

# Grundstücksmarktbericht 2009



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Märkisch-Oderland

Telefon: 03341 / 354-906  
Telefax: 03341 / 354-997  
e-Mail: [geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de](mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de)  
Internet: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php>

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg

Gebühr: 22,50 € (Gutachterausschuss-Gebührenordnung)

Titelfoto: Altlandsberg, Sanierungsgebiet  
Quelle: privat

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

<b>Gliederung des Grundstücksmarktberichtes</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>6</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	6
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung .....	9
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>11</b>
4.1	Vertragsvorgänge (2005 – 2009).....	11
4.2	Geldumsatz (2005 – 2009) .....	12
4.3	Flächenumsatz (2005 – 2009) .....	13
4.4	Zwangsversteigerungen.....	14
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>15</b>
5.1	Allgemeines.....	15
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	15
5.2.1	Preisniveau .....	15
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	18
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	21
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
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>28</b>
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 .....	40
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>41</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>44</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	44
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	44
8.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2010 (Auszug).....	45
8.4	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete .....	48

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>50</b>
9.1	Allgemeines.....	50
9.2	Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke.....	50
9.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	52
9.4	Wohnungseigentum.....	54
9.4.1	Preisniveau (Angaben in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche).....	56
9.4.2	Preisentwicklung .....	58
9.5	Teileigentum.....	58
9.6	Mehrfamilienhäuser .....	59
9.7	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	59
9.8	Marktanpassungsfaktoren.....	59
9.9	Liegenschaftszinssätze .....	63
9.9.1	Begriffsdefinition und Berechnung .....	65
9.9.2	Mehrfamilienhäuser .....	66
9.9.3	Wohn- und Geschäftshäuser.....	67
9.9.4	Reine Geschäftshäuser .....	67
9.9.5	Einfamilienhäuser.....	68
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>68</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	68
10.2	Mieten.....	69
10.2.1	Wohnraummieten (Nettokaltmieten).....	70
10.2.2	Gewerbemieten (Nettokaltmieten) .....	71
10.3	Pachten .....	74
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>75</b>
<b>12</b>	<b>Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse .....</b>	<b>77</b>

## **Anlagen**

Anlage 1 Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland

Anlage 2 Ämter- und Gemeindeübersichten des Landkreises MOL

Anlage 3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Anlage 4 Anschriftenübersicht der Geschäftsstellen im Land Brandenburg

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Umsatzentwicklung  
insgesamt leicht rückläufig  
s. S. 11

Unbebaute Baugrundstücke  
Bodenpreise mehrheitlich in  
Seitwärtsbewegung  
s. S. 15

Eigentumswohnungen  
Fallzahlen und Preisniveau zum  
Vorjahr ansteigend  
s. S. 54

Bebaute Grundstücke  
Flächenumsatz gesunken bei  
gleichen Fallzahlen  
Preisniveau abgesehen von den  
neuen Wohnparks stabil s. S. 50

Landwirtschaftliche Flächen  
weiterhin zum Teil deutliche  
Preisanstiege  
s. S. 29

Neuheiten  
erstmalig repräsentative  
Wohnmietangaben  
s. S. 70

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

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 Kauffalldaten 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.

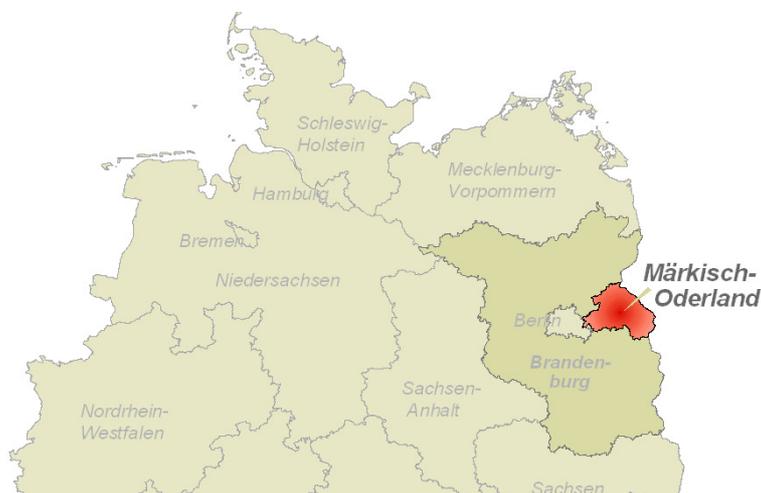
Für den Marktbericht 2009 wurden folgende Teilmärkte untersucht und ausgewertet:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Wohnungseigentum
- Sonstige Flächen
- Mieten und Pachten

## 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Märkisch-Oderland erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze und reicht 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 30.06.2009)	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.143 km <sup>2</sup> *
	Einwohner	-	191.324*
	Ø Bevölkerungsdichte	-	90 Einwohner je km <sup>2</sup> (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	12,8 % (Stand: 31.12.2009)

\* Seit dem 01.01.2009 wurde die Gemeinde Hohensaaten aus dem Landkreis Barnim in die Stadt Bad Freienwalde eingegliedert. Die vorliegenden Daten beziehen Hohensaaten mit einer Fläche von ca. 21,3 km<sup>2</sup> und einer Einwohnerzahl von ca. 756 mit ein.

Die Bevölkerungszahl ist im Landkreis Märkisch-Oderland ab dem Jahr 2005 nahezu unverändert (Minderung 0,3 %), wobei die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises gegensätzlich verläuft. Während im Berlinnahen Bereich abgesehen von Strausberg und Rüdersdorf ein stetiger Bevölkerungszuwachs feststellbar ist, sind die peripheren östlichen Lagen von massiven Rückgängen geprägt.

► Verwaltungsstruktur



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Im wissenschaftlichen Regionalranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) belegt der Landkreis Märkisch-Oderland mit 42,4 Punkten Platz 354 von insgesamt 409 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 am 15.05.2009 in Kraft getretenen neuen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B als Anlage zur gleichlautenden Verordnung vom 31.03.2009, GVBl II-Nr. 13 vom 14.05.2009 wurde die Einteilung des Landes Brandenburg in den „Engeren Verflechtungsraum“ und den „Äußeren Entwicklungsraum“ aufgegeben, jedoch deren räumliche Abgrenzung als Analyse- und Planungsraum weitergeführt. Demgemäß wird der Landkreis Märkisch-Oderland in nachfolgende 2 Raumgebiete unterteilt:

- „Berlinnaher Raum“ oder „Umland Berlin“
- „Berlinerferner Raum“

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

Der infrastrukturell gut ausgebaute "Berlinnahe Raum" bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der "Berlinerferne Raum" ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Mit einer Landwirtschaftsfläche von 62,0 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von 49,5 %.

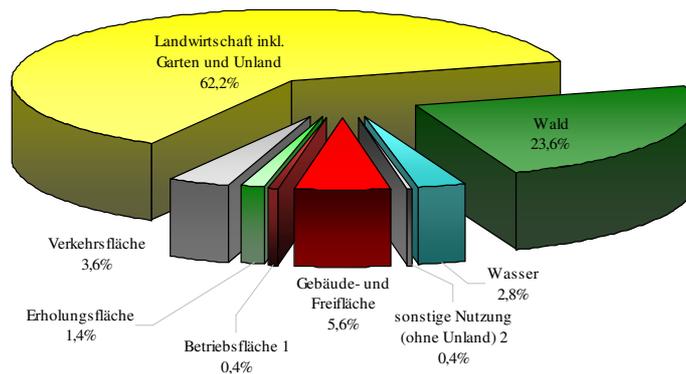
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich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

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



(Datenquelle: GIS LK MOL)

### Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



<sup>1</sup> Abbauland, Halde, Ver- und Entsorgungsanlagen u. ä.  
<sup>2</sup> Schutzflächen, Friedhof u. ä.

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

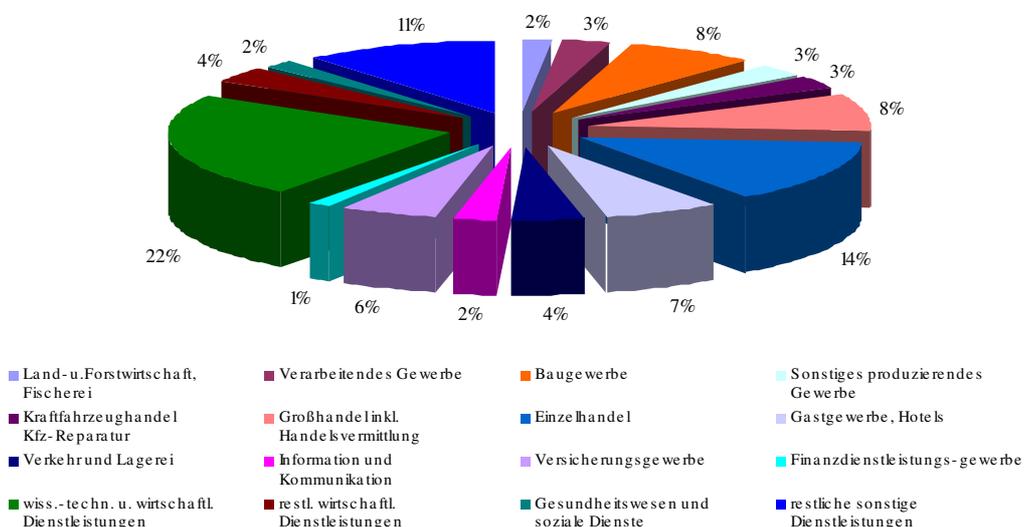
Das Jahr 2009 war durch eine weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise gekennzeichnet, die sowohl die Medien als auch die Politik dominierte. Auslöser der Finanzkrise war der große Preisverfall von Immobilien auf dem amerikanischen Immobilienmarkt, der vorrangig auf Bankkredite von Verbrauchern mit geringer Bonität und deren Zahlungsunfähigkeit zurückzuführen war.

Für den Landkreis Märkisch-Oderland wurden allgemein deutlich sichtbare Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht festgestellt; in verschiedenen Bereichen sind sie sicher vorhanden. Einbrüche auf dem regionalen Immobilienmarkt waren allerdings nicht festzustellen, wie die Daten des vorliegenden Marktberichtes belegen.

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 2009 bei 1982.

Als positiver Standortfaktor aus Unternehmenssicht werden durch die vorgenannte INSM-Studie insbesondere die geringen Arbeitskosten je Arbeitnehmer und die mit 508 € je Einwohner vergleichsweise geringen Schulden der Gemeinden genannt. Bundesweit sind es durchschnittlich 1.456 €.

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



Datengrundlage: IHK, Stand 01.01.2010

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 „Berlinnahen Raum“ bei ca. 74 %. Im Gegensatz dazu betrug die Auslastung im „Berlinterfernen Raum“ nur ca. 49 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland).

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg wurden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

Es basiert auf einem flächendeckenden System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren und Mittelzentren). Im Landkreis Märkisch-Oderland sind demgemäß folgende 4 Mittelzentren vorhanden:

- Neuenhagen bei Berlin
- Strausberg
- Bad Freienwalde
- Seelow

Die früher vorhandenen Grundzentren wurden aufgegeben.

Entgegen dem Bundestrend sind im Landkreis Märkisch-Oderland die Arbeitslosenzahlen weiter gefallen. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 12.426 im Vorjahr auf 11.826 zum Stand 31.12.2009, was einer Arbeitslosenquote von 12,8 % entspricht. Damit liegt der Landkreis über dem Landesdurchschnitt von 11,3 %. Dabei ist die Arbeitslosenquote in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 9,6 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 19,6 % und in Seelow bei 18,8 %. (Quelle: Statistischer Jahresbericht 2009, Landkreis Märkisch-Oderland)

#### Daten zur Baukonjunktur

Im Berichtszeitraum 2009 ist eine weitere Abschwächung der Baukonjunktur festzustellen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um nahezu 45 % gefallen, wie nachfolgende Tabelle zeigt. Von den Rückgängen waren in besonderem Maße Mehrfamilienhäuser mit ca. 63 % betroffen. Der weitere Rückgang der Einfamilienhäuser lag bei 7,4 % und erreichten damit den neuen Tiefststand der letzten 5 Jahre.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2005	622	19	9	767
2006	586	2	7	595
2007	593	5	46	925
2008	349	20	19	753
2009	323	16	7	415

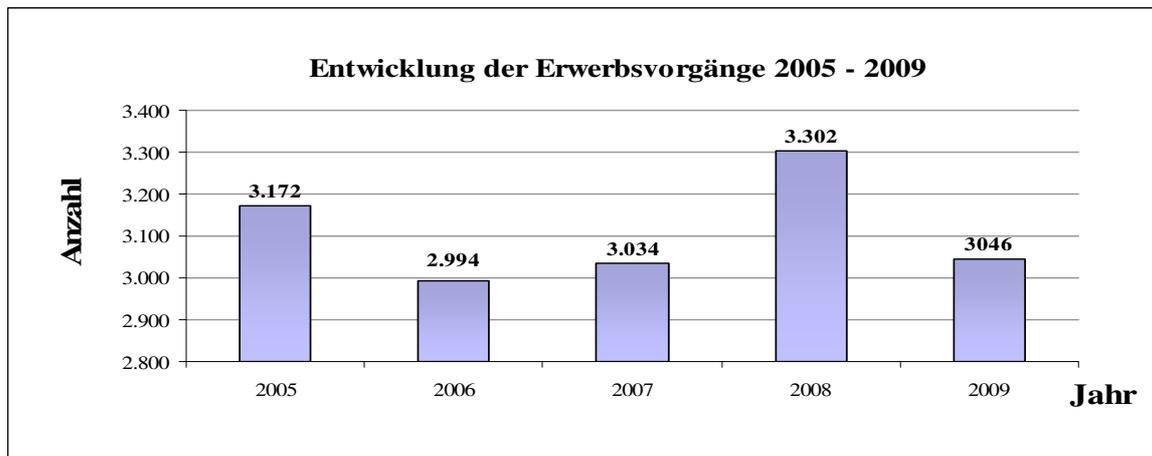
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge (2005 – 2009)

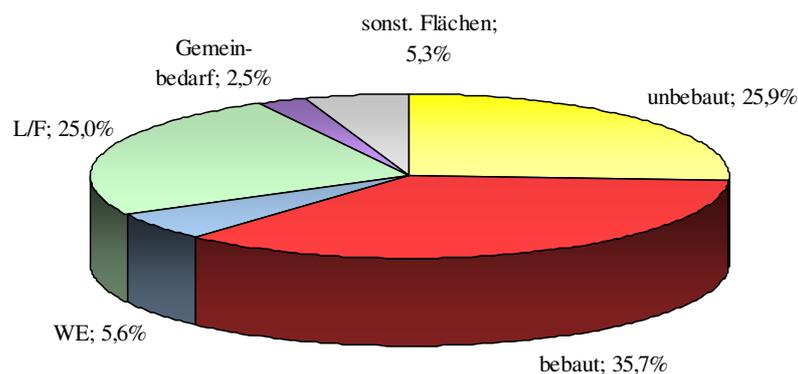
Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2010 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2009 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Im Geschäftsjahr 2009 ist gegenüber dem Vorjahr eine Minderung von Vertragsvorgängen um 7,8 % zu verzeichnen, die fast ausschließlich aus Kauffällen der Landwirtschaft resultiert.

Jahr	Gesamt- anzahl	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
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
2009	<b>3.046</b>	<b>788</b>	<b>1.088</b>	<b>172</b>	<b>761</b>	<b>75</b>	<b>162</b>



### Erwerbsvorgänge 2009



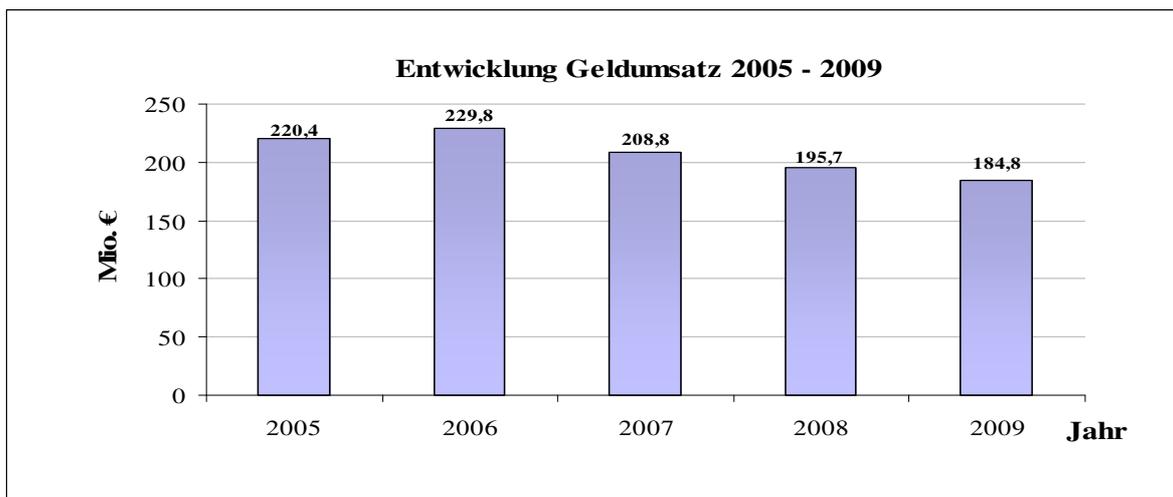
## 4.2 Geldumsatz (2005 – 2009)

Im Jahre 2009 sind auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Märkisch-Oderland rd. **184,8 Mio. €** umgesetzt worden. Der damit durchschnittliche weitere Rückgang in Höhe von **5,6 %** gegenüber dem Vorjahr verläuft in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich. Die bebauten Grundstücke sind am stärksten betroffen, während bei Wohneigentum sowie Land- und Forstwirtschaft Steigerungen festzustellen sind.

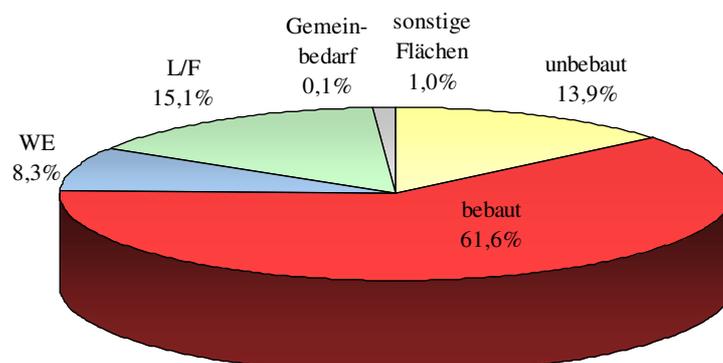
Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt erwartungsgemäß bei den bebauten Grundstücken.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
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
2009	184,8	25,7	113,9	15,3	27,9	0,2	1,9



### Geldumsatz 2009



### 4.3 Flächenumsatz (2005 – 2009)

Nach der erheblichen Steigerung im Jahr 2007 ist der Flächenumsatz insgesamt im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um 9,3 % gefallen.

