentgelte | 69 |
| 10.2 | Mieten..... | 70 |
| 10.2.1 | Wohnraummieten (Nettokaltmieten)..... | 70 |
| 10.2.2 | Gewerbemieten (Nettokaltmieten) | 73 |
| 10.3 | Pachten | 74 |
| 11 | Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachter-ausschusses | 75 |
| 12 | Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse | 77 |

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

insgesamt weiter positiver Trend
bei uneinheitlicher Entwicklung in
den verschiedenen Teilmärkten
s. S. 11

Unbebaute Baugrundstücke

stark gefallener Flächenumsatz,
Preisniveau überwiegend stabil;
vereinzelt nachgebend
s. S. 15

Eigentumswohnungen

Fallzahlen weiterhin gering;
Preisniveau überwiegend stabil
s. S. 57

Bebaute Grundstücke

insgesamt Fallzahlen und Flächen-
umsatz gestiegen;
Preisniveau überwiegend stabil
s. S. 51

Landwirtschaftliche Flächen

deutlicher Anstieg der Acker-
preise sowie des diesbezüglichen
Geld- und Flächenumsatzes
s. S.29

Zwangsversteigerungen

neuer Höchststand erreicht;
Teilmarkt „bebaute Grundstücke“
am meisten betroffen
s. S. 14 und 42

| Entwicklung gegenüber dem Vorjahr | | |
|--|-------------|--------|
| Grundstücksart | 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland soll ergänzend zur Bodenrichtwertkarte, die das Bodenpreisniveau der wesentlichsten Teilmärkte darstellt, detaillierte Einblicke in das regionale Geschehen auf dem gesamten Grundstücksmarkt vermitteln und damit der gesetzlich geforderten Transparenz auf dem Grundstücksmarkt entsprechen.

Die Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in der die 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 nur wenigen aktuellen Kauffällen zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden im Wesentlichen die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

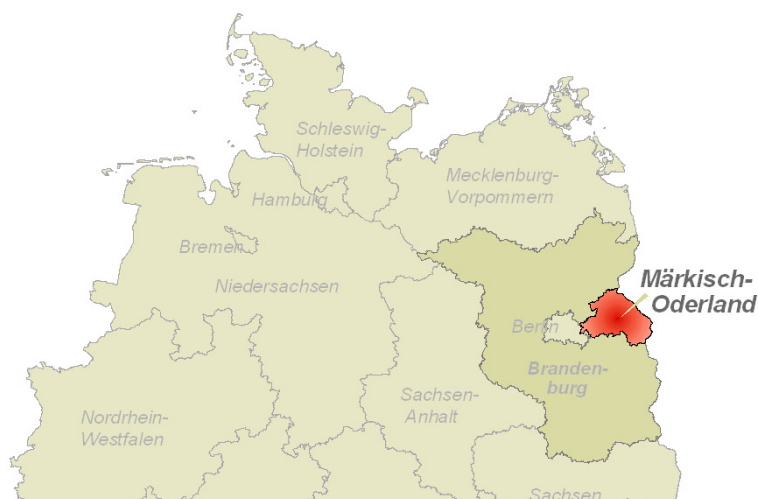
Für den Marktbericht 2008 wurden folgende Teilmärkte untersucht und ausgewertet:

- 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 30.06.2008) | Verwaltungssitz | - | Kreisstadt Seelow |
| | Fläche | - | 2.128,10 km ² |
| | Einwohner | - | 191.443 |
| | 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 | - | 12,1 % (Stand: 31.12.2008) |

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 Altersgruppen, geprägt.

► Verwaltungsstruktur



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Im ersten wissenschaftlichen Regionalranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) belegt der Landkreis Märkisch-Oderland mit 43,6 Punkten Platz 350 von insgesamt 435 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten. Die INSM-Studie berücksichtigt zahlreiche ökonomische und strukturelle Indikatoren wie Arbeitseinkommen, Bruttoinlandsprodukt und Ausbildungsplatzdichte.

Innerhalb des Landes Brandenburg belegt der Landkreis Märkisch-Oderland Platz 8 unter 18 Kreisen und kreisfreien Städten.

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.

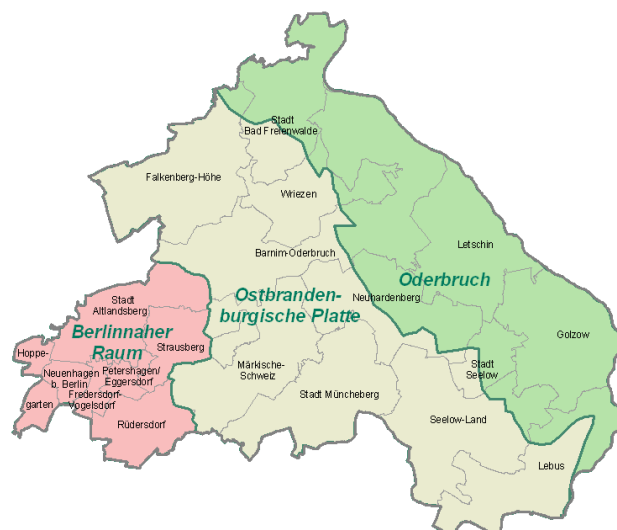
Der infrastrukturell gut ausgebaute „Engere Verflechtungsraum“ bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der „Äußere Entwicklungsraum“ ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Mit einer Landwirtschaftsfläche von 63,6 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von 49,5 %.

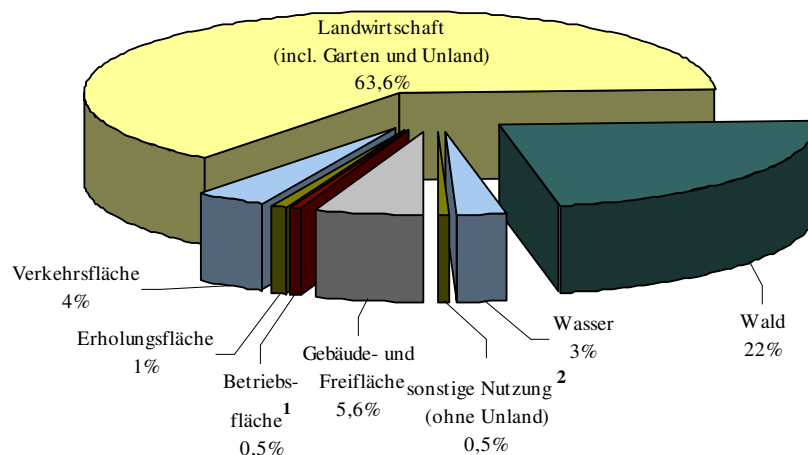
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten; dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich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

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



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Anteil der Nutzungsarten im Landkreis MOL



¹ Abbauland, H
² Schutzflächen

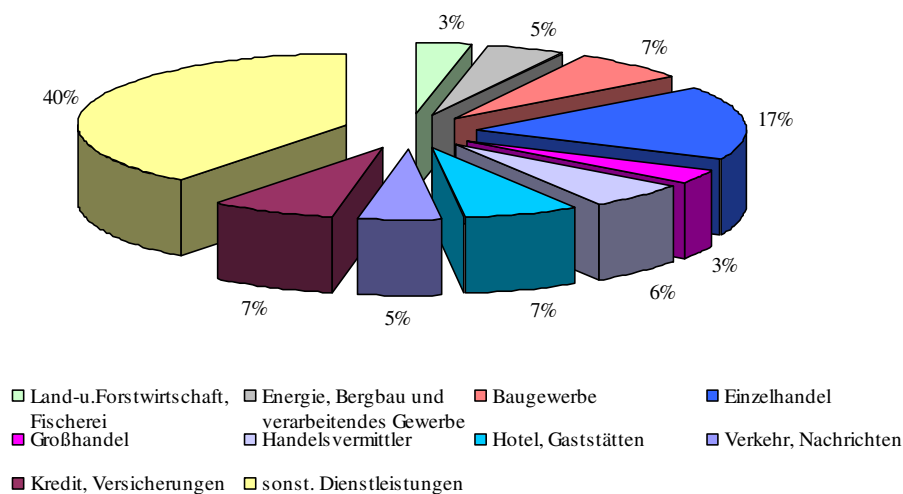
Kartengrundlage:
GIS- Informationssystem

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Im bundesweiten Vergleich nimmt der Landkreis Märkisch-Oderland bei Firmengründungen eine Spitzenposition ein. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen lag im Jahr 2008 bei 2044. Als positiver Standortfaktor aus Unternehmenssicht werden durch die vorgenannte INSM-Studie insbesondere die geringen Arbeitskosten genannt.

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



Hinweis: Mit der Umstellung der Wirtschaftsklassifikation von Wirtschaftszweig WZ 2003 auf WZ 2008 ergeben sich zum Teil Verschiebungen zwischen den einzelnen Branchen.

Datengrundlage: IHK, Stand 31.12.2008

Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft im Landkreis Märkisch-Oderland nicht einheitlich, sondern ist von einem starken West-Ost-Gefälle geprägt. Die Gewerbegebiete in der Nähe zu Berlin sind deutlich höher ausgelastet als in peripheren Lagen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete liegt im „Engeren Verflechtungsraum“ bei ca. 71 %. Im Gegensatz dazu betrug die Auslastung im „Äußeren Entwicklungsraum“ nur ca. 35 % (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.

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)

Trotz hoher Energie- und Rohstoffpreise im Bezugszeitraum beurteilten wie im Vorjahr 75 % der Handwerksbetriebe und 80 % der IHK-Unternehmen ihre Geschäftslage 2008 mit gut bzw. befriedigend. Auswirkungen der Bankenkrise waren (noch) ohne erkennbaren Einfluss.

Analog dem Bundestrend hat sich im Landkreis Märkisch-Oderland die Beschäftigungslage ab dem Jahr 2004 beständig weiter verbessert. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 13.554 im Vorjahr auf 12.426 zum Stand 31.12.2008, was einer Arbeitslosenquote von 12,1 % entspricht. Damit liegt der Landkreis geringfügig über dem Landesdurchschnitt von 12,0 %.

Dabei ist die Arbeitslosenquote in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 9,0 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 19,3 % und in Seelow bei 17,1 %. (Quelle: Agentur für Arbeit Frankfurt/Oder; <http://www.arbeitsagentur.de/>)

Daten zur Baukonjunktur

Entgegen der positiven Entwicklung im Jahre 2007 war im Berichtszeitraum 2008 wieder eine Abschwächung der Baukonjunktur festzustellen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um nahezu 20 % gefallen, wie nachfolgende Tabelle zeigt. Die Ein-familienhäuser waren von den Rückgängen im Vergleich zum Vorjahr mit ca. 40 % besonders betroffen. Sie lagen damit auf dem Tiefststand der letzten 5 Jahre.

| Jahr | Einfamilienhäuser genehmigt | Zweifamilienhäuser genehmigt | Mehrfamilienhäuser genehmigt | Wohnungen gesamt genehmigt |
|------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 2004 | 798 | 23 | 11 | 930 |
| 2005 | 622 | 19 | 9 | 767 |
| 2006 | 586 | 2 | 7 | 595 |
| 2007 | 593 | 5 | 46 | 925 |
| 2008 | 349 | 20 | 19 | 753 |

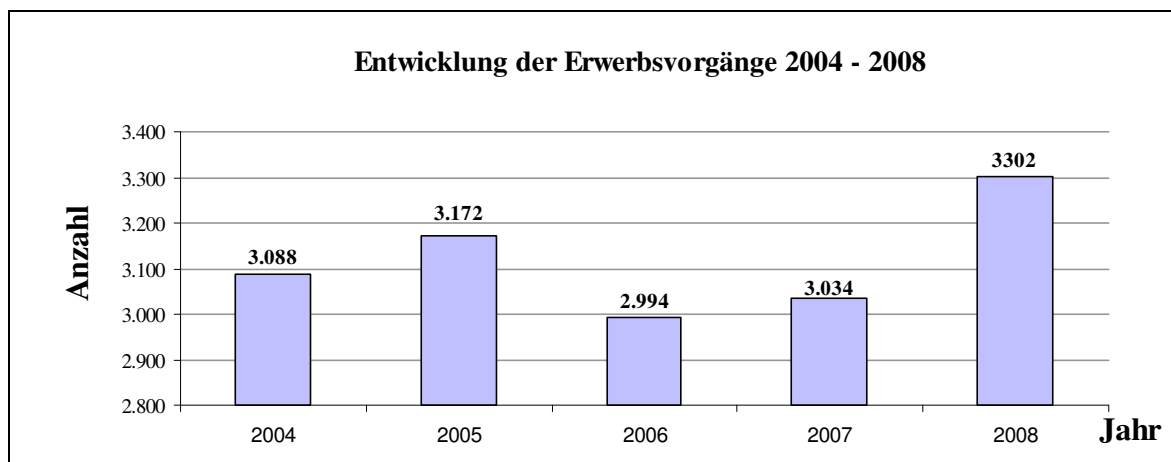
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge (2004 – 2008)

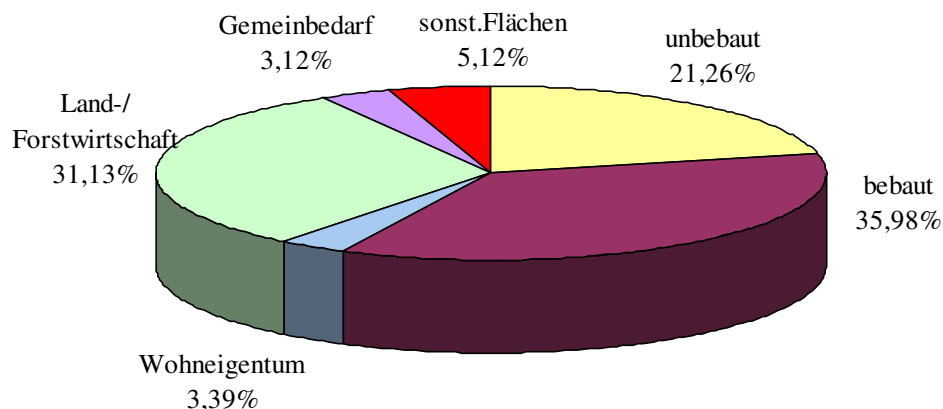
Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2009 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2008 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Im Geschäftsjahr 2008 ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von Vertragsvorgängen um 8,8 % zu verzeichnen, die fast ausschließlich aus Kauffällen der Landwirtschaft resultiert.

| Jahr | Gesamtanzahl | Bauland | | Wohn-eigentum | Land-/Forstwirtschaft | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|-------------|--------------|------------|--------------|---------------|-----------------------|--------------|------------------|
| | | unbebaut | bebaut | | | | |
| 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 |
| 2008 | 3.302 | 702 | 1.188 | 112 | 1.028 | 103 | 169 |



Erwerbsvorgänge 2008



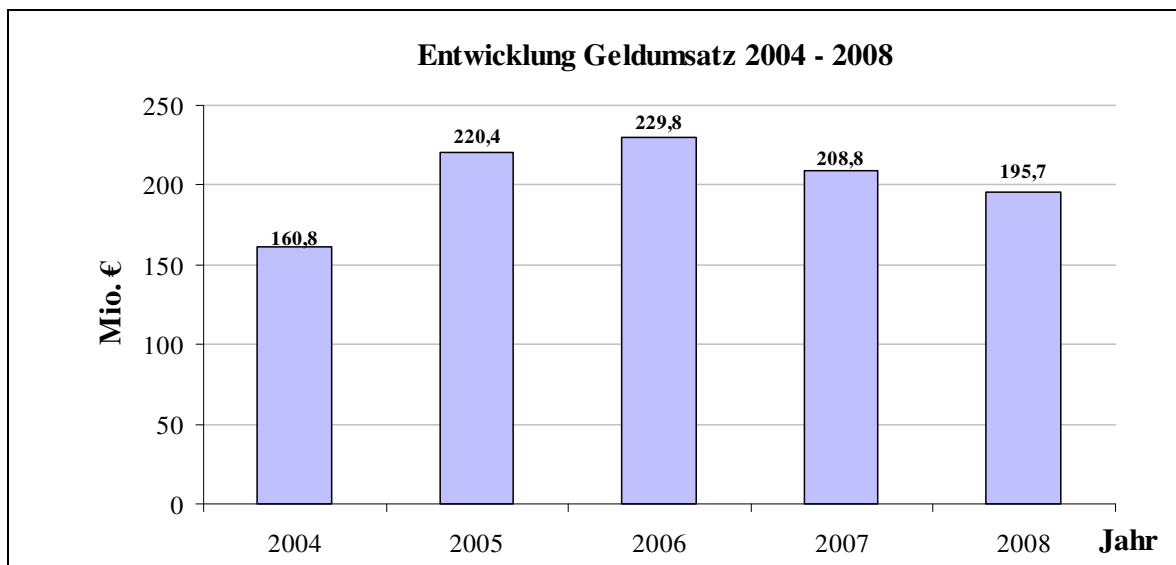
4.2 Geldumsatz (2004 – 2008)

Im Jahre 2008 sind auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Märkisch-Oderland rd. **195,7 Mio. €** umgesetzt worden. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem weiteren Rückgang in Höhe von **6,3 %**.

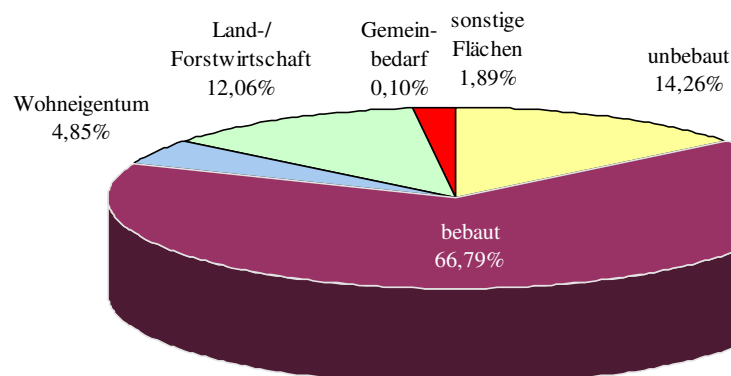
Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt erwartungsgemäß bei den bebauten Grundstücken.

(Angaben in Mio. €)

| Jahr | Gesamt | Bauland | | Wohn-eigentum | L/F | Gemein-bedarf | sonstige Flächen |
|------|--------|----------|--------|---------------|------|---------------|------------------|
| | | unbebaut | bebaut | | | | |
| 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 |
| 2008 | 195,7 | 27,9 | 130,7 | 9,5 | 23,6 | 0,2 | 3,7 |



Geldumsatz 2008



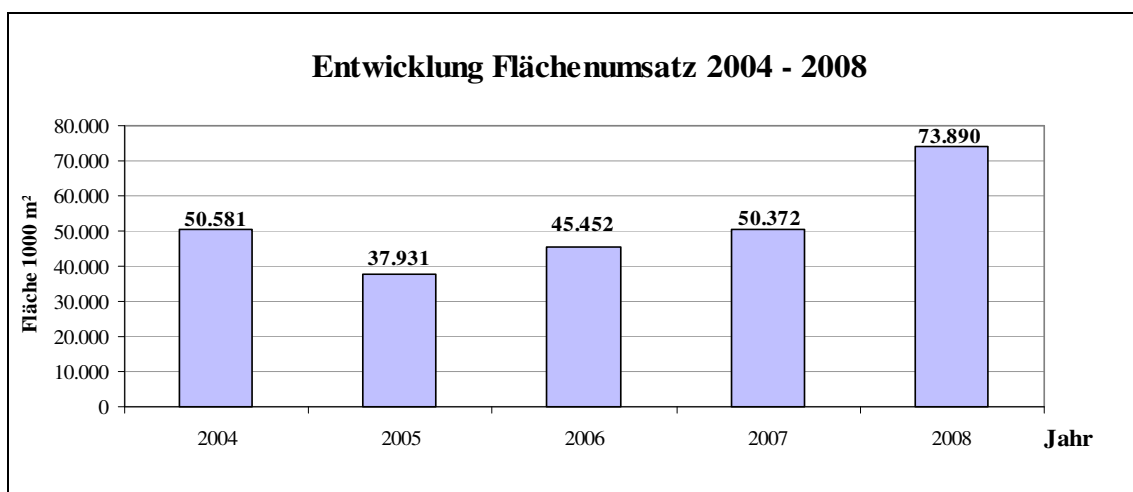
4.3 Flächenumsatz (2004 – 2008)

Gegenüber dem Vorjahr ist im Flächenumsatz insgesamt eine erhebliche Steigerung um 46,7 % zu verzeichnen. Sie basiert vorwiegend auf dem deutlich erhöhten Flächenumsatz im Teilmarkt Landwirtschaft, wo die Umsatzsteigerungen bei 58,4 % lagen. Bei den unbebauten Baugrundstücken war mit einem Umsatzminus von 45,8 % eine gegensätzliche Entwicklung festzustellen.

