

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



Grundstücksmarktbericht 2011



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Märkisch-Oderland

Telefon: 03346 / 850-7461
Telefax: 03346 / 850-7469
e-Mail: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Internet: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php>

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Klosterstraße 14
15344 Strausberg

Gebühr: 30,00 € (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung)

Titelfoto: Schloss Reichenow
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes		Seite
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
4	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Vertragsvorgänge (2007 – 2011).....	12
4.2	Geldumsatz (2007 – 2011)	13
4.3	Flächenumsatz (2007 – 2011)	14
4.4	Zwangsversteigerungen.....	15
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines.....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	16
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	18
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	22
5.2.4	Eckgrundstücke	23
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1	Preisniveau	25
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland	27
5.7	Erbbaurechte.....	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
6.1	Allgemeines.....	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	31
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	35
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	38
6.3.1	Preisniveau	40
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	40
6.4	Höfe (§ 35 BauGB)	41
6.5	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen	41
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	43
8	Bebaute Grundstücke	47
8.1	Allgemeines.....	47
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	48
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	49
8.4	Wohnungseigentum.....	50
8.4.1	Preisniveau	52

8.4.2	Preisentwicklung	53
8.5	Teileigentum.....	54
8.6	Mehrfamilienhäuser	55
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	55
8.8	Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren).....	56
8.9	Liegenschaftszinssätze	59
8.9.1	Begriffsdefinition und Berechnung	61
8.9.2	Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	62
8.9.3	Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser	63
8.9.4	Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser	63
8.9.5	Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser	64
9	Bodenrichtwerte	64
9.1	Gesetzlicher Auftrag	64
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	65
9.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2012 (Auszug).....	66
9.4	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete	68
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	70
10.1	Nutzungsentgelte	70
10.2	Mieten.....	71
10.2.1	Wohnraummieten (Nettokaltmieten).....	72
10.2.2	Gewerbemieten (Nettokaltmieten)	73
10.3	Pachten	76
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	77
12	Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse	79

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
Steigerung der Geldumsätze für Eigentumswohnungen und bebaute Grundstücke bei überwiegend sinkenden Fallzahlen und Flächenumsätzen

Unbebaute Baugrundstücke
Preisentwicklung uneinheitlich in Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung

Eigentumswohnungen
Preissteigerungen trotz weiter rückläufiger Fallzahlen

Bebaute Grundstücke
Steigerung der Fallzahlen bei Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Landwirtschaftliche Flächen
zunehmende Preissteigerungen bei sinkendem Angebot

Sonstiges
Flächenumrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren neu abgeleitet
Auswertung von aktuellen Mietpreisen

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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Bereits seit 20 Jahren beobachtet, analysiert und veröffentlicht der Gutachterausschuss Märkisch- Oderland Informationen zum regionalen Immobilienmarkt. Damit wird dem Grundbedürfnis nach Grundstücksmarkttransparenz sowohl der einzelnen Bürger als auch der Kommunen und der Wirtschaft entsprochen.

Die veröffentlichten Informationen erfreuen sich zunehmender Nachfrage und Akzeptanz auch über den örtlichen Zuständigkeitsbereich hinaus. Durch eine Reihe gesetzlicher Änderungen wurde die Basis für bundesweit vergleichbare Auswertungsergebnisse geschaffen. An dem Prozess zur weiteren Vervollkommnung der Grundstücksmarkttransparenz wollen wir uns aktiv beteiligen.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland soll ergänzend zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau der wesentlichsten Teilmärkte darstellen, detaillierte Einblicke in das regionale Geschehen auf dem gesamten Grundstücksmarkt vermitteln und Orientierungshilfe für die Marktteilnehmer, Bauwillige, Kreditgeber oder kommunale Stellen sein. Darüber hinaus benötigt auch der Sachverständige belastbare Marktdaten, um marktkonforme Bewertungen erstellen zu können.

Die Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten und in Kopie zugesandten Kaufverträge des Landkreises Märkisch-Oderland einschließlich der für die Wertermittlung notwendigen zusätzlich beschafften Daten der Kaufobjekte erfasst werden.

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2011 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung 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 2011 wurden folgende Teilmärkte untersucht und ausgewertet:

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

Im Ergebnis der Auswertung wurden durch den Gutachterausschuss u. a. örtliche Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie Umrechnungskoeffizienten nach § 12 ImmoWertV für Wohngrundstücke ermittelt, die eine wesentliche Grundlage für sachgerechte Wertermittlungen von regionalen Wohngrundstücken darstellen.

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
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.150 km ² (Stand 31.12.2011)
	Einwohner	-	189.832 (Stand 30.09.2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	88 Einwohner je km ² (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	10,6 % (Stand: 31.12.2011)

Die Bevölkerungszahl ist im Landkreis Märkisch-Oderland ab dem Jahr 2007 insgesamt um rund 1 % gesunken, wobei die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises gegensätzlich verläuft. Während im Berliner Umland abgesehen von Strausberg und Rüdersdorf ein stetiger Bevölkerungszuwachs feststellbar ist, sind die peripheren östlichen Lagen von massiven Rückgängen geprägt. Bezogen auf das Jahr 2010 konnten im Jahr 2011 Zuwächse nur noch in Fredersdorf-Vogelsdorf, Neuenhagen und Petershagen/Eggersdorf registriert werden.

Entsprechend dem am 15.05.2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Anlage zur gleichlautenden Verordnung vom 31.03.2009, GVBI 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 Analyserraum im Landkreis Märkisch-Oderland ohne Änderung weitergeführt. Gemäß den festgelegten Regionstypen wird der Landkreis Märkisch-Oderland in nachfolgende 2 Raumgebiete unterteilt:

- Berliner Umland ¹ (in Grafik rosa, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)
- weiterer Metropolitanraum (in Grafik grün, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)

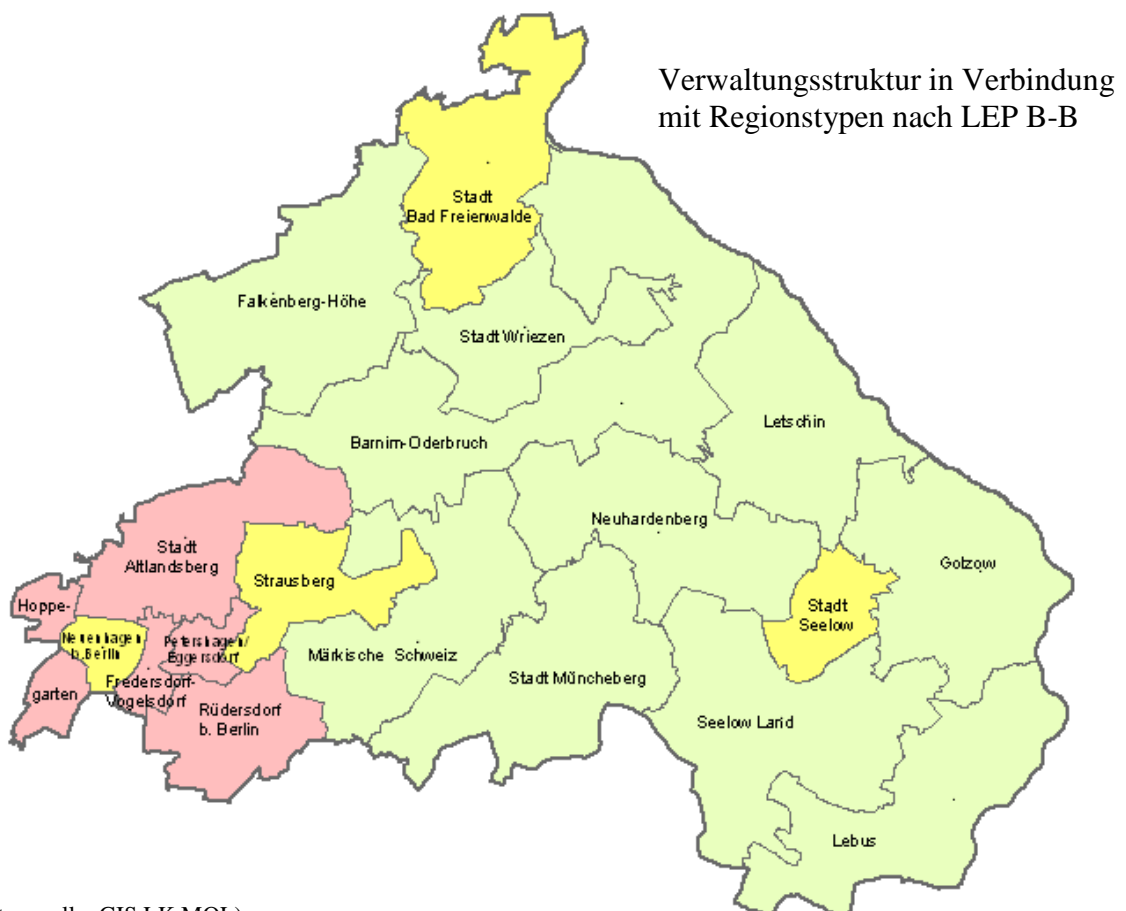
¹ als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam

Die ehemals vorhandene Aufteilung in Grundzentren wurde aufgegeben.

Im LEP B-B 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:

Mittelzentrum	Raumgebiet
Neuenhagen bei Berlin	Berliner Umland
Strausberg	
Bad Freienwalde	weiterer Metropolitanraum
Seelow	



(Datenquelle: GIS LK MOL)

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 und wird deshalb separat als „Berlিনnaher Raum“ untersucht.

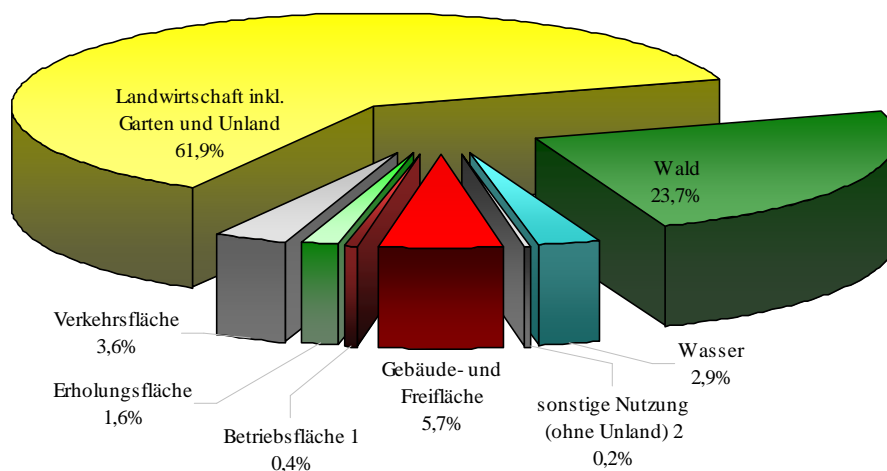
Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der für die Landwirtschaft relevanten 3 Untersuchungsgebiete innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland.



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Mit einer Landwirtschaftsfläche von 62,0 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von 49,4 %.

Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



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

² Schutzflächen, Friedhof u. ä.