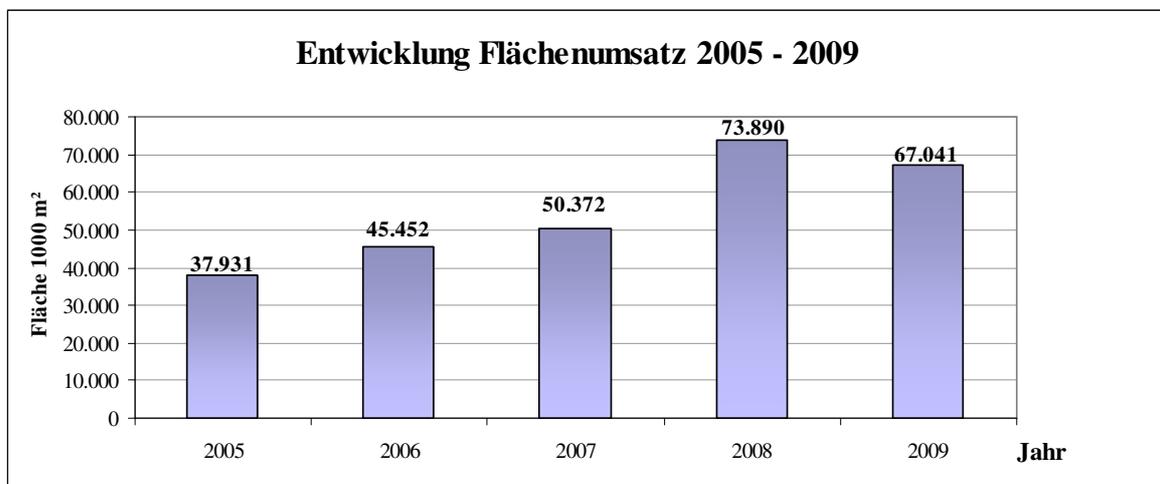
Der Flächenumsatz im Teilmarkt Landwirtschaft erreicht dagegen mit fast 6.000 ha einen neuen Rekord.

Bei den bebauten Baugrundstücken war mit einem Umsatzminus von 57,2 % eine gegensätzliche Entwicklung festzustellen.

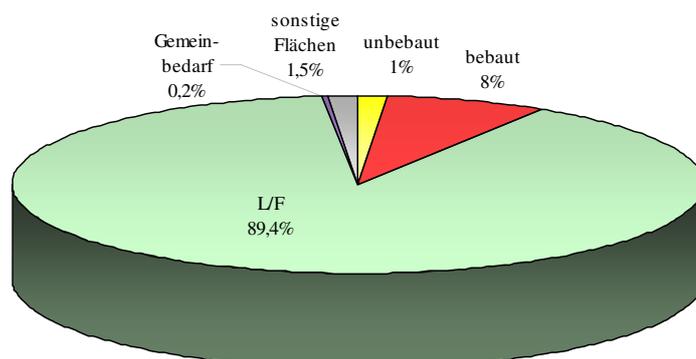
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m<sup>2</sup>)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
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
2009	<b>67.041</b>	<b>904</b>	<b>5.105</b>	<b>59.902</b>	<b>106</b>	<b>1.024</b>



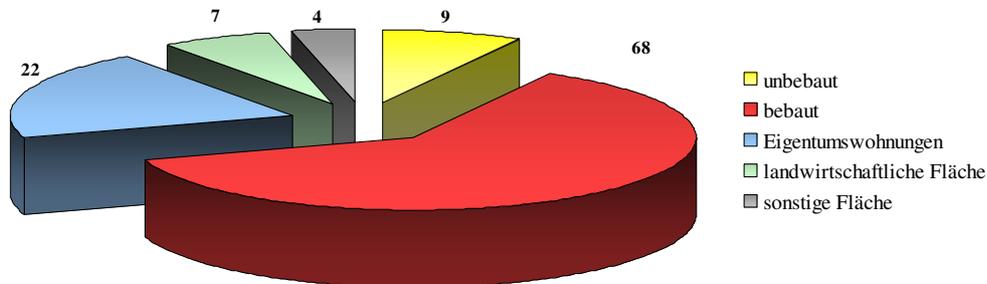
### Flächenumsatz 2009



#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2009 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 110 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Minderung von rund 27 %.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten.



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



Hinweis: Ein zeitlicher Zusammenhang zu tatsächlich eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren ist davon nicht abzuleiten, da sich Zwangsversteigerungen oft mehr als 1 bis 2 Jahre hinziehen.

Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2009 eine Streuung von 5 % bis 138 % zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	56 %	30 % - 75 %
bebaute Grundstücke	62 %	5 % - 131 %
Eigentumswohnungen	60 %	32 % - 104 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	97 %	55 % - 138 %

Im Ergebnis der Auswertung der Zwangsversteigerungen sind regionale Unterschiede festzustellen. Entsprechend des höheren Grundstücksmarktgeschehens im "Berlinnahen Raum" macht der Anteil mit 73 Fällen ca. zwei Drittel der gesamten Zwangsversteigerungen aus.

In Auswertung der bebauten Grundstücke ist festzustellen, dass im „Berlinnahen Raum“ das durchschnittliche Preisniveau ähnlich wie im Vorjahr bei 74 % des Verkehrswertes bei einer Spanne von 41 % bis 131 % liegt. Für ein Einfamilienhausgrundstück wurden hierfür durchschnittlich 94.000 € gezahlt. Im „Berlinfernen Raum“ liegt der Mittelwert bei 46 % bei einer Spanne von 5 % bis 117 %. Das durchschnittliche Preisniveau für ein Einfamilienhausgrundstück liegt hier nur halb so hoch bei 45.000 € und somit deutlich unter Vorjahresniveau.

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ waren im Flächen- und Geldumsatz weitere Rückgänge zu verzeichnen, die überwiegend auf den dominierenden Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ zurückzuführen sind. Im Vergleich zum Vorjahr fielen sie jedoch erheblich geringer aus. Dagegen ist in der Anzahl der Kaufverträge eine Erhöhung festzustellen. Das bedeutet, dass im Mittel die verkauften Grundstücke kleiner und billiger waren.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2009 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (100 T €)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Individueller Wohnungsbau	638	568	583	679	208	220
Mehrfamilienhäuser	90	84	108	77	24	22
Geschäftliche Nutzung	0	1	0	5	0	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	2	3	12	34	0	0
Gewerbliche Nutzung	23	27	161	127	21	34
Sonstige Nutzung	35	19	39	57	4	4
Gesamt	788	702	903	978	257	279
<b>Entwicklung zum Vorjahr</b>	<b>+ 12,2 %</b>		<b>- 7,7 %</b>		<b>- 7,9 %</b>	

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

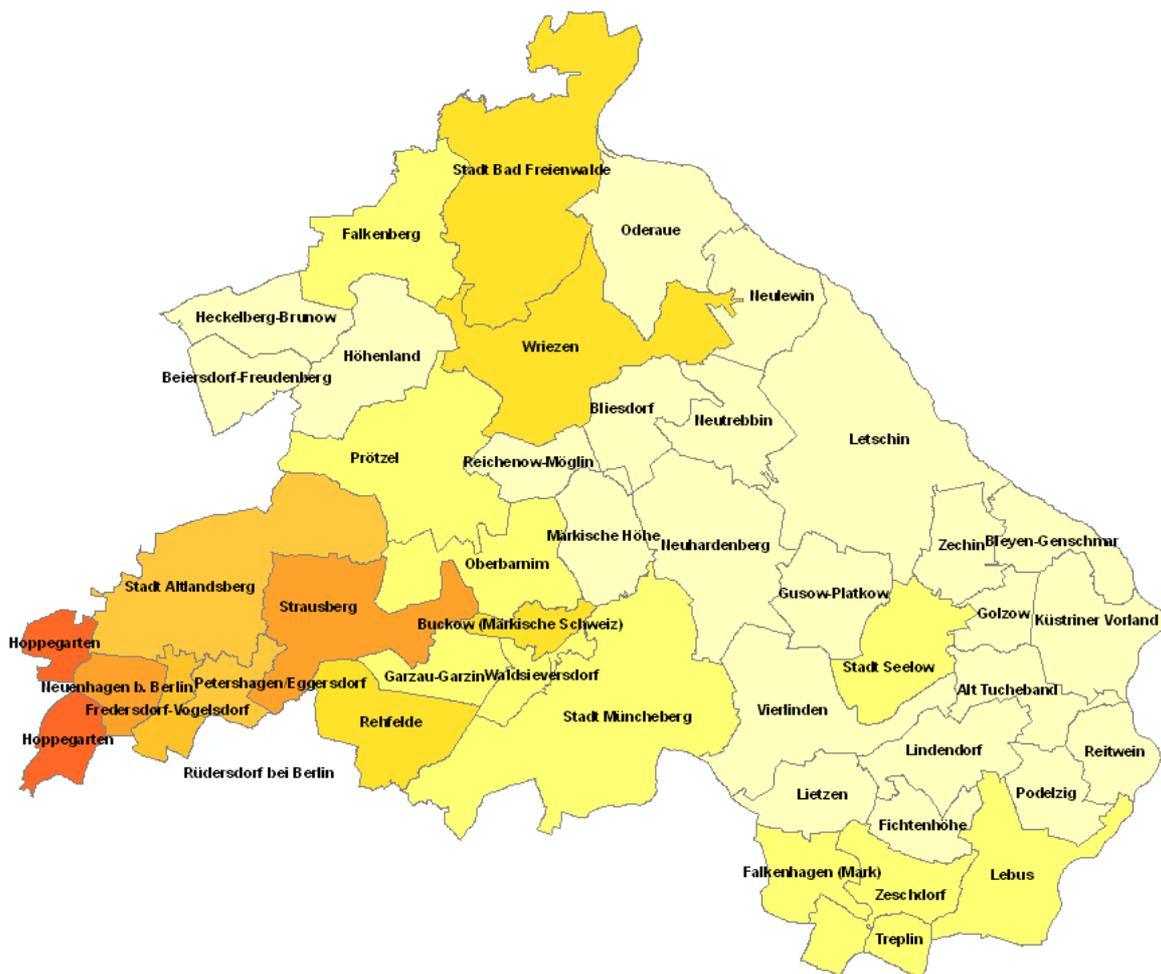
#### 5.2.1 Preisniveau

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 Wohnungsbaus weist ein beträchtliches West-Ost-Gefälle auf. Im „Berlannahen Raum“ 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 Landkreises Märkisch-Oderland ist nachfolgend grafisch dargestellt.

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



Wertebereich
≤ 15 €/m <sup>2</sup>
> 15 - 30 €/m <sup>2</sup>
> 30 - 45 €/m <sup>2</sup>
> 45 - 60 €/m <sup>2</sup>
> 60 - 75 €/m <sup>2</sup>
> 75 - 90 €/m <sup>2</sup>

(Datenquelle: GIS LK MOL)

Das mittlere Preisniveau, basierend auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2010, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Situation, ist aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

<b>mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>„Berlinnaher Raum“</b>	<b>60,00</b>	<b>20,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)</b>	<b>80,00</b>	<b>50,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)</b>	<b>58,00</b>	<b>44,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)</b>	<b>40,00</b>	<b>20,00 – 65,00</b>
<b>„Berlinerferner Raum“</b>	<b>15,00</b>	<b>3,00 – 34,00</b>
<b>Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)</b>	<b>26,00</b>	<b>15,00 – 34,00</b>
<b>Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow</b>	<b>17,00</b>	<b>11,00 – 26,00</b>
<b>Höhendörfer</b>	<b>10,00</b>	<b>4,00 – 16,00</b>
<b>Oderbruchdörfer</b>	<b>5,00</b>	<b>3,00 – 15,00</b>

<b>mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG</b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>„Berlinnaher Raum“</b>	<b>75,00</b>	<b>28,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)</b>	<b>100,00</b>	<b>90,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)</b>	<b>74,00</b>	<b>65,00 – 75,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)</b>	<b>52,00</b>	<b>28,00 – 70,00</b>
<b>„Berlinerferner Raum“</b>	<b>39,00</b>	<b>36,00 – 50,00</b>
<b>Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)</b>	<b>39,00</b>	<b>36,00 – 50,00</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre ist entsprechend den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (WertV) mit Hilfe von Indexreihen darzustellen.

In Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Datenbasis ermöglichen Indexreihen einen allgemeinen Überblick über die langfristige durchschnittliche Preisentwicklung für ein Untersuchungsgebiet (Indexgebiet). Innerhalb eines Indexgebietes kann die Preisentwicklung in Teilbereichen abweichend verlaufen.

Für die Wertermittlung sind Indexreihen deshalb nur geeignet, wenn entweder sowohl die wertbestimmenden Eigenschaften der zugrunde gelegten Grundstücke als auch die preisliche Entwicklung in diesem Gebiet einheitlich sind oder abweichende lokale Besonderheiten quantifiziert werden.

Ist die grundlegende Voraussetzung für die tatsächliche Vergleichbarkeit gegeben, ermöglichen Bodenpreisindexreihen mit ausreichender Genauigkeit eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten auf beliebige Jahre des Erhebungszeitraums.

Eine bestimmte Methode zur Ableitung von Indexreihen ist durch die WertV nicht vorgeschrieben. Im Landkreis Märkisch-Oderland werden die Indexreihen auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelten Bodenrichtwerte gebildet.

Kaufpreise sind aufgrund der erheblichen Streuung sowie der Verschiedenartigkeit der Merkmale in Anbetracht des geringen Datenumfanges für statistisch sichere Ableitungen kaum geeignet. Eine plausible Bereinigung um alle wertbestimmenden Einflüsse (Grundstücksgröße, Form, bauliche Ausnutzung, individuelle Lage u.a.) und damit die für eine Zeitindexreihe erforderliche Normierung der Kaufpreise ist kaum durchführbar.

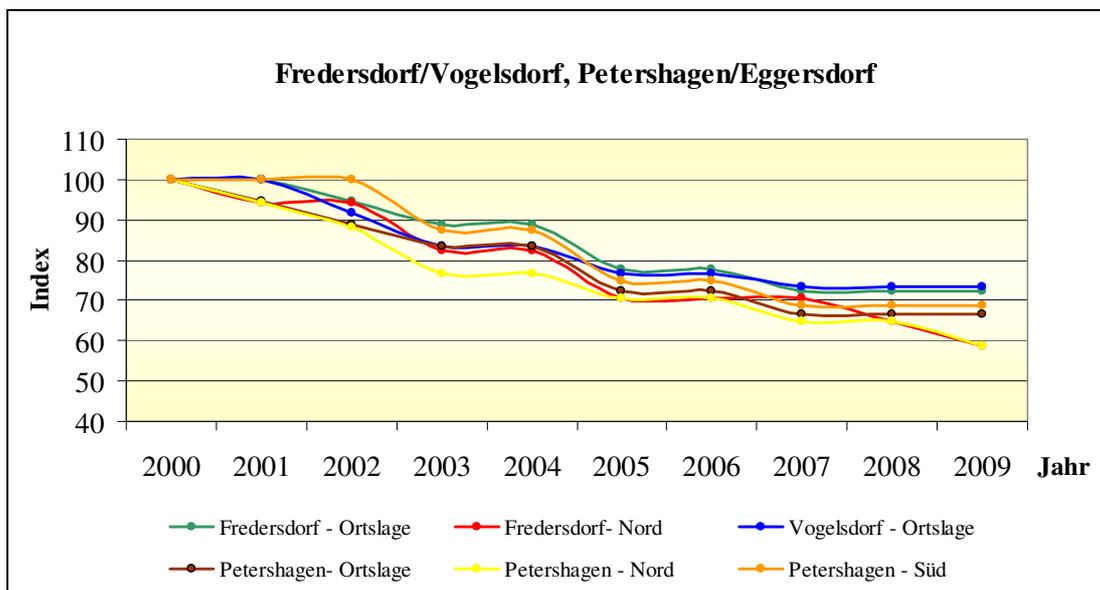
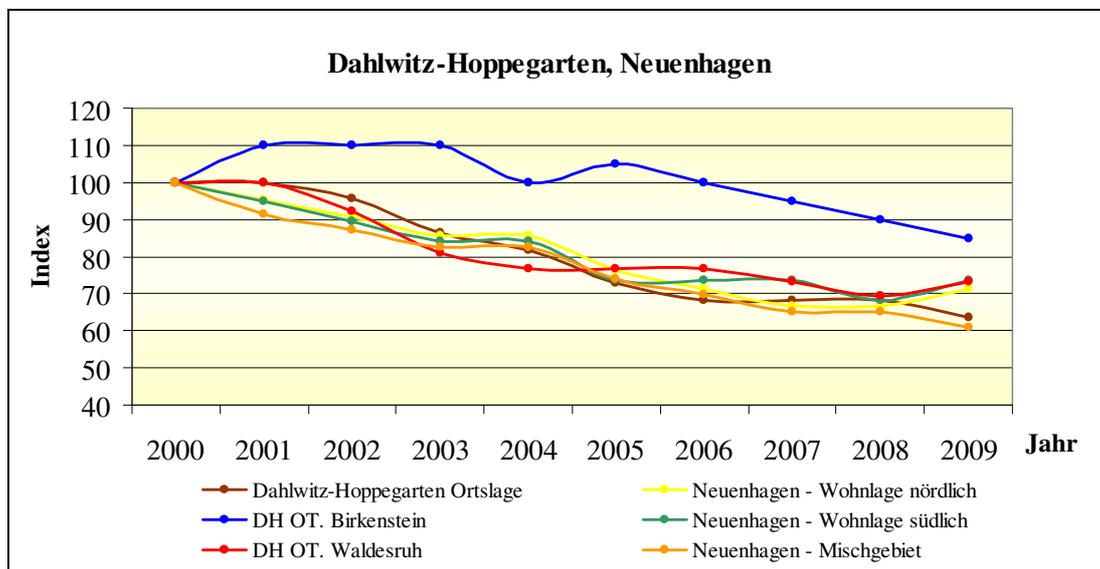
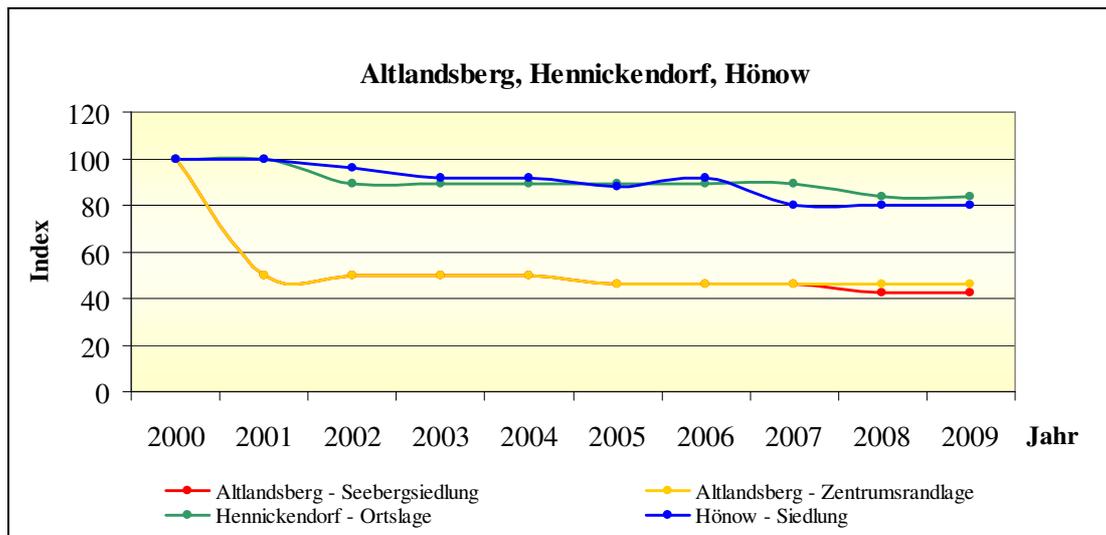
In den Vorjahren hat der Gutachterausschuss Bereiche mit gleichen Rahmenbedingungen zu einem Bodenpreisindexgebiet zusammengefasst. Die Anwendbarkeit in der Wertermittlungspraxis birgt jedoch ein Genauigkeitsrisiko bzw. führt nicht immer zu plausiblen Werten.