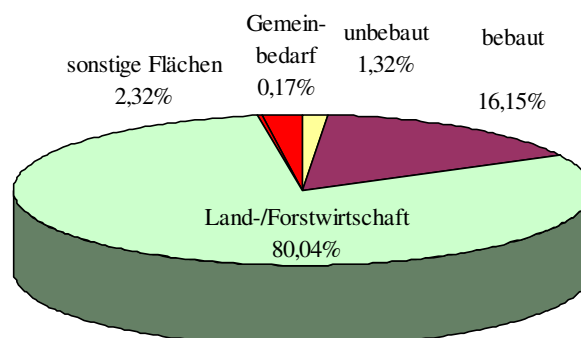
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

| Jahr | Gesamt | Bauland | | L/F | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|------|--------|----------|--------|--------|--------------|------------------|
| | | unbebaut | bebaut | | | |
| 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 |
| 2008 | 73.890 | 978 | 11.935 | 59.140 | 124 | 1.713 |



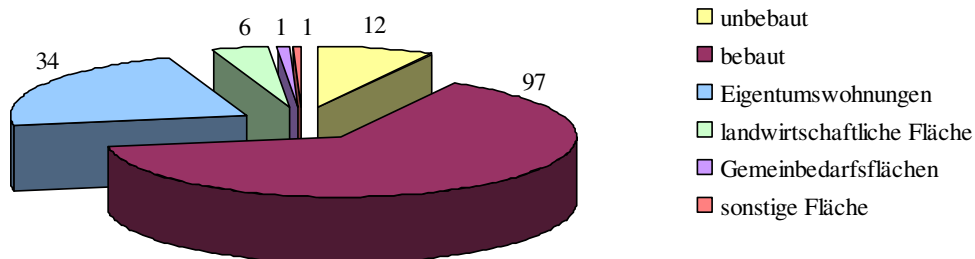
Flächenumsatz 2008



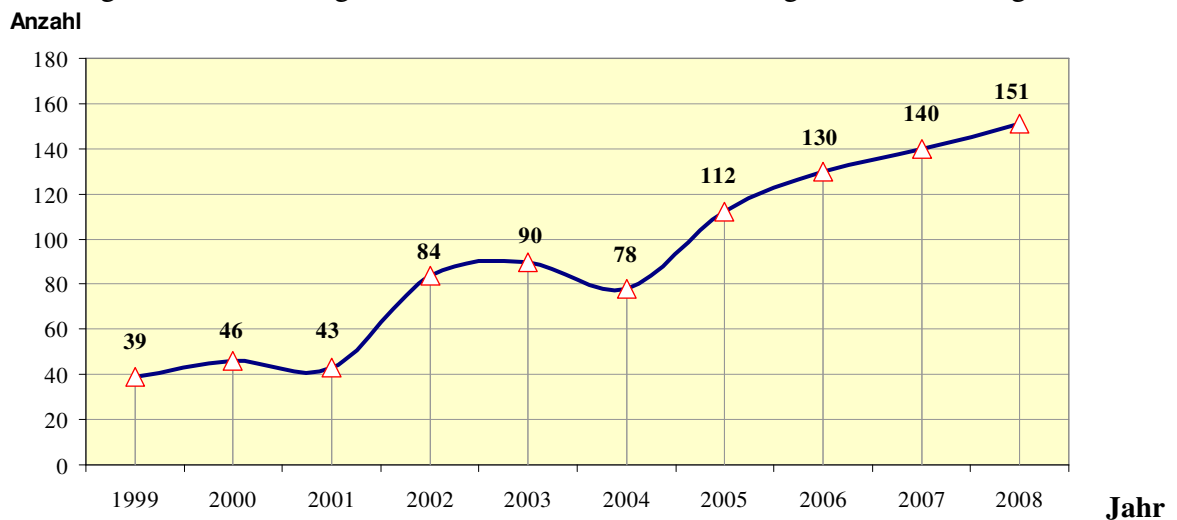
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2008 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 151 Mitteilungen über Zwangsversteigerungen erhalten. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung von ca. 8 %.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten.



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



Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2008 eine Streuung von 5 % bis 250 % zum ermittelten Verkehrswert durch einen vom Gericht bestellten Gutachter festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

| Grundstücksart | Zuschlagswert in % zum Verkehrswert | |
|--|-------------------------------------|--------------|
| | Mittelwert | Spanne |
| unbebautes Bauland | 86 % | 6 % - 160 % |
| bebaute Grundstücke | 70 % | 5 % - 163 % |
| Eigentumswohnungen | 69 % | 31 % - 152 % |
| land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 126 % | 53 % - 250 % |
| Gemeinbedarf | 77 % | |

Im Ergebnis der Auswertung der Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken sind regionale Unterschiede festzustellen. Im "Engeren Verflechtungsraum" liegt das durchschnittliche Preisniveau bei 75 % des Verkehrswertes bei einer Spanne von 32 % bis 163 %. Für ein Einfamilienhausgrundstück wurden hierfür durchschnittlich 100.000 € gezahlt. Im "Äußeren Entwicklungsraum" liegt der Mittelwert bei 62 % bei einer Spanne von 9 % bis 109 %. Das durchschnittliche Preisniveau für ein Einfamilienhausgrundstück liegt hier bei 70.000 €.

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Entgegen der positiven Entwicklung des Vorjahres waren im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ sowohl in der Anzahl der Kaufverträge als auch im Flächen- und Geldumsatz erhebliche Rückgänge zu verzeichnen, die überwiegend auf den dominierenden Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ zurückzuführen sind.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2008 im Vergleich zum Vorjahr:

| Grundstücksart | Anzahl der Verträge | | Flächenumsatz (1.000 m ²) | | Geldumsatz (100 T €) | |
|--|---------------------|------|---------------------------------------|------|----------------------|------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Individueller Wohnungsbau | 568 | 689 | 679 | 953 | 220 | 230 |
| Mehrfamilienhäuser | 84 | 74 | 77 | 75 | 22 | 20 |
| Geschäftliche Nutzung | 1 | 9 | 5 | 33 | 0 | 6 |
| Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft | 3 | 3 | 34 | 409 | 0 | 6 |
| Gewerbliche Nutzung | 27 | 27 | 127 | 168 | 34 | 59 |
| Sonstige Nutzung | 19 | 43 | 57 | 167 | 4 | 13 |
| Gesamt | 702 | 845 | 978 | 1805 | 279 | 334 |
| Entwicklung zum Vorjahr | -16,9 % | | -45,8 % | | -16,5 % | |

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

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

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.

Das Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage im Landkreis Märkisch-Oderland ist nachfolgend graphisch dargestellt.

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 |

(Datenquelle: GIS LK MOL)

Das mittlere Preisniveau, basierend auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2009, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Situation, ist aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

| mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB | | |
|--|--|--|
| Gebiet | Ø Preisniveau €/m² | Preisspanne €/m² |
| Engerer Verflechtungsraum | 60,00 | 20,00 – 100,00 |
| Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen) | 80,00 | 50,00 – 100,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf) | 56,00 | 44,00 – 70,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf) | 40,00 | 20,00 – 65,00 |
| Äußerer Entwicklungsraum | 15,00 | 3,00 – 36,00 |
| Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus) | 28,00 | 15,00 – 36,00 |
| Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow | 18,00 | 11,00 – 26,00 |
| Höhendörfer | 10,00 | 4,00 – 16,00 |
| Oderbruchdörfer | 6,00 | 3,00 – 15,00 |

| mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG | | |
|---|--|--|
| Gebiet | Ø Preisniveau €/m² | Preisspanne €/m² |
| Engerer Verflechtungsraum | 75,00 | 30,00 – 100,00 |
| Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen) | 97,00 | 90,00 – 100,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf) | 72,00 | 65,00 – 75,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf) | 55,00 | 30,00 – 70,00 |
| Äußerer Entwicklungsraum | 40,00 | 36,00 – 50,00 |
| Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus) | 40,00 | 36,00 – 50,00 |

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.

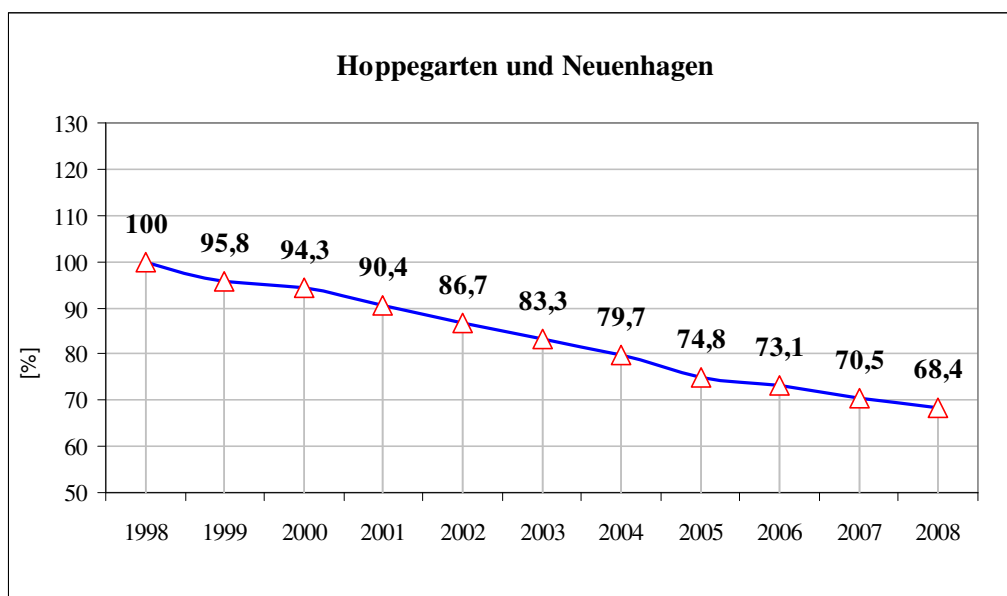
Bodenpreisindexreihen ermöglichen eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten auf zurückliegende Jahre.

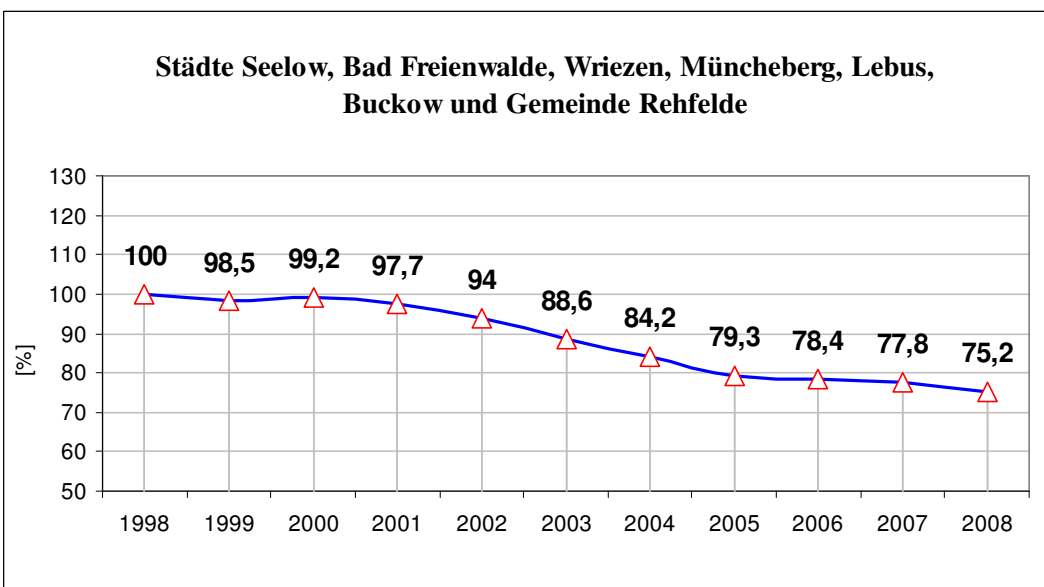
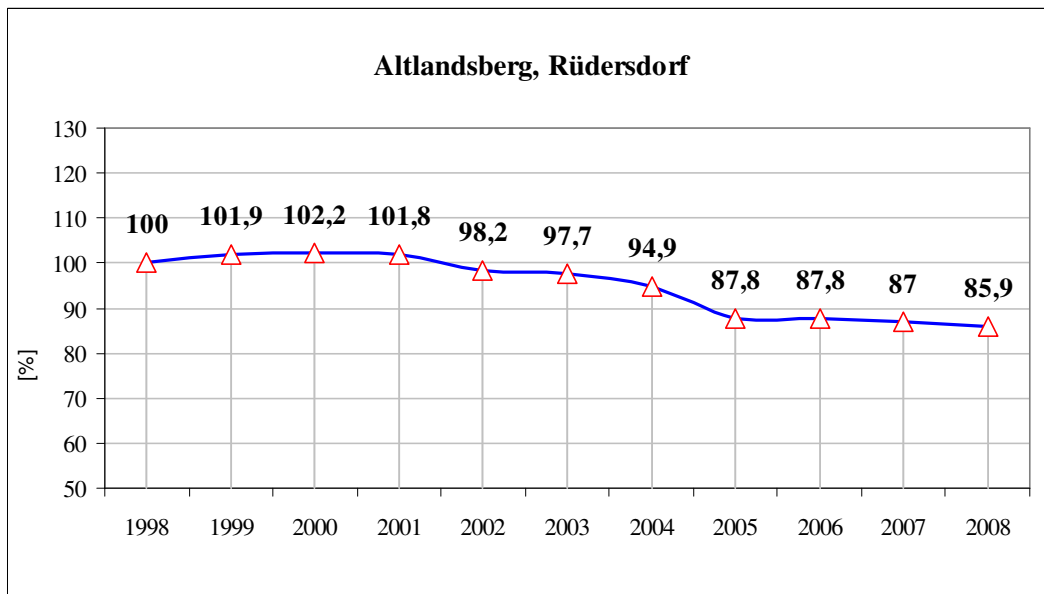
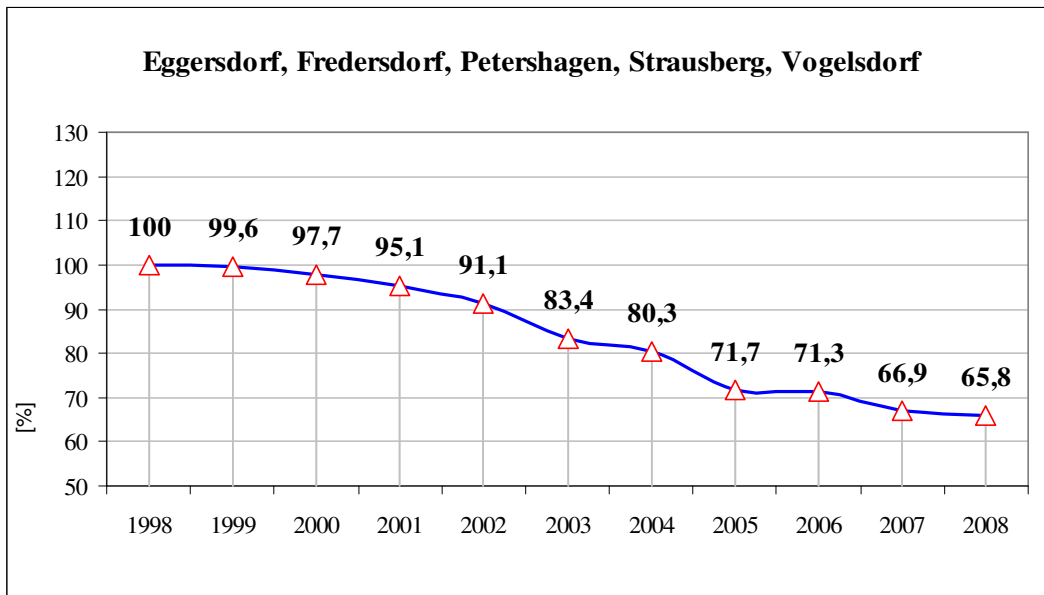
Im Landkreis Märkisch-Oderland werden die Indexreihen auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelten Bodenrichtwerte gebildet.

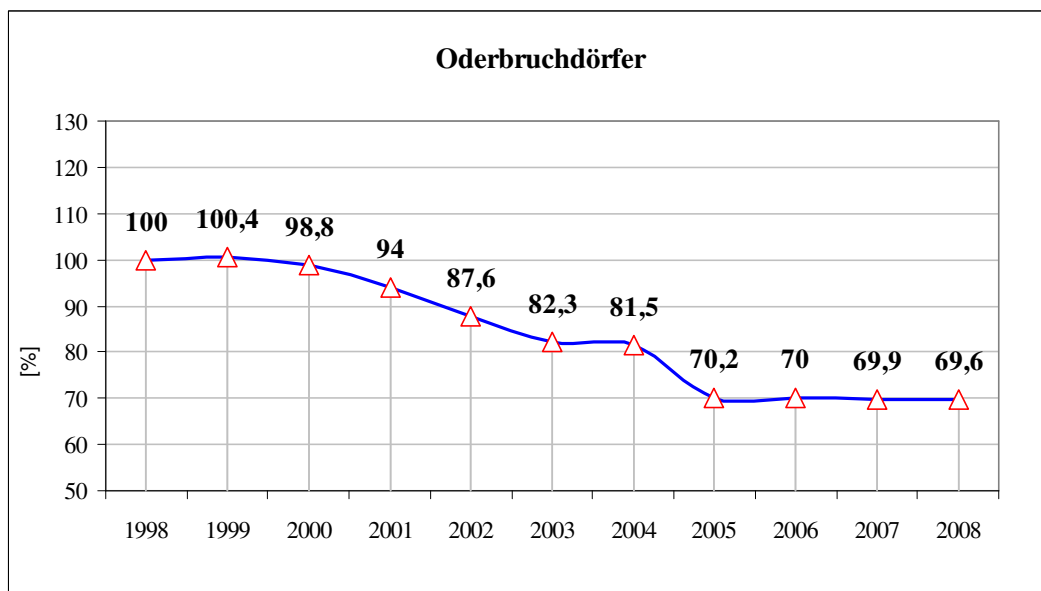
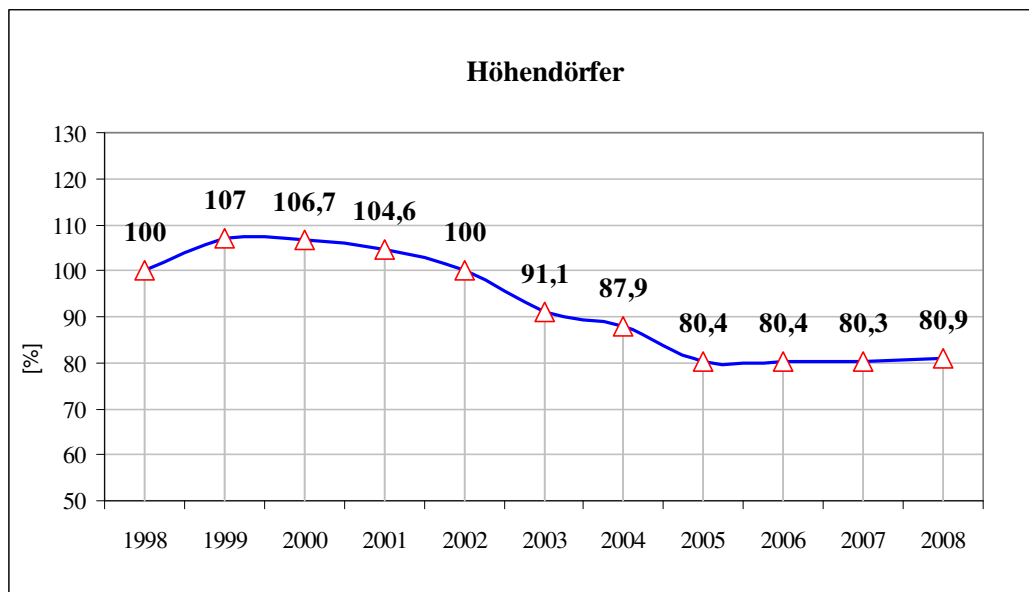
Als Basisjahr wurde das Jahr 1998 mit dem Index 100 festgelegt.