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

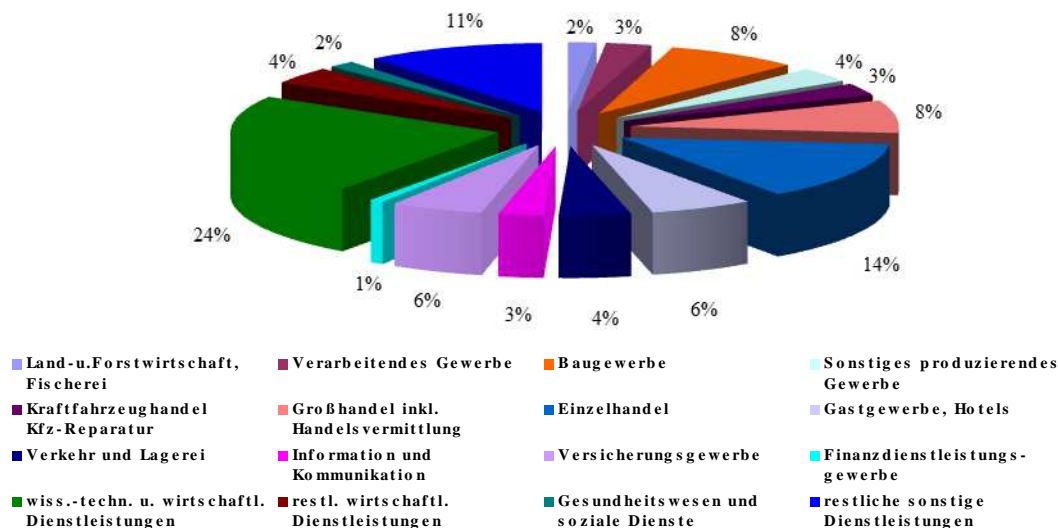
Gemäß der gegensätzlichen demografischen Entwicklung sowie der Berlinnähe herrscht zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum ein deutliches West-Ost-Strukturgefälle.

Das infrastrukturell gut ausgebaute Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolenraum ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

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 2011 bei 1.615.

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



Datengrundlage: IHK, Stand 01.01.2012

Die Gewerbegebiete in der Nähe zu Berlin sind deutlich höher ausgelastet als in peripheren Lagen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete liegt im Berliner Umland bei ca. 81 %. Im Gegensatz dazu betrug die Auslastung im weiteren Metropolenraum nur ca. 57 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland).

Insbesondere im 2. Halbjahr 2011 sind im Landkreis Märkisch-Oderland die Arbeitslosenzahlen zurückgegangen. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 11.158 im Vorjahr auf 10.872 mit Stand 31.12.2011, was einer Arbeitslosenquote von 10,6 % entspricht. Damit liegt der Landkreis weiterhin über dem Landesdurchschnitt von 10,2 %. Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 7,6 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 17,3 % und in Seelow bei 16,2 %.

Die günstigere Quote im Bereich Strausberg erklärt sich vorrangig durch die große Zahl der Berufspendler in die Hauptstadt Berlin.

(Quelle: Arbeitsmarktbericht für den Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit)

Daten zur Baukonjunktur

Das Grundstücksmarktgeschehen ist eng mit der Baukonjunktur verbunden. Im Berichtszeitraum 2011 ist eine Erholung der Baukonjunktur festzustellen. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr um 29 % gestiegen, wie nachfolgende Tabelle aufzeigt. Die Gesamtzahl der insgesamt genehmigten Wohnungen stieg ebenfalls um 29 %.

Diese positive Entwicklung ist insbesondere auf eine weiter gestiegene Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken im Berliner Umland zurückzuführen.

Mittelfristig wird sich im Berliner Umland die Verfügbarkeit unbebauter Grundstücke in gewachsenen Lagen deutlich reduzieren. Reserven bestehen hier überwiegend nur im Rahmen von Grundstücksteilungen.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2007	593	5	46	925
2008	349	20	19	753
2009	323	16	7	415
2010	352	7	10	422
2011	455	16	15	544

Die Baupreisindizes, die die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude angeben, sind weiterhin gestiegen. So betrug die Steigerung des Bundesbaupreisindex für Wohngebäude insgesamt im Vergleich zum Vorjahr rund 2,9 % (von 114,6 zu 117,9; 2005=100)

Trotz der im Jahr 2011 insgesamt gesunkenen Umsatzzahlen (s. ff) ist kein nachlassendes Interesse an Immobilien zu verzeichnen. Die nachgebenden Umsatzzahlen sind tlw. eher einem geringerem Angebot geschuldet. Angesichts der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und der dagegen aktuell überaus günstigen Finanzierungskonditionen bleiben Immobilien als sichere Wertanlage nach wie vor gefragt.

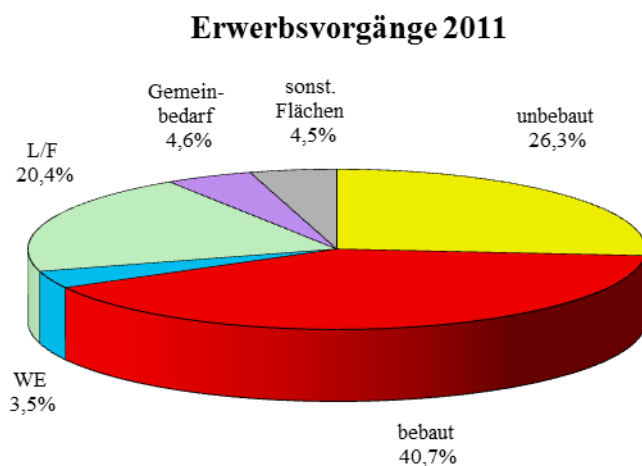
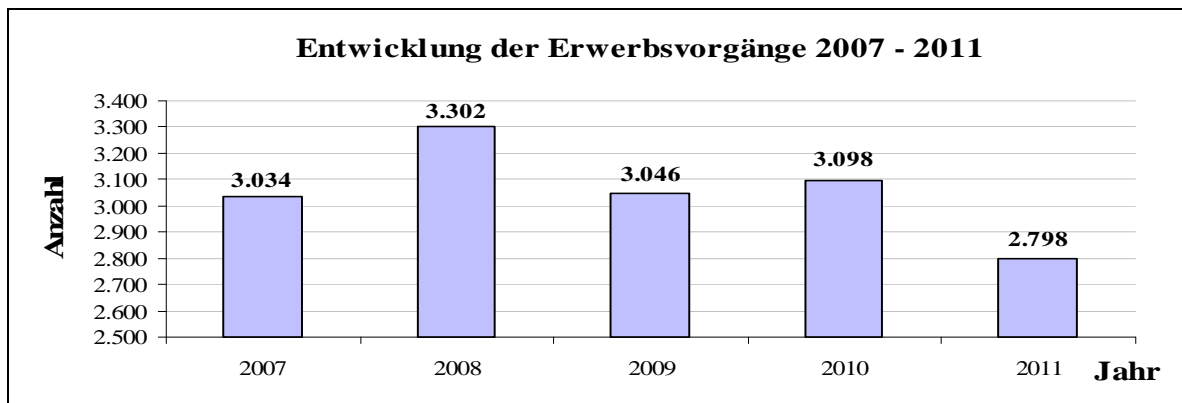
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge (2007 – 2011)

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2012 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2011 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Die Vertragsvorgänge im Geschäftsjahr 2011 lagen ca. 9,7 % unter dem Vorjahr, wobei in den einzelnen Teilmärkten wie nachfolgend ersichtlich eine unterschiedliche Entwicklung zu verzeichnen ist.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2007	3.034	845	1.122	102	742	103	120
2008	3.302	702	1.188	112	1.028	103	169
2009	3.046	788	1.088	172	761	75	162
2010	3.098	886	1.141	135	670	94	172
2011	2.798	736	1.139	98	570	128	127

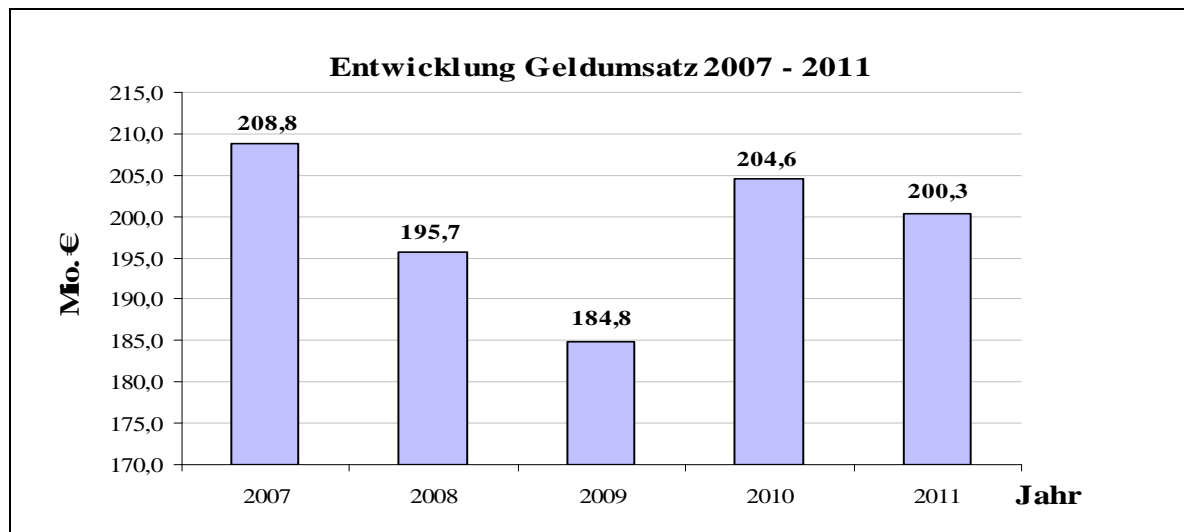


4.2 Geldumsatz (2007 – 2011)

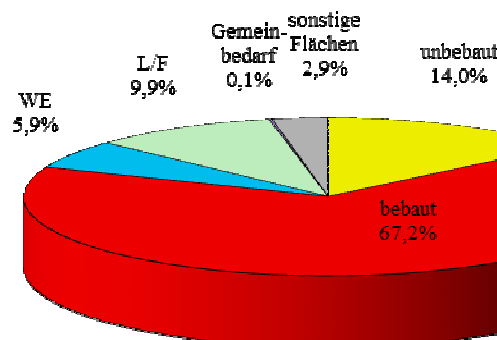
Nach der Geldumsatzsteigerung des Jahres 2010 war im Jahre 2011 mit rd. **200,3 Mio. €** insgesamt ein leichter Rückgang in Höhe von 2,1 % zu verzeichnen. Er ist überwiegend der Kategorie Landwirtschaft zuzuordnen. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt erwartungsgemäß bei den bebauten Grundstücken, wo zum Vorjahr ein Zuwachs von 2,8 % festzustellen ist.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
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
2010	204,6	34,7	130,8	10,4	27,8	0,1	0,8
2011	200,3	28,0	134,4	11,8	19,9	0,3	5,9