Deshalb wird die Preisentwicklung nur für ausgewählte Gebiete auf der Basis der Bodenrichtwertzonen dargestellt. Gleichzeitig bietet der Gutachterausschuss für jedes Gebiet nach schriftlichem Antrag Auskünfte zu spezifischen Indexreihen an.

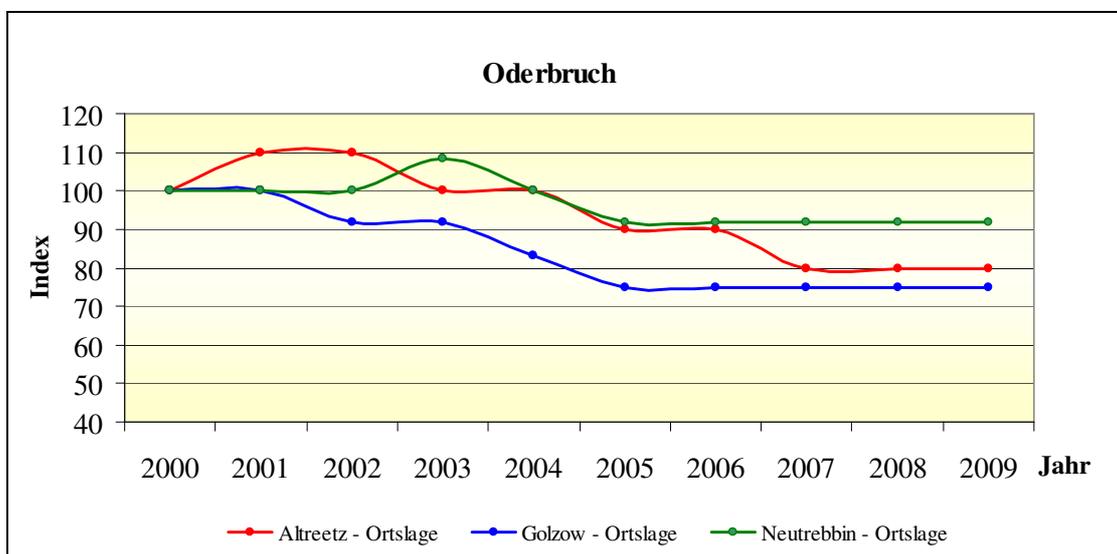
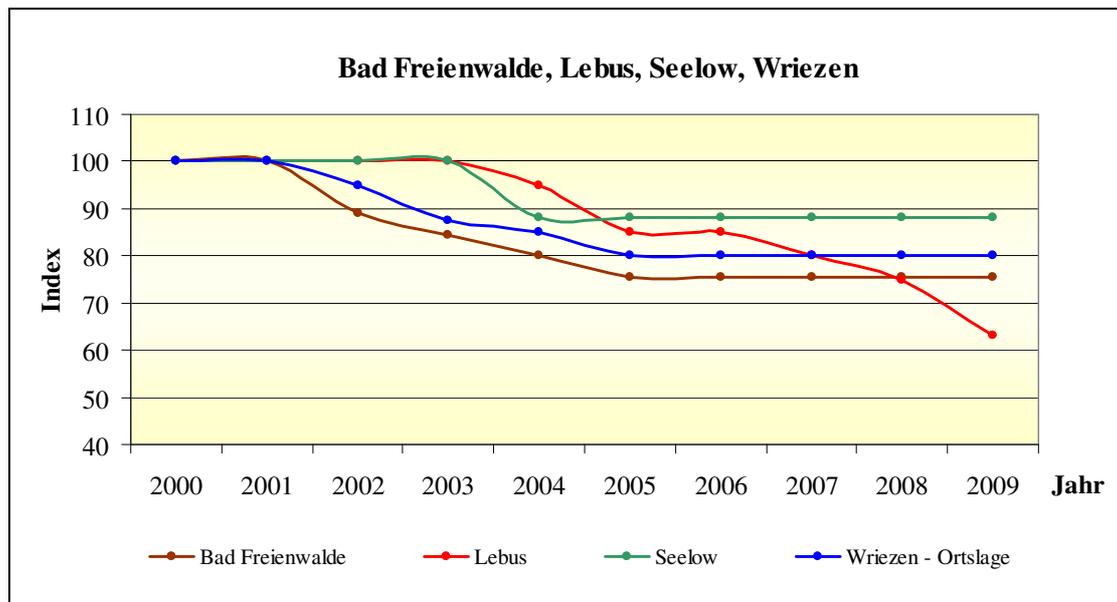
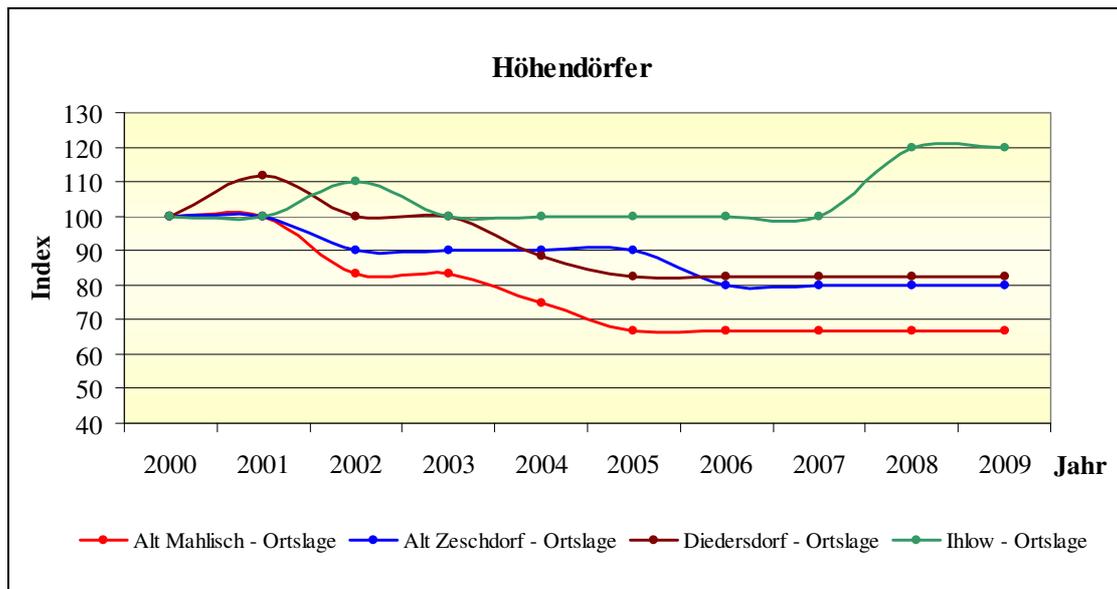
Als Basisjahr wurde das Jahr 2000 mit dem Index 100 festgelegt.

Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im „Berlinnahen Raum“ und „Berlinfernen Raum“ gebildet:

► "Berlinnaher Raum"



► "Berliner Raum"



### 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 trifft für Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden bei sonst gleichen Grundstücksmerkmalen, häufig der Grundsatz zu:

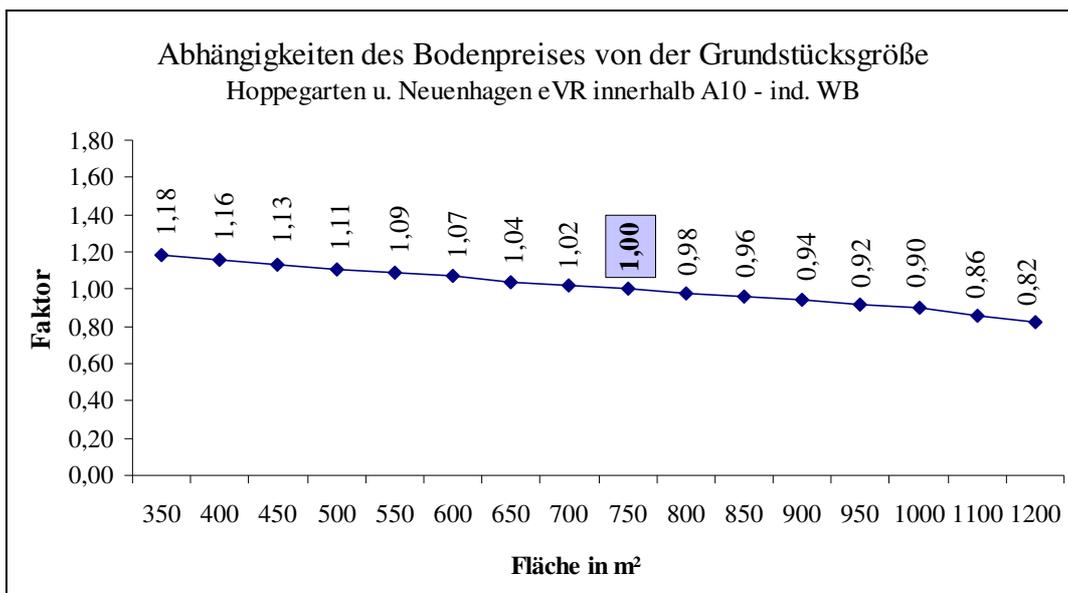
„je größer das Grundstück, umso niedriger der Quadratmeterpreis“.

Der Gutachterausschuss hat in den letzten Jahren mittels Regressionsanalysen die Abhängigkeiten zwischen Bodenwert und Grundstücksgrößen untersucht. Der Zeitraum der Stichprobe beinhaltet die Jahre 2002 – 2008.

Die ermittelten Abhängigkeiten wurden im Grundstücksmarktbericht 2008 veröffentlicht. In Auswertung der Kauffälle zur Vorbereitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 stellte der Gutachterausschuss fest, dass die Baulandpreise im "Berlinnahen Raum" überwiegend auf dem Vorjahresniveau verharren.

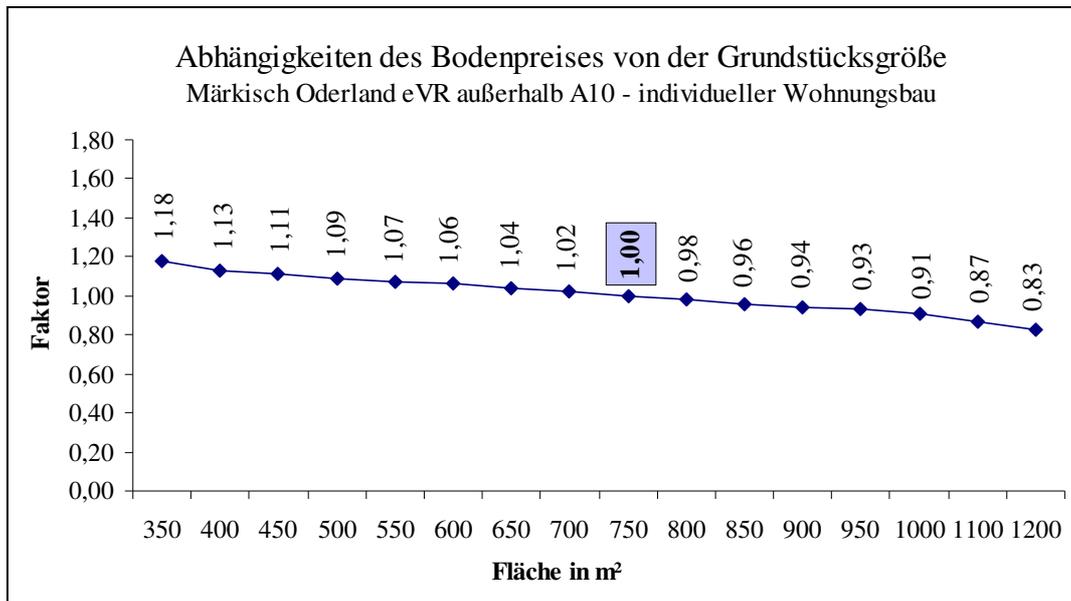
Diese Marktabbildung zugrunde legend hält der Gutachterausschuss die 2008 veröffentlichten Koeffizienten weiter für sachgerecht, bevor im Ergebnis der weiter laufenden Untersuchungen und Auswertungen im nächsten Jahr eine Anpassung der Umrechnungskoeffizienten erfolgt.

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 "Berlannahen Raumes" 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 2009 über Wohngrundstücke mit Ecklagen ist wie in den Vorjahren festzustellen, dass ein Einfluss auf das Preisniveau nicht nachweisbar ist. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass das Ergebnis bei einer umfassenden Untersuchung unter Ausschluss aller weiteren wertbeeinflussenden Merkmale anders ausfällt.

### 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:

<b>"Berlinnaher Raum"</b>			
<b>Gemeinde/Stadt</b>	<b>Name</b>	<b>Nettobaufläche m<sup>2</sup></b>	<b>Auslastung %</b>
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	64,0
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	62,0
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	65,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	350.380	49,0
Summe		3.350.920	<b>74,2*</b>

<b>"Berliner Raum"</b>			
<b>Gemeinde/Stadt</b>	<b>Name</b>	<b>Nettobaufläche m<sup>2</sup></b>	<b>Auslastung %</b>
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	204.199	52,0
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	250.000	40,0
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	206.000	62,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	39,3
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	97.188	48,0
Summe		874.353	<b>48,8*</b>

\* 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.

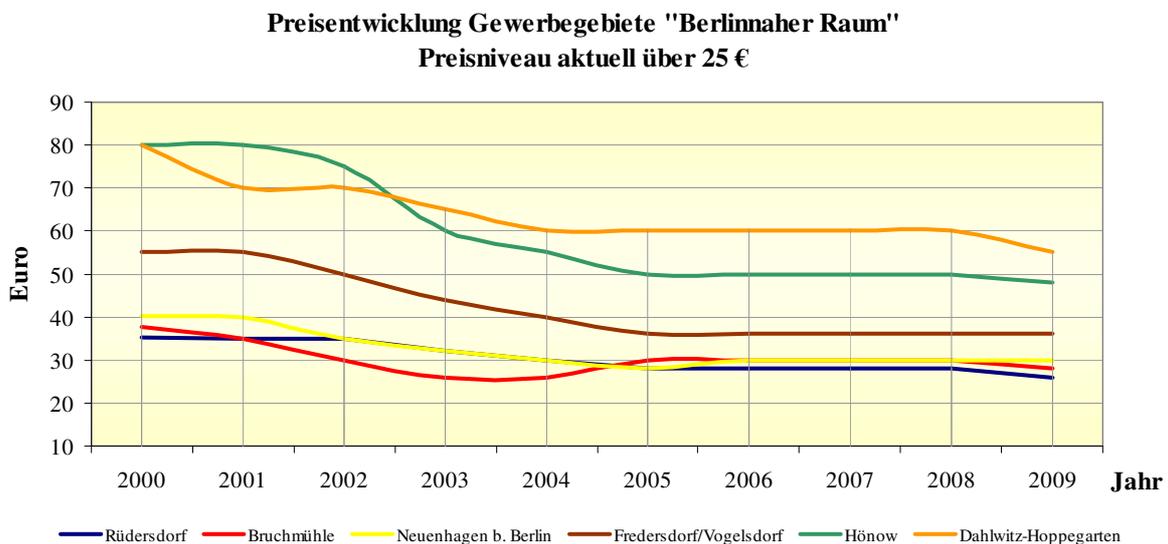
beitragsrechtlicher Zustand	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2010)	
	"Berlinnaher Raum"	"Berlinerferner Raum"
erschließungsbeitragsfrei	15 €/m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei	29 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

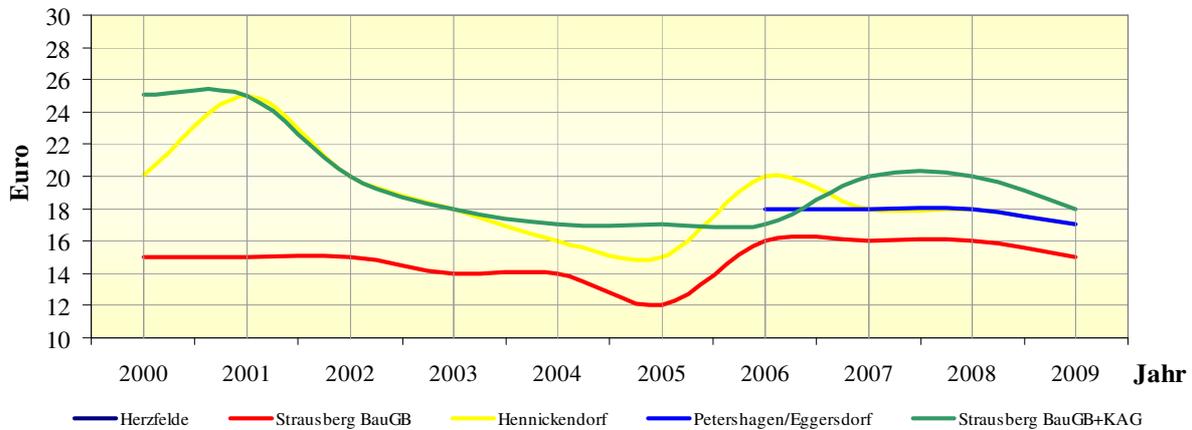
Grundlage des Bodenpreisniveaus ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert.

Als Basisjahr wurde das Jahr 2000 festgelegt.

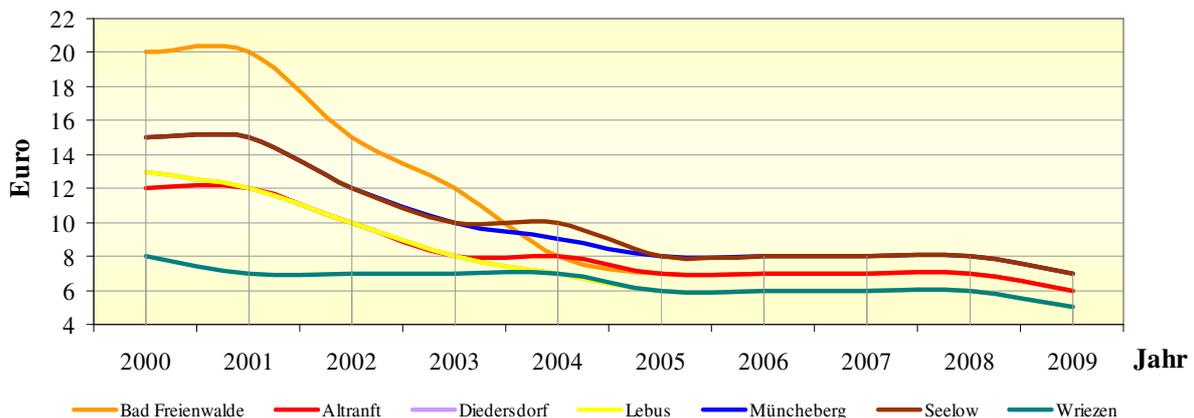
Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im „Berlinnahen Raum“ ist in diesem Teilmarkt die Marktbewegung nur gering. Die wenigen Kaufpreise zeigten einen leichten Abwärtstrend.



**Preisentwicklung Gewerbegebiete "Berlinnaher Raum"**  
Preisniveau aktuell unter 25 €



**Preisentwicklung Gewerbegebiete "Berliner Raum"**



**Hinweis:** Diedersdorf (Bodenrichtwert ab Jahr 2000) und Lebus decken sich mit Wriezen, Müncheberg deckt sich mit Seelow, Bad Freienwalde deckt sich mit Altranft

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### ► Bauerwartungsland

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenart, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die 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 2005 bis 2009 festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Analog dem Vorjahr liegen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **10 % und 40 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte.