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 (Koeffizienten) erfasst werden können.

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

In der Wertermittlungspraxis gilt für Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden bei sonst gleichen Grundstücksmarkmalen, allgemein der Grundsatz: „je größer das Grundstück um so niedriger der Quadratmeterpreis“.

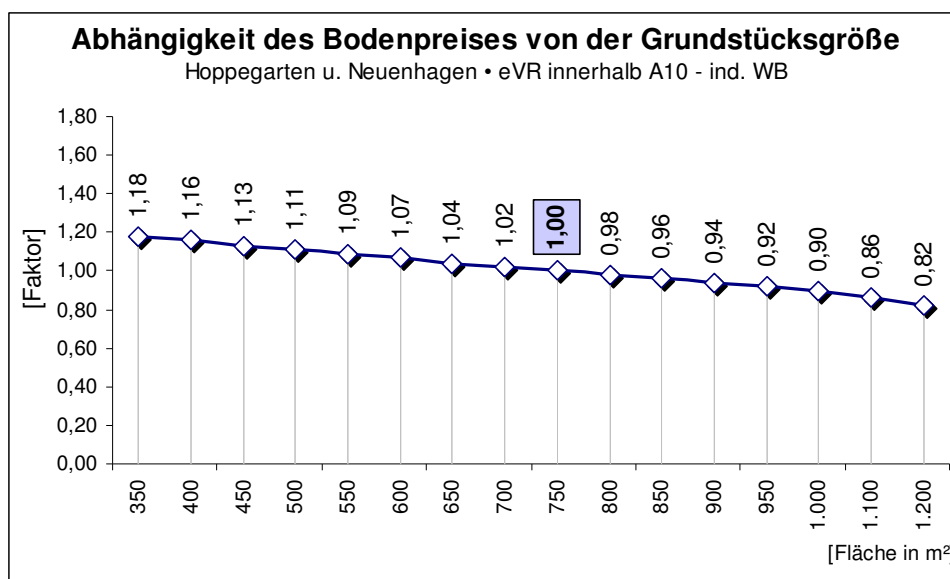
Der Gutachterausschuss hat wie im letzten Jahr die Abhängigkeiten zwischen Bodenwert und der Grundstücksgröße untersucht. Der Zeitraum der Stichprobe wurde von 2002 bis 2008 gewählt.

Für die Untersuchung wurden Kauffälle über 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 (vgl. Punkt 5.2.2) umgerechnet. Außerdem wurden aus der Stichprobe die Ausreißer entfernt und die den Bodenwert beeinflussenden Merkmale einer Normalverteilung zugeordnet.

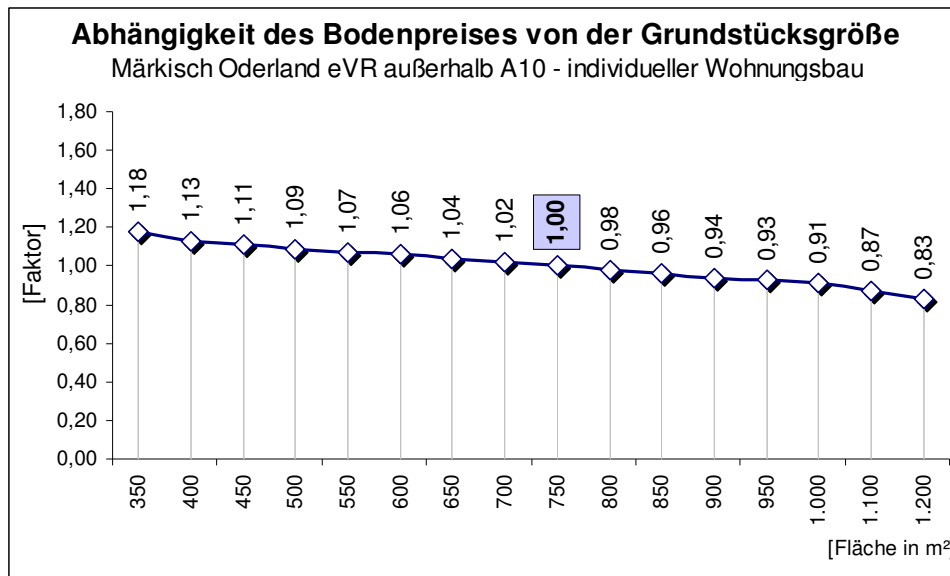
Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass sich der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis im Vergleich zur Vorjahresuntersuchung abgeschwächt hat. Die Koeffizientenkurve verläuft leicht flacher.

Für die innerhalb des Autobahnringes A10 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 | 1,18 | 1,16 | 1,13 | 1,11 | 1,09 | 1,07 | 1,04 | 1,02 | 1,00 | 0,98 | 0,96 | 0,94 | 0,92 | 0,90 | 0,86 | 0,82 |

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 | 1,18 | 1,13 | 1,11 | 1,09 | 1,07 | 1,06 | 1,04 | 1,02 | 1,00 | 0,98 | 0,96 | 0,94 | 0,93 | 0,91 | 0,87 | 0,83 |

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

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 2008 über Wohngrundstücke mit Ecklagen ist wiederholt 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 fundierte 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 m² | Auslastung % |
| Hoppegarten | Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten | 680.000 | 90,0 |
| Neuenhagen bei Berlin | Industrie-u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk | 900.700 | 95,6 |
| Fredersdorf-Vogelsdorf | Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost | 146.000 | 19,2 |
| | Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord | 126.886 | 74,3 |
| Rüdersdorf bei Berlin | Gewerbegebiet Pappelhain | 126.954 | 61,2 |
| | Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde | 820.000 | 56,0 |
| Strausberg | Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg | 200.000 | 60,0 |
| | Gewerbegebiet Strausberg-Nord | 350.380 | 46,6 |
| Summe | | 3.350.920 | 70,97* |

| "Äußerer Entwicklungsraum" | | | |
|-----------------------------------|---|---|-------------------------|
| Gemeinde/Stadt | Name | Nettobaufläche m² | Auslastung % |
| Bad Freienwalde (Oder) | Gewerbegebiet Altranft | 204.199 | 48,0 |
| Wriezen | Umwelttechnologiepark Thöringswerder | 250.000 | 28,0 |
| Vierlinden | Gewerbe- und Industriegebiet - Waldsiedlung Diedersdorf | 206.000 | 30,0 |
| Seelow | Gewerbegebiet Nord | 116.966 | 39,3 |
| Müncheberg | Gewerbegebiet Marienfeld | 97.188 | 34,3 |
| Summe | | 874.353 | 35,42* |

* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

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

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

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.

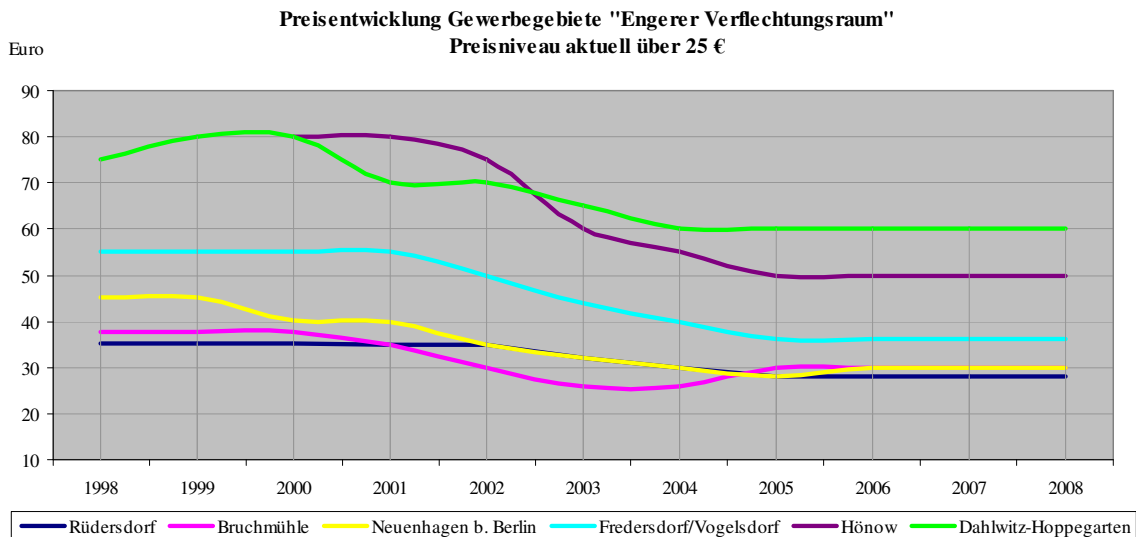
| beitragsrechtliche Zustand | Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2009) | |
|--|---|----------------------------|
| | "Engerer Verflechtungsraum" | "Äußerer Entwicklungsraum" |
| erschließungsbeitragsfrei | 16 €/m ² | 6 €/m ² |
| erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei | 30 €/m ² | 8 €/m ² |

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

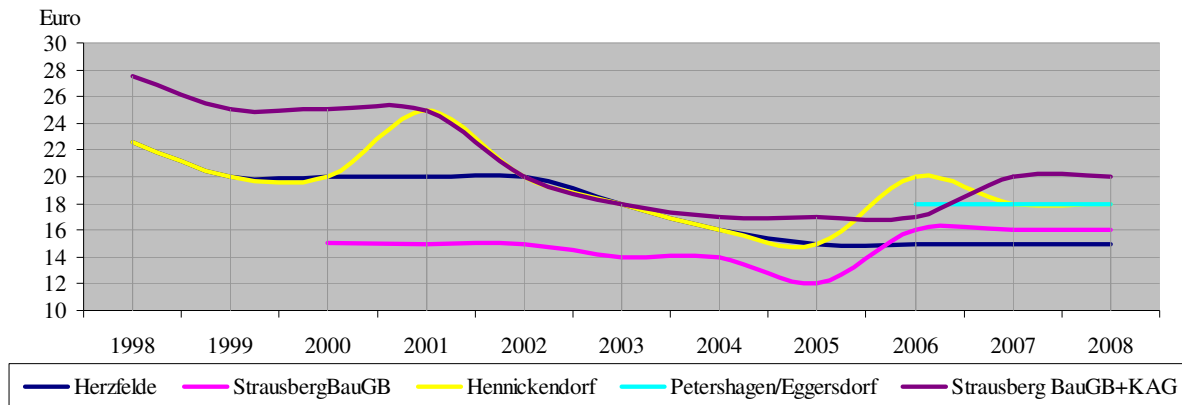
Grundlage des Bodenpreisniveaus ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert.

Als Basisjahr wurde das Jahr 1998 festgelegt.

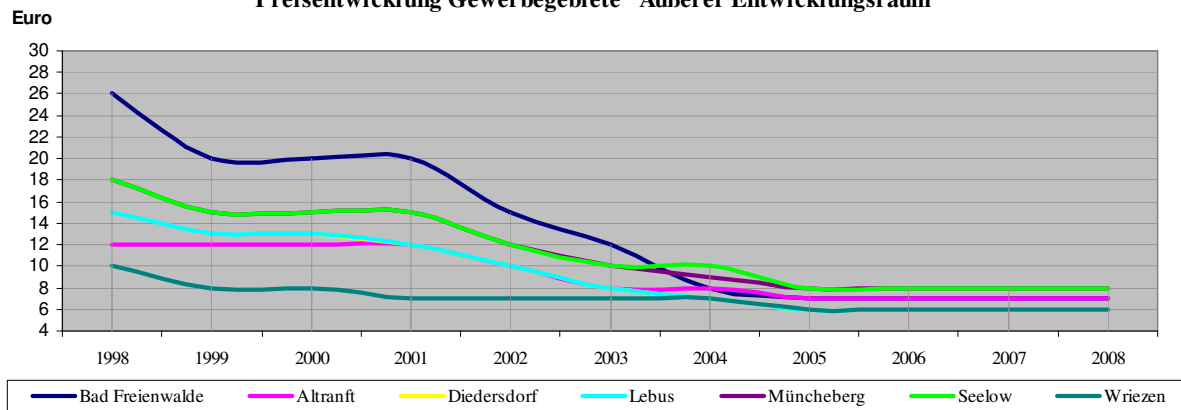
Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im „Engeren Verflechtungsraum“ ist in diesem Teilmarkt die Marktbewegung nur gering. Die wenigen Kaufpreise bewegen sich überwiegend auf dem gleichen Niveau wie in den letzten 4 Vorjahren.



Preisentwicklung Gewerbegebiete "Engerer Verflechtungsraum"
Preisniveau aktuell unter 25 €



Preisentwicklung Gewerbegebiete "Äußerer Entwicklungsraum"



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, Abs.2 WertV)

Das Preisniveau von Bauerwartungsland hängt vorrangig von der voraussichtlichen Wartezeit bis zur Baureife ab. Da diese voraussichtliche Wartezeit sehr unterschiedlich ist, kann für Bauerwartungsland kein einheitliches Wertniveau angegeben werden. Erwartungsgemäß ist in Auswertung der Kaufpreise der Jahre 2004 bis 2008 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. Die Stichprobe umfasst 32 geeignete Kauffälle.

► 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, Abs.3 WertV)

Beim Rohbauland sind Flächen für öffentliche Zwecke wie Erschließungsflächen und Grünanlagen mit enthalten.

In Auswertung der Kaufpreise der letzten 5 Jahre ist hier ebenso wie im Vorjahr eine große Streuung zwischen **30 % und 80 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen festzustellen. Im Mittel wurden rund **50 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

5.6 Sonstiges Bauland

► geschäftlich genutzte Grundstücke (Handel/Einzelhandel)

Eine statistische Analyse in diesem Teilmarkt ist wegen einer zu geringen Anzahl von Kaufverträgen (6 Kaufverträge im Zeitraum 2004 bis 2008) nicht möglich. Die Kaufpreise liegen lageabhängig sowohl unter als auch über dem Bodenrichtwert für baureifes Land.

► Wassergrundstücke

Bei Wassergrundstücken ist entsprechend der konkreten Lagesituation im Wesentlichen zu unterscheiden zwischen:

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

Im Ergebnis der Auswertung ist festzustellen, dass die wenigen Kauffälle des Landkreises Märkisch-Oderland einer großen Streuung unterliegen, so dass gesicherte Aussagen nicht möglich sind.

Hinweis

Angaben zu Wassergrundstücken sind in den Marktberichten der Nachbarkreise Barnim und Oder-Spree sowie im Landesmarktbericht enthalten. Diese können vergleichend herangezogen werden.

► Baugrundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich

Erfahrungsgemäß orientiert sich der Bodenwert für bestandsgeschützte Wohngrundstücke bzw. privilegierte Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB am Bodenwertniveau (Bodenrichtwert) des Innenbereiches.

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 nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Die Stichprobe der letzten 5 Jahre bestand aus 31 Kauffällen.

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

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach §1 ErbbauRG 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.

Die Laufzeiten der im Landkreis Märkisch-Oderland registrierten Erbbaurechtsverträge betragen **50 - 99 Jahre**.

Abweichende Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Der Anteil der abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge (12 Verträge) im Landkreis Märkisch-Oderland ist im Jahre 2008 mit ca. **0,6 %**, gemessen an der Anzahl der Verträge über bebautes und unbebautes Bauland, unbedeutend.

► Erbbauzinssätze pro Jahr für unbebaute Grundstücke

| Grundstücksart | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | Anzahl 2008 |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| Wohnbaugrundstücke | 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%) | Ø 4,10 % (4,0 - 4,5%) | 9 |
| Gewerbegrundstücke | Ø 4,7 % (4,0 - 5,0 %) | Ø 6,5 % (5,0 - 8,0 %) | - | 4,5 | 5,0 | 3 |
| Erholungsgrundstücke | - | - | - | - | - | 0 |

► Erbbauzinssätze pro Jahr für bebaute Grundstücke

| Grundstücksart | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | Anzahl 2008 |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|-------------------------|-------------|
| Wohnbaugrundstücke | Ø 4,25 % (4,0 - 4,5 %) | Ø 4,5 % (3,5 - 6,0 %) | Ø 4,2 % (4,0 - 5,0 %) | 4,0 % | Ø 4,7% (4,0 - 6,0 %) | 3 |
| Gewerbegrundstücke | - | 5,0 % | - | 4,0 % | - | 0 |
| Erholungsgrundstücke | 7,0 % | - | 6,0 % | - | - | 0 |

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

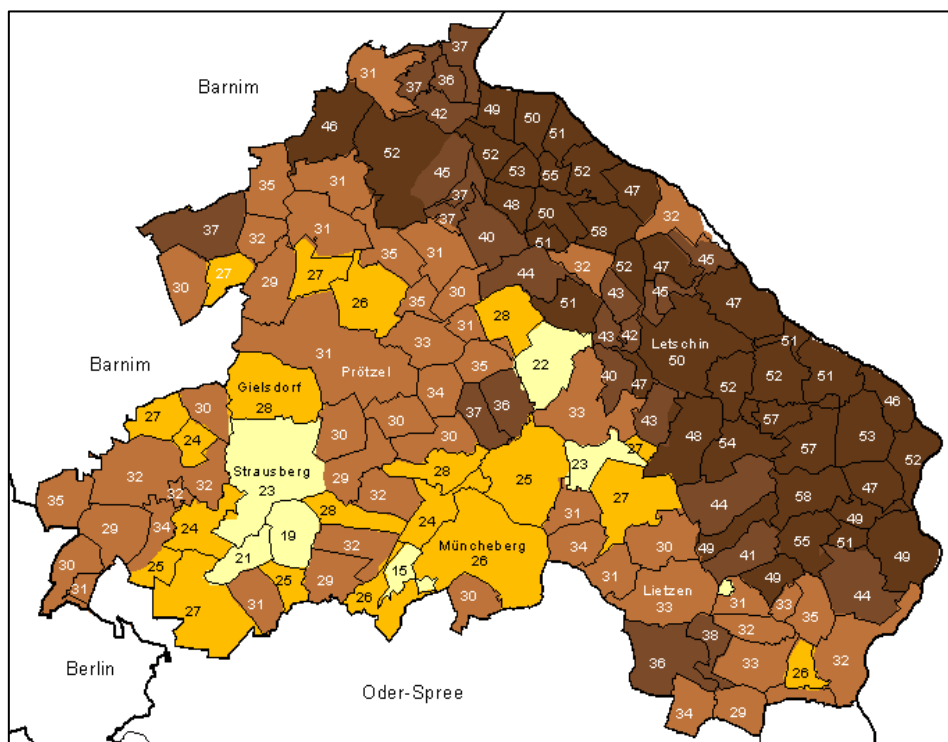
6.1 Allgemeines

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

31 % aller Kauffälle des Jahres 2008 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 80 %.

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.)



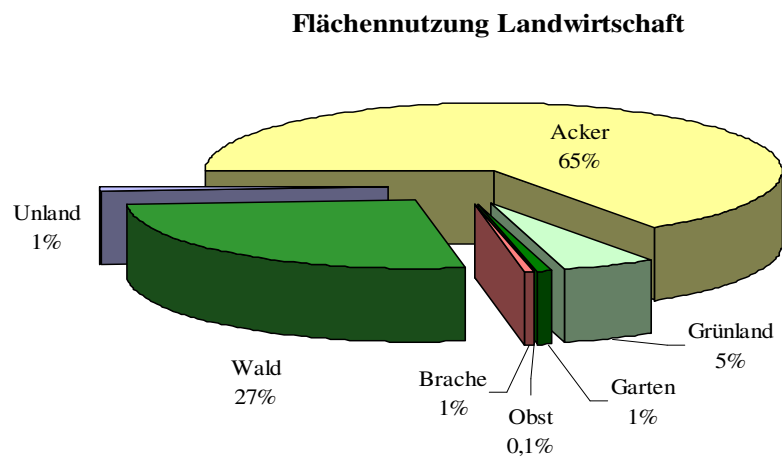
Quelle: IS Lara-Informationssystem des ländlichen Raumes; Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung.

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 Bedeutung haben.



Quelle: Nutzungsartenaufstellung lt. Katasteramt, 2008

► **Umsatz 2008**

Entgegen dem allgemeinen Trend auf dem Grundstücksmarkt ist im Teilmarkt Landwirtschaft im Jahr 2008 ein beträchtlicher Aufschwung zu verzeichnen, wie nachfolgende Zahlen belegen.