Geldumsatz 2011



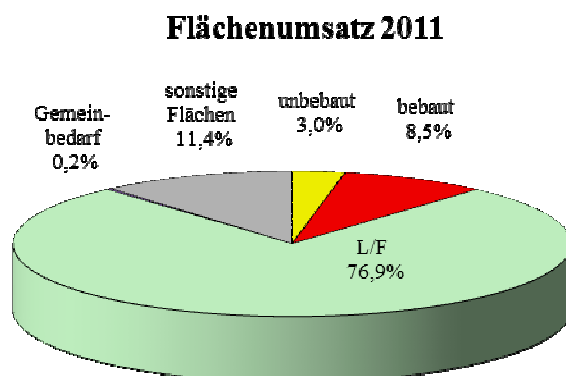
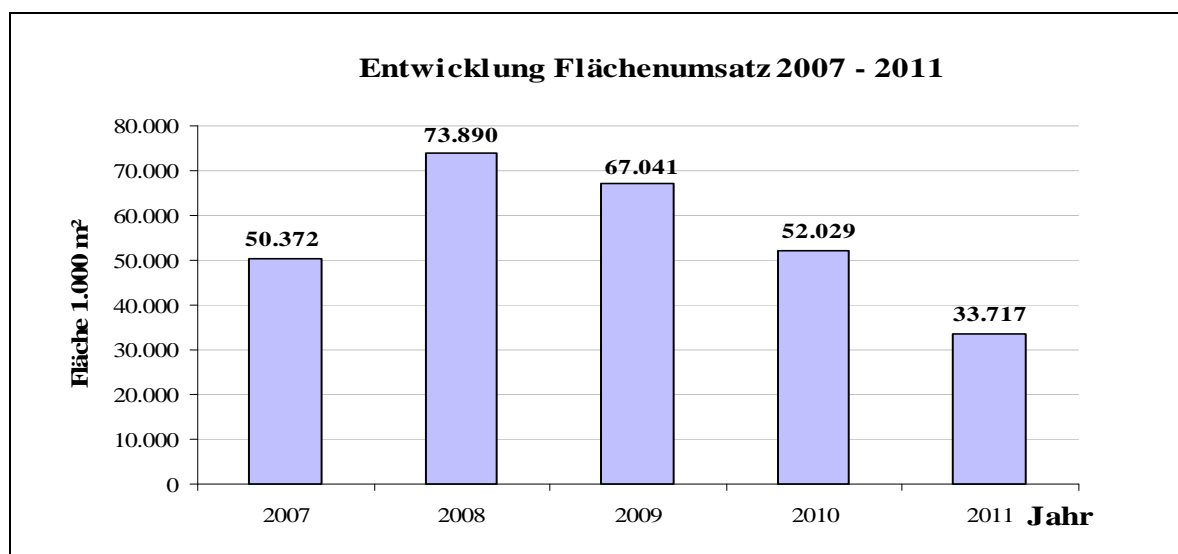
4.3 Flächenumsatz (2007 – 2011)

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Berichtszeitraum mit einem Minus von 35,2 % zum Vorjahr weiter deutlich gesunken. Dagegen waren im Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen Steigerungen zu verzeichnen.

(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

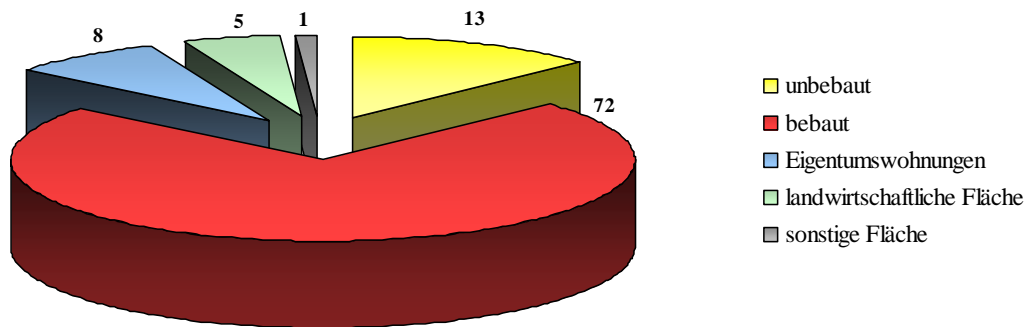
Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2007	50.372	1.806	10.424	37.323	50	769
2008	73.890	978	11.935	59.140	124	1.713
2009	67.041	904	5.105	59.902	106	1.024
2010	52.029	1.193	3.667	46.645	39	485
2011	33.717	1.027	2.862	25.939	78	3.811



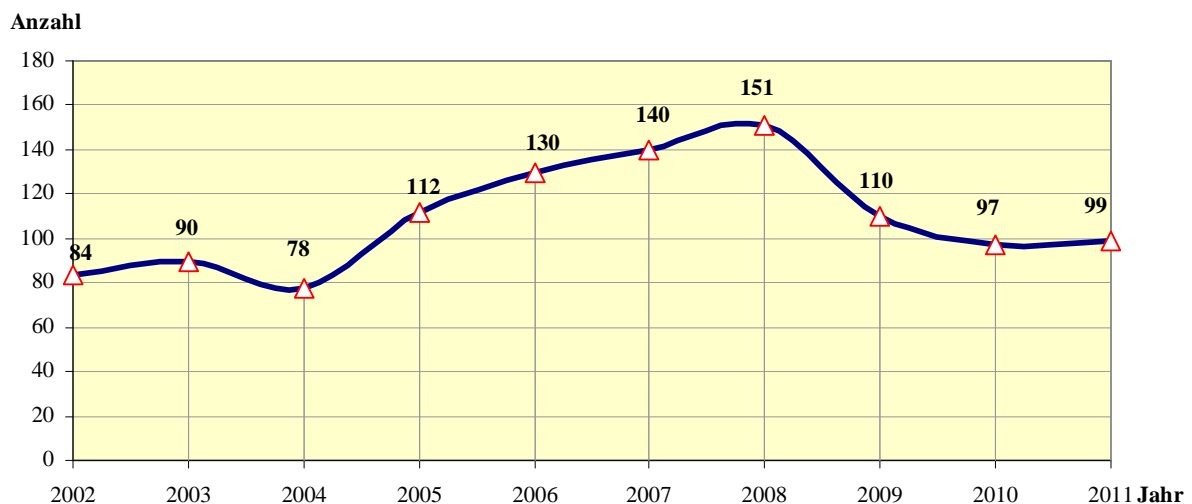
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2011 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 99 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen und damit nur 2 Mitteilungen mehr als im Vorjahr erhalten.

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 2011 eine Streuung von 30 % bis 201 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	75 %	30 % - 163 %
bebaute Grundstücke	82 %	28 % - 201 %
Eigentumswohnungen	86 %	34 % - 167 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	81 %	53 % - 152 %

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Baugrundstücke wird mit einem Anteil von 83 % vorrangig durch den individuellen Wohnungsbau geprägt. Im Vergleich zu der durchweg positiven Umsatzentwicklung im Jahr 2010 waren im Jahr 2011 moderate Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2011 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (100 T €)	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Individueller Wohnungsbau	614	729	739	688	229	267
Mehrfamilienhäuser	61	85	58	79	20	25
Geschäftliche Nutzung	0	2	0	4	0	1
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	3	2	20	14	0,17	0
Gewerbliche Nutzung	28	36	187	366	28	47
Sonstige Nutzung	30	32	23	42	3	7
Gesamt	736	886	1.027	1.193	280,17	347
Entwicklung zum Vorjahr	-16,9		-13,9		-19,3	

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 Berliner Umland sind die Bodenwerte um ein Vielfaches höher als im ländlich geprägten Bereich nahe der Landesgrenze zur Republik Polen.

Das überwiegende Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Märkisch-Oderland ist nachfolgend grafisch dargestellt.

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Wertebereich
≤ 15 €/m ²
> 15 - 30 €/m ²
> 30 - 45 €/m ²
> 45 - 60 €/m ²
> 60 - 75 €/m ²
> 75 -110 €/m ²

Das mittlere Preisniveau, basierend auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2012, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Situation, ist aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	60,00	20,00 – 110,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	81,00	50,00 – 110,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	58,00	44,00 – 100,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	42,00	20,00 – 65,00
weiterer Metropolenraum	15,00	3,00 – 34,00
Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	26,00	15,00 – 34,00
Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow	17,00	8,00 – 26,00
Höhendörfer	10,00	3,00 – 16,00
Oderbruchdörfer	5,00	3,00 – 15,00

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	73,00	30,00 – 100,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	97,00	85,00 – 100,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	71,00	65,00 – 80,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	51,00	30,00 – 60,00
weiterer Metropolenraum	37,00	30,00 – 44,00
Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Seelow, Müncheberg, Lebus)	37,00	30,00 – 44,00

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre ist entsprechend § 11 ImmoWertV 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 die wertbestimmenden Eigenschaften der zugrunde gelegten Grundstücke sowie 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 Bewertungsstichtage.

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

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

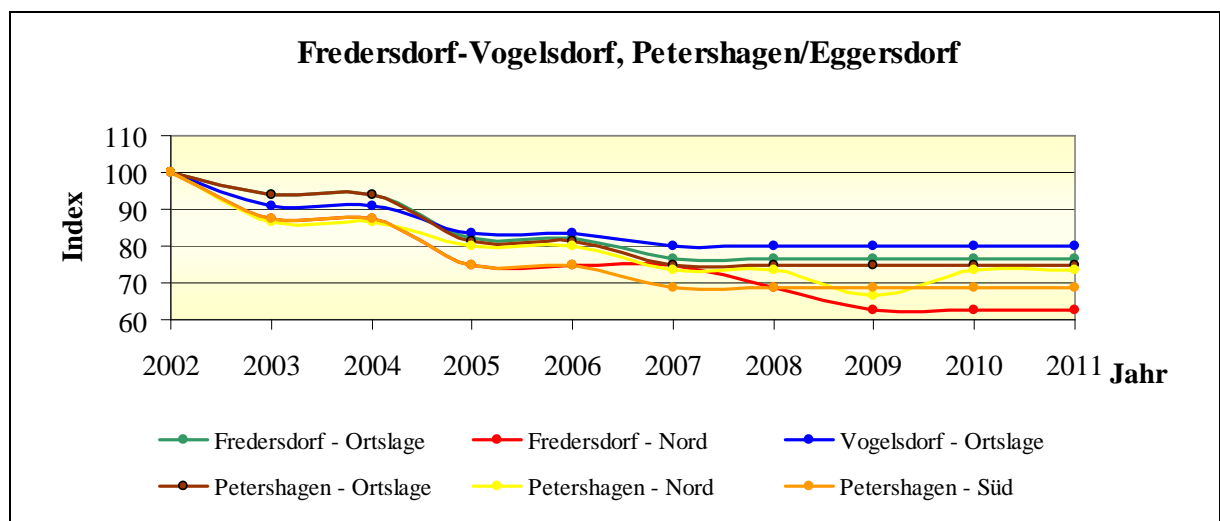
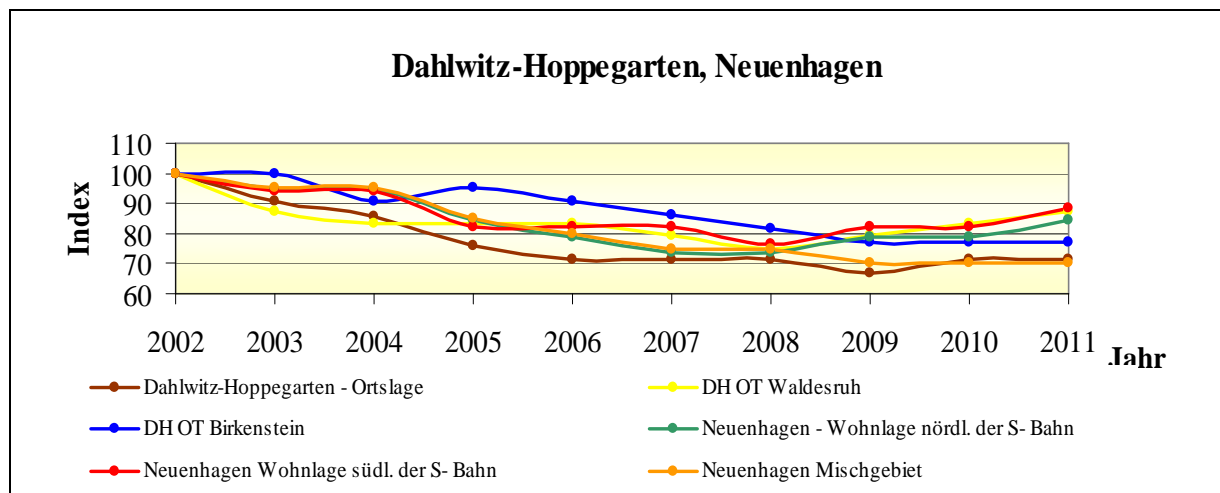
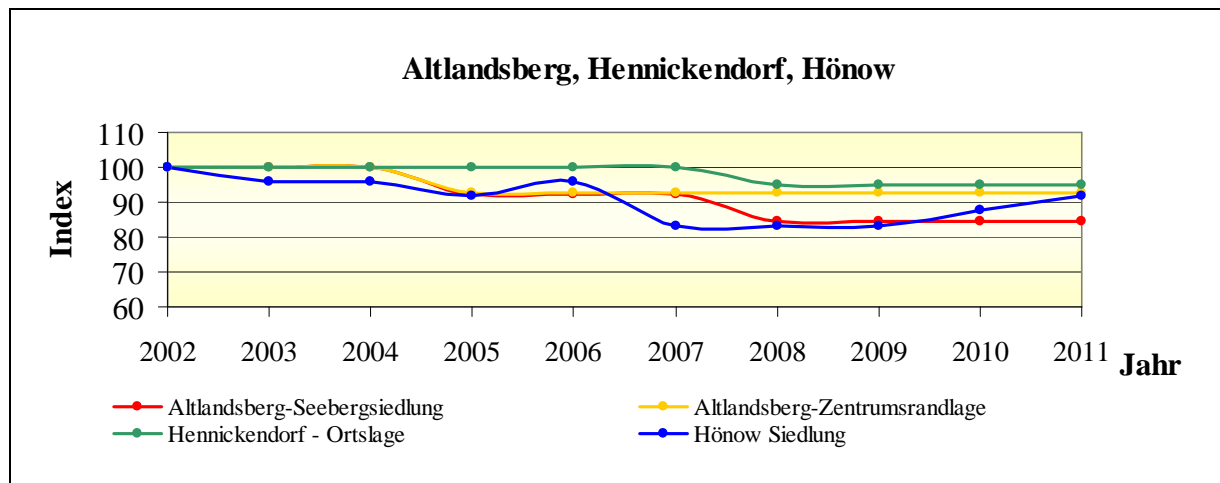
Deshalb hält der Gutachterausschuss eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für erforderlich.