Im Mittel wurden rund **20 %** des Bodenrichtwertes gezahlt, unabhängig von der Lage im Kreis. Die Stichprobe umfasst 31 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 eine große Streuung zwischen **20 % und 70 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **40 %** des Bodenrichtwertes gezahlt, unabhängig von der Lage im Kreis. Die Stichprobe umfasst 16 geeignete Kauffälle.

## 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 2005 bis 2009) 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. Grundstücken 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 26 Kauffällen.

## 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**.

Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch - Oderland wurden im Jahre 2009 insgesamt 22 Verträge über Erbbaurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft, wovon 17 Kauffälle für eine weitere Auswertung geeignet waren. Der Anteil hat sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Er ist mit ca. **1,2 %** gemessen an der Anzahl der Verträge über bebautes und unbebautes Bauland, nach wie vor gering.

### ► Erbbauzinssätze pro Jahr für unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	2005	2006	2007	2008	2009	Anzahl 2009
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,5 % (2,0 - 5,0%)	Ø 4,0 % (3,2 - 5,0%)	Ø 4,3 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,1 % (4,0 - 4,5%)	Ø 3,9 % (2,0 - 4,5%)	11
Gewerbegrundstücke	Ø 6,5 % (5,0 - 8,0%)	-	4,5	5,0	Ø 5,7 % (5,0 - 6,0%)	3
Erholungsgrundstücke	-	-	-	-	-	0

### ► Erbbauzinssätze pro Jahr für bebaute Grundstücke

Grundstücksart	2005	2006	2007	2008	2009	Anzahl 2009
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,5 % (3,5 - 6,0%)	Ø 4,2 % (4,0 - 5,0%)	4,0 %	Ø 4,7 % (4,0 - 6,0%)	4,0 %	1
Gewerbegrundstücke	5,0 %	-	4,0 %	-	8,0 %	1
Erholungsgrundstücke	-	6,0 %	-	-	7,0 %	1

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

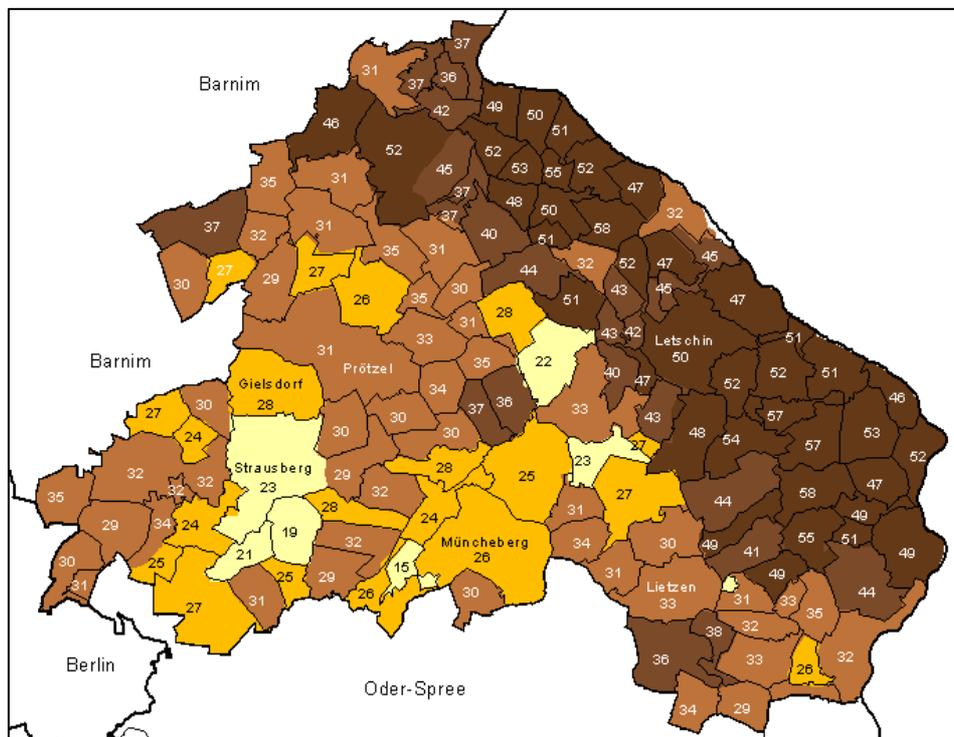
### 6.1 Allgemeines

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

25 % aller Kauffälle des Jahres 2009 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 89 %.

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.

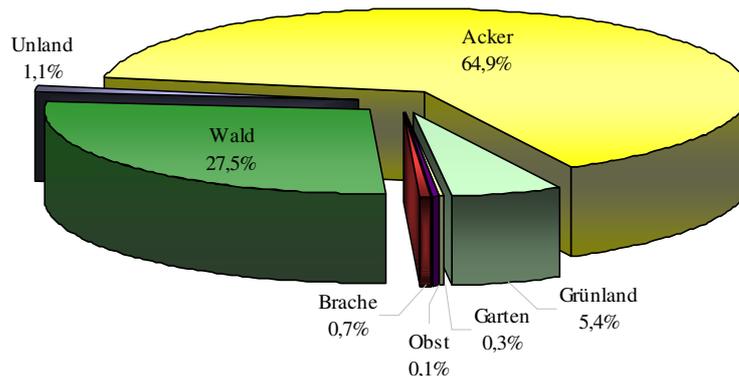
Das im Osten des Landkreises befindliche „Oderbruch“ mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit ist von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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.

**Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft**



Quelle: Nutzungsartenaufstellung lt. Katasteramt, 2009

► **Umsätze 2009**

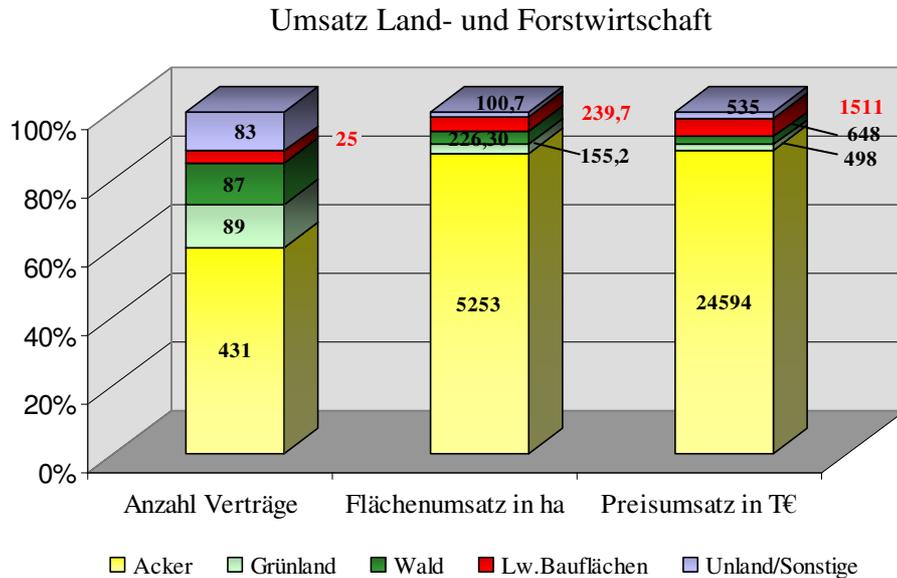
Entgegen dem überwiegenden Trend auf dem Grundstücksmarkt setzt sich der Umsatz im Teilmarkt Landwirtschaft auf hohem Niveau fort, wobei beim Geldumsatz weitere Steigerungen zu verzeichnen sind.

Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
-26 %	+ 1 %	+ 18 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 5.990 ha nahezu 3 % der Kreisfläche bzw. 3,2 % der Landwirtschaftsfläche aus und liegt damit mehrfach über dem Durchschnitt der Altbundesländer. Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücksarten des Berichtszeitraumes liegt er bei rund 90 %.

Die Minderung in der Anzahl der Kaufverträge ist auf eine geänderte Erfassungspraxis zurückzuführen. Die Aufsplittung der Kaufverträge der Bodenverwertungs- und verwaltungs-GmbH (BVVG als Immobiliendienstleister des Bundes) entsprechend den ausgewiesenen Teilpreisen wurde aufgegeben und damit eine künstlich erzeugte Erhöhung vermieden.

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 01.01.2010 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker (€/m <sup>2</sup> )	Grünland (€/m <sup>2</sup> )
<b>Oderbruch</b>	<b>0,50</b> (Ackerzahl 40 – 60)	<b>0,36</b> (Grünlandzahl 40- 60)
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	<b>0,40</b> (Ackerzahl 20 - 40)	<b>0,30</b> (Grünlandzahl 20 - 40)
<b>Berlinnaher Bereich</b>	<b>0,38</b> (Ackerzahl 20 - 40)	<b>0,30</b> (Grünlandzahl 20 - 40)

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 m<sup>2</sup>) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung, genauso wie begünstigtes Agrarland und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung, hier nicht berücksichtigt.

► **Preisniveau von Acker**

Der Preisanstieg bei Acker setzte sich im Berichtszeitraum weiter fort und erreicht damit neues Preishöchstniveau. Im Vergleich zum Jahr 2007 hat sich der Preisanstieg mit 11 % bei Acker im „Oderbruch“ bzw. 21 % bei Acker auf der „Ostbrandenburgischen Platte“ verlangsamt. Ein Zusammenhang zur Aussetzung der unter Kritik stehenden öffentlichen Ausschreibung der BVVG-Flächen ab September 2009 bis zum Jahresende ist nicht auszuschließen.

Der hohe Geldumsatz im Jahr 2008 wurde im Berichtszeitraum weiter um 22,2 % erhöht, während der Flächenumsatz lediglich um 6,0 % gestiegen ist. Das ist ebenso ein Beleg für das gestiegene Preisniveau in diesem Teilmarkt. Im Jahr 2009 wurden 5.253 ha Ackerfläche und damit 4,4 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

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

**Kaufpreise für Acker in €/m<sup>2</sup>, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"**

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31- 40	41- 50	51- 60	61-70		
0,25-1	0,66	0,35	0,44	0,40	0,76	41	0,53
	1,14	0,30	0,51	0,45	1,42		
	0,40	0,31	0,40	0,50	0,70		
		0,52	0,33	0,93	0,36		
		0,40	0,45	0,36	0,81		
		0,45	0,50	0,45	0,40		
		0,03	0,55	0,47	0,37		
		0,37	0,39	0,71	0,36		
		0,44	0,45	0,50			
		1,22		0,29	0,76		
>1-2	0,26	0,65	0,22	0,66	0,21	14	0,43
		0,35	0,81	0,52	0,26		
		0,40	0,44	0,48			
			0,10	0,72			
>2-5	0,20	0,37	0,43	0,40	0,43	20	0,43
		0,33	0,43	0,65	0,31		
		0,42	0,26	0,55	0,38		
			0,74	0,50	0,45		
			0,53	0,28			
				0,50	0,37		
>5-10	0,33	0,43	0,55	0,35	0,43	44	0,50
	0,36	0,28	0,79	0,69	0,67		
		0,18	0,58	0,65	0,56		
		0,60	0,48	0,30	0,61		
		0,48	0,47	0,45	0,52		
			0,31	0,45	0,62		
			0,44	0,45	0,50		
			0,45	0,37	0,50		
			0,21	0,41			
			0,55	0,34			
			0,53	0,38			
			0,85	0,35			
			1,42	0,41			
>10-20	0,44		0,14	0,47		11	0,50
			0,44	0,38			
			0,50	0,55	0,23		
			0,58	0,58	1,20		
>20-40	0,25	0,69	0,40			10	0,66
	0,29	0,75	1,00	0,65	1,25		
	0,81		0,55				
> 40		0,57	0,81		1,11	3	0,83
Verträge (Anzahl)	11	24	40	40	20	135	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	0,47	0,45	0,52	0,52	0,57		0,51

Kaufpreise für ortsnahen Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker in €/m<sup>2</sup>, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"

Fläche (ha)	A c k e r z a h l				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )
	<=20	21-30	31-40	41-50		
0,25-1	0,34	0,30	<b>0,33</b>	<b>0,70</b>	30	<b>0,46</b>
	0,34	0,60	<b>0,31</b>	<b>0,30</b>		
	0,34	0,30	<b>0,33</b>	<b>0,46</b>		
		0,50	0,66	<b>1,00</b>		
		<b>0,41</b>	<b>0,23</b>	0,39		
		0,63	<b>0,70</b>			
		<b>0,60</b>	<b>0,58</b>			
		<b>0,52</b>	<b>0,75</b>			
		<b>0,63</b>	<b>0,30</b>			
		0,33				
		0,16				
	0,20					
	0,50					
>1-2	0,57	0,26	<b>0,40</b>	<b>0,38</b>	16	<b>0,40</b>
	<b>0,26</b>	<b>0,28</b>	0,55	0,54		
	<b>0,30</b>	<b>0,39</b>	0,26			
		<b>0,45</b>	<b>0,26</b>			
		0,50	<b>0,31</b>	<b>0,65</b>		
>2-5	0,33	0,47	0,56 0,33	<b>0,32</b>	20	<b>0,41</b>
	<b>0,71</b>	<b>0,80</b>	0,31 0,41	0,33		
		0,28	0,55 <b>0,29</b>	<b>0,35</b>		
		0,33	<b>0,37</b> <b>0,30</b>	0,14		
		<b>0,19</b>	<b>0,40</b> 0,23			
			0,82 0,54			
			<b>0,50</b>			
>5-10		<b>0,25</b>	<b>0,38</b>	<b>0,33</b>	34	<b>0,39</b>
		0,29	<b>0,50</b>	<b>0,36</b>		
		<b>0,38</b>	<b>0,27</b>	0,38		
		0,36	0,25			
		<b>0,33</b>	0,41			
		0,33	0,70			
		0,29	0,33			
		<b>0,50</b>	<b>0,40</b>			
		<b>0,27</b>	<b>0,30</b>			
		<b>0,46</b>	0,35			
		<b>0,38</b>	<b>0,28</b>			
		0,30	0,55			
		0,31	<b>0,47</b>			
		0,45	<b>0,24</b>			
	0,70	<b>0,45</b>				
		0,65				
>10-20	<b>0,36</b>	0,14	<b>0,30</b>	0,47	15	<b>0,38</b>
		0,34	0,36	<b>0,71</b>		
		0,35	<b>0,55</b>	0,40		
		<b>0,37</b>	<b>0,43</b>	0,46		
		<b>0,29</b>	0,40			
		0,40	0,42			
		0,34				
	0,15					
>20-40		0,50	0,70 0,25		8	<b>0,53</b>
		<b>0,33</b>	0,67 0,63			
			0,61 <b>0,55</b>			
Verträge (Anzahl)	9	48	56	18	131	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>0,39</b>	<b>0,38</b>	<b>0,45</b>	<b>0,45</b>		<b>0,42</b>

Kaufpreise für ortsnahen Flächen im Fettdruck

► **Preisniveau von Grünland**

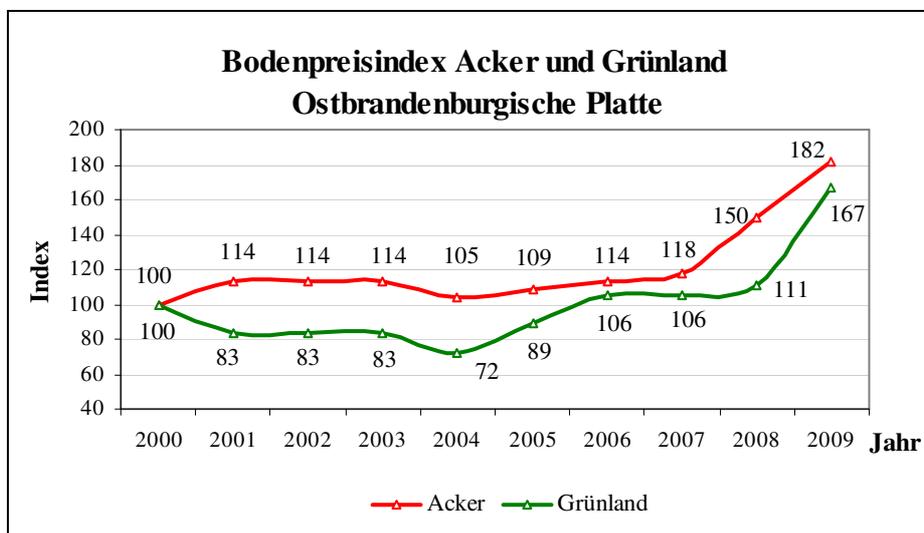
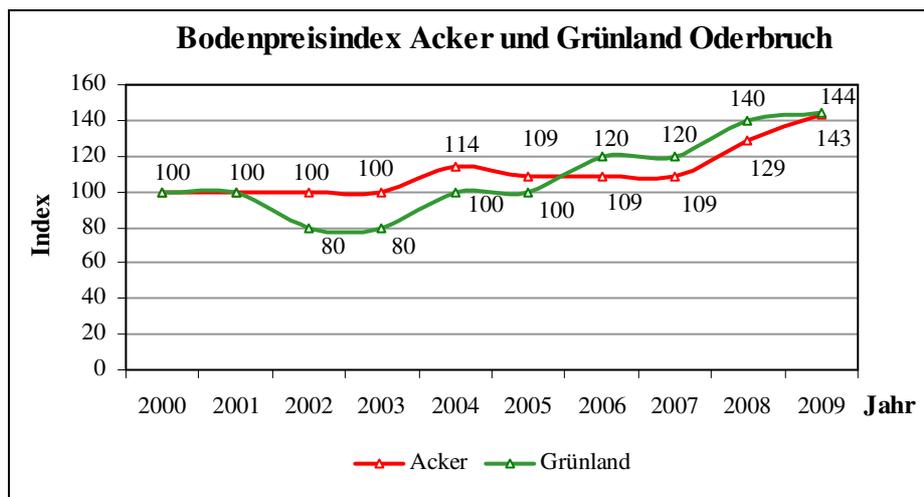
Das Preisniveau von Grünland ist ab dem Jahr 2006 beständig gestiegen. Die höchste Steigerung wurde dabei für die "Ostbrandenburgische Platte" festgestellt, wo sie im Vergleich zum Vorjahr bei 50 % lag.

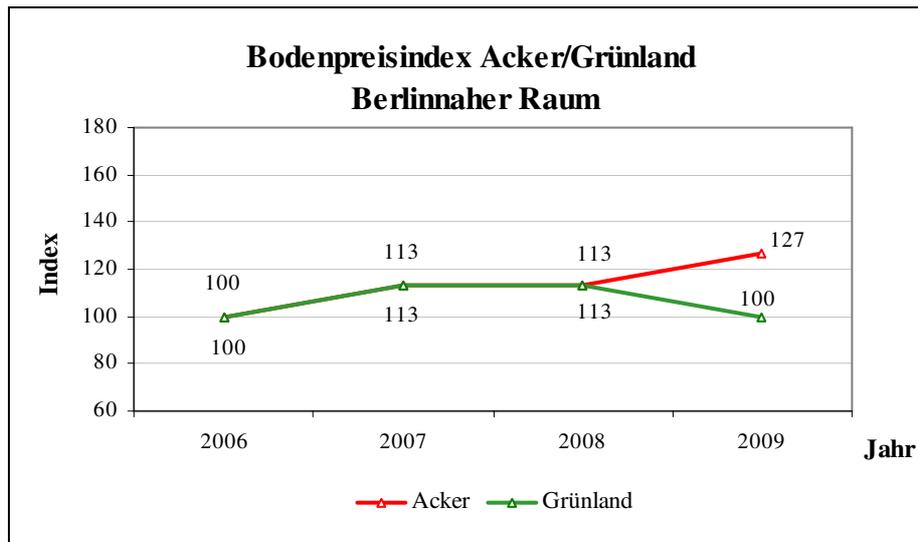
Die im Vorjahr erstmals festgestellte verstärkte Nachfrage nach Grünland setzte sich auch im Berichtszeitraum fort. So hat sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr nochmals mehr als verdoppelt, die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist um 44 % gestiegen. Dagegen ging der Flächenumsatz um 14 % zurück. Der Flächenumsatz des Teilmarktes Grünland macht nur 2,6 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus. Der Geldumsatz lag bei nur 1,8 %.