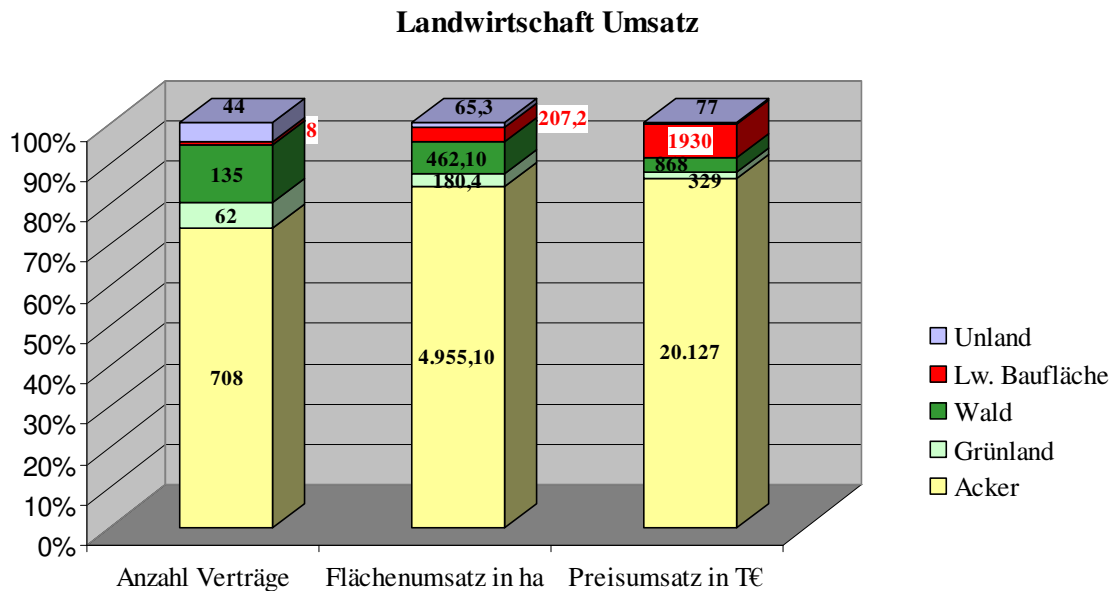
| Anzahl der Kaufverträge | Flächenumsatz | Geldumsatz |
|-------------------------|---------------|------------|
| +38 % | + 58 % | + 127 % |

Viele Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe stehen Jahr für Jahr vor der Kernfrage: “Wachsen oder weichen?“ Die Flächenaufstockung ist dabei eine wichtige Maßnahme zur Existenzsicherung der Betriebe.

Verschiedene Einflüsse, wie das Auslaufen von Pachtverträgen als auch der durch gestiegene Erzeugerpreise ausgelöste Optimismus, haben eine wachsende Nachfrage begründet. Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 5.914 ha nahezu 3 % der Kreisfläche (3,2 % der Landwirtschaftsfläche) aus und liegt damit mehrfach über dem Durchschnitt der Altbundesländer.

Die Erhöhung in der Anzahl der Kaufverträge ist u.a. auch auf eine Aufspaltung der Kaufverträge der Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG als Immobiliendienstleister des Bundes) entsprechend den ausgewiesenen Teilpreisen zurückzuführen. Die Anzahl der eigentlichen Erwerbsvorgänge ist deshalb deutlich geringer.

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



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 01.01.2009 wie folgt dargestellt.

| Bereich | Acker (€/m ²) | Grünland (€/m ²) |
|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Oderbruch | 0,45 (Ackerzahl 40 – 60) | 0,35 (Grünlandzahl 40- 60) |
| Ostbrandenburgische Platte | 0,33 (Ackerzahl 20 - 40) | 0,20 (Grünlandzahl 20 - 40) |
| Berlinnaher Bereich | 0,34* (Acker/Grünlandzahl 20 – 40) | |

* Für den „Berlinnahen 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.

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

Preisniveau von Acker

Durch wachsende Nachfrage insbesondere bei Ackerflächen ist im Vergleich zum Vorjahr ein deutlich erhöhtes Preisniveau festzustellen. Es ist teilweise auch auf die Privatisierungspolitik des Staates zurückzuführen. Der Verkäufer derartiger Flächen ist in der Regel die BVVG.

Ob das hohe Preisniveau anhält bzw. sich weiter verstärkt, bleibt abzuwarten, zumal die Erzeugerpreise bereits zur Ernte des Jahres 2008 wieder gesunken waren.

Das Preisniveau für Acker der Bereiche „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ wird nachfolgend durch Darstellung von Einzelkaufpreisen verdeutlicht.

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"

| Fläche (ha) | Ackerzahl | | | | | Verträge (Anzahl) | Kaufpreismittelwert (€/m²) |
|---------------------------|---|---|--|---|---|----------------------|-------------------------------|
| | <=30 | 31-40 | 41-50 | 51-60 | 61-70 | | |
| 0,25-1 | 0,64 0,49 0,31 0,58 | 0,31 0,22 0,34 | 0,36 0,65 0,60 0,60 0,32 0,35 0,39 0,34 | 0,40 0,60 0,47 0,38 0,34 0,65 0,40 0,60 0,50 0,35 0,22 0,36 0,53 0,60 0,54 | 0,61 0,30 0,57 0,64 0,40 0,40 0,60 | 37 | 0,45 |
| >1-2 | 0,58 0,40 0,58 | 0,35 0,60 0,38 0,47 0,60 | 0,23 0,30 0,58 0,39 | 0,32 0,65 0,43 0,65 0,32 | 0,65 | 18 | 0,47 |
| >2-5 | 0,28 | 0,38 0,30 0,30 | 0,58 0,60 0,60 0,49 0,58 0,60 0,36 0,40 0,50 0,60 | 0,65 0,60 0,60 0,50 0,60 0,51 0,30 0,38 0,32 | 0,44 0,64 | 25 | 0,48 |
| >5-10 | 0,58 | 0,38 0,58 0,40 0,42 0,28 0,27 | 0,60 0,58 0,30 0,55 | 0,44 0,63 0,45 0,42 0,60 0,33 0,28 0,34 0,34 | 0,40 0,45 0,46 | 23 | 0,44 |
| >10-20 | | | 0,48 0,50 | 0,40 0,45 0,41 0,61 0,45 0,40 0,55 0,38 | | 10 | 0,46 |
| >20-40 | | | 0,55 | 0,49 0,60 0,60 | | 4 | 0,56 |
| > 40 | | | 0,60 | 0,60 0,60 0,60 | | 4 | 0,60 |
| Verträge (Anzahl) | 9 | 17 | 30 | 52 | 13 | 121 | |
| Kaufpreismittel (€/m²) | 0,49 | 0,39 | 0,49 | 0,47 | 0,50 | | 0,47 |

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"

| Fläche (ha) | A c k e r z a h l | | | | Verträge (Anzahl) | Kaufpreismittelwert (€/m²) |
|---------------------------|-------------------|-------|-------|------|----------------------|-------------------------------|
| | <=20 | 21-30 | 31-40 | | | |
| 0,25-1 | | 0,42 | 0,39 | | 21 | 0,34 |
| | | 0,40 | 0,50 | | | |
| | | 0,41 | 0,35 | | | |
| | | 0,42 | 0,41 | | | |
| | | 0,39 | 0,45 | | | |
| | | 0,26 | 0,23 | | | |
| | | 0,31 | 0,43 | | | |
| | | 0,16 | | | | |
| | | 0,25 | | | | |
| | | 0,26 | | | | |
| | | 0,33 | | | | |
| | | 0,35 | | | | |
| | | 0,29 | | | | |
| | 0,22 | | | | | |
| >1-2 | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 8 | 0,45 |
| | | | 0,45 | 0,41 | | |
| >2-5 | | 0,24 | 0,45 | | 14 | 0,32 |
| | | 0,36 | 0,35 | | | |
| | | 0,28 | 0,28 | | | |
| | | 0,39 | 0,28 | | | |
| | | 0,41 | 0,20 | | | |
| | | 0,21 | 0,25 | | | |
| >5-10 | | 0,35 | 0,29 | 0,30 | 27 | 0,31 |
| | | 0,48 | 0,25 | | | |
| | | 0,24 | 0,16 | | | |
| | | 0,30 | 0,35 | | | |
| | | 0,25 | 0,45 | | | |
| | | 0,30 | 0,24 | | | |
| | | 0,35 | 0,32 | | | |
| | | 0,20 | 0,34 | | | |
| | | 0,30 | 0,33 | | | |
| | | 0,30 | 0,23 | | | |
| | | 0,36 | 0,45 | | | |
| | 0,31 | 0,30 | | | | |
| | | 0,42 | | | | |
| >10-20 | | 0,29 | 0,25 | | 7 | 0,29 |
| | | | 0,27 | | | |
| | | | 0,31 | | | |
| | | | 0,28 | | | |
| | | | 0,26 | | | |
| >20-40 | | 0,14 | 0,22 | | 4 | 0,19 |
| | | 0,17 | | | | |
| | | 0,22 | | | | |
| Verträge (Anzahl) | 1 | 37 | 39 | | 4 | 81 |
| Kaufpreismittel (€/m²) | 0,45 | 0,31 | 0,33 | | 0,34 | 0,33 |

Preisniveau von Grünland

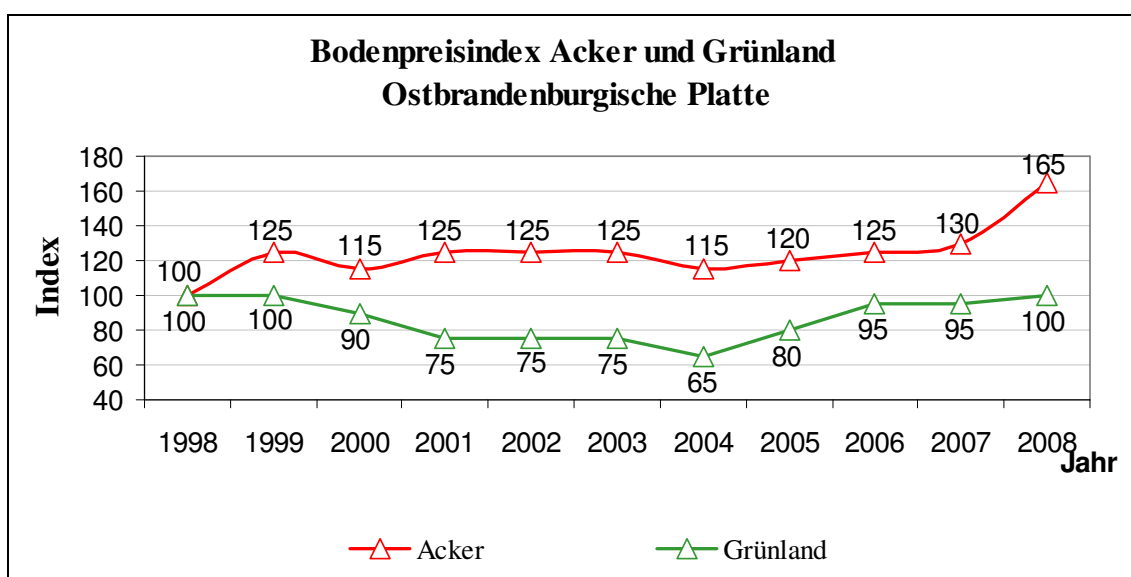
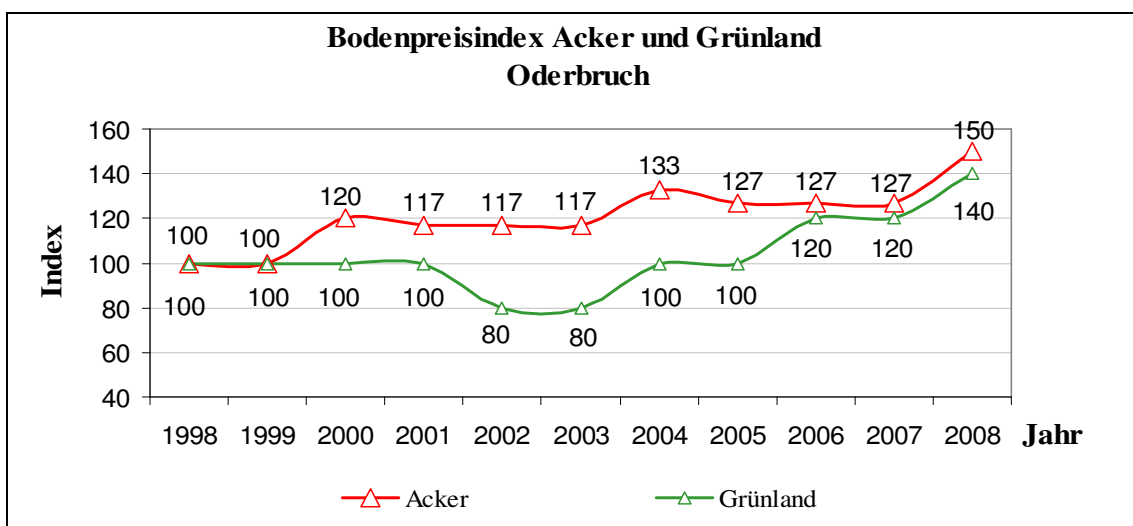
Nach mehrjähriger Stagnation war im Jahr 2008 auch bei Grünland eine wachsende Nachfrage zu verzeichnen. So hat sich der Flächen- und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt, die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist um 50 % gestiegen. Im Gegensatz zu den Vorjahren ist dabei die Oderdeichsanierung mit 11 Verträgen relativ unbedeutend.

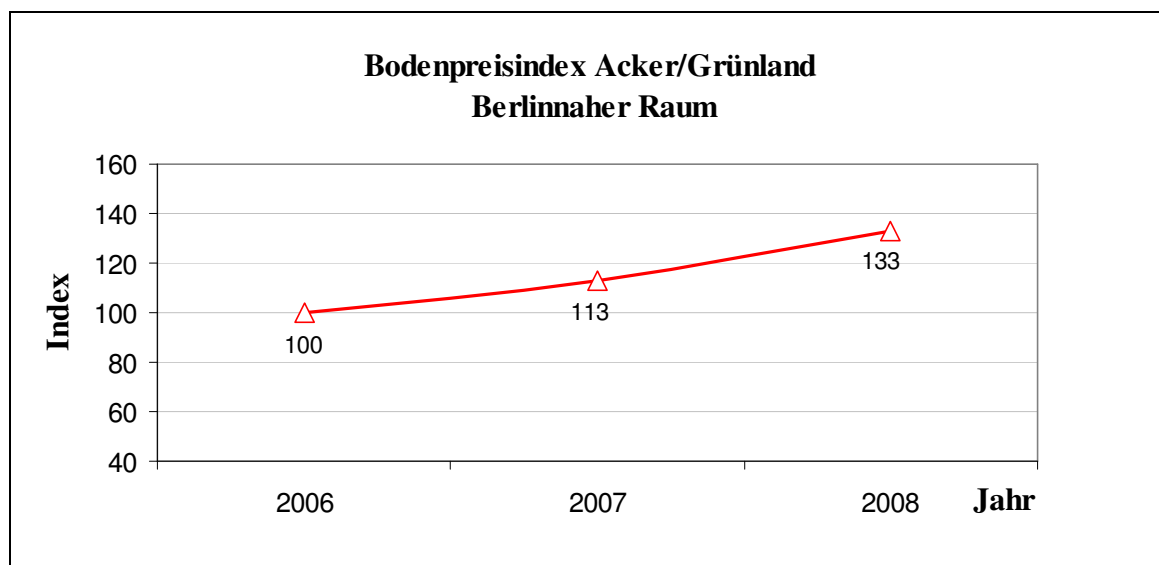
Trotz des Zuwachses macht der Flächenumsatz des Teilmarktes Grünland nur 3 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus. Der Geldumsatz lag bei nur 1,4 %.

Wie bei Acker ist auch bei Grünland im Vergleich zum Vorjahr ein deutlich erhöhtes Preisniveau festzustellen.

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 Kauffälle des Jahres 2008 für Acker wurde der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis mittels Regressionsanalyse untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass ein eindeutiger Zusammenhang aller Kauffälle zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) nicht nachweisbar ist. Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“. Dennoch ist festzustellen, dass für sehr gute Böden z. T. deutlich höhere Preise gezahlt werden.

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2008 für Acker wurde der Einfluss der Größe der veräußerten Fläche auf den Kaufpreis als Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung konnte weder für das „Oderbruch“ noch für die „Ostbrandenburgische Platte“ ein statistisch gesicherter Einfluss der Größe der veräußerten Fläche auf den Kaufpreis nachgewiesen werden. Es bleibt jedoch anzumerken, dass im BRW-Bereich „Oderbruch“ mit ausreichender statistischer Sicherheit die höchsten Preise für Flächen größer 20 ha erzielt wurden.

► 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.

► Zusammenfassung

Da durch die Geschäftstelle 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.

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 2004 wurden diesbezüglich 24 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2008 gab es nur 8 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

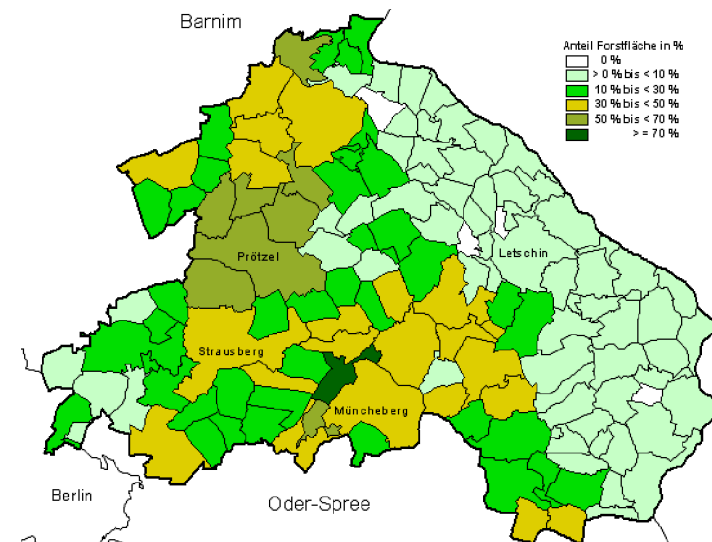
Preisniveau nach Eliminierung von Ausreißern in den Jahren **2004 bis 2008** wie im Vorjahr zwischen **0,31 €/m² und 4,82 €/m²**.

Im Mittel der Jahre **2004 bis 2008** 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 48.800 ha ca. 23 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

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



Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007, Datenspeicher Wald

Im Rahmen der Forstreform hat der Landtag am 17. Dezember 2008 das Gesetz zur Neuorganisation der Landesforstverwaltung des Landes Brandenburg* verabschiedet. Demgemäß ist die Landesforstverwaltung in einem Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) neu organisiert.

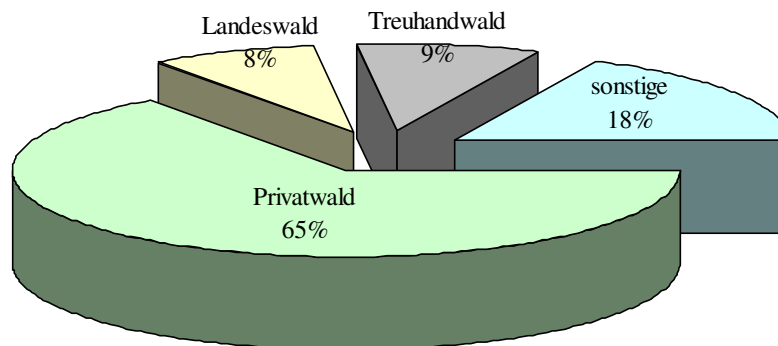
* Gesetz zur Errichtung des Landesbetriebs „Forst Brandenburg“ und zur Auflösung der Ämter für Forstwirtschaft des Landes Brandenburg und der Landesforstanstalt Eberswalde vom 19. Dezember 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 18], S.367)

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg ist für eine Übergangszeit in elf Betriebsteile (ehemalige Ämter für Forstwirtschaft und ehemalige Landesforstanstalt Eberswalde) gegliedert. Bis zum 1. Januar 2010 soll sich der Betrieb intern neu strukturieren.

Die Betriebsteile sind in Regional- und Fachteams untergliedert. Die Regionalteams (Oberförstereien) und deren Reviere sind die Ansprechpartner des LFB.