Nachfolgend ist für ausgewählte Indexgebiete (hier Bodenrichtwertzonen) die Bodenwertentwicklung von baureifem Land dargestellt. Gleichzeitig bietet der Gutachterausschuss für jede Bodenrichtwertzone nach schriftlichem Antrag Auskünfte zu Indexreihen an.

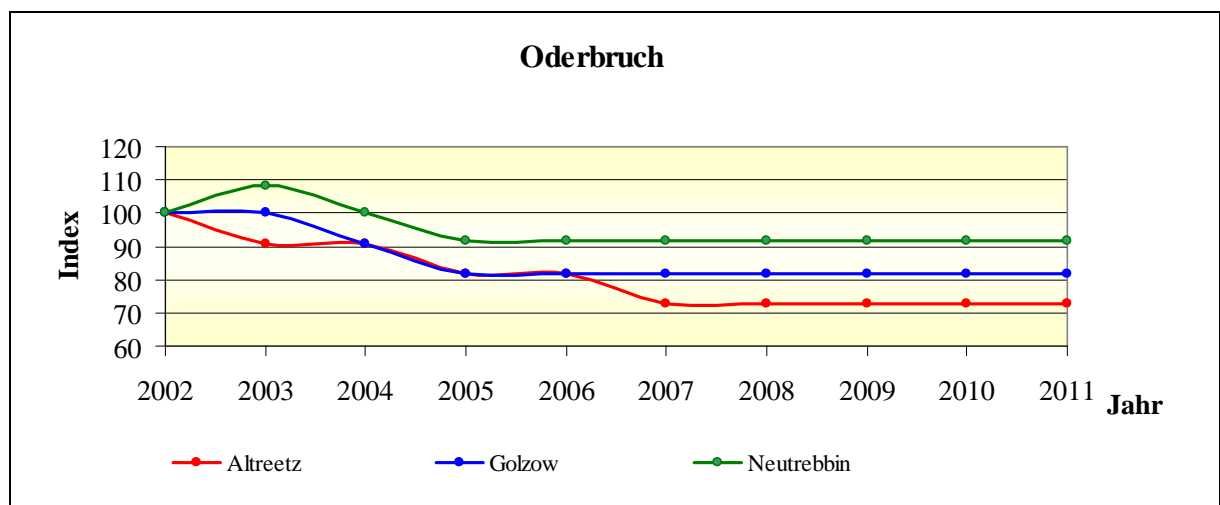
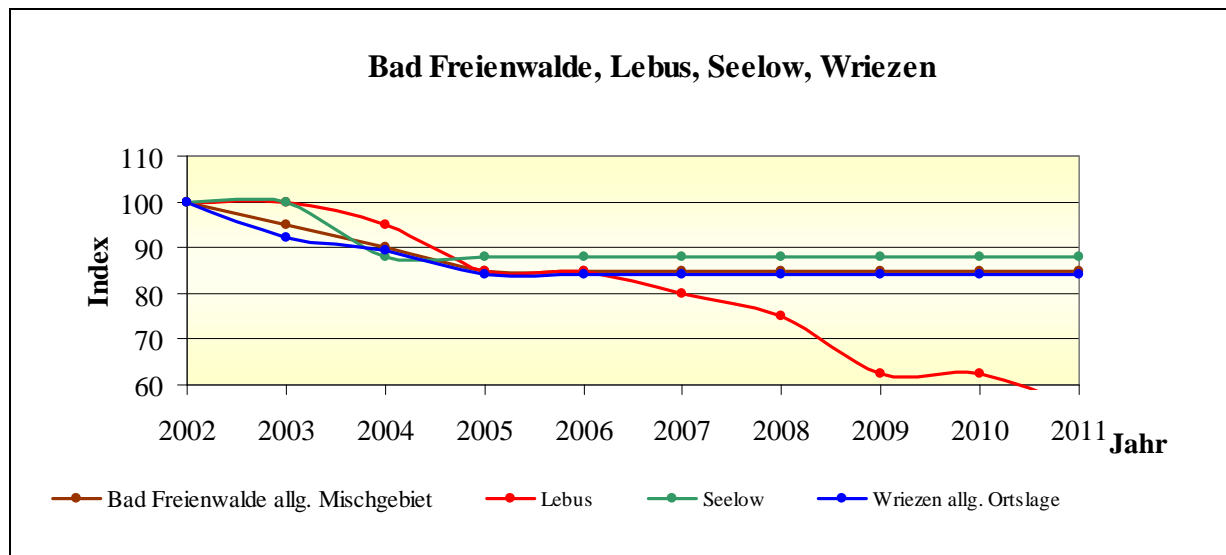
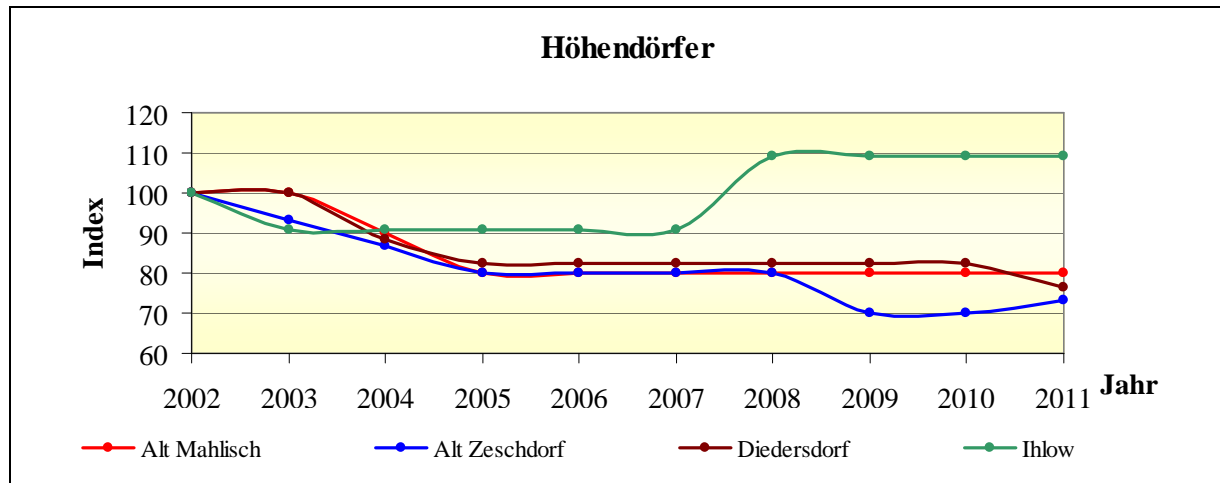
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2002 mit dem Index 100 festgelegt.

Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

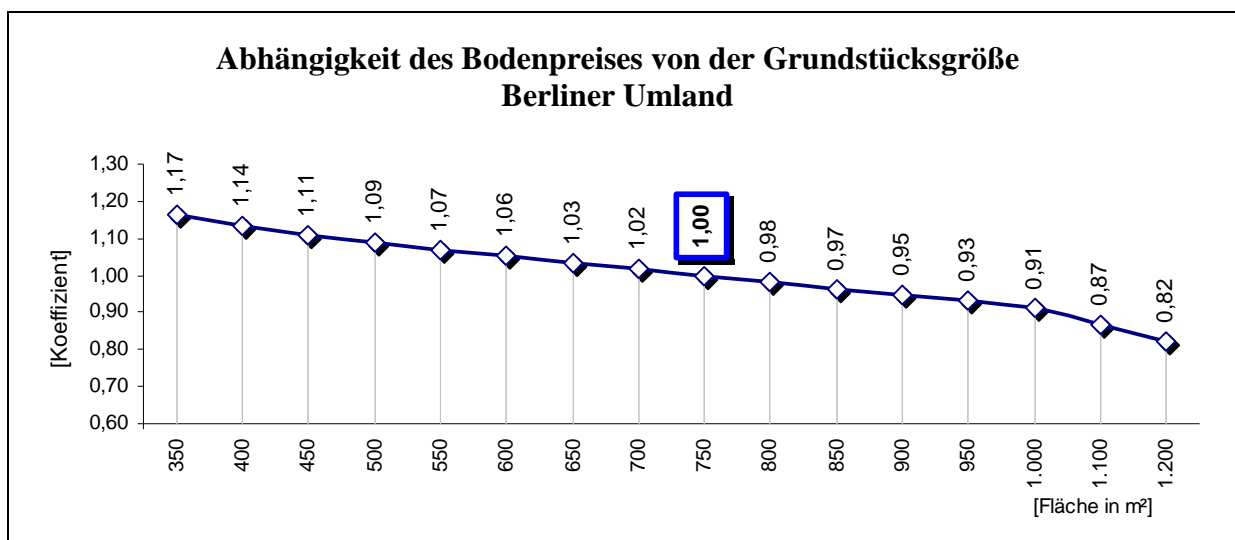
Der Bodenwert von Wohngrundstücken wird neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst. In der Wertermittlungspraxis trifft für Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden bei sonst gleichen Grundstücksmerkmalen, häufig der Grundsatz zu:

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

In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von expliziten Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

Der Gutachterausschuss hat bereits mehrfach Untersuchungen zu Abhängigkeiten zwischen Bodenwert und Grundstücksgrößen durchgeführt und im Grundstücksmarktbericht diesbezügliche Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Bei der aktuellen Auswertung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus mittels Regressionsanalyse waren geringere Zu- bzw. Abschläge sowie eine geringere statistische Sicherheit zu verzeichnen. Da davon auszugehen ist, dass das Marktverhalten in der Frage der Größenabhängigkeit eher stabil ist und andererseits jeder Kauffall eine eigene Individualität aufweist, wird nachfolgend der Mittelwert der Untersuchungsergebnisse der letzten 5 Jahre ausgewiesen.

Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf das Berliner Umland, da im niedrigpreislichen weiteren Metropolenraum die Grundstücksgröße für Wohnbauland nachweislich nicht wertrelevant ist.



Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200
Koeffizient Ind. WB	1,17	1,14	1,11	1,09	1,07	1,06	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,91	0,87	0,82

Eine weitere räumliche Differenzierung zwischen dem Gebiet innerhalb bzw. außerhalb des Autobahnringes A10 zeigte kein signifikant abweichendes Ergebnis.

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird nicht für die Gemeinden Strausberg Rüdersdorf und Altlandsberg empfohlen. Hier konnten auf Grund zu geringer Fallzahlen keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden.

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

5.2.4 Eckgrundstücke

Die Lage von Grundstücken an einer Straßenkreuzung kann je nach Nutzung des Grundstücks nachteilig oder vorteilhaft sein und wird demgemäß am Grundstücksmarkt i. d. R. mit Abschlägen (Wohnbaugrundstücke) bzw. Zuschlägen (Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung) quittiert.

Für Wohngrundstücke ist die Ecklage häufig wegen stärkerer Belastung durch Straßenlärm und Abgase, höheren Erschließungsbeiträgen und stärkerer Einsehbarkeit eher nachteilig.

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 10 Jahre ist wie im Vorjahr festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage im Mittel ca. 5 % preiswerter sind. Das gilt sowohl für das Berliner Umland als auch den weiteren Metropolenraum.

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren. Die Stichprobe basiert insgesamt auf 2.490 Kauffällen, wovon 361 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

Für Grundstücke in Ecklage lag der Quotient aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert bei 0,926. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 0,970, woraus sich eine Differenz von 4,79 % zum Quotienten in Ecklage ergibt.

5.3 Geschosswohnungsbau

Für das Marktsegment "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau" sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland in der automatisierten Kaufpreissammlung ab dem Jahr 1994 keine Marktdaten vorhanden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

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

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m ²	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680.000	98,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900.700	98,0
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	78,9
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	65,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	52,7
Summe / Mittel		3.349.183	81,0*

weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m ²	Auslastung %
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	204.199	55,5
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	250.000	58,0
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	206.000	62,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	39,3
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	93.626	65,6
Summe / Mittel		870.791	56,7*

* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

Die mittlere Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. 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

In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

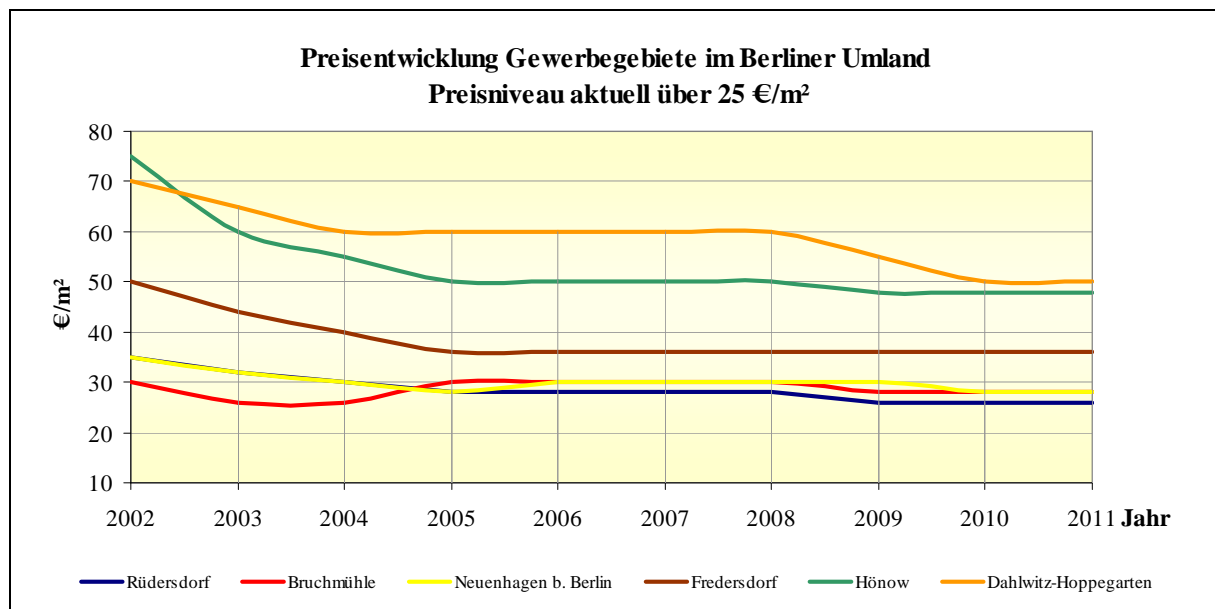
beitragsrechtlicher Zustand	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2011)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
erschließungsbeitragsfrei	15 €/m ²	5 €/m ² (5 - 7 €/m ²)
erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei	28 €/m ² (14 - 50 €/m ²)	7 €/m ² (5 - 7 €/m ²)

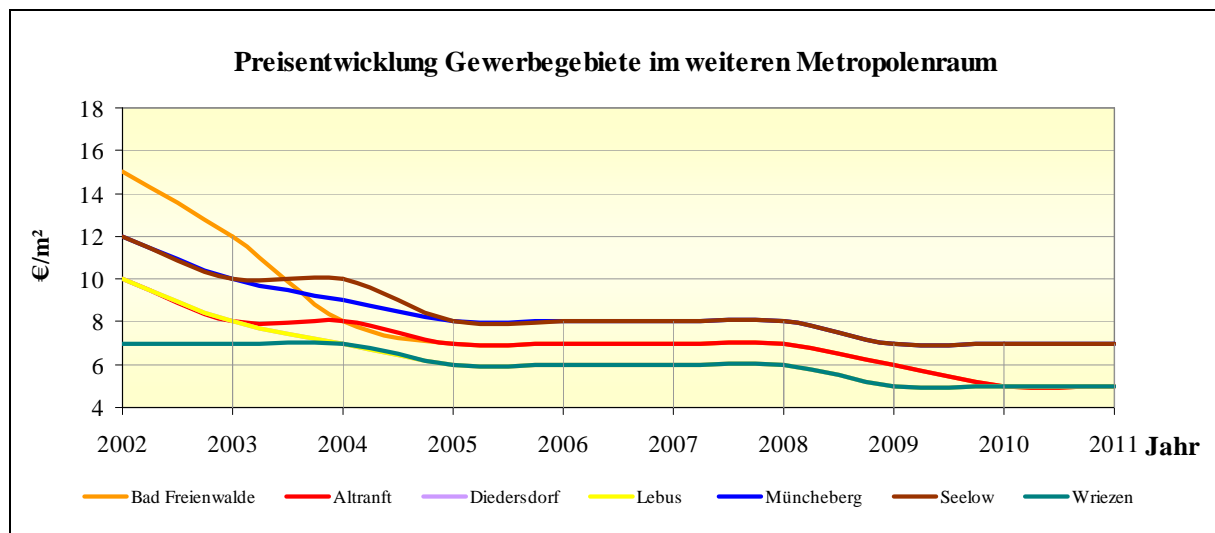
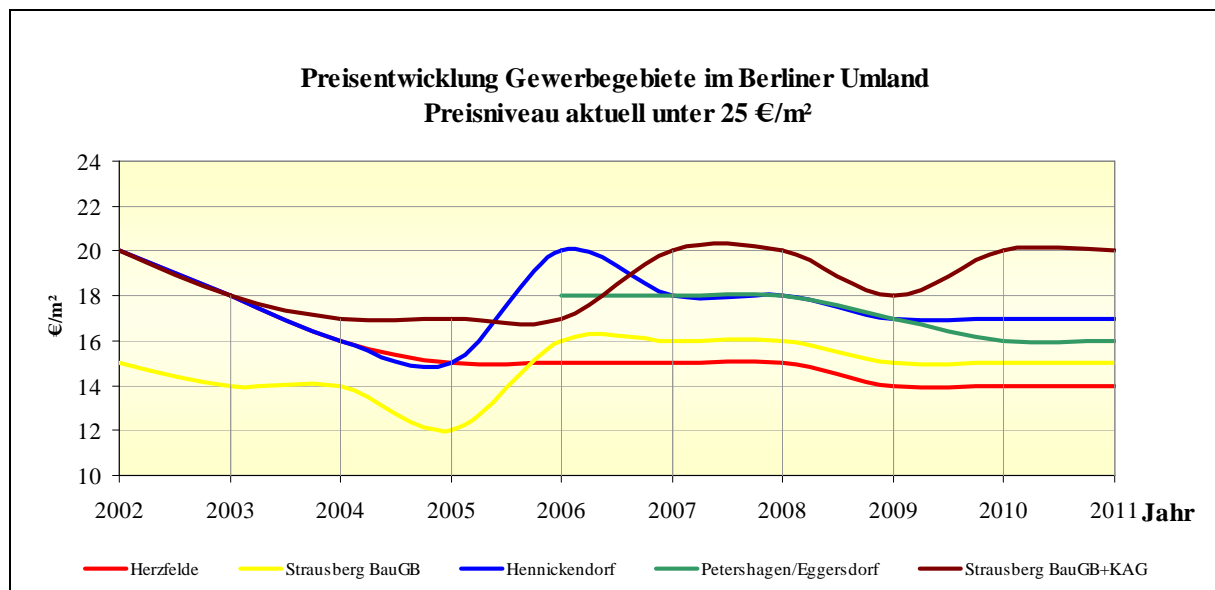
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Grundlage der im Folgenden dargestellten Bodenpreisentwicklung ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.

Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im Berliner Umland ist in diesem Teilmarkt die Marktbewegung nur gering. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr überwiegend stabil, wobei auch weitere Rückgänge insbesondere auch im höherpreislichen Bereich sowie vereinzelte Erhöhungen zu verzeichnen waren.