Während in den Vorjahren der Grünlandmarkt vorrangig von Kauffällen im Zusammenhang mit der Oderdeichsanierung geprägt war, gab es im Jahr 2009 diesbezüglich keine Kauffälle.

**6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100.





Weil für den „Berlinnahen Raum“ ab dem Jahr 2006 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 2009 für Acker wurde der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis mittels Regressionsanalyse untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung ist wiederholt festzustellen, dass ein eindeutiger Zusammenhang 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 2009 für Acker wurde der Einfluss der Größe der veräußerten Fläche auf den Kaufpreis untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung konnte wie in den Vorjahren 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 sowohl im Bereich „Oderbruch“ als auch „Ostbrandenburgische Platte“ 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 ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis statistisch jedoch nicht nachweisbar ist.

### ► Zusammenfassung

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

Dementsprechend 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.

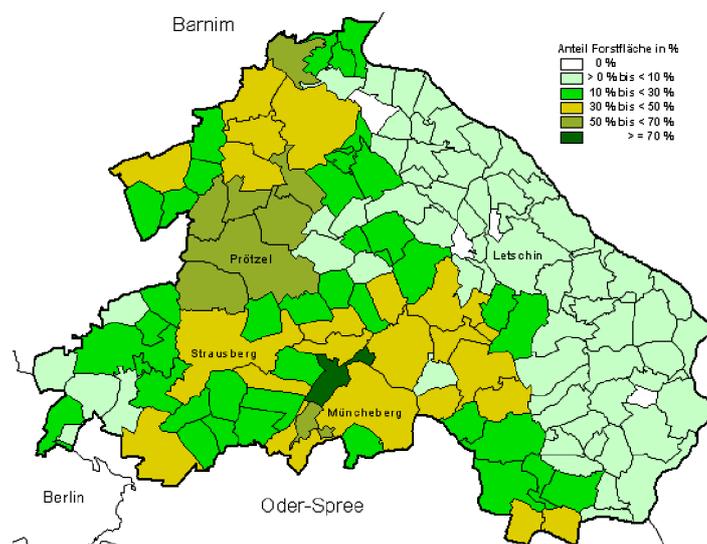
Im Landkreis Märkisch-Oderland werden nur selten ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Ab dem Jahr 2005 wurden diesbezüglich insgesamt 15 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2009 gab es 3 Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich im Untersuchungsgebiet des „Berlinerfernen Raumes“. Entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude schwankt das Preisniveau für Boden inkl. Gebäude nach Eliminierung von Ausreißern in den Jahren **2005 bis 2009** ähnlich dem Vorjahr zwischen **0,65 €/m<sup>2</sup> und 4,82 €/m<sup>2</sup>**.

Im Mittel der Jahre **2005 bis 2009** wurden **1,80 €/m<sup>2</sup>** gezahlt.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Landkreis Märkisch-Oderland ist die Forstwirtschaft 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.



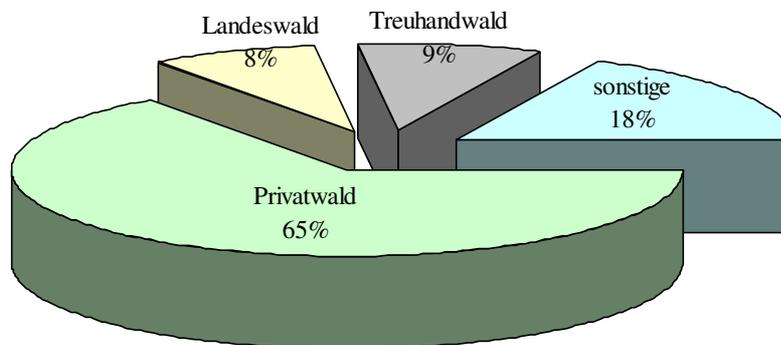
Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007, Datenspeicher Wald \*

Im Rahmen der Forstreform wurden die zehn Ämter für Forstwirtschaft des Landes und die Landesforstanstalt Eberswalde aufgelöst und in einem Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) neu organisiert.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg ist für eine Übergangszeit in elf Betriebsteile (ehemalige Ämter für Forstwirtschaft und ehemalige Landesforstanstalt Eberswalde) gegliedert. Die Betriebsteile sind in Regional- und Fachteams untergliedert. Die Regionalteams (Oberförstereien) und deren Reviere sind die Ansprechpartner des LFB.

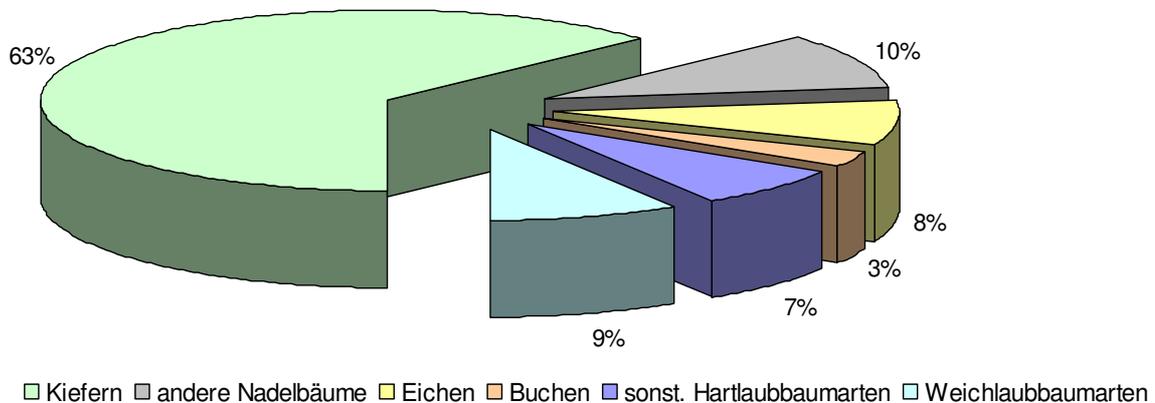
Der LFB ist die untere Forstbehörde. Zu seinen Aufgaben zählen u.a. die Unterstützung der Waldbesitzer durch Rat und Anleitung, die Förderung des Privat- und Körperschaftswaldes, die Forstaufsicht in allen Waldbesitzarten, die Überwachung der Waldschutzsituation in Wäldern aller Eigentumsarten und die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

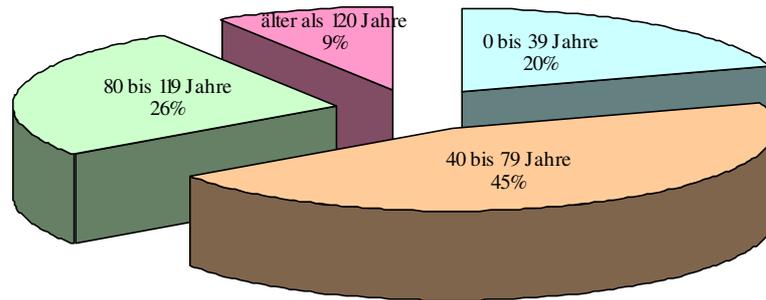
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



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 \*

Hinweis: \* Auf eine Aktualisierung wurde verzichtet, da nach Angaben des LBF die Veränderungen vernachlässigbar gering sind.

Entgegen den Vorjahren war bei Wald erstmals eine gesunkene Nachfrage zu verzeichnen, wie nachfolgende Zahlen belegen.

Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
-36 %	- 51 %	- 25 %

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

### 6.3.1 Preisniveau

Trotz weiter gesunkener Fallzahlen sind die Waldpreise im Jahr 2009 erneut gestiegen. Die Kauffälle in diesem Teilmarkt führten zu einer Anhebung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2010 auf **0,25 €/m<sup>2</sup>**. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von rund 14 %.

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 nur in zwei Kauffällen 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.

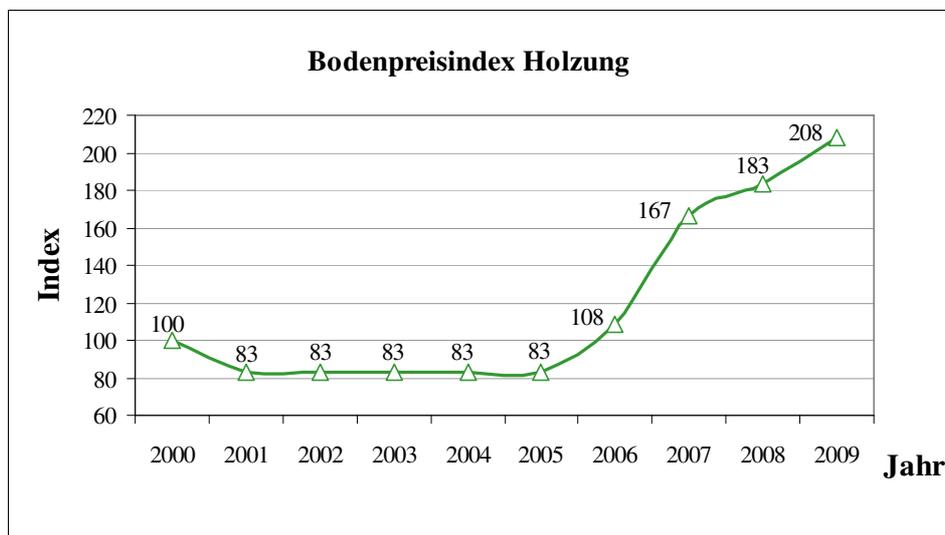
### ► Ortsnahe Fläche

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2009 ist festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis statistisch jedoch nicht nachweisbar ist.

### 6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2000 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 14 % im Vergleich zum Vorjahr moderat ausfällt.



## 6.4 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

### ► Ortsnahes Agrarland

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2009 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.

### ► 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 32 Kauffällen ab dem Jahre 2005 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 „Berlিনnaher Raum“ und „Berlینferner Raum“ ist festzustellen, dass gebietstypische Abweichungen im Preisniveau für begünstigtes Agrarland nicht bestehen. Abhängigkeiten zum Preisniveau Ackerland der jeweiligen Region sind nicht erkennbar.

Gebiet	Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
"Berlینnaher Raum"	13	1,01	0,47 – 2,14
"Berlینferner Raum"	19	1,27	0,46 – 3,40

### ► **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 Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden in Auswertung der Jahre 2005 bis 2009 folgende Marktdaten festgestellt:

Teilmarkt	Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Unland	85	0,11	0,01 – 0,30

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2009 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, erfolgt die Auswertung mit Ausnahme von Gartenland auf Basis der letzten 5 Jahre 2005 bis 2009.

### ► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 82 Kaufverträgen im Jahr 2009 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Dabei ist der Anteil der Gartenflächen im „Berlannahen Raum“ weiter zurückgegangen und macht nur noch 30 % aller Gartenverkäufe aus.

Die registrierten Kaufpreise für Gartenland innerhalb von Ortslagen zeigen **im Mittel** sowohl für die Gemeinden des „Berlannahen Raumes“ als auch für die Gemeinden des „Berlinerfernen Raumes“ eine **Abhängigkeit zum jeweils gültigen Bodenrichtwert für baureifes Land**.

In Auswertung der Kaufpreise im Zeitraum 2005 bis 2009 für hausnahes Gartenland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **großen Streuung** in Höhe von 5-40 % 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.

„Berlannaher Raum		„Berlinerferner Raum“	
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland
≤50	ø 13 (Spanne 5-25)	≤ 15	ø 20 (Spanne 5-40)
>50		>15	ø 13 (Spanne 5-30)

Hinweis: Die Kauffälle im "Berlannahen Raum" weisen keine Differenzierung nach Richtwertklassen mehr auf. 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 nur 3 Kauffälle für Grundstücke zur Windkraftnutzung abgeschlossen. Die vorliegenden Kauffälle beziehen sich nach wie vor ausschließlich auf den „Berlinerfernen Raum“.

Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

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

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m <sup>2</sup> (gerundet)	
		Vertrag enthält keine zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		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 2009	Kauffälle 2005-2009	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Dauerkleingärten</b>	3	14	11,00	1,80 bis 24,00
<b>Wasserflächen</b>				
Seen	1	23	0,25	0,05 bis 0,94
Fischteiche	0	2	0,22	0,20 bis 0,24
Kleine Fließgewässer	0	1	0,25	
<b>Sportanlagen</b>				
Reit-, Hunde-, Schießplatz	0	3	2,50	1,50 bis 5,00
Golfplatz	0	2	30,00	30,00 bis 30,00
<b>Private Wege</b>				
im Außenbereich	1	36	0,80	0,05 bis 1,50
im Innenbereich	12	40	2,00	0,60 bis 5,00
in neuen Wohngebieten *				1,00 bis 5,00
<b>Lagerplatz</b>	2	9	2,80	0,30 bis 12,00
<b>Mülldeponie</b>	0	2	3,55	0,05 bis 7,00

**Hinweis:** Die höheren Preise stehen meist im Zusammenhang mit kleineren Flächen bzw. befinden sich im "Berlinnahen Raum"

- \* Die Kaufpreise für Wegeflächen, die jedoch planungsrechtlich Bauland (§ 34) darstellen, weisen eine erhebliche Streuung auf. Für Wegeflächen innerhalb neuer Wohngebiete werden teilweise bis zu 50 % des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt.  
Diese hohen Werte außer Acht gelassen, liegt das Preisniveau überwiegend bei 1,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>.

### ► Verkehrsflächen

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:

„Berlinaher Raum“		„Berliner Raum“	
innerhalb der Ortslage (€/m <sup>2</sup> )	außerhalb der Ortslage (€/m <sup>2</sup> )	innerhalb der Ortslage (€/m <sup>2</sup> )	außerhalb der Ortslage (€/m <sup>2</sup> )
Ø 1,60 (Spanne 0,50-5,00)	Ø 1,20 (Spanne 0,50-1,50)	Ø 1,50 (Spanne 0,40-5,00)	Ø 0,50 (Spanne 0,20-0,70)
Datenbasis 38 Kauffälle	Datenbasis 4 Kauffälle	Datenbasis 9 Kauffälle	Datenbasis 2 Kauffälle

### ► Abbauland

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Demgemäß ist die Datenbasis für auswertbare Verträge nur gering. Ab dem Jahr 2005 wurden lediglich 13 auswertbare Kauffälle erfasst, im Jahr 2009 gab es einen Kauffall.

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

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

- **bergfreie Bodenschätze**

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

- **grundeigene Bodenschätze**

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

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

### ► Stellplatznutzung/private und öffentliche Parkplätze

In Auswertung von 17 Kauffällen ab dem Jahre 2005 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer sehr großen Streuung unterliegen und dass Abhängigkeiten zu den jeweiligen Baulandpreisen bestehen.

Ähnlich dem Vorjahr lag das Preisniveau im Mittel bei ~ **40 % 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 "Berlinnahen Raum". 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. 5) und die Gutachterausschussverordnung (§ 11 Abs. 1) verpflichtet, Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar jeden Jahres zu ermitteln und in den Gemeinden für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für den Boden und beziehen sich auf Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone).

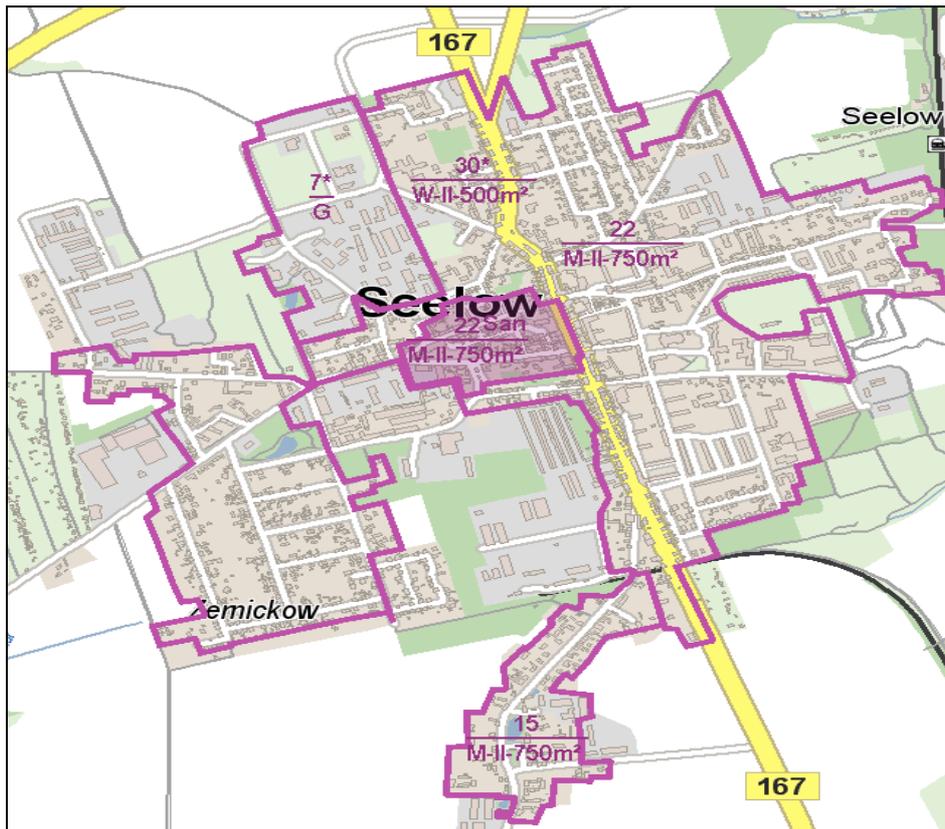
Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und werden u. a. als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten (s. Punkt 8.4) verwendet.

Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

### **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 01.01.2010**)



Die Präsentation der ermittelten Bodenrichtwerte erfolgt erstmals auf einer DVD (Bodenrichtwert-DVD). Die Bodenrichtwert-DVD löst die vorherige gedruckte Bodenrichtwertkarte ab. Die DVD kann gegen Gebühr bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses erworben werden.

Die Bodenrichtwerte für das komplette Gebiet des Landes Brandenburg sind nur beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Kundenservice Frankfurt (Oder) zu beziehen.