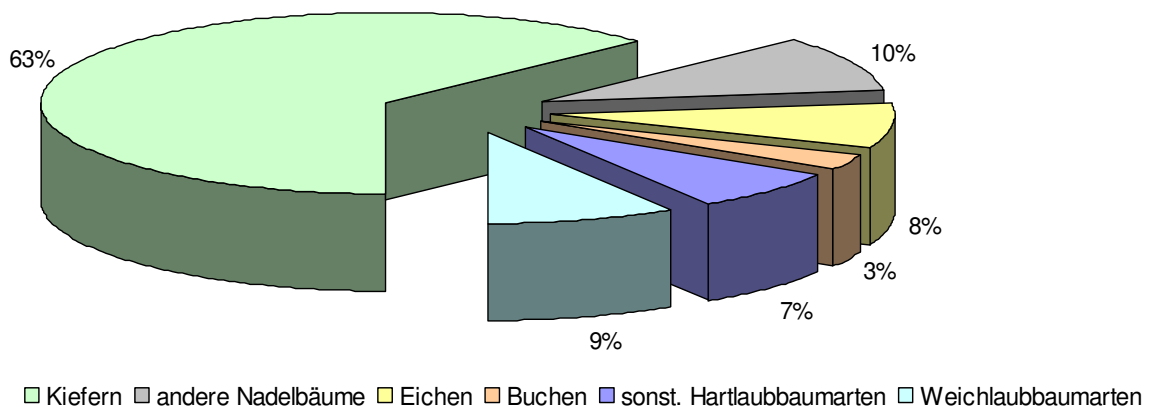
Der LFB ist die untere Forstbehörde. Zu seinen Aufgaben zählen u.a. die Unterstützung der Waldbesitzer durch Rat und Anleitung, die Förderung des Privat- und Körperschaftswaldes, die Forstaufsicht in allen Waldbesitzarten, die Überwachung der Waldschutzsituation in Wäldern aller Eigentumsarten und die Gewährleistung der Bewirtschaftung des Waldes im Eigentum des Landes.

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



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008

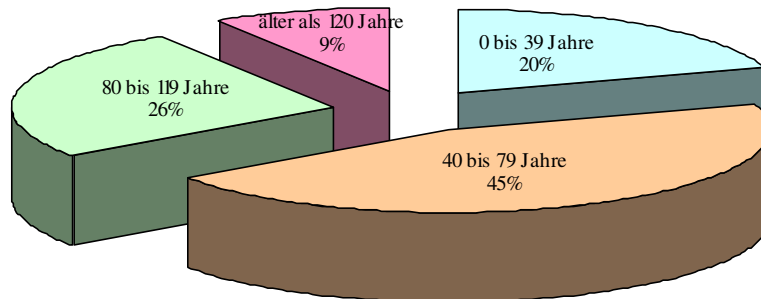
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008

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

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



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008

Entgegen den Vorjahren war bei Wald erstmals eine gesunkene Nachfrage zu verzeichnen.

| Anzahl der Kaufverträge | Flächenumsatz | Geldumsatz |
|-------------------------|---------------|------------|
| -32 % | - 58 % | - 63 % |

Der auf das Jahr bezogene Flächenumsatz in diesem Teilmarkt liegt bei ca. 1 % im Gegensatz zum Vorjahr mit ca. 2,3 % der forstwirtschaftlich genutzten Fläche.

6.3.1 Preisniveau

Trotz der gesunkenen Fallzahlen sind die Waldpreise im Jahr 2008 weiter gestiegen, wenn auch deutlich moderater als im Vorjahr. Die Kauffälle in diesem Teilmarkt führten zu einer Anhebung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2009 auf **0,22 €/m²**. Das entspricht einem Anstieg von rund 10 %.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den gesamten Landkreis und beinhaltet sowohl den Boden als auch den Bestand.

Eine differenzierte Untersuchung der Wertanteile Boden und Bestand war nicht möglich, da entgegen dem Vorjahr nur in einem Kauffall eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Bestand vorhanden war.

Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen.

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.

Wie in den Vorjahren kann im Ergebnis der Auswertung 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

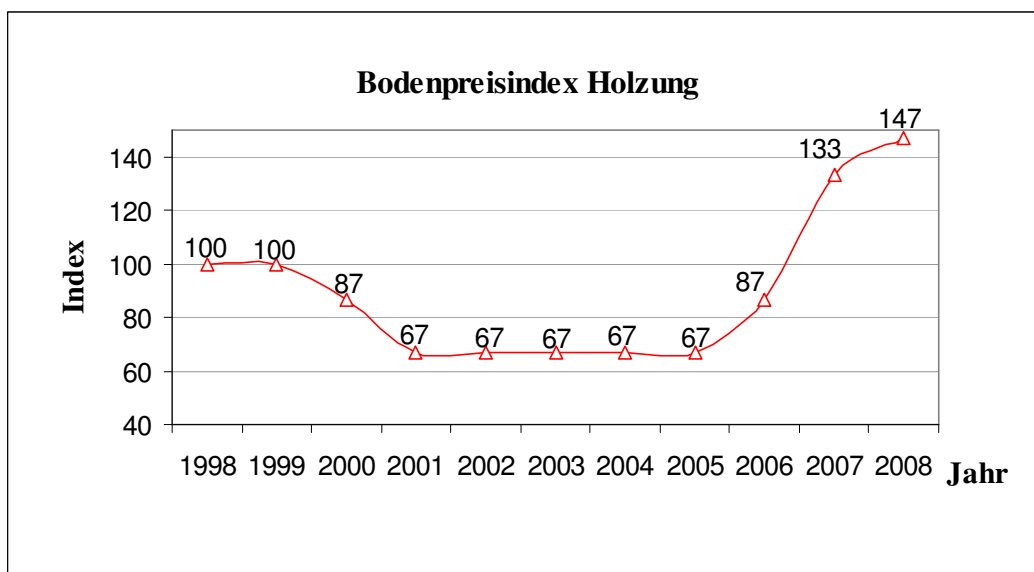
► Ortsnahe Fläche

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2008 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 5-jähriger Konstanz sind die Bodenpreise ab dem Jahr 2006 erheblich gestiegen, wobei die Preisentwicklung im Berichtszeitraum mit einem Anstieg von 10 % im Vergleich zum Vorjahr moderat ausfällt.



6.4 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

► Ortsnahes Agrarland

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2008 wurde für Acker und Wald 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 6 Verträgen für das Berichtsjahr 2008 nach wie vor gering. Damit hat sich die Zahl im Vergleich zum Vorjahr fast halbiert.

► 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 28 Kauffällen ab dem Jahre 2004 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) |
|-----------------------------|--------|-------------------------------------|-------------------------------|
| "Engerer Verflechtungsraum" | 13 | 0,99 | 0,47 – 2,14 |
| "Äußerer Entwicklungsraum" | 15 | 0,94 | 0,46 – 2,04 |

► 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 2004 bis 2008 folgende Marktdaten festgestellt:

| Teilmarkt | Anzahl | Durchschnitt (€/m ²) | Spanne (€/m ²) |
|-----------|--------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Unland | 49 | 0,11 | 0,01 – 0,30 |

► **Ersatzmaßnahmeflächen nach § 14 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)**

Da im Jahr 2007 und 2008 diesbezüglich keine Kauffälle erfasst wurden, wird das Ergebnis der Vorvorjahrsauswertung, 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 die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertzeitraum 2008 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, erfolgt die Auswertung auf Basis der letzten 5 Jahre 2004 bis 2008.

► **Gartenland**

Die Gartenflächen machen mit 91 Kaufverträgen im Jahr 2008 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 2004 bis 2008 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 |
| ≤50 | ø 13 (Spanne 5-20) | ≤ 15 | ø 16 (Spanne 5-30) |
| >50 | ø 10 (Spanne 5-20) | >15 | ø 13 (Spanne 3-30) |

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 des Gutachterausschusses beantragt werden.

► Windkraftanlagen

Im Berichtszeitraum wurden 6 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 | | 3,00 (0,50 – 8,00) | o.A. |
| Vertrag enthält differenzierte Preise für: | Standort | 18,00 (2,00 – 35,00) | 1,40 (1,00 – 1,80) |
| | Trasse | 1,40 (1,00 – 1,80) | |
| | Abstandsflächen/ Restflächen | 1,10 (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 2008 | Kauffälle 2004-2008 | Durchschnitt (€/m ²) | Spanne (€/m ²) |
|----------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Dauerkleingärten | 5 | 11 | 11,00 | 1,80 bis 24,00 |
| Wasserflächen | | | | |
| Seen | 5 | 25 | 0,40 | 0,05 bis 3,00 |
| Fischteiche | 1 | 2 | 0,22 | 0,20 bis 0,24 |
| Kleine Fließgewässer | 1 | 3 | 0,20 | 0,15 bis 0,25 |
| Sportanlagen | | | | |
| Reit-, Hunde-, Schießplatz | 1 | 4 | 2,40 | 0,40 bis 5,00 |
| Golfplatz | 2 | 2 | 30,00 | 30,00 bis 30,00 |
| Privater Weg | | | | |
| im Außenbereich | 21 | 41 | 0,35 | 0,05 bis 1,50 |
| im Innenbereich | 11 | 32 | 2,00 | 0,60 bis 5,00 |
| Lagerplatz | 3 | 9 | 2,60 | 0,25 bis 12,00 |
| Mülldeponie | 0 | 4 | 2,00 | 0,05 bis 7,00 |

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

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.

► **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. Entsprechend § 8 (1) VerkFlBerG endete die Ausübung des Ankaufrechtes des öffentlichen Nutzers mit Ablauf des 30.06.2007.

Gemäß § 8 (2) VerkFlBerG kann jetzt der Grundstückseigentümer entscheiden, ob der öffentliche Nutzer das Grundstück nach den Vorschriften des VerkFlBerG 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 des letzten Jahres **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 1,60 (Spanne 0,50-10,00) | Ø 0,50 | Ø 1,60 (Spanne 0,20-5,50) | o.a. |
| Datenbasis 26 Kauffälle | Datenbasis 1 Kauffall | Datenbasis 17 Kauffälle | Datenbasis 0 Kauffälle |

► Abbauland

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Demgemäß ist die Datenbasis für auswertbare Verträge nur gering. Ab dem Jahr 2004 wurden lediglich 10 auswertbare Kauffälle erfasst, im Jahr 2008 gab es keinen 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 Abbauwand 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 Abbaufächen 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 und öffentliche Parkplätze**

In Auswertung von 19 Kaufällen ab dem Jahre 2004 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer sehr großen Streuung unterliegen und dass Abhängigkeiten zu den jeweiligen Baulandpreisen bestehen.

Wie im Vorjahr lag das Preisniveau im Mittel bei ~ **45 % des Bodenrichtwertes für Bauland**. 80 % der Kauffälle lagen in einer Spanne von **10 % bis zu 120 %**.

Die oberen Werte beziehen sich dabei überwiegend auf kleine Flächen für Einzelnutzung bzw. teilweise den "Engeren Verflechtungsraum". Eine weitergehende differenzierte Untersuchung der Kauffälle über private Stellplatznutzung sowie über Parkplätze (öffentliche und gewerbliche Nutzung) bringt keine abweichenden Ergebnisse.

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 nachfolgende Abbildung - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte **Stichtag 01.01.2009**)



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 01.01.2009 (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 | 11 – M – II - 750 m ² | | 7 - SOE |
| OT Gottesgabe | 5 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Altlandsberg | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| Randlage Zentrum o. SG | 65 –M- III - 750 m ² | | |
| Seeberg | 55 – W - II - 750 m ² | | |
| Nord | 50 – W – II - 750 m ² | | |
| WG* Scheunenviertel | 65* - W – II - 600 m ² | | |
| WG* Am Am Röthsee | 65* - W – II - 600 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 30 - SOE |
| Bad Freienwalde | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| allg. Wohn-/Mischgebiet | 34 - M – III -750 m ² | | |
| Südliche Randlage | 32 – W – II - 750 m ² | | |
| Westliche Randlage | 34 - W – III - 750 m ² | | |
| WG* Ranfter Feld | 42* - W – II - 600 m ² | | |
| Gewerbegebiet | | 7 - G | |
| Wochenendnutzung Sonnenburg | | | 6 - SOE |
| OT Altranft | 26 – M – II - 750 m ² | | |
| OT Altranft WG* Sonnenburger Weg | 28* - W – II - 600 m ² | | |
| OT Altranft-Gewerbepark | | 7* - G | |
| Buckow | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | 34 –W – 500 m ² | | |
| allgemeine Ortslage | 32 – W – II – 500 m ² | | |
| OT Hasenholz | 10 – M – II – 1.000 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 14 - SOE |
| Falkenberg | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| Ortslage | 18 – M – II - 750 m ² | | |
| OT Cöthen und Amalienhof | 14 – W – II – 1.000 m ² | | |
| Fredersdorf - Vogelsdorf | | | |
| Fredersdorf-Ortslage | 65 – M – II - 500 m ² | | |
| Fredersdorf-WG* Reihenhausegebiet | 75* - W – II - 220 m ² | | |
| Fredersdorf-Nord | 55 – W – II - 750 m ² | | |
| Fredersdorf-Nord | 55 – W – II - 750 m ² | | |
| Fredersdorf-Süd | 60 – W – II - 750 m ² | | |
| Fredersdorf-Gewerbegebiet* | | 40* - G | |
| Fredersdorf-WG* Florasiedlung | 130* - W – II - 400 m ² | | |
| Vogelsdorf-Ortslage | 44 – M – II - 750 m ² | | |
| Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf | 50 – W – II - 750 m ² | | |
| Vogelsdorf-Gewerbegebiet* | | 50* - G | |
| Heckelberg | 13 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 5 - SOE |
| Hennickendorf | M 38 – M – II - 1.000 m ² | | |

| Gemarkung | Bodenrichtwerte in €/m ² erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach § 242 BauGB oder ebf nach BauGB und KAG* | | Sondergebiet Erholung |
|-----------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|
| | Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel | gewerbliche Bauflächen | |
| Gewerbegebiet Pappelhain* | | 18 - G* | |
| WG* Meisterhäuser/Am Stienitzsee | 125* - W - II - 1.000 m ² | | |
| WG* alle | 48* - W - II - 600 m ² | | |
| Hohenwutzen | 16 - M - II - 750 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 5 - SOE |
| Küstrin - Kietz | 6 - M - II - 1.000 m ² | | |
| Lebus Ortslage | 30 -M - II - 500 m ² | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| WG* Kirschallee | 40* - W - II - 750 m ² | | |
| Gewerbegebiet Lebus | | 6 - G | |
| Neuenhagen b. Berlin | | | |
| allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn | 70 - W - II - 750 m ² | | |
| allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn | 65 - W - II - 750 m ² | | |
| Mischgebiet | 75 - M - III - 750 m ² | | |
| Gewerbegebiet* | | 30* - G | |
| WG* Gruscheweg | 95* - W - II - 500 m ² | | |
| WG* Pferdekoppel | 90* - W - II - 600 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 23 - SOE |
| Neuhardenberg | 14 - M - II - 1.000 m ² | | |
| Neurüdnitz +Neuranft | 5 - M - II - 1.000 m ² | | |
| Seelow | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | 22 - M - II - 750 m ² | | |
| allg. Wohn-/Mischgebiet | 22 - M - II - 750 m ² | | |
| OT Zernikow | 15 - M - II - 750 m ² | | |
| WG* alle | 36* - W - II - 500 m ² | | |
| Gewerbegebiet* | | 8* - G | |
| Strausberg | | | |
| Stadtkern/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| Vorstadt | 70 - W - II - 500 m ² | | |
| allg. Wohnlage | 70 - W -II - 750 m ² | | |
| Hufenweg | 60 - W - II - 500 m ² | | |
| Gartenstadt | 50 - W - II - 750 m ² | | |
| Schillerhöhe | 55 - W - II - 750 m ² | | |
| Rand-Mittelfeld | 55 - W - II - 750 m ² | | |
| Gewerbegebiet* | | 20* - G | |
| Gewerbegebiet ebf nach BauGB | | 16 - G | |
| OT Hohenstein | 20 - M - II - 750 m ² | | |
| OT Gladowshöhe | 24 - W - II - 750 m ² | | |
| OT Ruhlsdorf | 14 - M - II - 1.000 m ² | | |
| Wohnlage Badstraße | 100 - W - II - 750 m ² | | |
| WG* Hegermühlenstraße | 70* - W - II - 500 m ² | | |
| WG* Wilkendorfer Weg | 75* - W - II - 500 m ² | | |
| WG* Am Mondsee | 70* - W - II - 500 m ² | | |
| Fasanenpark Innenbereich | 46 - W - II - 500 m ² | | |
| Fontanestraße | 100 - W - II - 750 m ² | | |
| Jenseits des Sees | 65 - W - II - 750 m ² | | |
| Nördliche Wohnlage | 48 - W -IV | | |
| Südliche Wohnlage | 48 - W -V | | |
| Wochenendnutzung -Spitzmühle | | | 18 - SOE |

| 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 | |
| (Fläche für Wald) | | | |
| Wochenendnutzung Postbruch | | | 20 - SOE |
| Wesendahl | 14 - M - II - 1.000 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 7 - SOE |
| Wriezen | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| allg. Ortslage | 32 - M - III - 750 m ² | | |
| Randlage | 17 - W - II - 750 m ² | | |
| Randlage Siedlung Am Holzplatz | 15 - -W - II - 750 m ² | | |
| alle Gewerbegebiete | | 6 - G | |

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
 5. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2008
 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2008

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
 3. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.07.2008
 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.07.2008

- 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
2. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2009
1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2009
- 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 von der Geschäftsstelle mündlich kostenfrei und unverbindlich abgefragt sowie gegen Gebühr schriftlich angefordert werden.

Für nachfolgende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete des Landkreises Märkisch-Oderland wurde der Gutachterausschuss bislang nicht mit der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten beauftragt:

- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.
1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997
Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 30.06.2000 ermittelt.
Weitere Auskünfte erteilt das Amt Märkische Schweiz.
- Müncheberg** bisher keine Besonderen Bodenrichtwerte ermittelt
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.
Weitere Auskünfte erteilt das Amt Rüdersdorf.
- Seelow** Auskünfte zu besonderen Bodenrichtwerten erteilt die Stadt Seelow.

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Im Marktgeschehen der bebauten Grundstücke sind im Vergleich zum Vorjahr sowohl in der Anzahl als auch im Flächenumsatz Steigerungen zu verzeichnen. Dagegen ist der Geldumsatz weiter rückläufig.

Mit 128 Mitteilungen über Zwangsversteigerungen in diesem Teilmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung von 40 % festzustellen.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2008.

| Gebäudeart | Anteil % | Kaufverträge | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
|--|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | | Anzahl | % zu 2007 | ha | % zu 2007 | Mio. € | % zu 2007 |
| freistehende Einfamilienhäuser | 55,8 | 663 | 17,1 | 465,9 | 158,4 | 58,5 | 2,6 |
| Zweifamilienhäuser | 1,9 | 23 | -34,3 | 7,0 | -12,5 | 2,5 | -3,8 |
| Reihenhäuser/DHH | 10,7 | 127 | 7,6 | 41,7 | 301,0 | 11,2 | 8,7 |
| Wochenendhäuser | 9,3 | 110 | 10,0 | 12,8 | -1,5 | 3,3 | -19,5 |
| Mehrfamilienhäuser | 4,0 | 48 | -32,4 | 13,2 | -26,7 | 8,0 | -36,0 |
| Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude | 5,3 | 63 | -11,3 | 238,3 | 437,9 | 28,5 | -8,1 |
| sonstige Gebäude | 13,0 | 154 | -4,3 | 414,5 | -46,0 | 18,6 | -40,2 |
| Gesamt | 100,0 | 1.188 | 5,9 | 1.193,4 | 14,5 | 130,6 | -12,1 |

In der Verteilung der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr eine Verschiebung zugunsten des "Äußeren Entwicklungsraumes" festzustellen. Nur noch 51 % der Kauffälle entfallen auf den "Engeren Verflechtungsraum".

9.2 Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2008 das mittlere Preisniveau dargestellt.