Hinweis: Diedersdorf deckt sich mit Lebus; Müncheberg deckt sich mit Seelow, Bad Freienwalde deckt sich mit Altranft

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

► Bauerwartungsland

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ (§ 5 (2) ImmoWertV)

Das Preisniveau von Bauerwartungsland hängt vorrangig vom Grad der Bauerwartung ab, der durch die voraussichtliche Wartezeit bis zur Baureife sowie der Realisierungschance bestimmt wird. Da sowohl Wartezeit als auch die Realisierungschancen sehr unterschiedlich sind, kann für Bauerwartungsland kein einheitliches Wertniveau angegeben werden.

Die Zahl der Verkaufsfälle ist in diesem Teilmarkt gering. Im Jahr 2011 wurden 8 Fälle erfasst. In Auswertung von 24 geeigneten Kauffällen der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Ca. 80 % der Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **15 % und 40 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

Im Mittel wurden rund **25 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Lageabhängigkeiten sind dabei nicht festzustellen. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt 500 m² bis 15.000 m².

► 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.“

(§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)

Hierbei handelt es sich überwiegend um größere Baulücken im Innenbereich, für die noch die Parzellierung und/oder Erschließung erforderlich ist oder um B-Plangebiete.

Begrifflich wird beim Rohbauland zwischen dem Brutto- und Nettorohbauland unterschieden. Während beim Brutorohbauland Flächen für öffentliche Zwecke wie Erschließungsflächen und Grünanlagen mit enthalten sind, umfasst das Nettorohbauland die eigentlichen Baugrundstücke.

Zur Auswertung standen aus den letzten 5 Jahren 52 Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 28 Kauffälle aus dem Jahr 2011. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **20 % und 80 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **50 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Lageabhängigkeiten sind dabei ebenso nicht festzustellen. Die Flächenspanne beträgt 600 m² bis 12.000 m².

5.6 Sonstiges Bauland

► geschäftlich genutzte Grundstücke (Handel/Einzelhandel)

Die Datenbasis für eine statistische Analyse in diesem Teilmarkt ist zu gering; es standen für den Zeitraum 2007 bis 2011 lediglich dieselben 6 Kaufverträge wie im Vorjahr zur Verfügung. Die Kaufpreise lagen lageabhängig sowohl unter als auch über dem Bodenrichtwert für vergleichbare baureife Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

► Wassergrundstücke

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 8 Wassergrundstücke verkauft. Sie konzentrieren sich auf die Bodenrichtwertzone am Stienitzsee in Hennickendorf.

Für Wassergrundstücke werden wegen der Seltenheit und der Lagebesonderheit häufig Preise erzielt, die deutlich über dem allgemeinen Preisniveau ohne diesen Lagevorteil liegen, wie nachfolgende Tabelle zeigt.

Lage	Bodenrichtwert (€/m ²) zum 01.01.2012		
	Wassergrundstücke	Grundstücke ohne Gewässeranbindung	Verhältnis (%)
am Straussee in Strausberg			
◦ Badstraße	100	70	143
◦ Fontanestraße	100	70	143
am Stienitzsee in Hennickendorf			
◦ direkt am Stienitzsee	130	38	342
◦ nahe Stienitzsee	85	38	224

Damit sind bei Gewässern mit Anschluss an Bundeswasserstraßen deutlich höhere Zuschläge feststellbar.

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind in den Grundstücksmarktberichten der Nachbarkreise Barnim und Oder-Spree sowie im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010 veröffentlicht.

► Baugrundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich

Der Bodenwert für Wohngrundstücke bzw. privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch ist i. d. R. großen Schwankungen unterworfen. 80 % der Kauffälle liegen zwischen rund **20 %** und **80 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen der nächstgelegenen Ortschaft.

Das Preisniveau wird dabei wesentlich vom Baurecht sowie von der Entfernung zur nächstgelegenen Innenbereichszone beeinflusst.

Im Mittel wurden rund **50 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Die Stichprobe der letzten 5 Jahre bestand aus 18 Kauffällen.

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbare 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.

Das Erbbaurecht kann auch an einem bebauten Grundstück begründet werden. Damit erfolgt eine eigentumsrechtliche Trennung zwischen dem Grund und Boden und dem Gebäude, das Eigentum des Erbbauberechtigten wird.

Der Erbbauzins als das zu zahlende Entgelt für die Gewährung eines vertraglich vereinbarten Erbbaurechtes wird aus dem Wert des Baugrundstücks abgeleitet. Er wird in der Regel als jährliche Zahlung vereinbart.

Die Laufzeiten der im Landkreis Märkisch-Oderland registrierten Erbbaurechtsverträge betragen **30 - 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch - Oderland wurden im Jahre 2011 insgesamt 21 Verträge über Erbbaurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft. Gemessen an der Anzahl der Verträge über bebauten und unbebauten Bauland liegt der Anteil ähnlich dem Vorjahr bei ca. **1,1 %**. Nur 6 Kauffälle waren für eine Auswertung zum Erbbauzins geeignet.

► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2007	2008	2009	2010	2011	Anzahl 2011
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,2 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,4 % (4,0 - 6,0%)	Ø 4,0 % (2,0 - 4,5%)	Ø 4,9 % (4,5 - 5,0%)	Ø 4,3 % (4,0 - 5,0%)	3
Gewerbegrundstücke	4,3 %	5,0 %	Ø 6,9 % (5,0 - 6,0%)	Ø 5,0 % (5,0 - 5,0%)	Ø 5,5 % (4,0 u. 7,0%)	2
Erholungsgrundstücke	-	-	7,0 %	7,0 %	7,0 %	1

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

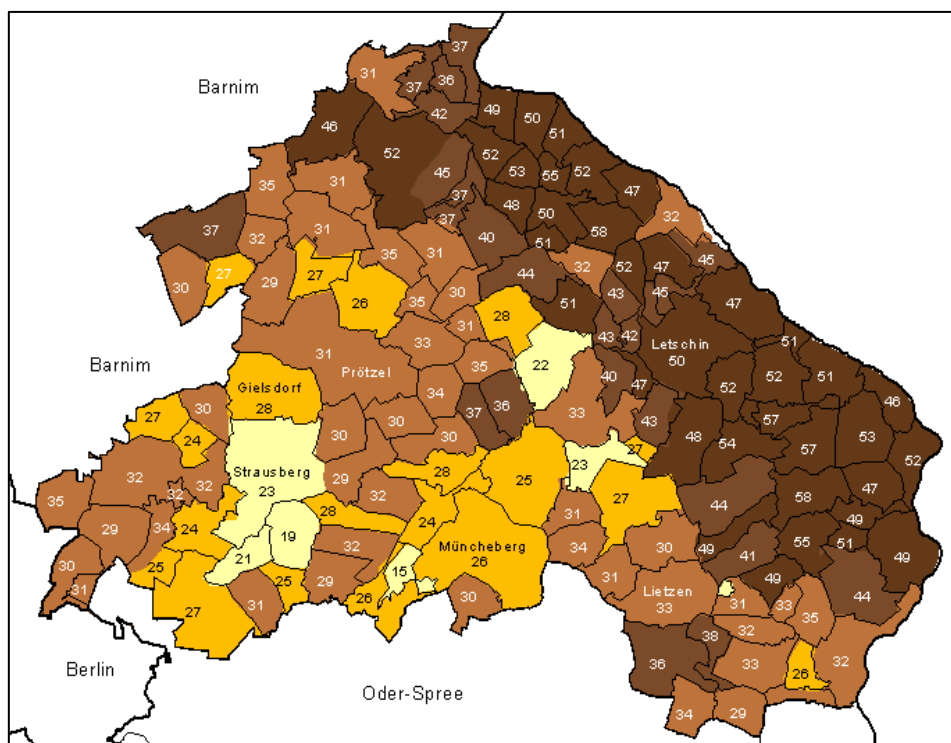
6.1 Allgemeines

Die Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland wird zu 86 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

20 % aller Kauffälle des Jahres 2011 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 77 %.

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.

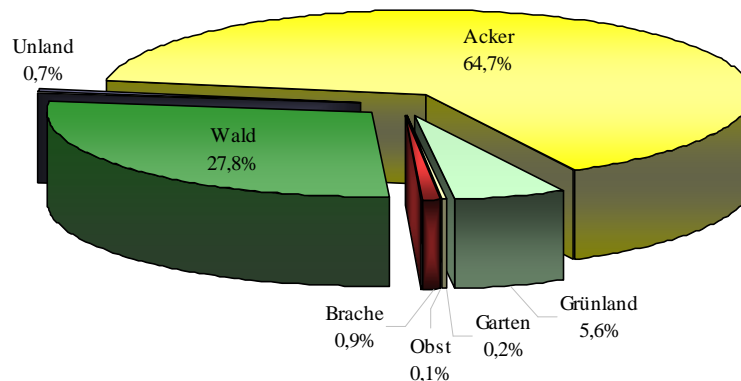
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

Das an das „Oderbruch“ anschließende Höhegebiet „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 und Obstanbau hier nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft



Quelle: Nutzungsartenaufstellung lt. Katasteramt, 2011

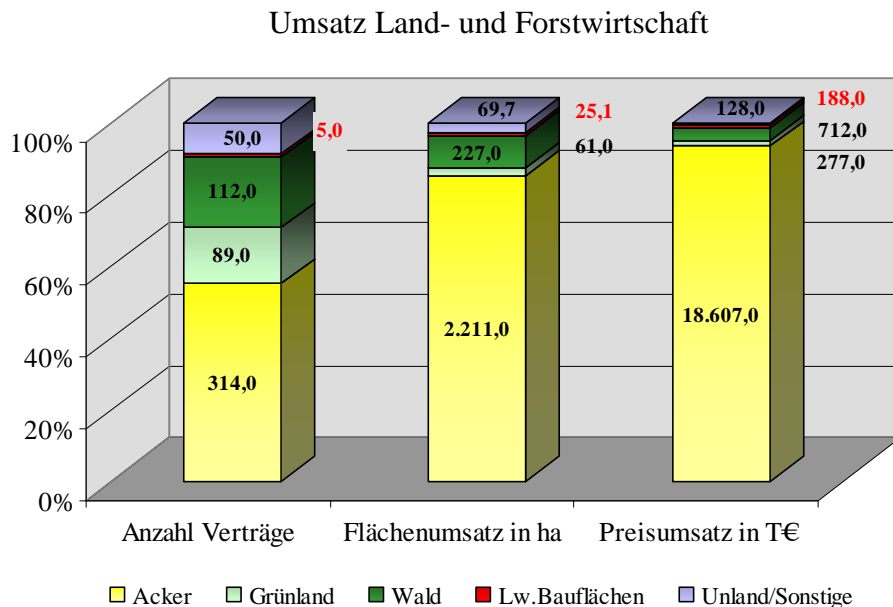
► **Umsätze 2011**

Die Umsatzzahlen sind im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr insgesamt rückläufig und liegen auf dem Tiefstand der letzten 5 Jahre. Insbesondere der Flächenumsatz hat sich nahezu halbiert. Dass im Vergleich dazu der Geldumsatz erheblich geringer ausfällt, ist auch Ausdruck der Dynamik des landwirtschaftlichen Bodenmarktes.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2010	670	27.800	4.664,5
2011	570	19.912	2.593,9
Vergleich zum Vorjahr	-17,6 %	-28,4 %	-44,5 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 2.594 ha ca. 1,2 % der Kreisfläche bzw. 1,4 % der Landwirtschaftsfläche aus. Ungeachtet des Rückgangs liegt der Flächenumsatz immer noch mehrfach über dem Durchschnitt der Altbundesländer.