### 8.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2010 (Auszug)

Gemarkung	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		Sondergebiet Erholung
	Wohn-/Mischbauflächen Lage: mittel	gewerbliche Bauflächen	
Altfriedland	11 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		7 - SOE
OT Gottesgabe	5 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Altlandsberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Randlage Zentrum ohne Sanierungsgebiet	65 –M- III - 750 m <sup>2</sup>		
Seeberg	55 – W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Nord	48 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
WG* Scheunenviertel	60* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
WG* Am Röhsee	60* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			30 - SOE

<b>Bad Freienwalde</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	34 - M - III - 750 m <sup>2</sup>		
Südliche Randlage	30 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Westliche Randlage	34 - W - III - 750 m <sup>2</sup>		
WG* Ranfter Feld	38* - W - II - 600 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet		6 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SOE
OT Altranft	26 - M - II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Altranft-Gewerbepark		7* - G	
<b>Buckow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	34 - W - 500 m <sup>2</sup>		
allgemeine Ortslage	32 - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
OT Hasenholz	10 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			14 - SOE
<b>Falkenberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage	18 - M - II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Cöthen und Amalienhof	14 - W - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Fredersdorf - Vogelsdorf</b>			
<b>Fredersdorf-Ortslage</b>	65 - M - II - 500 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Nord	50 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Nord	55 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Süd	55 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36* - G	
Fredersdorf-WG* Florasiedlung	130* - W - II - 400 m <sup>2</sup>		
<b>Vogelsdorf-Ortslage</b>	44 - M - II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf	48 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*		48* - G	
<b>Heckelberg</b>			
	13 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			5 - SOE
<b>Hennickendorf</b>			
	M 38 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Pappelhain*		17 - G*	
WG* Meisterhäuser/Am Stienitzsee	130* - W - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
WG* alle	44* - W - II - 600 m <sup>2</sup>		
<b>Hohenwutzen</b>			
	16 - M - II - 750 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			5 - SOE
<b>Küstrin - Kietz</b>			
	6 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Lebus Ortslage</b>	25 - M - II - 500 m <sup>2</sup>		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee	40* - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Lebus		5 - G	
<b>Neuenhagen b. Berlin</b>			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	75 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	70 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Mischgebiet	70 - M - III - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		30* - G	
WG* Gruscheweg	95* - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
WG* Pferdekoppel	100* - W - II - 600 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			23 - SOE
<b>Neuhardenberg</b>			
	14 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Neurüdnitz +Neuranft</b>			
	4 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		

<b>Seelow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	22 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
allg. Wohn-/Mischgebiet	22 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Zernikow	15 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
WG* alle	30* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		7* - G	
<b>Strausberg</b>			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	70 – W – II - 500 m <sup>2</sup>		
allg. Wohnlage	70 – W – II – 750 m <sup>2</sup>		
Hufenweg	60 – W – II – 500 m <sup>2</sup>		
Gartenstadt	50 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Schillerhöhe	55 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Rand-Mittelfeld	55 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		18* - G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB		15 - G	
OT Hohenstein	20 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Gladowshöhe	20 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Ruhlsdorf	14 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wohnlage Badstraße	100 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
WG* Hegermühlenstraße	70* - W – II – 500 m <sup>2</sup>		
WG* Wilkendorfer Weg	75* - W – II – 500 m <sup>2</sup>		
WG* Am Mondsee	75* - W – II – 500 m <sup>2</sup>		
Fasanenpark Innenbereich	46 – W – II – 500 m <sup>2</sup>		
Fontanestraße	100 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Jenseits des Sees	65 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Nördliche Wohnlage	48 – W – IV		
Südliche Wohnlage	48 – W - V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle			18 - SOE
Wochenendnutzung Postbruch			20 - SOE
<b>Wesendahl</b>	14 – M – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			7 - SOE
<b>Wriezen</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	32 – M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Randlage	17 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Randlage Siedlung Am Holzplatz	15 - W – II - 750 m <sup>2</sup>		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

Hinweis:

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach § 127 und 242 BauGB ermittelt worden.  
Bodenrichtwerte, die zusätzlich abgabenfrei nach KAG ermittelt wurden, sind mit \* gekennzeichnet.

Nach dem Zahlenwert (Bodenrichtwert) folgen nachfolgend die Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücke:

- M - gemischte Bauflächen
- W - Wohnbaufläche
- G - gewerbliche Bauflächen
- SOE - Sondergebiet Erholung
- II-III - Geschossigkeit
- 750 m<sup>2</sup> - Grundstücksgröße

## 8.4 Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete

Für nachfolgende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete des Landkreises Märkisch-Oderland wurden durch den Gutachterausschuss folgende besondere Bodenrichtwerte ermittelt:

- Altlandsberg** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.
1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 01.01.2002
  2. Fortschreibung der Anfangswerte und erstmalige Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.07.2006
  3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009
- 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\*
- \* durch Dr. Sattler
- 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
5. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2010

1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2007
2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010

**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 bzw. Fortschreibung 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 entspricht die Anzahl etwa der des Vorjahres, während der Flächenumsatz um ca. 57 % gefallen und der Geldumsatz um ca. 13 % gestiegen ist.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2009.

Gebäudeart	Anteil %	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2008	ha	% zu 2008	Mio. €	% zu 2008
freistehende Einfamilienhäuser	60,9	662	-0,2	170,9	-63,3	65,0	11,1
Zweifamilienhäuser	2,4	26	13,0	4,6	-34,3	2,7	8,0
Reihenhäuser/DHH	10,7	116	-8,7	39,2	-6,0	11,9	6,3
Wochenendhäuser	6,3	69	-37,3	7,8	-39,1	2,1	-36,4
Mehrfamilienhäuser	5,4	59	22,9	14,5	9,8	7,1	-11,3
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	4,5	49	-22,2	16,0	-93,3	11,9	-58,2
sonstige Gebäude	9,8	107	-30,5	257,5	-37,9	13,1	-29,6
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>1.088</b>	<b>-8,4</b>	<b>510,5</b>	<b>-57,2</b>	<b>113,8</b>	<b>-12,9</b>

Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist ähnlich dem Vorjahr. Ca. 52 % der Kauffälle entfallen auf den "Berlinnahen Raum".

### 9.2 Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2009 das mittlere Preisniveau dargestellt.

► "Berlinnaher Raum"

Lage Objekt	Kaufpreismittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH gesamt	135.000 (183)	88.000	860 (95)	120
BJ ≤1945	120.000 (29)	68.000	660 (13)	121
BJ >1945-1990	122.000 (24)	75.000	760 (15)	124
BJ >1990	170.000 (65)	119.000	1.000 (56)	125
allg. Ortslage				
ZFH gesamt	166.000 (6)	106.000	870 (3)	127
neue Wohnparks				
EFH gesamt	160.000 (14)	126.000	1.070 (12)	123

( ) Anzahl auswertbare Kauffälle  
Kommentierung siehe Seite 53

► "Berlinerferner Raum"

Lage Objekt	Kaufpreismittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH gesamt	85.000 (68)	68.000	720 (23)	131
BJ ≤1945	55.000 (12)	40.000	680 (2)	150
BJ >1945-1990	80.000 (18)	66.000	600 (7)	117
BJ >1990	140.000 (16)	122.000	920 (13)	142
allg. Ortslage				
ZFH gesamt	k. A.			
neue Wohnparks				
EFH gesamt	105.000 (3)	90.000	848 (3)	110

( ) Anzahl auswertbare Kauffälle  
Kommentierung siehe Seite 53

### 9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2009 das mittlere Preisniveau dargestellt.

#### ► "Berlinaher Raum"

Lage Objekt	Kaufpreis- mittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage DHH gesamt	115.000 (12)	82.000	830 (5)	107
allg. Ortslage RH gesamt	k. A.			
neue Wohnparks DHH gesamt RH gesamt	130.000 (12) 115.000 (18)	106.000 92.000	972 (8) 831 (7)	111 106

( ) Anzahl auswertbare Kauffälle  
Kommentierung siehe Seite 53

#### ► "Berliner Raum"

Lage Objekt	Kaufpreis- mittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage DHH gesamt	55.000 (21)	43.000	572 (9)	98
allg. Ortslage RH gesamt	60.000 (2)	57.000	629 (1)	98
neue Wohnparks DHH gesamt	k. A.			

( ) Anzahl auswertbare Kauffälle  
Kommentierung siehe Seite 53

## **Kommentierung Einfamilienhausgrundstücke, Zweifamilienhausgrundstücke**

### ► "Berlinnaher Raum"

Das mittlere Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück liegt im "Berlinnahen Raum" bei 135.000 € und ist damit ca. 4 % höher als der Vorjahreswert. Die Erhöhung ist dabei vorrangig den Altbauten (Baujahr <1945) sowie den DDR-Bauten (Baujahr 1945 – 1990) zuzuordnen. Für Neubauten (Baujahr >1990) entspricht der Wert mit ca. 170.000 € dem Vorjahreswert. Der Wohnflächenpreis liegt hier mit 1.000 €/m<sup>2</sup> ca. 10 % über dem Vorjahreswert, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Mittel der Verkäufe die Wohnfläche ca. 4 % über der des Vorjahres lag.

Für die neuen Wohnparks deutet sich ein Preistrend nach unten an. Für gesicherte Angaben sind jedoch höhere Fallzahlen erforderlich.

### ► "Berlinerferner Raum"

Das mittlere Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück liegt im "Berlinerfernen Raum" mit 70.000 € ca. 45 % unter dem "Berlinnahen Raum". Der Wohnflächenpreis liegt hier mit 720 €/m<sup>2</sup> ca. 10 % unter dem Vorjahreswert, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Mittel der Verkäufe die Wohnfläche ca. 17 % über der des Vorjahres lag.

Bei den Zweifamilienhäusern liegen keine Kauffälle und bei den neuen Wohnparks liegen nicht genügend Kauffälle für eine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung vor.

## **Kommentierung Reihenhäuser/Doppelhaushälften**

### ► "Berlinnaher Raum"

Das mittlere Preisniveau für Doppelhaushälften einschließlich Grundstück liegt im "Berlinnahen Raum" bei 115.000 € und damit ca. 12 % unter dem Vorjahreswert.

Für Doppelhaushälften in den neuen Wohnparks entspricht der Wert mit 130.000 € und dem Wohnflächenpreis von nahezu 1.000 €/m<sup>2</sup> dem Vorjahreswert. Bei den Reihenhäusern ist ebenso eine gute Übereinstimmung zum Vorjahresniveau festzustellen.

### ► "Berlinerferner Raum"

Das mittlere Preisniveau für Doppelhaushälften einschließlich Grundstück liegt im "Berlinerfernen Raum" bei 55.000 € und damit ca. 15 % unter dem Vorjahreswert.

Bei den Reihenhäusern sowie den Doppelhaushälften in den neuen Wohnparks liegen nicht genügend bzw. keine Kauffälle für einen gesicherten Vorjahresvergleich vor.

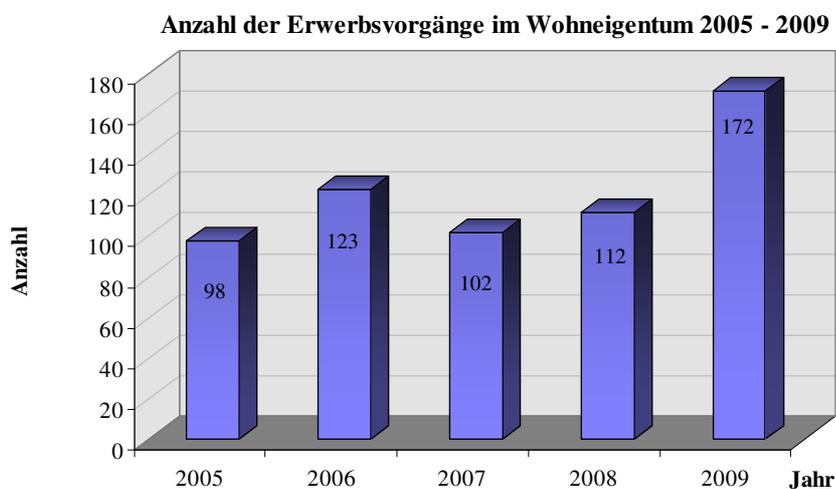
## 9.4 Wohnungseigentum

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

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

Für den gesamten Landkreis Märkisch-Oderland liegen der Geschäftsstelle im Berichtszeitraum 2009 **172 Kaufverträge** von Wohnungseigentum in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung vor und erreichen damit neue Höchstwerte.

Das entspricht einer **Steigerung** gegenüber dem Vorjahreszeitraum um **ca. 54 %**. Ähnlich wie im Vorjahr liegt der Anteil der vermieteten Objekte bei ca. 8 %.

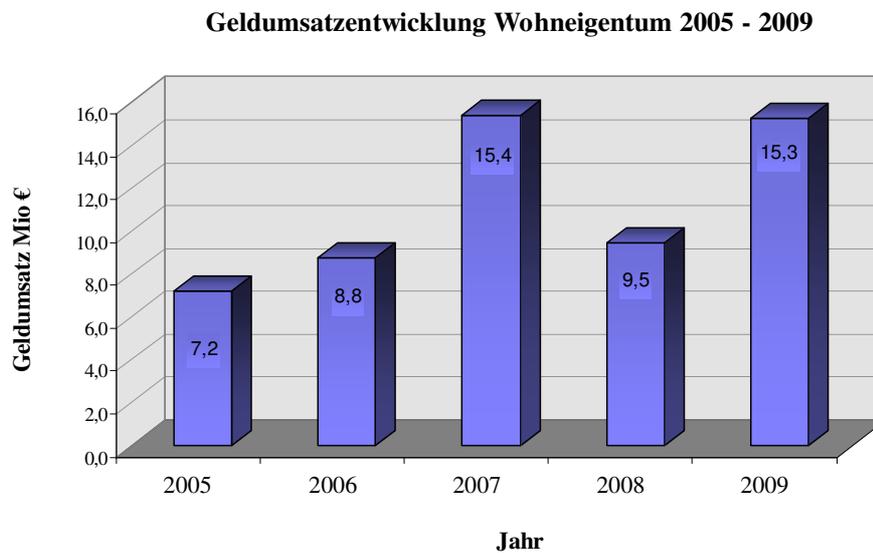


Der Anteil der Erstverkäufe<sup>1</sup> liegt im Vergleich zum Vorjahr doppelt so hoch, ist jedoch mit einem Anteil von rund 5 % nach wie vor gering. Mit Ausnahme von 8 Kauffällen handelt es sich im Berichtszeitraum ausschließlich um Weiterveräußerungen<sup>2</sup> von Wohneigentum.

1) **Erstverkäufe** beinhalten Verkäufe von Wohnungseigentum in neu errichteten Gebäuden, meist durch Bauträger. Sie werden hauptsächlich durch die Herstellungskosten geprägt und stellen demgemäß kein direkt auf dem Grundstücksmarkt gehandeltes Objekt dar.

2) **Weiterveräußerungen** werden hauptsächlich durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt geprägt und setzen entweder einen Erstverkauf einer Wohnung oder die Umwandlung einer Mietwohnung voraus.

Der Geldumsatz im Berichtszeitraum lag ähnlich hoch wie der Geldumsatz des Spitzenjahres 2007, wie nachfolgende Grafik zeigt:



Die Steigerung im Geldumsatz ist vorrangig auf die Belegung dieses Teilmarktes zurückzuführen.

Der Anteil der vermieteten Eigentumswohnungen liegt bei ca. 8 %.

Paketverkäufe (Verkauf von mehreren Objekten in einem Vertrag) gab es im Berichtszeitraum nicht.

Das Hauptinteresse von Käufern am Erwerb von Wohneigentum liegt, wie in den vergangenen Geschäftsjahren, im „Berlinnahen Raum“, jedoch ist der Anteil auf 85 % zurückgegangen.

### 9.4.1 Preisniveau (Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

#### ► Unvermietete Eigentumswohnungen

Lage	Größe der Wohnung (m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Baujahr		
	<60	60-90	>90	bis 1990	1991-1999	ab 2000
<b>Altlandsberg</b>						
Am Anger		950			950	
<b>Eggersdorf/Strbg.</b>						
Fließstraße		1.084 (8)			1.084 (8)	
Mittelstraße			944		944	
Rosenstraße	708 (4)	874 (11)			830 (15)	
Rotdornstraße		854 (6)			854 (6)	
<b>Fredersdorf</b>						
Bonsaiweg	1.398					1.398
<b>D. Hoppegarten</b>						
Am Sportplatz		1.223 (2)			1.223 (2)	
<b>Hönow</b>						
Am Grünzug		2.007 (5)	2.033		2.011 (6)	
Finkensteg			1.271		1.271	
Nußbaumweg	2.070 (3)	2.041 (3)			2.056 (6)	
Rotdornstraße			1.589			1.589
Ulmenstraße	1.961	1.900 (2)			1920 (3)	
<b>Neuenhagen/Bln.</b>						
Bischofsheimer Straße			886 (2)		886 (2)	
Niederheidenstraße		1.467 (3)			1.467 (3)	
Rudolf-Breitscheid-Allee	689 (2)	703 (4)			675 (7)	
Rüdesheimer Straße			827			827
Waldfließstraße			1.000		1.000	
<b>Petershagen</b>						
Eggersdorfer Straße		547			547	
Tasdorfer Straße	810				810	
Wilhelm-Pieck-Straße	603	1.486			1.045 (2)	
<b>Rüdersdorf</b>						
Neue Vogelsdorfer Str.		475			475 (2)	
<b>Strausberg</b>						
Am Annatal	526			526		
Am Igelpfuhl			1.195			1.195
Ernst-Thälmann-Straße		1.307 (2)			1.307 (2)	
Heinrich-Rau-Straße		1.159			1.159	
Kopernikusstraße	679				679	
Mittelfeldring		1.288 (2)			1.288 (2)	
Walkmühlenstraße	731				731	
<b>Mittelwert nicht vermieteter Objekte</b>	<b>1.071</b>	<b>1.186</b>	<b>1.181</b>	<b>526</b>	<b>1.131</b>	<b>1.252</b>

Hinweis: 1. Die Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und andere Nebenflächen.  
2. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist mit ( ) gekennzeichnet.  
3. Mittelwerte, die auf einer ungenügenden Datenmenge basieren, sind grau dargestellt

► Vermietete Eigentumswohnungen

Lage	Größe der Wohnung (m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Baujahr		
	<60	60-90	>90	bis 1990	1991-1999	ab 2000
<b>Hönow</b>						
Am Grünzug		2.214	2.065		2.140 (2)	
Nußbaumweg	2.241				2.241	
Ulmenstraße	2.255	2.230			2.242 (2)	
<b>Petershagen</b>						
Wilhelm-Pieck-Straße		1.597			1.597	
<b>Strausberg</b>						
Ernst-Thälmann-Straße		1.030 (4)			1.030 (4)	
Mittelfeldring		1.217	1.215		1.216 (2)	
<b>Mittelwert vermieteter Objekte</b>	<b>2.248</b>	<b>1.422</b>	<b>1.640</b>		<b>1.596</b>	

*Hinweis:* 1. Die Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und andere Nebenflächen.  
2. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist mit ( ) gekennzeichnet.  
3. Mittelwerte, die auf einer ungenügenden Datenmenge basieren, sind grau dargestellt

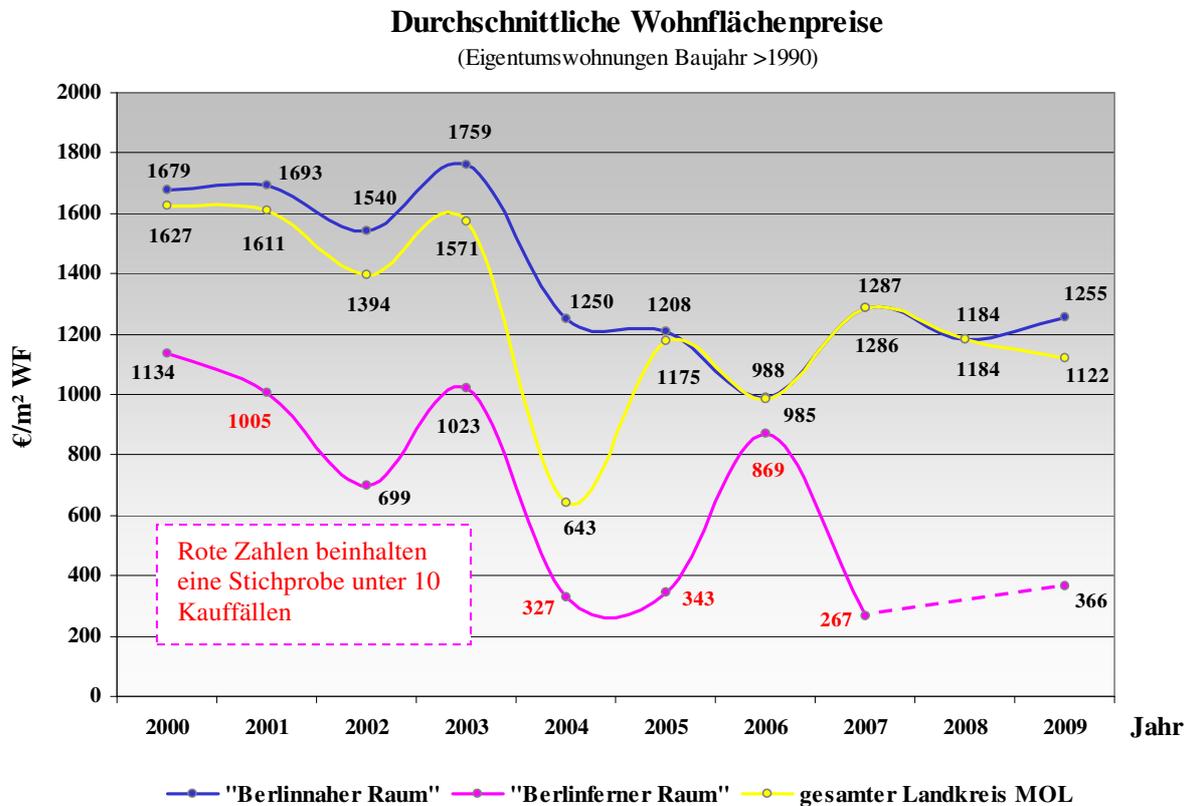
Nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von **Erstverkäufen und Weiterveräußerungen** von Wohneigentum der Jahre 2005 bis 2009 im Landkreis Märkisch-Oderland dar (**Baujahr ab 1990**).