► "Engerer Verflechtungsraum"

| Lage Objekt | Kaufpreismittel (€) | Gebäudewert (€) | Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|----------------|---------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| allg. Ortslage | | | | |
| EFH gesamt | 130.000 (176) | 80.000 | 970 (74) | 120 |
| BJ ≤1945 | 110.000 (28) | 57.000 | 540 (13) | 110 |
| BJ >1945-1990 | 115.000 (12) | 65.000 | 880 (3) | 150 |
| BJ >1990 | 170.000 (60) | 126.000 | 1.100 (58) | 120 |
| allg. Ortslage | | | | |
| ZFH gesamt | 250.000 (6) | 207.000 | 1.600 (2) | 190 |
| neue Wohnparks | | | | |
| EFH gesamt | 215.000 (19) | 166.000 | 1.300 (16) | 130 |

► "Äußerer Entwicklungsraum"

| Lage Objekt | Kaufpreismittel (€) | Gebäudewert (€) | Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|----------------|---------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| allg. Ortslage | | | | |
| EFH gesamt | 70.000 (69) | 56.000 | 800 (11) | 112 |
| BJ ≤1945 | 65.000 (8) | 47.000 | 300 (1) | 105 |
| BJ >1945-1990 | 75.000 (12) | 57.000 | 650 (2) | 115 |
| BJ >1990 | 135.000 (12) | 116.000 | 950 (8) | 112 |
| allg. Ortslage | | | | |
| ZFH gesamt | 60.000 (4) | 39.000 | | |
| neue Wohnparks | | | | |
| EFH gesamt | 140.000 (4) | 125.000 | 1.100 (3) | 113 |

() Anzahl auswertbare Kauffälle

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2008 das mittlere Preisniveau dargestellt.

► "Engerer Verflechtungsraum"

| Lage Objekt | Kaufpreis- mittel (€) | Gebäudewert (€) | Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|---|------------------------------|--------------------|--|-----------------------------------|
| allg. Ortslage DHH gesamt | 130.000 (13) | 90.000 | 900 (4) | 125 |
| allg. Ortslage RH gesamt | 145.000 (1) | | | |
| neue Wohnparks DHH gesamt RH gesamt | 130.000 (10) 120.000 (18) | 104.000 97.000 | 1.000 (4) 1.000 (2) | 105 110 |

► "Äußerer Entwicklungsraum"

| Lage Objekt | Kaufpreis- mittel (€) | Gebäudewert (€) | Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------|--|-----------------------------------|
| allg. Ortslage DHH gesamt | 65.000 (18) | 52.000 | | |
| neue Wohnparks DHH gesamt | 110.000 (4) | 96.000 | 900 (3) | 116 |

() Anzahl auswertbare Kauffälle

9.4 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist gemäß § 1(2) Wohneigentumsgesetz (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

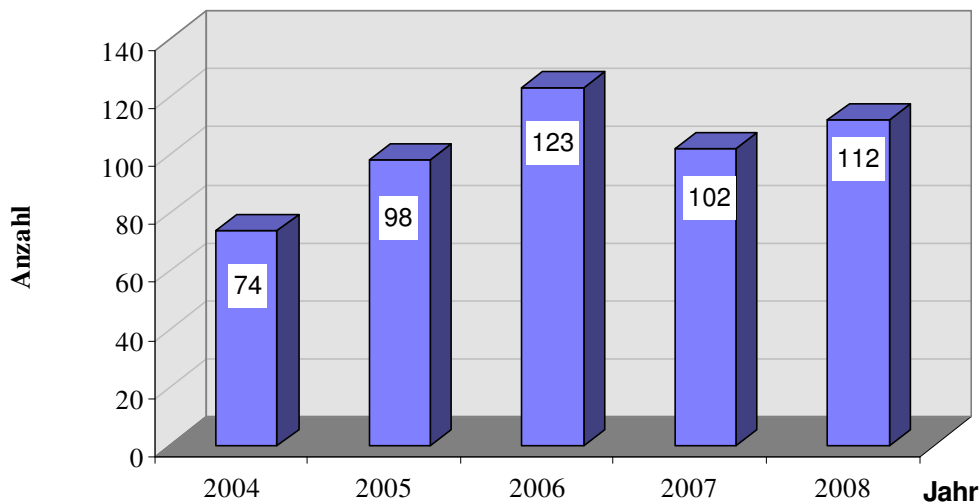
Es kann sowohl an Neubauten, die zum Zwecke der Bildung von Wohnungseigentum errichtet werden, als auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen begründet werden. Wohnungseigentum kann ergänzend verbunden sein mit dem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen oder Flächen der gleichen Wohnanlage (Keller, Garagen usw.).

Wohnungseigentum 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 2008 **112 Kaufverträge** von Wohneigentum in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung vor.

Das entspricht einer **Steigerung** gegenüber dem Vorjahreszeitraum **um ca. 10 %**. Im Vergleich zum Vorjahr ist dabei der Anteil der vermieteten Objekte deutlich zurückgegangen. Er liegt nur noch bei ca. 9 %.

Anzahl der Erwerbsvorgänge 2004 - 2008



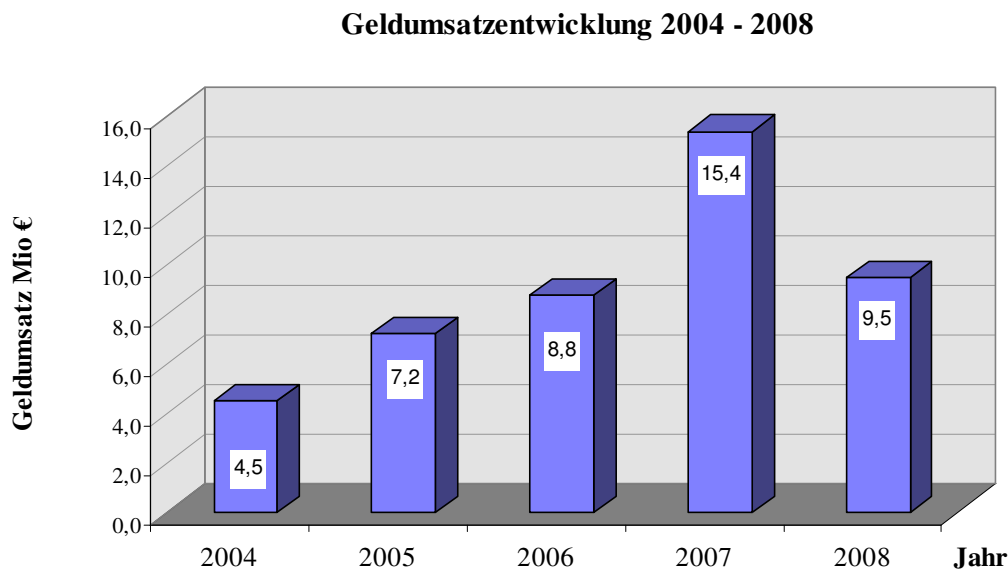
Erstverkäufe¹ spielen auf dem Wohneigentumsmarkt keine große Rolle mehr. Mit Ausnahme von 4 Kauffällen handelt es sich im Berichtszeitraum ausschließlich um Weiterveräußerungen² von Wohneigentum.

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.“

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 Umsatzhoch des Vorjahres wurde im Jahr 2008 nicht erreicht, wie nachfolgende Grafik zeigt.



Der **Geldumsatz** des Teilmarktes **Wohnungseigentum** ist um ca. 38 % gefallen und liegt damit nur geringfügig über dem Niveau von 2006. Dieser Rückgang ist u. a. auch auf die Abschwächung im Teilmarkt vermietete Eigentumswohnungen sowie auf eine weitere Zunahme des Anteil der zwangsversteigerten Wohnungen zurückzuführen. Im Jahr 2008 machten die Zwangsversteigerungen nahezu ein Drittel aller Verkäufe dieses Teilmarktes aus.

Paketverkäufe (Verkauf von mehreren Objekten in einem Vertrag), die im Vorjahr von ursächlichem Einfluss auf die Erhöhung im Geldumsatz waren, spielten eine geringere Rolle.

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

9.4.1 Preisniveau
(Angaben in €/m² Wohnfläche)

| Lage | Größe der Wohnung (m ² Wohnfläche) | | | Baujahr | | |
|--|--|--------------|------------|----------|--------------|--------------|
| | <60 | 60-90 | >90 | bis 1990 | 1991-1999 | ab 2000 |
| Eggersdorf/Strbg. | | | | | | |
| Feldstraße | | | 1.922 | | 1.922 | |
| Rotdornstraße | | 1.435 | | | 1.435 | |
| Fredersdorf | | | | | | |
| Bollensdorfer Allee | | | 1.082 | | 1.082 | |
| Paul-Lincke-Straße | | | 1.143 | | 1.143 | |
| Schillerstraße | | | 801 | | | 801 |
| Bonsaiweg | 1.407 | | | | | 1.407 |
| Hennickendorf | | | | | | |
| Straße des Friedens | | | | | | |
| D. Hoppegarten | | | | | | |
| Am Fließ | | | 972 | | 972 | |
| Hönow | | | | | | |
| Siedlungserweiterung | 1.169 | 1.151 | 1.150 | | 1.158 | |
| Am Grünzug | | 1.943 | | | 1.943 | |
| Ulmenstraße | 2.037 | | | | 2.037 | |
| Am Reiherhorst | | | 1.522 | | 1.522 | |
| Neuenhagen/Bln. | | | | | | |
| Rüdesheimer Straße | | | 866 | | 866 | |
| Niederheidenstraße | | 943 | | | 943 | |
| Waldfließstraße | | | 560 | | 560 | |
| Schöneicher Straße | | | 666 | | 666 | |
| Westring | | | 878 | | 878 | |
| Rüdersdorf | | | | | | |
| Neue Vogelsdorfer Str. | 458 | 400 | | | 429 | |
| Am Stolp | | 1.098 | 833 | 966 | | |
| Herzfelde | | | | | | |
| Hauptstraße | | 1.099 | | | 1.099 | |
| Strausberg | | | | | | |
| Am Annatal | 564 | | | 564 | | |
| Ernst-Thälmann-Straße | | 1576 | | | | 1.576 |
| Ernst-Thälmann-Straße | | 1.111 | | | 1.111 | |
| Fontanestraße | | 989 | 963 | | 980 | |
| Mittelwert vermietete Objekte | 1.407 | 1.111 | 972 | | 1.042 | 1.407 |
| Mittelwert nicht vermietete Objekte | 1.057 | 1.182 | 1.032 | 765 | 1.166 | 1.189 |

- Hinweise
1. Vermietete Eigentumswohnungen im Fettdruck dargestellt
 2. Mittelwerte, die auf einer ungenügenden Datenmenge basieren, sind grau dargestellt
 3. Die Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen incl. Stellplätze und andere Nebenflächen

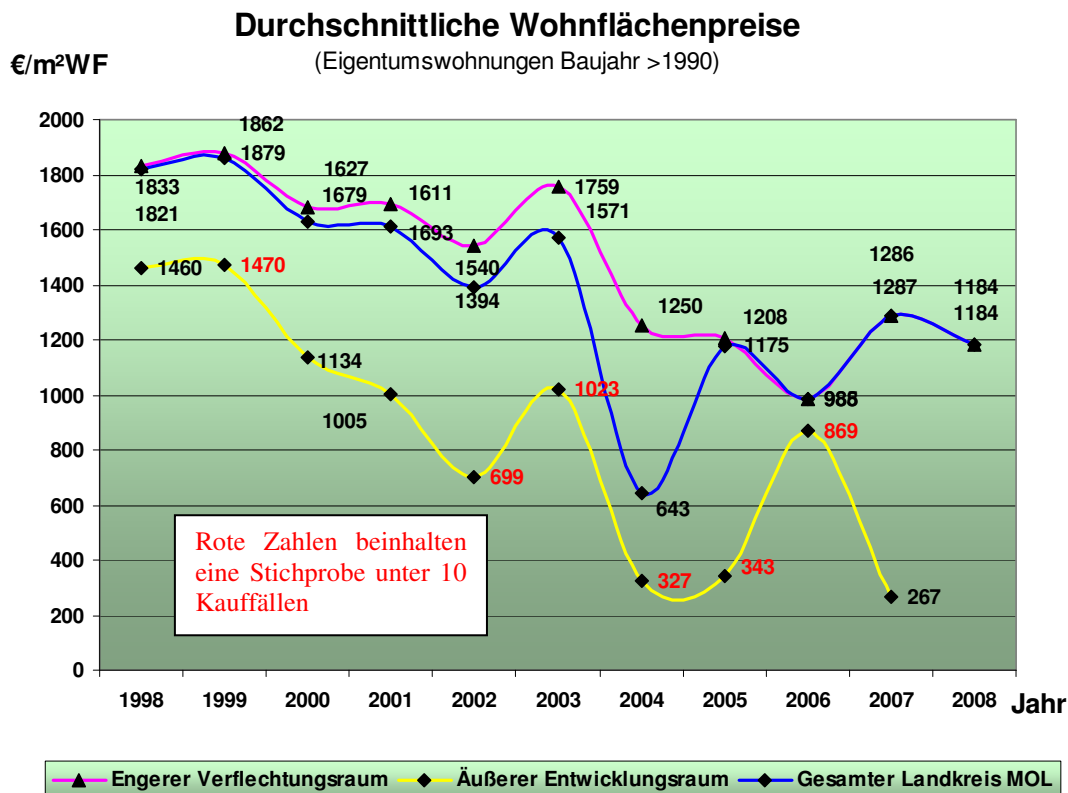
Nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von **Erstverkäufen und Weiterveräußerungen** von Wohneigentum der Jahre 2005 bis 2008 im Landkreis Märkisch-Oderland dar (**Baujahr ab 1990**).

| Jahr | Erstverkauf (€/m ²) | | Weiterveräußerung (€/m ²) | |
|------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| | Engerer Verflechtungsraum | Äußerer Entwicklungsraum | Engerer Verflechtungsraum | Äußerer Entwicklungsraum |
| 2005 | 1.100 - 2.230 | - | 575 - 2.300 | 220 - 870 |
| 2006 | 2.270 | - | 750 - 2.000 | 530 - 1.130 |
| 2007 | - | - | 540 - 2.160 | |
| 2008 | 1.576 | - | 400 - 2.000 ø 1.140 | 200 - 500 ø 350 |

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

9.4.2 Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 1998



Das Preisniveau im "Engeren Verflechtungsraum" war im Berichtsjahr 2008 leicht rückläufig. Für den "Äußerer Entwicklungsraum" lagen keine geeigneten Kaufpreise mit Baujahr nach 1990 vor.

Der Preisrückgang der vergangenen 10 Jahre liegt für Wohneigentum im Mittel bei ca. 30 %.

9.5 Teileigentum

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

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

Beim Teileigentum handelt es sich z.B. um Läden, Büro- und Praxisräume sowie Geschäftsräume.

Für diesen Teilbereich liegen im Berichtszeitraum 2008 keine Kauffälle vor.

Für **Sondereigentum** (Kfz-Stellplätze, Einzelgaragen, Tiefgaragen) liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtszeitraum 2008 ebenfalls keine Kauffälle vor.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2008 wurden insgesamt **48 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser in der automatisierten Kaufpreissammlung registriert, ca. ein Drittel weniger als im Vorjahr. Sie entfallen wie im Vorjahr nahezu je zur Hälfte auf den „**Engeren Verflechtungsraum**“ und den „**Äußeren Entwicklungsraum**“.

Der Anteil der auswertbaren Kaufverträge liegt aus verschiedenen Gründen (ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse, zusätzliche wertbeeinflussende Umstände, zusammengesetzte Objekte) unter 20 % 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 |
| 280.000 160.000 - 400.000 | 2 | 60.000 25.000 - 155.000 | 6 |

9.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Jahr 2008 9 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in der Geschäftsstelle erfasst. Davon sind ca. 20 % der Kauffälle dem „Engeren Verflechtungsraum“ zuzuordnen, 80 % liegen im „Äußeren Entwicklungsraum“.

| Gebäudearten | Anzahl Kaufverträge | Preisspanne in € |
|---|---------------------|-------------------|
| Produktionsgebäude | 2 | 9.000 - 2.500.000 |
| Werkstattgebäude | 3 | 18.000 - 250.000 |
| Landwirtschaftliche Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung | 2 | 15.000 - 70.000 |
| Landwirtschaftliche Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung | 1 | 10.000 |
| Gebäude speziell für Massentierhaltung | 1 | 10.000 |

Nur 2 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

Hauptziel der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ist eine hohe Marktkonformität. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden marktkonforme Ergebnisse nur erreicht, wenn die ermittelten vorläufigen Sachwerte an die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Für diese Anpassung sind so genannte Sachwert-Marktanpassungsfaktoren erforderlich. Fehlen diese möglichst direkt aus dem regionalen Markt abgeleiteten Faktoren, so erfolgt die Anpassung üblicherweise weniger fundiert bzw. nach sachverständigem Ermessen.

Die Ableitung von regionalen Marktanpassungsfaktoren (MAF) war bisher trotz ihrer Wichtigkeit weder im BauGB noch in der WertV explizit geregelt.

Erst durch die im Erbschaftssteuerreformgesetz (ErbStRG, rechtskräftig seit 01.01.2009) festgelegten Änderungen des § 193 BauGB¹ sowie der zu erwartenden Novellierung der WertV wurde dem Reglungsbedarf entsprochen. Damit gehört die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren zu den vorgeschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse.

¹ Die Änderungen zum BauGB lt. Artikel 4 ErbStRG werden zum 01.07.2009 rechtswirksam und gleichlaufend entsprechend ihrem Inkrafttreten in das Stammgesetz eingearbeitet.

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat mit wesentlicher Unterstützung durch eine Diplomandin erstmals im Jahr 2008 Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, die in der Sachverständigenpraxis angewendet werden können.

Die (Sachwert-)Marktanpassungsfaktoren (MAF) werden aus einer ausreichend großen Stichprobe von Kauffällen bebauter Grundstücke durch Nachbewertung wie folgt ermittelt:

$$\text{MAF} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{Werteinfluss Besonderheiten}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

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

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte basierte auf nachfolgendem Modell:

| Modell zur Berechnung der Sachwerte für Einfamilienhäuser | | |
|---|---|--|
| Gebäudewert | = | Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 |
| | x | Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) |
| | x | Regionalfaktor 1,05 für "Engerer Verflechtungsraum" , 0,95 für "Äußerer Entwicklungsraum" |
| | x | Ortsfaktor 0,95 |
| | x | Baunebenkosten: 16 % für Wohngebäude, Faktor 1,16; 10 % für Garagen, Faktor 1,10 |
| | x | Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2000 = 100 |
| | - | Alterswertminderung nach Ross ; Gesamtnutzungsdauer allgemein 80 Jahre, für nicht massive Fertighäuser 60 Jahre |
| Bodenwert | = | Grundstücksfläche × Bodenwert/m ² zum Kaufzeitpunkt unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für den "Engeren Verflechtungsraum" |
| Wert der Nebengebäude | | Sachwertermittlung |
| Wert sonstiger bau- licher Anlagen und Außenanlagen | | pauschaler Wertansatz: einfache Ausführung 3 % mittlere Ausführung 4 % gehobene Ausführung 5 % |
| Sachwert (vorläufig) | = | Gebäudewert + Bodenwert + Wert der Nebengebäude und sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen |

Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden, soweit bei der hier untersuchten Stichprobe überhaupt vorhanden, wurden aus bewertungssystematischen Gründen im Wege der Kaufpreisbereinigung wertmindernd bzw. erhöhend berücksichtigt.

Kauffälle mit wertmäßig nicht erfassbaren Besonderheiten (z.B. Wassergrundstücke) wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte damit vom **fiktiv schadensfreien und weitgehend standardisierten Objekt**.

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

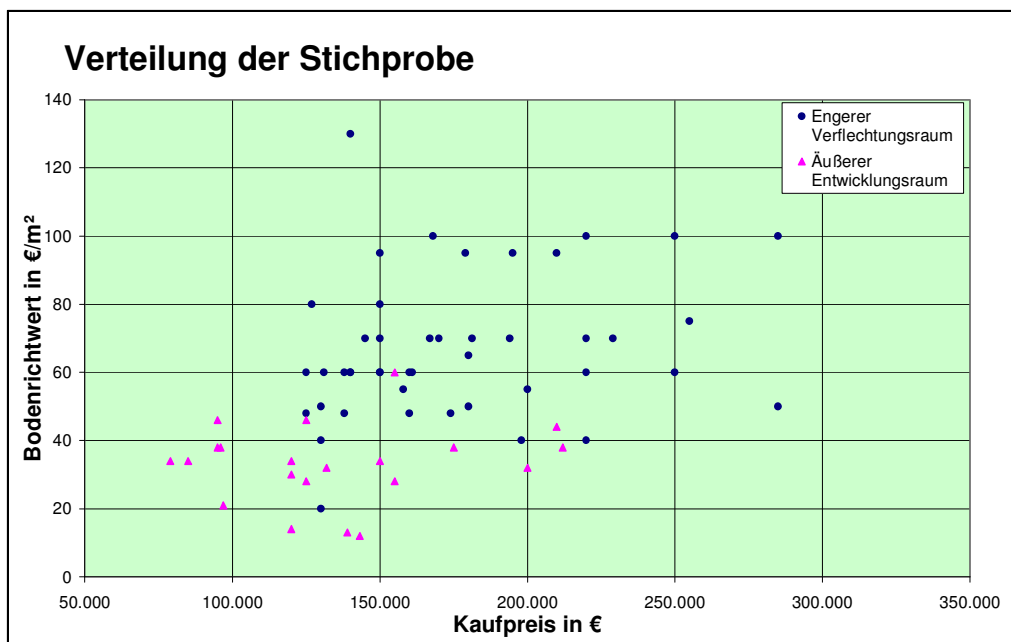
Nach statistischen Grundsätzen steigen die Ansprüche an die Stichprobe hinsichtlich Umfang und Homogenität mit Zunahme der Einflussgrößen.