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

Der Landkreis gliedert sich entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten im Wesentlichen in zwei Bereiche: dem fruchtbaren „**Oderbruch**“ und der „**Ostbrandenburgischen Platte**“.

Der dem **Berliner Umland** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises gehört hinsichtlich seiner Entstehung zwar zur „Ostbrandenburgischen Platte“, wird jedoch separat untersucht, um den Einfluss der Hauptstadtnehe erfassen zu können.

Im Preisniveau von Acker und Grünland spiegeln sich die unterschiedlichen Bodenqualitäten der Bereiche kaum wieder.

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2012 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker (€/m ²)	Grünland (€/m ²)
Oderbruch	0,75 (Ackerzahl 40 – 60)	0,50 (Grünlandzahl 40- 60)
Ostbrandenburgische Platte	0,65 (Ackerzahl 20 – 40)	0,40 (Grünlandzahl 20 - 40)
Berlinnaheer Raum	0,85 (Ackerzahl 20 – 40)	0,50 (Grünlandzahl 20 - 40)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich überwiegend auf landwirtschaftliche Flächen, wobei ein Fremdanteil anderer Nutzungsarten bis zu 10 % als nicht wertbeeinflussend toleriert wird. Dagegen sind separate Kleinstflächen (< 2.500 m²) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung, genauso wie begünstigtes Agrarland und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung, hier nicht berücksichtigt.

Hier können die Bodenpreise im Einzelfall anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

► **Preisniveau von Acker**

Trotz rückläufiger Umsatzzahlen war im Berichtszeitraum bei Acker ein weiterer sprunghafter Preisanstieg festzustellen. Die Preissteigerung betrug im Vergleich zum Vorjahr 25 % bei Acker im „Oderbruch“ und sogar 30 % bei Acker auf der „Ostbrandenburgischen Platte“. Das führt zu einer weiteren Angleichung der „Ostbrandenburgischen Platte“ an das Preisniveau des „Oderbruch“. Betrag der Preisunterschied im Jahr 2004 noch nahezu 60 %, ist er damit aktuell auf 15 % abgeschmolzen.

Die Ackerpreise haben sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt. Durch die geplanten Änderungen der EU-Agrarpolitik sowie der Sorge vor Inflation bleibt das Angebot an landwirtschaftlichen Flächen hinter der verstärkten Nachfrage zurück und führt zu erheblichen Preissteigerungen. Dabei ist die kurzfristige betriebswirtschaftliche Rentabilität offenbar zweitrangig.

Im Jahr 2011 wurden 2.211 ha Ackerfläche und damit 1,9 % 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, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
0,25-1	0,50 0,70	0,48 0,50	0,60 0,76	0,50 0,30 0,70 0,50 0,57 0,53		12	0,55
>1-2	0,67	0,70	0,70 0,70 0,50	1,10 0,40 0,50		8	0,66
>2-5	0,60	0,76 0,45	0,53 0,60 0,50 1,10	0,49 0,50 0,59 0,59 0,50 0,45 0,75	0,60	15	0,60
>5-10	0,95	0,57 0,36 0,60	0,46 0,45 0,57 0,90 0,80 0,55 0,97 0,55 1,00 0,91 1,10 0,83	0,50 0,80 0,50 0,60 0,60 0,54 0,53 0,41 0,70 1,05 0,70		27	0,69
>10-20			0,67 0,67	0,79 0,81 1,06	0,50	6	0,75
>20-40			1,00 0,90	1,24	1,01	4	1,04
> 40			1,25	1,12		2	1,19
Verträge (Anzahl)	5	8	26	32	3	74	
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,68	0,55	0,75	0,65	0,70		0,68

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"

Fläche (ha)	A c k e r z a h l				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m²)
	<=20	21-30	31-40	41-50		
0,25-1	0,42	0,41 0,35 0,40 0,64 1,06 0,40 1,00 0,50 1,07	0,72 0,70 1,00 0,95 0,36 1,22 0,45 0,50 1,24	0,36	20	0,69
>1-2	1,23	0,47 0,89	0,35 0,50 0,49	0,45	7	0,63
>2-5	0,28	0,68 0,75 0,60 0,25 0,73 0,19 1,06 1,05	0,50 0,45 0,40 0,49 1,13 0,50 0,39 0,59 0,81		18	0,60
>5-10		0,55 0,48 0,50 0,61 0,85 0,49	0,80 0,50 0,77 0,80 0,70 0,70 0,50 0,59 1,00 0,41 0,40		17	0,63
>10-20		0,97 1,30 0,80	0,83 0,70 1,25 0,90 0,65 0,50 0,99		10	0,89
>20-40		1,18 0,63 0,79 0,96	0,98 1,32 1,05 0,50		8	0,88
Verträge (Anzahl)	3	32	43	2	80	
Kaufpreismittel (€/m²)	0,64	0,71	0,71	0,41		0,70

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

► Preisniveau von Grünland

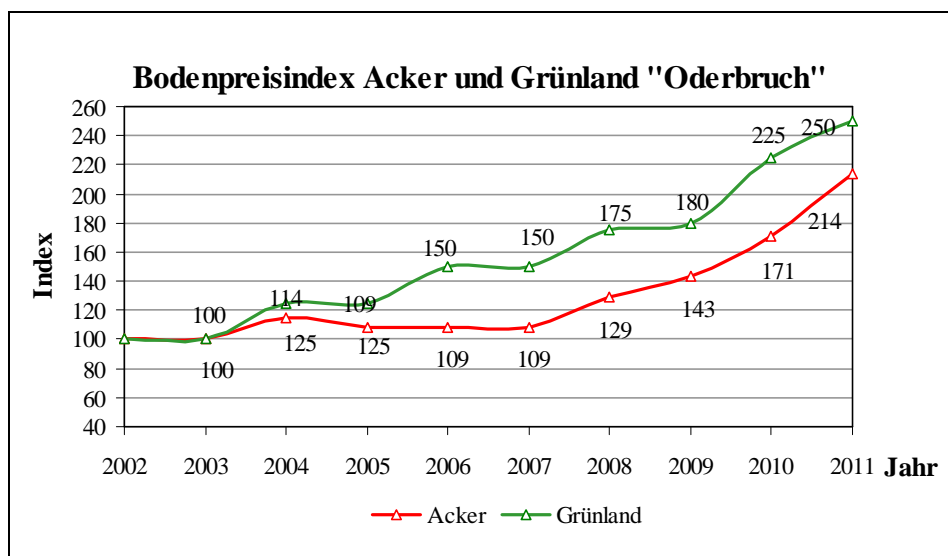
Der Flächenumsatz für Grünland macht nur knapp 5,6 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus. Im Jahr 2011 wurden lediglich 61 ha Grünlandfläche und damit 0,6 % der Grünlandfläche verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen belegen die untergeordnete Bedeutung des Teilmarktes Grünland im Landkreis MOL. Der Geldumsatz lag wie im Vorjahr bei 2 %.

Die ab dem Jahr 2006 registrierte beständige Preissteigerung bei Grünland hat sich auch im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. Für das „Oderbruch“ war ein Preisanstieg von 11 % und für die "Ostbrandenburgische Platte" von 14 % zu verzeichnen.

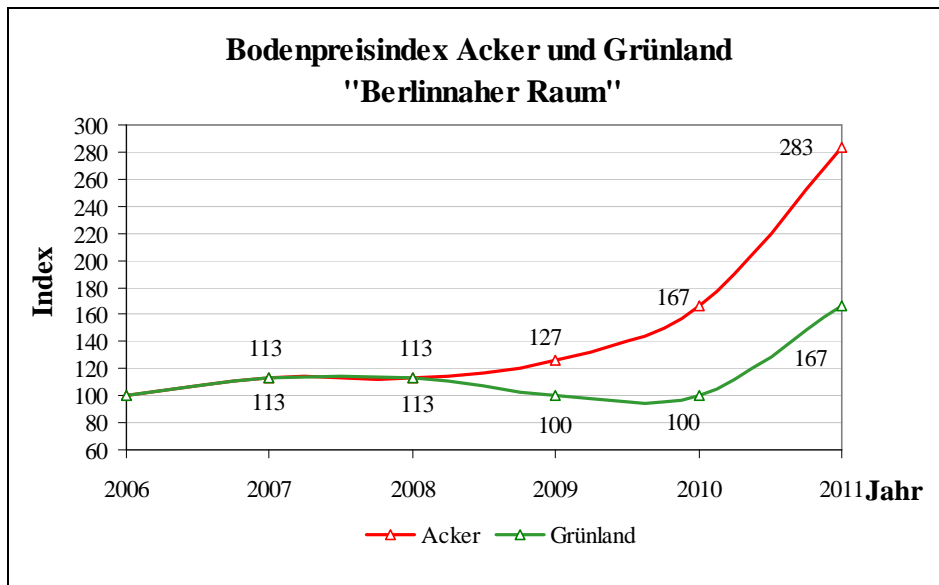
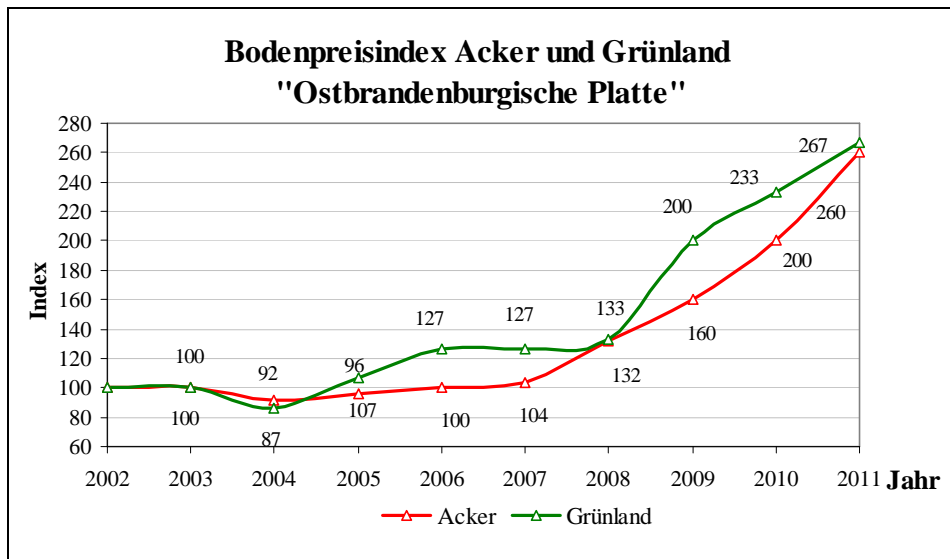
Während der Grünlandmarkt in den Jahren bis 2008 vorrangig von Kauffällen im Zusammenhang mit der Oderdeichsanierung geprägt war, gab es im Jahr 2011 diesbezüglich nur einen Kauffall.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2002 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war ab dem Jahr 2007 insgesamt ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der sich beständig fortsetzte.



Zu sehen ist, dass die Kurven nahezu kongruent verlaufen und somit festzustellen ist, dass sich der Grünlandpreis am Ackerpreis orientiert.