Jahr	Erstverkauf (€/m <sup>2</sup> )		Weiterveräußerung (€/m <sup>2</sup> )	
	"Berlinnaher Raum"	"Berlinerferner Raum"	"Berlinnaher Raum"	"Berlinerferner Raum"
<b>2005</b>	1.100 - 2.230 Ø <b>1.600</b> (8)	-	575 - 2.300 Ø <b>1.000</b> (42)	320 - 480 Ø <b>390</b> (3)
<b>2006</b>	<b>2.270</b> (1)	-	750 - 2.000 Ø <b>1.000</b> (70)	600 - 1.130 Ø <b>870</b> (2)
<b>2007</b>	-	-	540 - 2.160 Ø <b>1.300</b> (26)	<b>270</b> (1)
<b>2008</b>	<b>1.576</b> (1)	-	400 - 2.000 Ø <b>1.140</b> (64)	200 - 500 Ø <b>350</b> (2)
<b>2009</b>	<b>1.550</b> (1)	-	600 - 2.450 Ø <b>1.250</b> (85)	350 - 520 Ø <b>370</b> (11)

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 2000



Das Preisniveau ist im „Berlinner Raum“ im Berichtsjahr 2009 leicht gestiegen. Für den „Berliner Raum“ liegen die Preise für Eigentumswohnungen ca. 70 % unter dem Niveau des "Berlinner Raum".

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

## 9.5 Teileigentum

**Teileigentum** ist gemäß § 1 (3) Wohnungseigentumsgesetz (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, Geschäftsräume sowie Stellplätze und Garagen.

Für diesen Teilbereich liegen im Berichtszeitraum nur 6 Kauffälle vor.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Kauffälle für Tiefgaragen/Tiefgaragenstellplätze in gleicher Lage, die jeweils zwischen denselben Vertragspartnern zum gleichen Preis veräußert wurden und damit nicht repräsentativ sind.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2009 wurden insgesamt **50 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser in der automatisierten Kaufpreissammlung registriert. Auf den „**Berlinnahen Raum**“ entfallen entgegen den Vorjahren **nur noch 36 %**.

Der Anteil der auswertbaren Kaufverträge liegt aus verschiedenen Gründen (ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse, zusätzliche wertbeeinflussende Umstände, zusammengesetzte Objekte) unter 40 % 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.

"Berlinnaher Raum"		"Berliner Raum"	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
<b>190.000</b> 90.000 - 320.000	4	<b>126.364</b> 15.000 - 550.000	15

## 9.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum nur 4 geeignete Verkaufsfälle in der Geschäftsstelle erfasst. Mit einer Ausnahme sind sie dem „Berlinnahen Raum“ zuzuordnen.

Gebäudearten	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne in €
Produktionsgebäude allgemein	4	119.000 - 470.000

## 9.8 Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat erstmals im Marktbericht 2008 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke veröffentlicht, die in der Sachverständigenpraxis angewendet werden können.

Marktanpassungsfaktoren unterliegen zeitlichen Veränderungen und müssen daher regelmäßig zeitlich angepasst werden. Im Rahmen der Auswertung der für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren geeigneten Kauffälle stellte der Gutachterausschuss fest, dass für die zeitliche Anpassung ein 2-Jahresturnus für die Wertermittlungspraxis sinnvoll ist. Die Spezifik des betreffenden Teilmarktes im Landkreis Märkisch-Oderland insbesondere die nach statistischen Gesichtspunkten geringen Fallzahlen bedingten einen Untersuchungszeitraum von 2 Jahren. Nachfolgend werden deshalb die Ausführungen des Marktberichtes 2008 wiedergegeben:

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 "Berlinnaher Raum" , 0,95 für "Berlinerferner Raum"
	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 <sup>2</sup> 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 %
		{ vom Gebäudewert nach } Alterswertminderung
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.

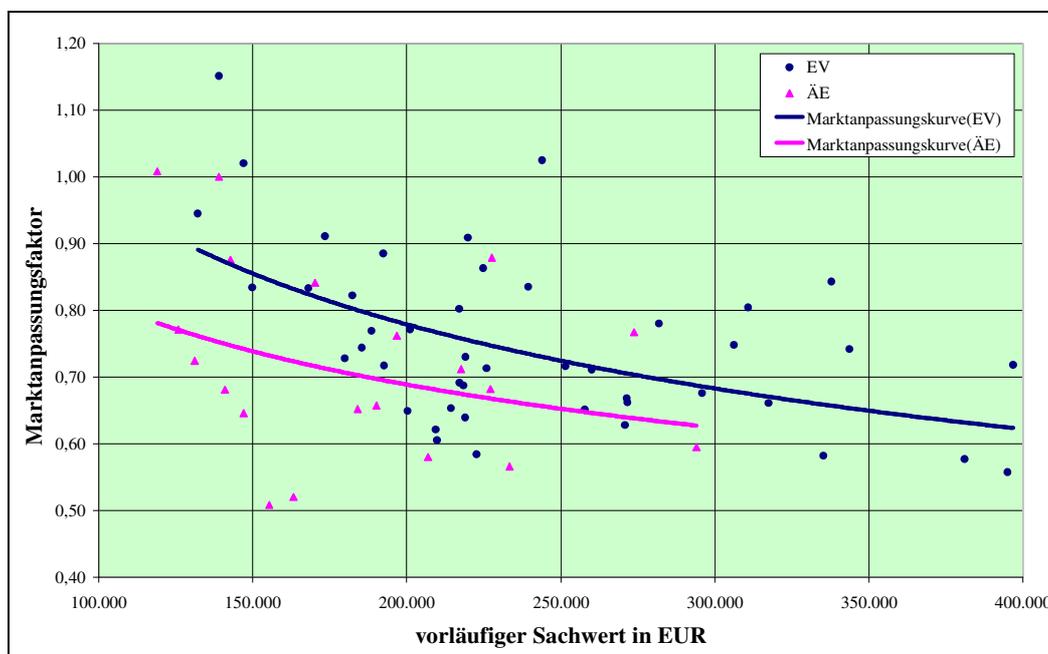
Wegen der relativ geringen Menge an geeigneten Vergleichsobjekten wurden die Einflussgrößen durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt eliminiert:

Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	nur EFH freistehend (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Untersuchung "Berlinnaher Raum" und "Berlinerferner Raum" , keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	zeitnah* "Berlinnaher Raum" : 2 Jahre "Berlinerferner Raum" : 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 „Berlinnahen Raum“ standen entsprechend den vorgenannten Bedingungen 45 Kauffälle und für den „Berliner Raum“ 20 Kauffälle für die Auswertung zur Verfügung.

Die Marktanpassungsfaktoren sind als Ergebnis der Untersuchung mittels Regressionsanalyse (lineare Regression) in der nachfolgenden Abbildung in grafischer Form als Marktanpassungskurve bzw. als Tabelle dargestellt.



vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Region	
	"Berlinnaher Raum"	"Berliner Raum"
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) <sup>1</sup>	0,32	0,12
Korrelationskoeffizient <sup>2</sup> (MAF/ vorl. Sachwert)	0,57	0,35

<sup>1</sup> Das Bestimmtheitsmaß B ( $r^2$ ) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs

<sup>2</sup> Der Korrelationskoeffizient ( $r$ ) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

Für den „Berlinnahen Raum“ 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 „Berlinneren Raum“ 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 - Sekundärabhängigkeiten 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.

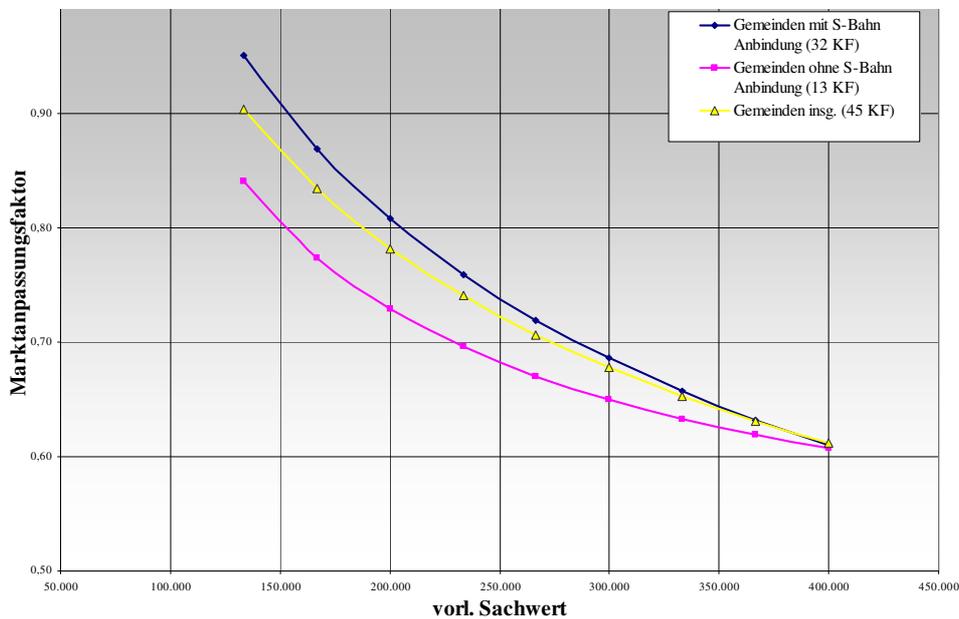
Bei einer weiteren Untersuchung des "Berlinnahen Raumes" auf Abhängigkeiten vom Bodenpreisniveau ergeben sich keine signifikant abweichenden Marktanpassungsfaktoren:

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenwertniveau	
	≤ 60 €/m <sup>2</sup>	> 60 €/m <sup>2</sup>
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 „Berlinnahen Raum“ 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 "Berlinnaher Raum" 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.

## 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 dieser 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).

<b>Rahmenbedingungen</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs. 4 WertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*1</li> </ul>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 80 Jahre</li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße)</li> <li>- objekttypischer Bodenwert</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
- <b>Verwaltungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*2</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> </ul>
- <b>Instandhaltungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*3</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*4</li> </ul>
- <b>Mietausfallwagnis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>
<p>*1 Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a></p> <p>*2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*3 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*4 vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a></p>	

Die geeigneten regionalen Kauffälle werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2007 bis 2009 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für den Zeitraum 2006 bis 2008 sind im Grundstücksmarktbericht 2008 enthalten. Aus dem Vergleich mit diesen Ergebnissen lassen sich keine eindeutigen Trends ableiten.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 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 folgenden 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

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser</b>			
Datenbasis 2007 - 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (77 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> - 220 €/m <sup>2</sup>	77 €/m <sup>2</sup>	<b>6,0 %</b>
Wohn- und Nutzfläche	142 m <sup>2</sup> - 5.832 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 16,8	11,5	
monatliche Nettokaltmiete	1,1 €/m <sup>2</sup> - 8,3 €/m <sup>2</sup>	5,0 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (113 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	4 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	<b>6,8 %</b>
Wohn- und Nutzfläche	163 m <sup>2</sup> - 2.367 m <sup>2</sup>	583 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,6 – 17,3	9,5	
monatliche Nettokaltmiete	1,7 €/m <sup>2</sup> - 6,0 €/m <sup>2</sup>	4,3 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (80 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	4 €/m <sup>2</sup> - 76 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>7,6 %</b>
Wohn- und Nutzfläche	163 m <sup>2</sup> - 2.367 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 16,0	8,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m <sup>2</sup> - 5,5 €/m <sup>2</sup>	4,3 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (39 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	<b>6,4 %</b>
Wohn- und Nutzfläche	195 m <sup>2</sup> - 2.093 m <sup>2</sup>	648 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 60 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 - 15,2	10,5	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m <sup>2</sup> - 6,0 €/m <sup>2</sup>	4,5 €/m <sup>2</sup>	

### 9.9.3 Wohn- und Geschäftshäuser

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2007 - 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (44 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	<b>6,8 %</b>
Wohn- und Nutzfläche	113 m <sup>2</sup> - 1.986 m <sup>2</sup>	757 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 79 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 – 17,1	11,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m <sup>2</sup> - 10,5 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (32 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	14 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	<b>8,1 %</b>
Wohn- und Nutzfläche	83 m <sup>2</sup> - 3.580 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 13,2	8,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m <sup>2</sup> - 12,2 €/m <sup>2</sup>	5,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (24 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	14 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	<b>8,2 %</b>
Wohn- und Nutzfläche	83 m <sup>2</sup> - 3.580 m <sup>2</sup>	702 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 13,2	8,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m <sup>2</sup> - 12,2 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	

### 9.9.4 Reine Geschäftshäuser

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2007 - 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (21 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	24 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	87 €/m <sup>2</sup>	<b>7,8 %</b>
Nutzfläche	108 m <sup>2</sup> - 9.704 m <sup>2</sup>	2.147 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 80 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 – 16,7	10,5	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m <sup>2</sup> - 14,0 €/m <sup>2</sup>	8,6 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (26 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>8,0 %</b>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup> - 5.204 m <sup>2</sup>	1.029 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 65 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 – 18,2	10,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m <sup>2</sup> - 9,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	

### 9.9.5 Einfamilienhäuser

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser</b>			
Datenbasis: 2007 - 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (499 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	11 €/m <sup>2</sup> - 244 €/m <sup>2</sup>	82 €/m <sup>2</sup>	<b>4,0 %</b>
Wohnfläche	47 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertagsfaktor	9,5 – 32,1	18,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,4 €/m <sup>2</sup> - 10,5 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (119 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	<b>3,8 %</b>
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertagsfaktor	6,9 – 31,8	17,5	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m <sup>2</sup> - 7,0 €/m <sup>2</sup>	4,5 €/m <sup>2</sup>	

## 10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

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

Gesetzliche Grundlage 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 757 frei vereinbarte Pachtverträge (abgeschlossen nach dem 02.10.1990) vor. Ca. 82 % beziehen sich auf den „Berlinnahen Raum“ und 18 % auf den „Berlinfernen Raum“.

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 „Berlinnahen Raum“ bei den unbebauten Erholungsgrundstücken eine Zunahme im mittleren Preisniveau zu verzeichnen ist, war im „Berlinfernen Raum“ bei den bebauten Grundstücken ein gesunkenes Preisniveau festzustellen. Die Zunahme im „Berlinnahen Raum“ basiert vorrangig auf Mitteilungen über Grundstücke mit hohem Erholungswert (Wassergrundstücke).

Gebiet	bebaut €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl
"Berlinnaher Raum"	Ø 1,55 (0,40 - 6,14)	455	Ø 0,90 (0,24 - 4,22)	163
"Berlinferner Raum"	Ø 0,95 (0,15 - 3,37)	89	Ø 0,45 (0,10 - 2,55)	50

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

## 10.2 Mieten

Der Grundstücksmarkt für Mieten (Nettokaltmieten) war im Landkreis Märkisch-Oderland bisher wenig transparent. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet.

Im Zusammenhang mit den jüngsten Änderungen im Baugesetzbuch sowie der Novellierung der Wertermittlungsverordnung wird dem Mietmarkt eine zunehmende Bedeutung beigemessen.

Um dem gestiegenen Informationsbedarf zu entsprechen, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter maßgeblicher Unterstützung der im Landkreis Märkisch-Oderland ansässigen Wohnungsunternehmen im Jahr 2009 ca. 2000 Mietdaten erhoben und im Datenbanksystem Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) erfasst.

Die vorliegenden Übersichten sollen dem Leser eine Orientierung bieten und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da nicht für alle Gemeinden bzw. Ortsteile Mietwerte vorliegen. Die Aussagekraft der Daten wird durch die Angabe der in Klammern stehenden Anzahl der Mietdatensätze belegt.

Die Auswertung erfolgt räumlich differenziert nach "Berlinnaher Raum" und "Berlinferner Raum". Weitere Unterscheidungskriterien sind die Wohn- bzw. Nutzfläche, die Baujahrsgruppen sowie der Sanierungszustand.

Konkrete lagebezogene Mietwerte, die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlich sind, können nach schriftlichem Antrag bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss beantragt werden. Die Auskunft erfolgt unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange in anonymer Form.

### 10.2.1 Wohnraummieten (Nettokaltmieten)

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraummieten waren Mietverträge, die in den letzten 10 Jahren für Mehrfamilienhäuser neu abgeschlossen wurden. Nach Erfahrung des Gutachterausschusses ist der 10-Jahreszeitraum unproblematisch, da sich in diesem Zeitraum das Wohnungsmietniveau nur unwesentlich geändert hat.

Die nachstehende Mietdatenübersicht enthält Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

„Berlinnaher Raum“: Altlandsberg, Fredersdorf/Vogelsdorf, Hoppegarten, Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf b. Berlin, Strausberg

„Berlinerferner Raum“: Bad Freienwalde (Oder), Märkische Schweiz, Müncheberg, Barnim-Oderbruch, Wriezen

#### ► "Berlinnaher Raum"

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	T	S	T	S	T	S	
<40	2,30 - 5,94 <b>4,09</b> (17)	2,34 - 6,00 <b>4,28</b> (10)	/	4,08 - 5,36 <b>4,33</b> (10)	/	3,96 - 4,73 <b>4,16</b> (32)	3,80 - 7,70 <b>5,47</b> (3)
≥40-60	2,32 - 5,28 <b>3,74</b> (29)	3,20 - 6,91 <b>4,96</b> (43)	2,95 - 5,91 <b>4,54</b> (7)	3,70 - 6,05 <b>4,87</b> (46)	2,79 - 3,27 <b>2,95</b> (12)	3,96 - 5,07 <b>4,31</b> (21)	4,25 - 4,56 <b>4,41</b> (2)
>60	2,25 - 5,70 <b>3,85</b> (39)	2,80 - 6,90 <b>4,57</b> (37)	3,80 - 5,87 <b>4,80</b> (3)	4,00 - 5,80 <b>5,13</b> (54)	2,41 - 3,88 <b>3,07</b> (34)	3,63 - 4,70 <b>4,26</b> (84)	4,25 - 7,04 <b>5,10</b> (5)

Zustand: T – Teilsaniert, S – Saniert

► "Berliner Raum"

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	T	S	T	S	T	S	
<40	1,69 - 4,08 <b>2,89</b> (2)	/	<b>4,91</b> (1)	4,08 - 5,10 <b>4,51</b> (17)	/	2,66 - 5,37 <b>4,87</b> (29)	7,47 - 8,73 <b>8,13</b> (10)
≥40-60	3,46 - 4,71 <b>4,01</b> (6)	4,04 - 6,22 <b>5,09</b> (3)	2,83 - 4,57 <b>3,72</b> (6)	3,68 - 5,38 <b>4,45</b> (115)	/	4,17 - 4,88 <b>4,54</b> (9)	3,71 - 8,74 <b>6,88</b> (29)
>60	1,66 - 4,00 <b>3,00</b> (6)	<b>4,13</b> (1)	2,67 - 4,65 <b>3,70</b> (21)	3,35 - 5,15 <b>4,28</b> (39)	/	4,36 - 5,12 <b>4,84</b> (29)	4,06 - 5,85 <b>4,79</b> (14)

Zustand: T – Teilsaniert, S - Saniert

Im Vergleich beider Tabellen wird offensichtlich, dass das Wohnungsmietniveau insgesamt eine große Streuung aufweist und sich keine eindeutige regionale Differenzierung bzw. Abhängigkeiten zum Bodenpreisniveau erkennen lassen.