Wegen der relativ geringen Menge an geeigneten Vergleichsobjekten wurden die Einflussgrößen durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt eliminiert:

| Einflussgröße | Selektion geeigneter Kaufpreise |
|----------------------------|---|
| Objektart | nur EFH freistehend (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte) |
| Lagewertigkeit | getrennte Untersuchung "Engerer Verflechtungsraum" und "Äußerer Entwicklungsraum", keine Außenbereichslagen |
| konjunkturelle Entwicklung | zeitnah* "Engerer Verflechtungsraum": 2 Jahre "Äußerer Entwicklungsraum": 3 Jahre |
| Vermietung | keine vermieteten Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen |
| Erstverkäufe | keine Erstverkäufe; ist kein am Markt erzielter Wert, sondern steht in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert |

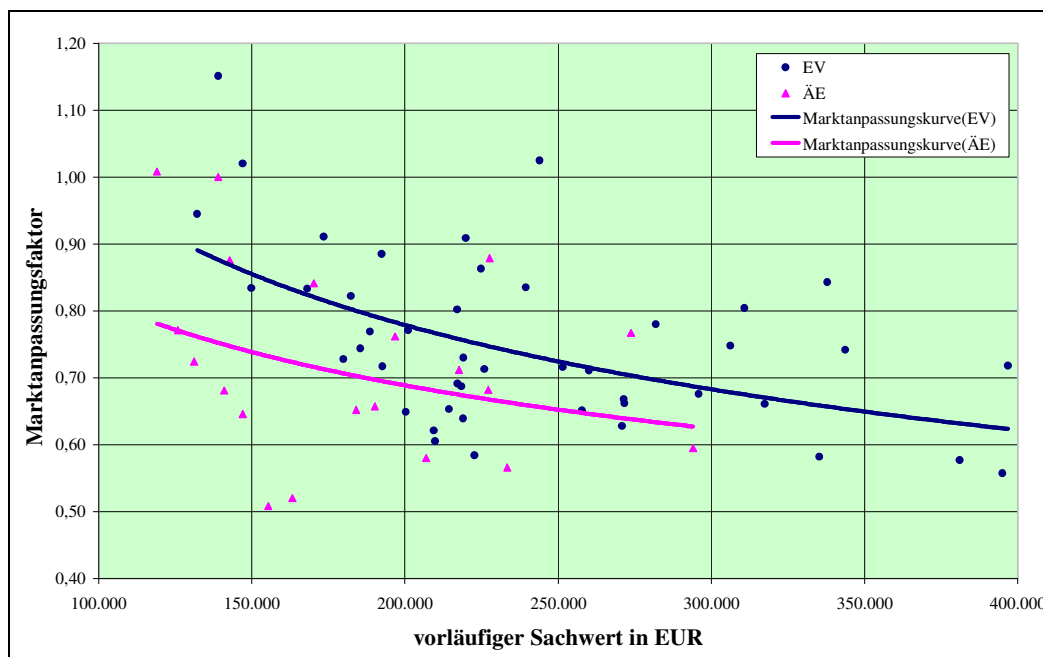
* Bei kürzeren Zeiträumen war der Stichprobenumfang zu gering.

Für den "Engeren Verflechtungsraum" standen entsprechend den vorgenannten Bedingungen 45 Kauffälle und für den "Äußerer Entwicklungsraum" 20 Kauffälle für die Auswertung zur Verfügung. Die Verteilung ist in nachfolgender Grafik ersichtlich.



Der Gutachterausschuss hat die Abhängigkeiten zwischen dem Marktanpassungsfaktoren und dem vorläufigen Sachwert mittels Regressionsanalyse (lineare Regression) untersucht.

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



| vorläufiger Sachwert [€] | MAF für Region | |
|---|--------------------------------|-------------------------------|
| | "Engerer Verflechtungsraum" | "Äußerer Entwicklungsraum" |
| 100.000 | 1,07 | 0,83 |
| 125.000 | 1,00 | 0,81 |
| 150.000 | 0,93 | 0,78 |
| 175.000 | 0,86 | 0,75 |
| 200.000 | 0,79 | 0,73 |
| 225.000 | 0,76 | 0,71 |
| 250.000 | 0,73 | 0,70 |
| 275.000 | 0,70 | 0,68 |
| 300.000 | 0,67 | 0,67 |
| 325.000 | 0,65 | 0,65 |
| 350.000 | 0,63 | 0,64 |
| 375.000 | 0,61 | 0,63 |
| 400.000 | 0,59 | 0,62 |
| Kauffallanzahl | 45 | 20 |
| Bestimmtheitsmaß (B) ¹ | 0,32 | 0,12 |
| Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert) | 0,57 | 0,35 |

¹ Das Bestimmtheitsmaß B (r^2) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs

² Der Korrelationskoeffizient (r) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen und ist wie folgt zu werten.

| r | Wertung |
|-----------------|--------------------------|
| $\leq 0,2$ | sehr geringe Korrelation |
| $>0,2 \leq 0,5$ | geringe Korrelation |
| $>0,5 \leq 0,7$ | mittlere Korrelation |
| $>0,7 \leq 0,9$ | hohe Korrelation |
| $>0,9 \leq 1,0$ | sehr hohe Korrelation |

Für den "Engeren Verflechtungsraum" ist trotz der relativ geringen Anzahl der Kaufpreise von gut gesicherten Aussagen auszugehen. Sie stimmen unter Beachtung der Sachwertmodelle im Wesentlichen mit anderen Auswertungen (z.B. Nachbarkreis Barnim) überein.

Dagegen liegen die statistischen Prüfkriterien für den "Äußeren Entwicklungsraum" wegen der vergleichsweise geringen Datenbasis unterhalb des statistischen Akzeptanzbereiches. Dem Kurvenverlauf zufolge ergibt sich jedoch auch hier durchaus ein sinnvolles Bild.

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

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

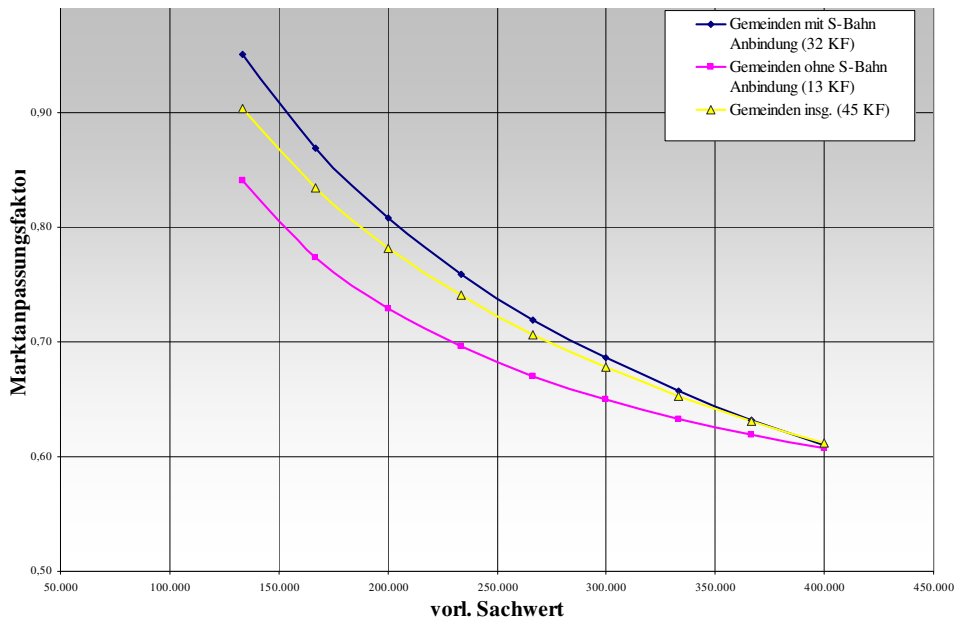
Bei einer weiteren Untersuchung des "Engeren Verflechtungsraums" auf Abhängigkeiten vom Bodenpreisniveau ergeben sich keine signifikant abweichenden Marktanpassungsfaktoren:

| vorläufiger Sachwert [€] | MAF für Bodenwertniveau | |
|--|-------------------------|-----------------------|
| | ≤ 60 €/m ² | > 60 €/m ² |
| 75.000 | - | - |
| 100.000 | - | 1,03 |
| 125.000 | 0,93 | 0,93 |
| 150.000 | 0,88 | 0,86 |
| 175.000 | 0,83 | 0,81 |
| 200.000 | 0,79 | 0,77 |
| 225.000 | 0,75 | 0,74 |
| 250.000 | 0,72 | 0,72 |
| 275.000 | 0,69 | 0,70 |
| 300.000 | 0,67 | 0,68 |
| 325.000 | 0,65 | 0,66 |
| 350.000 | 0,63 | 0,65 |
| 375.000 | 0,61 | 0,64 |
| 400.000 | - | 0,63 |
| Kauffallanzahl | 25 | 20 |
| Bestimmtheitsmaß (B) | 0,25 | 0,36 |
| Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert) | -0,5 | -0,6 |

Im Gegensatz zu veröffentlichten Untersuchungsergebnissen anderer Regionen ist für den "Engeren Verflechtungsraum" des Landkreises Märkisch-Oderland festzustellen, dass ein eindeutiger Bezug zum Bodenwertniveau nicht nachweisbar ist.

Demgegenüber ist hier ein Zusammenhang zur Anbindung der Gemeinden an die S-Bahn nachweisbar, wie die folgenden Marktanpassungskurven zeigen:

Marktanpassungsfaktoren "Engerer Verflechtungsraum" in Abhängigkeit von der S-Bahn

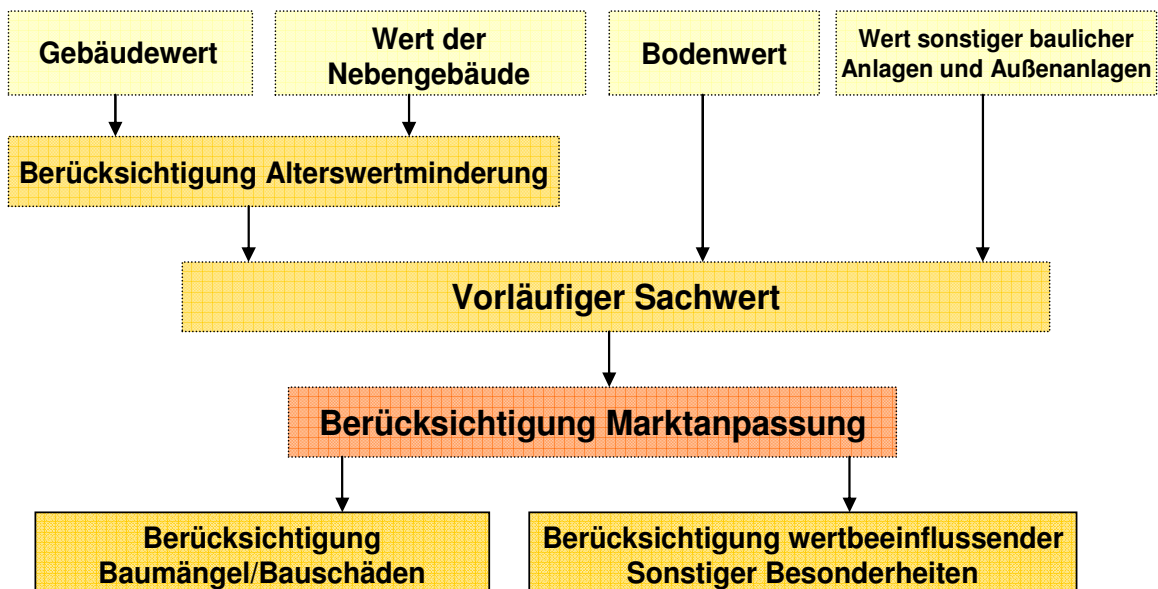


Erwartungsgemäß sind die Wertabschläge bei Gemeinden ohne S-Bahnanbindung höher.

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

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

Das schematische Sachwertmodell wird nachfolgend dargestellt:



Abweichend von den bisher üblicherweise angewandten Modellen zur Sachwertermittlung ist demgemäß zu beachten, dass Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden in diesem Sachwertmodell erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen sind.

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.

Mit dem Ziel, eine flächendeckende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen auf Landesebene zu ermitteln, hat sich das Land Brandenburg bzw. die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses unter wesentlicher Beteiligung einer dafür gebildeten Arbeitsgruppe mit diese Thematik befasst.

Um aus Gründen der Vergleichbarkeit eine landesweit einheitliche Auswertung der Kaufverträge in den regionalen Geschäftsstellen abzusichern, sind die Rahmenbedingungen zur einheitlichen Herangehensweise durch die Arbeitsgruppe verbindlich festgelegt (s. nachfolgende Tabelle).

| 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 \geq 20 Jahren bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen* ¹ |
| Gesamtnutzungsdauer | Mehrfamilienhäuser 80 Jahre Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre Einfamilienhäuser 80 Jahre |
| Bodenwert | separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (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 | |

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

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

9.9.1 Begriffsdefinition und Berechnung

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

$n =$ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

2007 wurden erstmalig alle entsprechend der Rahmenbedingungen erfassten Kauffälle der Jahre 2000 bis 2006 ausgewertet und die mittels Regressionsanalyse ermittelten Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2006 bis 2008 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil \geq 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

In den nachfolgenden Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen beschrieben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

9.9.2 Mehrfamilienhäuser

| Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser | | | |
|---|---|----------------------|---|
| Datenbasis 2006 - 2008 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz |
| engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (66 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 7 €/m ² - 194 €/m ² | 74 €/m ² | 6,2 % |
| Nutzfläche | 142 m ² - 10.936 m ² | 890 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 75 Jahre | 48 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,8 – 26,8 | 11,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 2,5 €/m ² - 7,7 €/m ² | 5,1 €/m ² | |
| äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (105 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 3 €/m ² - 200 €/m ² | 53 €/m ² | 7,3 % |
| Nutzfläche | 161 m ² - 3.282 m ² | 606 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 70 Jahre | 36 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,2 – 19,4 | 9,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 1,4 €/m ² - 6,0 €/m ² | 4,2 €/m ² | |
| äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (71 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 3 €/m ² - 76 €/m ² | 32 €/m ² | 7,9 % |
| Nutzfläche | 163 m ² - 1.962 m ² | 499 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 74 Jahre | 36 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,2 – 44,2 | 8,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 1,9 €/m ² - 5,6 €/m ² | 4,3 €/m ² | |
| kreisfreie Städte ohne Potsdam (30 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 7 €/m ² - 200 €/m ² | 93 €/m ² | 6,4 % |
| Nutzfläche | 195 m ² - 3.282 m ² | 855 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 70 Jahre | 38 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,0 – 14,7 | 10,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 1,7 €/m ² - 6,0 €/m ² | 4,4 €/m ² | |

9.9.3 Wohn- und Geschäftshäuser

| Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser | | | |
|--|--|----------------------|---|
| Datenbasis 2006 - 2008 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz |
| engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (33 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 25 €/m ² - 250 €/m ² | 91 €/m ² | 6,9 % |
| Nutzfläche | 113 m ² - 3.402 m ² | 923 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 79 Jahre | 49 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,9 – 17,1 | 11,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 3,1 €/m ² - 17,8 €/m ² | 7,2 €/m ² | |
| äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten* (35 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 15 €/m ² - 500 €/m ² | 99 €/m ² | 7,7 % |
| Nutzfläche | 120 m ² - 6.064 m ² | 877 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 70 Jahre | 39 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,9 – 14,4 | 9,1 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 2,0 €/m ² - 12,2 €/m ² | 5,4 €/m ² | |
| * Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und gleichen Ergebnissen wird eine weitere Differenzierung in die Teilräume äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte sowie kreisfreie Städte ohne Potsdam nicht vorgenommen. Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für diese Teilräume betragen ebenfalls 7,7 %. | | | |

9.9.4 Reine Geschäftshäuser

| Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser | | | |
|--|--|----------------------|---|
| Datenbasis 2006 - 2008 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz |
| engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (19 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 24 €/m ² - 140 €/m ² | 64 €/m ² | 7,9 % |
| Nutzfläche | 108 m ² - 3.680 m ² | 1.289 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 23 Jahre - 80 Jahre | 42 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 7,1 – 16,7 | 10,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 1,8 €/m ² - 11,5 €/m ² | 7,9 €/m ² | |
| äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (22 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 5 €/m ² - 189 €/m ² | 117 €/m ² | 8,4 % |
| Nutzfläche | 60 m ² - 6.861 m ² | 1.284 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 23 Jahre - 80 Jahre | 41 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,7 – 18,2 | 10,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 2,5 €/m ² - 9,6 €/m ² | 6,6 €/m ² | |

9.9.5 Einfamilienhäuser

| Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser | | | |
|---|--|----------------------|---|
| Datenbasis: 2006 - 2008 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz |
| engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (425 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 11 €/m ² - 210 €/m ² | 78 €/m ² | 4,2 % |
| Wohnfläche | 50 m ² - 265 m ² | 123 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 80 Jahre | 56 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 10,2 – 30,7 | 17,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 2,4 €/m ² - 10,1 €/m ² | 6,0 €/m ² | |
| äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (146 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 4 €/m ² - 90 €/m ² | 35 €/m ² | 3,8 % |
| Wohnfläche | 62 m ² - 260 m ² | 121 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 80 Jahre | 53 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 9,4 – 31,8 | 17,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 2,8 €/m ² - 7,0 €/m ² | 4,5 €/m ² | |

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

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

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

Gutachten über das ortsübliche Entgelt

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

frei vereinbarte Entgelte

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

Der Geschäftsstelle liegen insgesamt 751 frei vereinbarte Pachtverträge (abgeschlossen nach dem 02.10.1990) vor. Ca. 82 % beziehen sich auf den „Engeren Verflechtungsraum“ und 18 % auf den „Äußeren Entwicklungsraum“.

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

Die Entwicklung auf dem Pachtmarkt zeigte sich uneinheitlich. Während im "Engeren Verflechtungsraum" bei den unbebauten Erholungsgrundstücken eine Zunahme im mittleren Preisniveau zu verzeichnen ist, war im "Äußeren Entwicklungsraum" bei den bebauten Grundstücken ein gesunkenes Preisniveau festzustellen. Die Zunahme im "Engeren Verflechtungsraum" basiert vorrangig auf Mitteilungen über Grundstücke mit hohem Erholungswert (Wassergrundstücke).

| | bebaut €/m²/Jahr | Anzahl | unbebaut €/m²/Jahr | Anzahl |
|----------------------------------|--|---------------|--|---------------|
| Engerer Verflechtungsraum | Ø 1,50 (0,40 - 6,14) | 439 | Ø 1,15 (0,24 - 5,11) | 179 |
| Äußerer Entwicklungsraum | Ø 0,95 (0,15 - 3,37) | 85 | Ø 0,45 (0,10 - 2,55) | 48 |

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 des Gutachterausschusses 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 unter (www.stadt-strausberg.de/content/rubrik/48) veröffentlicht.

Nachfolgend wird ein Auszug daraus dargestellt.

Mietspiegeltabelle (Nettokaltmiete €/m²) gültig ab 15.02.2008

| Bau-jahr | Wohnfläche | | Wohn-lage | Ausstattung / Beschaffenheit | | | | |
|-----------|------------------------|--------|-----------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| | | | | teilaus-gestattet 1) | vollaus-gestattet 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 * Probe unter 10 Fällen
- 2) Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung ** Probe unter 20 Fällen
(Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Etagenheizung)
- 3) - teilsaniert nach 1990 – gilt, wenn von den folgenden sieben Kriterien der Sanierung mindestens ein Kriterium und maximal vier Kriterien erfüllt sind:
 1. Heizung
 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 (Nettokalmmieten)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verfügt nicht über eigene Daten zu aktuellen Gewerbemieten.

Nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug der von der IHK Ostbrandenburg angegebenen Gewerbemietenspiegel mit Stand Januar 2008 dar. Sie beinhaltet sowohl Bestandsmieten als auch aktuelle Vertragsabschlüsse.

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

| Ort | Ladengeschäfte (m ²) | | | | Gaststätten (m ²) | | | Büro, Kanzlein & Praxen (m ²) | | | | Produktion & Werkstätten | Lager (m ²) | | | |
|------------------------|----------------------------------|----------|------------|---------|-------------------------------|---------|-----------|---|-------------|--------------|-------------|--------------------------|-------------------------|---------|------------|-----------|
| | | | ... in EKZ | | bis 100 | bis 700 | ...in EKZ | bis 100 | bis 100 | bis 700 | bis 700 | | Hallenfläche | | Freifläche | |
| | bis 100 | bis 700 | 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).

Im Landkreis Märkisch-Oderland haben sich die Pachtpreise auf dem hohen Niveau des Vorjahres stabilisiert. Im Gebiet Seelow und Umgebung war bei Neuverträgen eine geringfügige Erhöhung um ca. 3 % zu verzeichnen.

Trotzdem ist das Pachtzinsniveau bei Neupachten immer noch ca. 20 bis 60 % 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 – 3,50 | 63,00 – 133,00 |
| 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 des Kreises | 27 – 37 | 1,53 – 2,56 | 41,41 – 94,59 | 2,20 – 3,75 | 59,40 – 138,75 |

*Ackerzahl

¹ Datenquelle: Landwirtschaftsamt des Kreises Märkisch-Oderland
Pachtverträge nach Ausschreibungen sowie Verträge, die Zahlungsansprüche enthalten, sind in der Übersicht nicht enthalten.

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachter-ausschusses

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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl.I S.3018) |
| Wertermittlungsverordnung | (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110) |
| Gutachterausschussverordnung | (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 39 vom 23. September 2008 (GVBl.I S. 202, 211) |
| Wertermittlungsrichtlinien | (WertR 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 |
| Nutzungsentgeltverordnung | (NutzeV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562) |
| Bundeskleingartengesetz | (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 **16 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 ein weiterer als stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter bestellt. Die letzte Neubestellung der Gutachter fand zum 01.01.2009 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

Der Vorsitzende, sein Stellvertreter und weitere ehrenamtliche Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern bestellt.

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

Dem **Oberen Gutachterausschuss** obliegen:

▪ gesetzlich zugewiesene Aufgaben

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

▪ Aufgaben auf Antrag

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

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

12 Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse

| Teilmarkt | | Wertangaben (teilweise Auswertjahre 2004-2008) | | Seite |
|---|---------------------------|---|--|--------|
| Abbauland | | 50 - 80 % über dem Wert vergleichbarer landw. Flächen | | 44 |
| Acker | | | | 30 |
| Außenbereichsbauflächen | | 30 - 80 %, Ø 50 % des Bodenrichtwertes vom angrenzenden Bauland | | 26 |
| Bauerwartungsland | | 10 -30 %, Ø 20 % BRW Bauland, | | 25 |
| Baumschule/Obstplantage | | Ø 0,40 €/m ² | | * |
| begünstigtes Agrarland | | 0,46 - 2,16 €/m ² | | 40 |
| Biotope | | 0,16 – 1,55 €/m ² , Ø 0,75 €/m ² | | * |
| Bodenrichtwerte | | Übersicht | | 47 |
| Dauerkleingärten | | 1,80 - 24,00 €/m ² , Ø 11,00 €/m ² | | 43 |
| Deichsanierung | | 0,20 - 0,42 €/m ² Ø 0,26 €/m | | * |
| Deponien (incl. geschlossener Deponien) | | 0,05 - 7,00 €/m ² | | 43 |
| Eckgrundstücke | | | | 22 |
| Erbbaurechte | | | | 27 |
| Gartenland | | Bodenrichtwert Bauland (€/m ²) | mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland | 41 |
| | Engerer Verflechtungsraum | <= 50 | 13 | |
| | | > 50 | 10 | |
| | Äußerer Entwicklungsraum | <= 15 | 16 | |
| | | > 15 | 13 | |
| gewerbliche Bauflächen | | | | 23 |
| Grünland | | | | 34 |
| Hinterland | | 20 - 80 %, (Ø 45 %) | | * |
| Höfe | | | | 36 |
| Lagerplatz | | 0,25 - 12,00 €/m ² , Ø 2,60 €/m ² | | 43 |
| Liegenschaftszinssätze | | Auszüge aus Landesmarktbericht 2008 | | 65 |
| Marktanpassungsfaktoren | | | | 59 |
| Mülldeponie | | 0,05 – 7,00 €/m ² , Ø 2,00 €/m ² | | * |
| 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 | | 39 |
| Parkplätze/Stellplätze | | 10 - 87 % des Baulandwertes, Ø 50 % | | 45 |
| Privater Weg | | 0,60 – 5,00 €/m ² , Ø 2,00 €/m ² | | 43 |
| Radwegebau | | 0,38 – 0,62 €/m ² , Ø 0,44 €/m ² | | * |
| Renaturierungsflächen/Ersatzmaßnahmen | | 0,08 – 1,25 €/m ² , Ø 0,40 €/m ² | | 41 |
| Rohbauland | | 30 - 80 %, Ø 50 % BRW Bauland | | 26 |
| rückständiger Grunderwerb | | | | 44 |
| Sanierungsgebiet | | | | 49 |
| Sportanlagen | | 0,40 – 5,00 €/m ² , Ø 2,40 €/m ² | | 43 |
| Unland | | 0,01- 0,30 €/m ² , Ø 0,11 €/m ² | | 40 |
| Umrechnungskoeffizienten | | Gebiet "Engerer Verflechtungsraum" | | 20 |
| Verkehrsflächen | | | | 44 |
| Wald | | | | 36 |
| Wasserflächen (Seen) | | 0,05 -3,00 €/m ² , Ø 0,40 €/m ² | | 43 |
| Windkraftanlagen | | | | 42 |
| Zwangsversteigerungen | | | | 14, 40 |

* zusätzliche Untersuchungsergebnisse

Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.09.2008

| Schlüssel-Nr. | Verwaltungsbezirk | Bevölkerung 30.09.2008 | | | Bevölkerung 30.06.2008 | Abweichung |
|--------------------|------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|------------------------|--------------------------|
| | | insgesamt | männlich | weiblich | insgesamt | 30.09.2008 zu 30.06.2008 |
| | | Personen | | | Personen | |
| 12 0 64 000 | Landkreis Märkisch-Oderland | 191.376 | 95.569 | 95.807 | 191.473 | -97 |
| | Amt Falkenberg-Höhe | 4.856 | 2.521 | 2.335 | 4.885 | -29 |
| 12 0 64 053 | Beiersdorf-Freudenberg | 589 | 287 | 302 | 595 | -6 |
| 12 0 64 125 | Falkenberg | 2.392 | 1.229 | 1.163 | 2.401 | -9 |
| 12 0 64 205 | Heckelberg-Brunow | 797 | 441 | 356 | 808 | -11 |
| 12 0 64 222 | Höhenland | 1.078 | 564 | 514 | 1.081 | -3 |
| | Amt Golzow | 5.943 | 3.043 | 2.900 | 5.963 | -20 |
| 12 0 64 009 | Alt Tucheband | 924 | 479 | 445 | 936 | -12 |
| 12 0 64 057 | Bleyen-Genschmar | 510 | 262 | 248 | 529 | -19 |
| 12 0 64 172 | Golzow | 909 | 463 | 446 | 909 | 0 |
| 12 0 64 266 | Küstriner Vorland | 2.878 | 1.468 | 1.410 | 2.872 | 6 |
| 12 0 64 538 | Zechin | 722 | 371 | 351 | 717 | 5 |
| | Amt Lebus | 6.534 | 3.273 | 3.261 | 6.579 | -45 |
| 12 0 64 268 | Lebus, Stadt | 3.271 | 1.635 | 1.636 | 3.278 | -7 |
| 12 0 64 388 | Podelzig | 979 | 479 | 500 | 1.002 | -23 |
| 12 0 64 420 | Reitwein | 484 | 243 | 241 | 491 | -7 |
| 12 0 64 480 | Treplin | 422 | 206 | 216 | 425 | -3 |
| 12 0 64 539 | Zeschdorf | 1.378 | 710 | 668 | 1.383 | -5 |
| | Amt Märkische Schweiz | 9.259 | 4.730 | 4.529 | 9.250 | 9 |
| 12 0 64 084 | Buckow (Märkische Schweiz), Stadt | 1.622 | 799 | 823 | 1.620 | 2 |
| 12 0 64 153 | Garzau-Garzin | 648 | 378 | 270 | 649 | -1 |
| 12 0 64 370 | Oberbarnim | 1.514 | 771 | 743 | 1.507 | 7 |
| 12 0 64 408 | Rehfelde | 4.547 | 2.292 | 2.255 | 4.542 | 5 |
| 12 0 64 484 | Waldsiefersdorf | 928 | 490 | 438 | 932 | -4 |
| | Amt Neuhardenberg | 4.786 | 2.444 | 2.342 | 4.816 | -30 |
| 12 0 64 190 | Gusow-Platkow | 1.364 | 691 | 673 | 1.371 | -7 |
| 12 0 64 303 | Märkische Höhe | 630 | 334 | 296 | 639 | -9 |
| 12 0 64 340 | Neuhardenberg | 2.792 | 1.419 | 1.373 | 2.806 | -14 |
| | Amt Seelow-Land | 5.118 | 2.622 | 2.496 | 5.149 | -31 |
| 12 0 64 128 | Falkenhagen (Mark) | 767 | 385 | 382 | 777 | -10 |
| 12 0 64 130 | Fichtenhöhe | 560 | 290 | 270 | 558 | 2 |
| 12 0 64 288 | Lietzen | 706 | 373 | 333 | 719 | -13 |
| 12 0 64 290 | Lindendorf | 1.502 | 759 | 743 | 1.507 | -5 |
| 12 0 64 482 | Vierlinden | 1.583 | 815 | 768 | 1.588 | -5 |
| | Amt Barnim-Oderbruch | 7.155 | 3.640 | 3.515 | 7.149 | 6 |
| 12 0 64 061 | Bliesdorf | 1.012 | 498 | 514 | 983 | 29 |
| 12 0 64 349 | Neulewin | 1.021 | 532 | 489 | 1.033 | -12 |
| 12 0 64 365 | Neutrebbin | 1.544 | 774 | 770 | 1.543 | 1 |
| 12 0 64 371 | Oderau | 1.794 | 891 | 903 | 1.803 | -9 |
| 12 0 64 393 | Prötzel | 1.168 | 645 | 523 | 1.163 | 5 |
| 12 0 64 417 | Reichenow-Möglin | 616 | 300 | 316 | 624 | -8 |

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|-----------|
| Amtsfreie Gemeinden | | 147.725 | 73.296 | 74.429 | 147.652 | 73 |
| 12 0 64 029 | Altlandsberg, Stadt | 8.752 | 4.347 | 4.405 | 8.725 | 27 |
| 12 0 64 044 | Bad Freienwalde (Oder), Stadt | 12.410 | 6.077 | 6.333 | 12.456 | -46 |
| 12 0 64 136 | Fredersdorf-Vogelsdorf | 12.684 | 6.316 | 6.368 | 12.613 | 71 |
| 12 0 64 227 | Hoppegarten | 16.462 | 8.185 | 8.277 | 16.240 | 222 |
| 12 0 64 274 | Letschin | 4.541 | 2.304 | 2.237 | 4.585 | -44 |
| 12 0 64 317 | Müncheberg, Stadt | 7.296 | 3.730 | 3.566 | 7.313 | -17 |
| 12 0 64 336 | Neuenhagen bei Berlin | 16.624 | 8.264 | 8.360 | 16.661 | -37 |
| 12 0 64 380 | Petershagen/Eggersdorf | 13.753 | 6.842 | 6.911 | 13.686 | 67 |
| 12 0 64 428 | Rüdersdorf bei Berlin | 15.466 | 7.812 | 7.654 | 15.480 | -14 |
| 12 0 64 448 | Seelow, Stadt | 5.622 | 2.675 | 2.947 | 5.653 | -31 |
| 12 0 64 472 | Strausberg, Stadt | 26.238 | 12.802 | 13.436 | 26.293 | -55 |
| 12 0 64 512 | Wriezen, Stadt | 7.877 | 3.942 | 3.935 | 7.947 | -70 |

Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-

Stand: 04.01.2009

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 Ravindra Guijulla

Stadt Bad Freienwalde (Oder)

Karl-Marx-Straße 1
16259 Bad Freienwalde (Oder)
Tel: 03344 412-0
Fax: 03344 412-153
E-Mail: stadtverwaltung@bad-freienwalde.de
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 Kay Juschka

Gemeinde Letschin

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

Stadt Müncheberg

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

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

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

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Am Markt 8
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 Rita Schmidt

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 Ronny Neumann

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 Jörg Schröder

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 Karsten Birkholz
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Rudolf Schlothauer

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Falkenberg-Höhe

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Golzow

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Lebus

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

| | | |
|--------------|--------|---------|
| Lebus, Stadt | Radtke | Herbert |
| Podelzig | Nowak | Alfred |
| Reitwein | Kurz | Renate |
| Treplin | N.N. | |
| Zeschdorf | Franke | Margot |

Amt Märkische Schweiz

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

Amt Märkische Schweiz

Außenstelle Rehfelde

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|
| Buckow (Märkische Schweiz), Stadt | Dr. Block | Peter-Alexander |
| Garzau-Garzin | Hinkel | Jana |
| Oberbarnim | Arndt | Lothar |
| Rehfelde | Donath | Reiner |
| Waldsiedersdorf | Landsmann | Holger |

Amt Neuhardenberg

Karl-Marx-Allee 72
15320 Neuhardenberg
Tel: 033476 595-0
Fax: 033476 328
E-Mail: amt-neuhardenberg@t-online.de
Internet: www.amt-neuhardenberg.de
Amtdirektorin: Frau 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
Amtdirektorin: Frau Roswitha Thiede
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Wolfgang Wolter

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

| | | |
|--------------------|------------|----------|
| Falkenhagen (Mark) | Fandrich | Bernhard |
| Fichtenhöhe | Henschke | Jörg |
| Lietzen | Kühnel | Norbert |
| Lindendorf | Wolter | Wolfgang |
| Vierlinden | Ilgenstein | Dirk |

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland (Stand 01.01.2009)

| Name, Vorname | Funktion | Tätigkeit | 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 |
| Rosin, Bernd | stell. Vorsitzender | selbständiger Sachverständiger | Kastanienallee 19 15370 Eggersdorf | 03341/473600 | bewertung@sv-rosin.de |
| Stechel, Frank | stell. Vorsitzender | Immobilienfachverständiger Der Deutschen Bank | Lange Str. 16, 15366 Neuenhagen | 030/34072422 | frank.stechel@db.com |
| Bandow, Hermann | ehrenamtlicher Gutachter | selbständiger Sachverständiger | Werbergstraße 8 12099 Berlin | 030/4980 7486 | bandow@bss-sachverständige.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 | poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de |
| Nowak, Gabriele | ehrenamtliche Gutachterin | öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige | Karl-Liebnecht-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 | 030/40103757 | mirko.otto@ottoundkollegen.net |
| Teichmann, Jürgen | ehrenamtlicher Gutachter | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger | Badstraße 4 D 15344 Strausberg | 03341/309736 | JT-Bauberatung@web.de |
| Petzold, Thomas | ehrenamtlicher Gutachter | Rechtsanwalt | Lindenplatz 7 15344 Strausberg | 03341/215421 | Kanzlei@ra-thomas-petzold.de |
| Piefel, Gerd | ehrenamtlicher Gutachter | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger | Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder) | 0335/5523950 | gerd.piefel@frankfurt-oder.de |
| Jänike, Stefan | Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter | Sachbearbeiter Finanzamt | Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg | 03341/342-530 (dienstlich) | poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de |

| Name, Vorname | Funktion | Tätigkeit | Privatadresse | Telefon dienstlich | E-Mail |
|-------------------|---------------------------|----------------------------|---|--------------------|--|
| Kothe, Burkhardt | ehrenamtlicher Gutachter | Immobilienfachverständiger | Meyerbeerstraße 72 13088 Berlin | 030/92406277 | immobilienbewertung@web.de |
| Kuhnt, Jörg | ehrenamtlicher Gutachter | Immobilienmakler | Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf | 03341/423342 | makler@kuhnt-immobilien.de |
| Liedtke, Sandra | ehrenamtliche Gutachterin | Vermessungsassessorin | Große Müllroser Straße 54 15232 Frankfurt (Oder) | 0335/414080 | SL@vermessung-moehring.de |
| Schories, Andreas | ehrenamtlicher Gutachter | Angestellter bei öbVI | Terwestenstraße 99 B 12623 Berlin | 030/9369390 | schories1808@versanet.de |

Gutachterausschüsse und Geschäftstellen im Land Brandenburg

| Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt | Sitz der Geschäftsstelle | Postanschrift | Telefon Telefax eMail |
|---|---|--|--|
| Barnim | Am Markt 1 16225 Eberswalde | Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde | (0 33 44) 2 14 19 46 (0 33 44) 2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de |
| Dahme-Spreewald | Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) | Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald) | (0 35 46)20 27 59 (0 35 46)20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de |
| Elbe – Elster | Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster) | Postfach 47 04912 Herzberg (Elster) | (0 35 35)46 27 06 (0 35 35)46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de |
| Havelland | Waldemardamm 3 14641 Nauen | Postfach 12 20 14632 Nauen | (0 33 21)4 03 61 81 (0 33 21)40 33 61 81 gaa@havelland.de |
| Märkisch-Oderland | Klosterstraße 14 15344 Strausberg | Klosterstraße 14 15344 Strausberg | (0 33 41)35 49 06 (033 41)3549 97 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de |
| Oberhavel | Rungestraße 20 16515 Oranienburg | Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg | (0 33 001)6 01 55 81 (0 33 01)6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de |
| Oberspreewald- Lausitz | Parkstraße 4-7 03205 Calau | Parkstraße 4-7 03205 Calau | (0 35 41)8 70 53 91 (0 35 41)8 70 53 10 gaa@osl-online.de |
| Oder-Spree | Spreeinsel 1 15848 Beeskow | Postfach 15841 Beeskow | (0 33 66)35 17 10 (0 33 66)35 17 18 gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de |
| Ostprignitz-Ruppin | Perleberger Straße 21 16866 Kyritz | Perleberger Straße 21 16866 Kyritz | (03 39 71)6 24 92 (03 39 71)6 24 09 gutachter@kva-opr.de |
| Potsdam-Mittelmark | Lankeweg 4 14513 Teltow | Postfach 11 38 14801 Belzig | (0 33 28)31 83 11 (0 33 28)31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de |
| Prignitz | Industriestraße 1 19348 Perleberg | Postfach 45 19341 Perleberg | (0 38 76)71 37 92 (0 38 76)71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de |
| Spree-Neiße | Vom Steim-Straße 30 03050 Cottbus | Postfach 10 01 26 03141 Forst (Lausitz) | (03 55)49 91 22 15 (03 55)49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de |
| Teltow-Fläming | Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | (0 33 71)6 08 42 05 (0 33 71)6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de |
| Uckermark | Dammweg 11 16303 Schwedt | Postfach 1265 17282 Prenzlau | (0 33 32)44 18 16 (0 33 32)44 18 50 gaa@uckermark.de |
| Brandenburg an der Havel | Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel | Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg an der Havel | (0 33 81)58 62 03 (0 33 81)58 62 04 gutachter@stadt-brb.brandenburg.de |
| Cottbus | Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus | Postfach 10 12 35 03012 Cottbus | (03 55)6 12 42 13 (03 55)6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de |
| Frankfurt (Oder) | Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder) | Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder) | (0 3 35)5 52 62 04 (03 35)5 52 62 99 gutachter@frankfurt-oder.de |
| Potsdam | Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam | Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam | (03 31)2 89 31 82 (03 31)2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de |
| Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle | Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt/Oder | Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder) | (03 35)5 58 25 20 (03 35)5 58 25 03 Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de |
| LGB Brandenburg Kundenservice | Heinrich-Mann- Allee 103 14473 Potsdam | Postfach 60 10 62 14410 Potsdam | (03 31)8 84 41 23 03 31)8 84 41 61 23 www.geobasis-bb.de |