Die unterschiedliche demografische sowie wirtschaftliche Entwicklung im "Berlinner Raum" und "Berliner Raum" blieb damit bisher ohne deutliche Auswirkungen auf den Mietmarkt.

Bei sanierten Plattenbauten und Neubauten ist sogar festzustellen, dass die Nettokaltmieten im "Berliner Raum" das Mietniveau des "Berlinner Raum" geringfügig übersteigen.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist im Internet unter dem Link

[http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/front\\_content.php?idcat=236](http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/front_content.php?idcat=236) veröffentlicht.

Weitere Informationen dazu erteilt die Stadtverwaltung Strausberg, Fachbereich Ordnung und Soziales (Tel.-Nr.: 03341/381226).

### 10.2.2 Gewerbemieten (Nettokaltmieten)

Datengrundlage für die Gewerberaummieten waren Mietverträge, die in den letzten 10 Jahren neu abgeschlossen wurden. Nach Erfahrung des Gutachterausschusses ist der 10-Jahreszeitraum jedoch differenziert zu betrachten, so dass im Einzelfall die Anwendbarkeit durch einen Abgleich mit konkreten Mietdaten zur Plausibilitätsprüfung empfohlen wird.

Der Teilmarkt Gewerbemieten erweist sich als äußerst inhomogen sowohl in den Merkmalen des Mietobjektes als auch der Mietvertragsgestaltung, so dass verallgemeinerbare Aussagen zum Mietniveau zusätzlich erschwert werden.

Die nachfolgenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

„Berlinnaher Raum“: Hoppegarten, Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Strausberg

„Berlinerferner Raum“: Bad Freienwalde (Oder), Müncheberg, Wriezen

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Gebiet	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Ladengeschäfte	Büro und Praxen
"Berlinnaher Raum"	<50	7,15 - 15,01 <b>9,45</b> (12)	9,24 - 12,77 <b>11,01</b> (2)
	>50	4,50 - 9,89 <b>7,65</b> (10)	4,35 - 12,00 <sup>2</sup> <b>7,67</b> (11)
"Berlinerferner Raum"	<50	k.A.	<b>4,00</b> (2)
	>50	4,50 - 17,31 <sup>1</sup> <b>7,35</b> (6)	4,80 - 9,15 <sup>3</sup> <b>6,98</b> (2)

Hochzahlen (1-3) beziehen sich auf den jeweils höchsten Wert der angegebenen Spanne

<sup>1</sup> Backshop

<sup>2</sup> Bürgerbüro/Gemeinde

<sup>3</sup> Sparkasse

[Angaben in €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete]

Gebiet	Gaststätten	Werkstätten	Lagerräume	Garagen, Stellplätze
"Berlinnaher Raum"	4,97 - 5,45 <b>5,21</b> (2)	1,00 - 1,91 <b>1,46</b> (2)	0,57 - 3,41 <b>1,54</b> (3)	0,47 - 0,68 <b>0,64</b> (17)

Entsprechend verschiedenen Veröffentlichungen und eigenen Erfahrungswerten ist das Gewerbemietpreisniveau abgesehen von bevorzugten Lagen rückläufig bzw. stagniert. Das äußert sich auch in umfangreichen Leerständen.

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug der von der IHK Ostbrandenburg aktuell angegebenen Gewerbemietpreis mit Stand Januar 2008 dar. Da in die diesbezügliche Auswertung neben aktuellen Vertragsabschlüssen auch Bestandsmieten mit eingeflossen sind, sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen.

Aktueller Gewerbemietpiegel der IHK Ostbrandenburg mit Stand Januar 2008

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte (m²)				Gaststätten (m²)			Büros, Kanzleien & Praxen (m²)				Produktion & Werkstätten	Lager (m²)			
			... in EKZ				in EKZ	bis 100 m² gute L. & A.	bis 100 sonstige L.	bis 700 gute L. & A.	bis 700 sonstige L.		Hallenfläche		Freifläche	
	bis 100	bis 700	bis 100	bis 700	bis 100	bis 700							bis 700	ab 700	ab 700	bis 700
<b>Bad Freienwalde</b>	5 - 7	4 - 6	k. A.		k. A.			3 - 6				1 - 3	1		0,5 - 1	
<b>Seelow</b>	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
<b>Altlandsberg</b>	k. A.	3 - 4	6 - 12		k. A.		7 - 12	k. A.		5 - 8	2 - 4	2,5	1 - 2,5		0,5 - 1,5	
<b>Strausberg</b>	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**

### 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 genutzter 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 Pachtzinsen<sup>1</sup> im Landkreis Märkisch-Oderland (pro Jahr)

Gebiet	Altverträge			Neuverträge	
	AZ*	€/ha/AZ	€/ha	€/ha/AZ	€/ha
Oderbruch	32 – 58	1,53 – 2,05	49,08 – 118,62	2,40 – 4,40	76,80 – 255,20
Seelow und Umgebung	30 – 38	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,10 – 3,70	63,00 – 140,60
Falkenhagen	36	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,10 – 4,00	63,00 – 144,00
Strausberg/Buckow	19 - 34	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 3,50	39,90 – 119,00
Müncheberg	26	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 4,00	39,90 – 104,00
Klosterdorf	30	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 4,00	39,90 – 120,00
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

\* AZ = Ackerzahl

<sup>1</sup> Datenquelle: Landwirtschaftsamtes 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 Gutachterausschusses

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

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

<b>Baugesetzbuch</b>	<b>(BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl.I S. 2585, 2617)
<b>Wertermittlungsverordnung</b>	<b>(WertV)</b> vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)
<b>Gutachterausschussverordnung</b>	<b>(GAV)</b> vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 39 vom 23. September 2008 (GVBl.I S. 202, 211)
<b>Wertermittlungsrichtlinien</b>	<b>(WertR 2006)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006
<b>Nutzungsentgeltverordnung</b>	<b>(NutzeV)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
<b>Bundeskleingartengesetz</b>	<b>(BkleingG)</b> vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl.I S. 2146).

Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Die Bestellung kann wiederholt werden. Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt **5 Jahre**.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist **ehrenamtlich**.

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

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus **16 Mitgliedern**, welche in der **Anlage 3** namentlich aufgeführt sind. Zusätzlich zu diesen Gutachtern werden auf Vorschlag des Ministeriums der Finanzen je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter 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

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 2005-2009)		Seite
Abbauland		50 - 80 % über dem Wert vergleichbarer landw. Flächen		43
Acker				30
Außenbereichsbauflächen		30 - 80 %, Ø 50 % des Bodenrichtwertes vom angrenzenden Bauland		26
Bauerwartungsland		10 -40 %, Ø 20 % BRW Bauland,		25
Baumschule/Obstplantage		0,40 - 1,6 €/m <sup>2</sup> Ø 0,90 €/m <sup>2</sup>		*
begünstigtes Agrarland		0,46 – 3,40 €/m <sup>2</sup>		40
Bodenrichtwerte		Übersicht		45
Dauerkleingärten		1,80 - 24,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 11,00 €/m <sup>2</sup>		42
Deichsanierung		0,20 - 0,50 €/m <sup>2</sup> Ø 0,25 €/m <sup>2</sup>		*
Deponien (incl. geschlossener Deponien)		0,05 - 7,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,55 €/m <sup>2</sup>		42
Eckgrundstücke				22
Erbbaurechte				27
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	41
		Berlinnaher Raum	<= 50	
		> 50		
	Berlinferner Raum	<= 15	20	
		> 15	13	
gewerbliche Bauflächen				23
Grünland				34
Hinterland		20 - 80 %, (Ø 50 %)		*
Höfe				36
Lagerplatz		0,30 - 12,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,80 €/m <sup>2</sup>		42
Liegenschaftszinssätze		Auszüge aus Landesmarktbericht 2009		63
Marktanpassungsfaktoren				59
Naturschutz-/Landschaftsschutz/Biotopflächen		0,10 – 1,55 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,42 €/m <sup>2</sup>		*
öffentliche Grünanlagen		1,00 – 5,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,00 €/m <sup>2</sup>		*
ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		40
Parkplätze/Stellplätze		10 - 120 % des Baulandwertes, Ø 40 %		44
Privater Weg		0,60 – 5,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,00 €/m <sup>2</sup>		42
Radwegebau (vorherige Nutzung Acker)		0,20 – 1,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,50 €/m <sup>2</sup>		*
Renaturierungsflächen/Ersatzmaßnahmen		0,08 – 1,25 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,60 €/m <sup>2</sup>		*
Rohbauland		20 - 70 %, Ø 40 % BRW Bauland		26
Sanierungsgebiete				48
Sportanlagen		1,50 – 5,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,50 €/m <sup>2</sup>		42
Unland		0,01- 0,30 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,11 €/m <sup>2</sup>		40
Umrechnungskoeffizienten		Gebiet "Berlinnaher Raum"		21
Verkehrsflächen				43
Wald				36
Wasserflächen (Seen)		0,05 -0,94 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,25 €/m <sup>2</sup>		42
Windkraftanlagen				41
Zwangsversteigerungen				14

\* zusätzliche Untersuchungsergebnisse, die in diesem Marktbericht nicht näher erläutert sind

**Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.09.2009**

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 30.09.2009			Bevölkerung 30.09.2008	Abweichung
		insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt	30.09.2009 zu 30.09.2008
		Personen			Personen	
12 0 64 000	<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	191.329	95.519	95.810	191.376	-47
	<b>Amt Falkenberg-Höhe</b>	4.790	2.490	2.300	4.856	-66
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	584	290	294	589	-5
12 0 64 125	Falkenberg	2.361	1.216	1.145	2.392	-31
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	784	436	348	797	-13
12 0 64 222	Höhenland	1.061	548	513	1.078	-17
	<b>Amt Golzow</b>	5.896	3.035	2.861	5.943	-47
12 0 64 009	Alt Tucheband	919	480	439	924	-5
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	497	255	242	510	-13
12 0 64 172	Golzow	897	454	443	909	-12
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.855	1.466	1.389	2.878	-23
12 0 64 538	Zechin	728	380	348	722	6
	<b>Amt Lebus</b>	6.517	3.291	3.226	6.534	-17
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.262	1.651	1.611	3.271	-9
12 0 64 388	Podelzig	975	481	494	979	-4
12 0 64 420	Reitwein	495	249	246	484	11
12 0 64 480	Treplin	428	216	212	422	6
12 0 64 539	Zeschdorf	1.357	694	663	1.378	-21
	<b>Amt Märkische Schweiz</b>	9.130	4.667	4.463	9.259	-129
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.627	811	816	1.622	5
12 0 64 153	Garzau-Garzin	664	367	288	648	16
12 0 64 370	Oberbarnim	1.476	758	718	1.514	-38
12 0 64 408	Rehfelde	4.458	2.247	2.211	4.547	-89
12 0 64 484	Waldsiefersdorf	905	475	430	928	-23
	<b>Amt Neuhausen</b>	4.639	2.364	2.275	4.786	-147
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.323	673	650	1.364	-41
12 0 64 303	Märkische Höhe	612	322	290	630	-18
12 0 64 340	Neuhausen	2.704	1.369	1.335	2.792	-88
	<b>Amt Seelow-Land</b>	5.065	2.603	2.462	5.118	-53
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	770	393	377	767	3
12 0 64 130	Fichtenhöhe	554	282	272	560	-6
12 0 64 288	Lietzen	693	368	325	706	-13
12 0 64 290	Lindendorf	1.483	746	737	1.502	-19
12 0 64 482	Vierlinden	1.565	814	751	1.583	-18
	<b>Amt Barnim-Oderbruch</b>	7.055	3.582	3.473	7.155	-100
12 0 64 061	Bliesdorf	1.010	503	507	1.012	-2
12 0 64 349	Neulewin	1.012	522	490	1.021	-9
12 0 64 365	Neutrebbin	1.531	760	771	1.544	-13
12 0 64 371	Oderaue	1.737	865	872	1.794	-57
12 0 64 393	Prötzel	1.150	632	518	1.168	-18
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	615	300	315	616	-1
	<b>Amtsfreie Gemeinden</b>	148.237	73.487	74.750	147.725	512
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	8.786	4.370	4.416	8.752	34
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	13.008	6.395	6.613	12.410	598
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	12.759	6.326	6.433	12.684	75
12 0 64 227	Hoppegarten	16.673	8.275	8.398	16.462	211
12 0 64 274	Letschin	4.420	2.267	2.153	4.541	-121
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	7.241	3.690	3.551	7.296	-55
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	16.667	8.262	8.405	16.624	43
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	13.830	6.856	6.974	13.753	77
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.376	7.755	7.621	15.466	-90
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.548	2.624	2.924	5.622	-74
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	26.189	12.794	13.395	26.238	-49
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.740	3.873	3.867	7.877	-137

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

Stand: 25.01.2010

### **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 Dahwitz-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 Dr. Karin Reimann

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

**Außenstelle Eggersdorf**

Ortsteil Eggersdorf  
Rathausstraße 9  
Tel.: 03341 4149-0  
Fax: 03341 4149-99

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

**Hausanschrift:**

Hans-Striegelski-Straße 5  
15562 Rüdersdorf bei Berlin  
Tel: 033638 85-0  
Fax: 033638 2602  
E-Mail: info@ruedersdorf.de  
Internet: www.ruedersdorf.de  
Bürgermeister: Herr André Schaller  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Ronny Neumann

**Stadt Seelow**

Küstriner Straße 61  
15306 Seelow  
Tel: 03346 802-0  
E-Mail: info@seelow.de  
Internet: www.seelow.de  
Bürgermeister: Herr Jörg Schröder  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Jörg Menz

**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: Frau Elke Stadeler  
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
Oderau	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
Waldsiefersdorf	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  
Amtsleiterin: 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  
Amtsleiterin: 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	Adresse	Telefon dienstlich	E-Mail
Proft, Jürgen	Vorsitzender GAA	Amtsleiter KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341/354-870	<a href="mailto:jürgen_proft@landkreismol.de">jürgen_proft@landkreismol.de</a>
Rosin, Bernd	stell. Vorsitzender	zertifizierter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600	<a href="mailto:bewertung@sv-rosin.de">bewertung@sv-rosin.de</a>
Stechel, Frank	stell. Vorsitzender	Selbständiger cis hypertz	Lange Str. 16, 15366 Neuenhagen	03342/202993	<a href="mailto:frank.stechel@arcor.de">frank.stechel@arcor.de</a>
Bandow, Hermann	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Sachverständiger	Werbergstraße 8 12099 Berlin	030/4980 7486	<a href="mailto:bandow@bss-sachverständige.de">bandow@bss-sachverständige.de</a>
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	<a href="mailto:dr.burkhard.boettcher@arcor.de">dr.burkhard.boettcher@arcor.de</a>
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	<a href="mailto:grundmann-immobilien@t-online.de">grundmann-immobilien@t-online.de</a>
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Landesvermessungsamt Brandenburg	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844218	<a href="mailto:Killiches@t-online.de">Killiches@t-online.de</a>
Hübner, Sigrid	ehrenamtliche Gutachterin	Sachgebietsleiterin Bewertungsst. Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342222	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a>
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	<a href="mailto:gm.nowak@t-online.de">gm.nowak@t-online.de</a>
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kaiserdamm 82 14057 Berlin	030/40103757	<a href="mailto:mirko.otto@ottoundkollegen.net">mirko.otto@ottoundkollegen.net</a>
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	<a href="mailto:JT-Bauberatung@web.de">JT-Bauberatung@web.de</a>
Petzold, Thomas	ehrenamtlicher Gutachter	Rechtsanwalt	Lindenplatz 7 15344 Strausberg	03341/215421	<a href="mailto:Kanzlei@ra-thomas-petzold.de">Kanzlei@ra-thomas-petzold.de</a>
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5523950	<a href="mailto:gerd.piefel@frankfurt-oder.de">gerd.piefel@frankfurt-oder.de</a>
Jänike, Stefan	Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/342-530 (dienstlich)	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a>

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon dienstlich	E-Mail
Kothe, Burkhardt	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilien Sachverständiger	Meyerbeerstraße 72 13088 Berlin	030/92406277	<a href="mailto:immobilienbewertung@web.de">immobilienbewertung@web.de</a>
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342	<a href="mailto:makler@kuhnt-immobilien.de">makler@kuhnt-immobilien.de</a>
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/3181-3405	<a href="mailto:Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de">Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de</a>
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Terwestenstraße 99 B 12623 Berlin	030/6349 96 34	<a href="mailto:a.schories@landmesser-gmbh.de">a.schories@landmesser-gmbh.de</a>

**Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

<b>Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz Geschäftsstelle</b>	<b>der</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde		Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 (0 33 34) 2 14 29 46 <a href="mailto:Gutachterausschuss@kvbarnim.de">Gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46)20 27 59 (0 35 46)20 12 64 <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
Elbe – Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35)46 27 06 (0 35 35)46 27 30 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen		Postfach 1151 14631 Nauen	(0 33 21)4 03 61 81 (0 33 21)40 33 61 81 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg		Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41)35 49 06 (033 41)3549 97 <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
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 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
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 <a href="mailto:gaa@osl-online.de">gaa@osl-online.de</a>
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow		Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66)35 17 10 (0 33 66)35 17 18 <a href="mailto:gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de">gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de</a>
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz		Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71)6 24 92 (03 39 71)7 10 47 <a href="mailto:gutachter@kva-opr.de">gutachter@kva-opr.de</a>
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow		Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28)31 83 11 (0 33 28)31 83 15 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg		Berliner Straße 49 19341 Perleberg	(0 38 76)71 37 92 (0 38 76)71 37 94 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
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 <a href="mailto:katasteramt@lkspn.de">katasteramt@lkspn.de</a>
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 <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt		Postfach 1265 17282 Prenzlau	(0 33 32)44 18 16 (0 33 32)44 18 50 <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel		Stadtverwaltung Brandenburg/Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81)58 62 03 (0 33 81)58 62 04 <a href="mailto:gutachter@stadt-brb.brandenburg.de">gutachter@stadt-brb.brandenburg.de</a>
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 <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
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 <a href="mailto:gutachter@frankfurt-oder.de">gutachter@frankfurt-oder.de</a>
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 <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
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 <a href="mailto:Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
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 <a href="http://www.geobasis-bb.de">www.geobasis-bb.de</a>