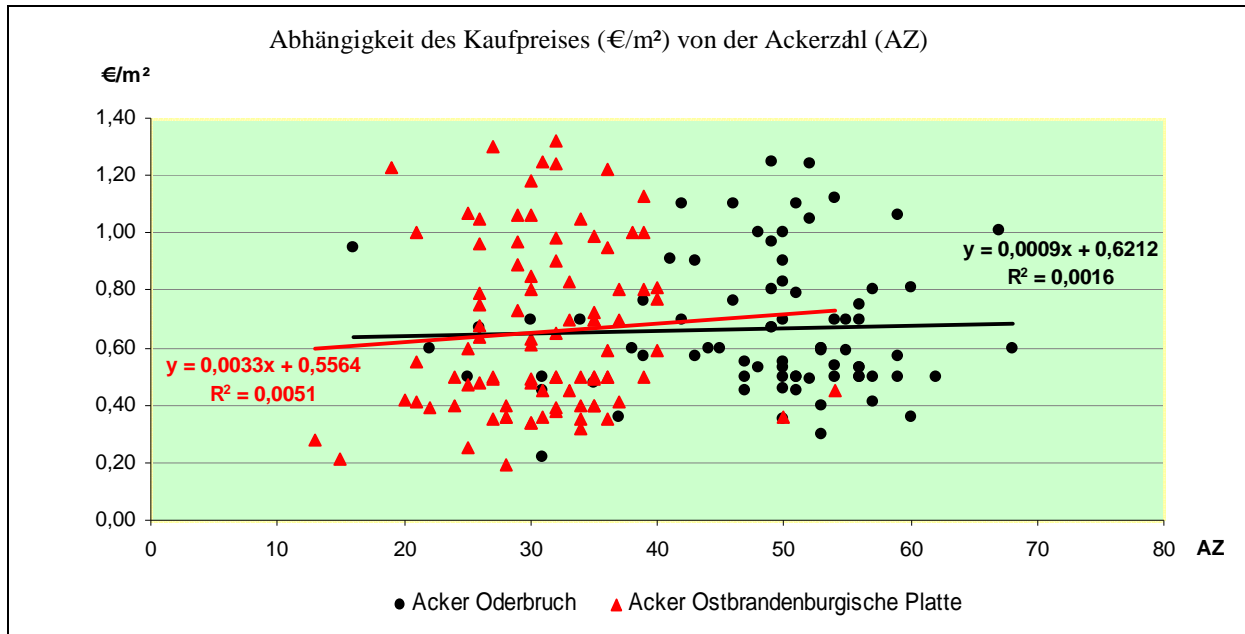
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von expliziten Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern. Die nachfolgenden Auswertungen beschränken sich dagegen aus Kapazitätsgründen vorläufig auf jeweils eine Einflussgröße.

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

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2011 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung ist wiederholt festzustellen, dass eine eindeutige Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) nicht nachweisbar ist (s. a. nachfolgende Grafik).

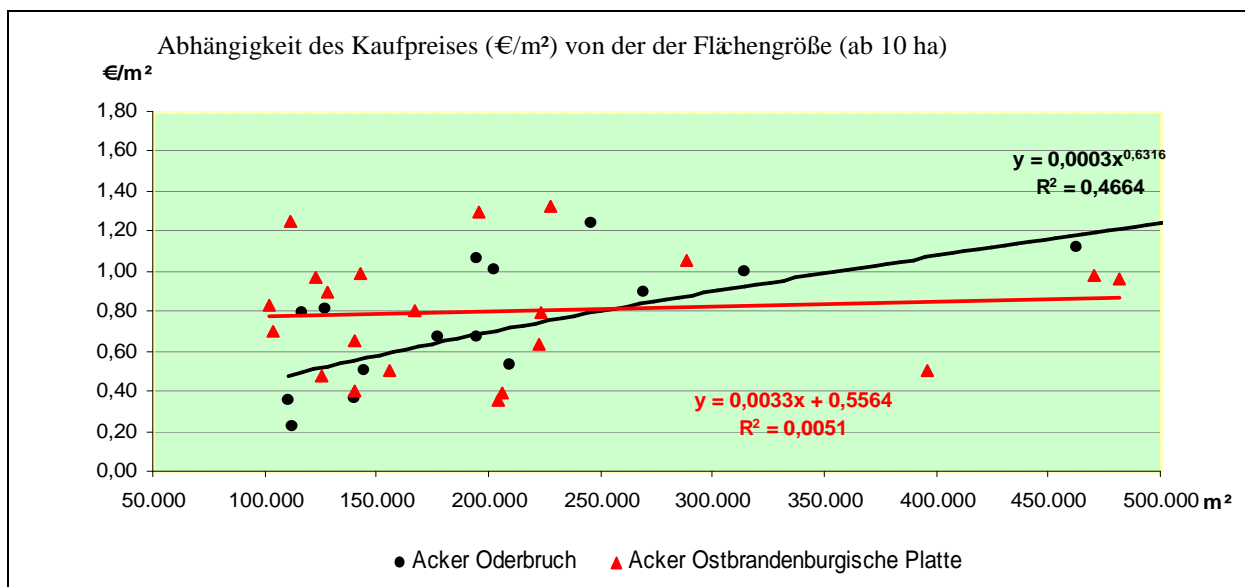
Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.



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

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2011 für Acker wurde der Einfluss der Größe der veräußerten Fläche auf den Kaufpreis untersucht.

Insbesondere im Oderbruch ist eine Abhängigkeit von der Flächengröße in der Größenklasse ab 10 ha festzustellen. Die Zuschläge bewegen sich zwischen 10 % bis 65 % zum Bodenrichtwert. Bezogen auf die gesamte Stichprobe konnte ein statistisch gesicherter Einfluss der Größe der veräußerten Fläche auf den Kaufpreis jedoch weder für das „Oderbruch“ noch für die „Ostbrandenburgische Platte“ nachgewiesen werden.



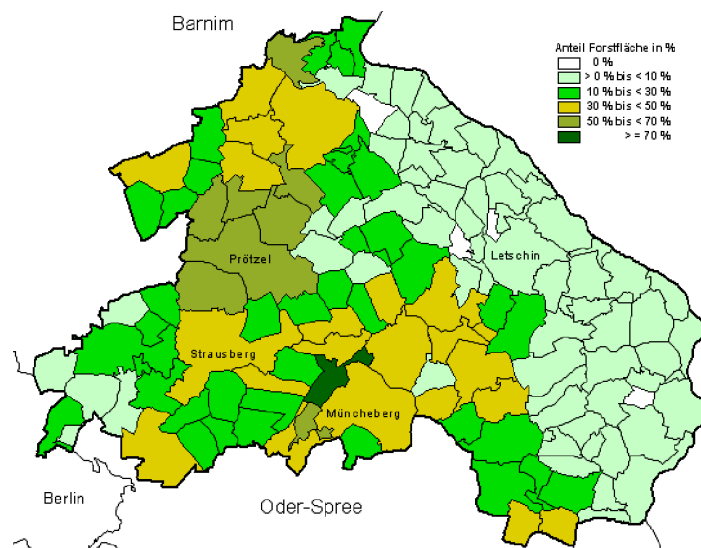
► **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe**

Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland 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.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

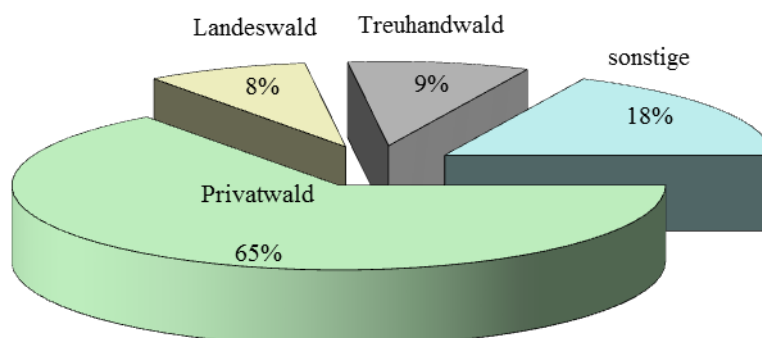
Die Waldwirtschaft ist im Landkreis Märkisch-Oderland nach der Landwirtschaft flächenmäßig die bedeutendste Landnutzungsform. Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Landkreis Märkisch-Oderland macht mit rund 51.000 ha ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

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



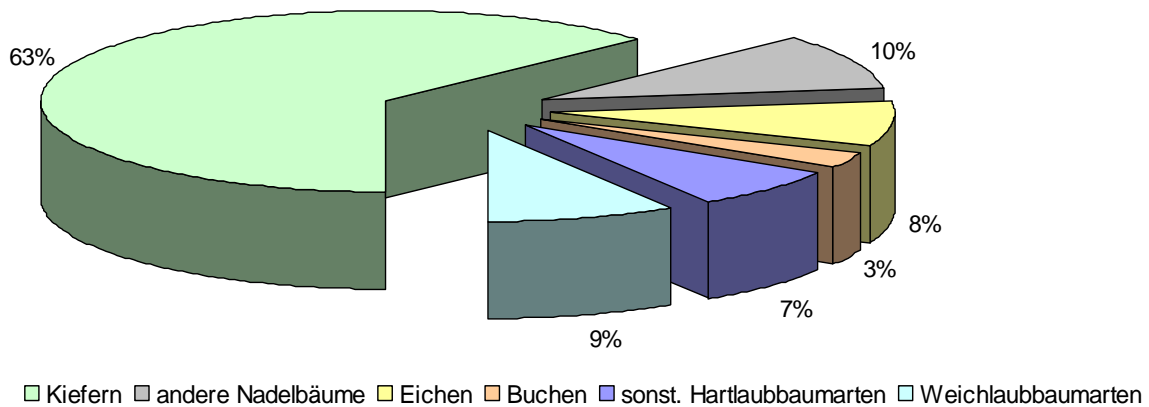
Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007, Datenspeicher Wald

Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008

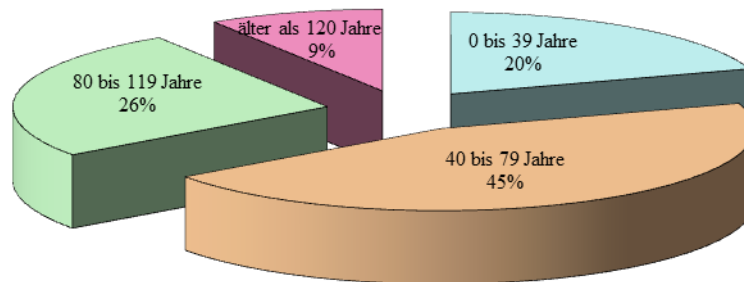
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



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.

Nach der Umsatzsteigerung des Jahres 2010 waren im Berichtszeitraum wieder Umsatzrückgänge zu verzeichnen, wie nachfolgende Zahlen belegen. Der Flächenumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast halbiert.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2010	120	1.047	443,2
2011	112	712	227,0
Vergleich zum Vorjahr	-11,8 %	-32,5 %	-49,0 %

6.3.1 Preisniveau

Der ab dem Jahr 2006 einsetzende Preisanstieg bei Wald setzte sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Die Kauffälle in diesem Teilmarkt führten zu einer Anhebung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2012 auf **0,30 €/m²**. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von rund 7 %. Das Angebot von Wald bleibt hinter der Nachfrage zurück und erklärt die Preissteigerung in diesem Teilmarkt trotz fallender Umsatzzahlen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen.

Im Bodenrichtwert ist sowohl der Wertanteil für den Boden als auch für den Bestand enthalten. 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.

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. Die Rückinformationen fielen angesichts der Forstreform geringer als in den Vorjahren aus.

Wie bereits in den Vorjahren kann in Auswertung der vorhandenen Daten 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.

Beim Erwerb von Wald spielen demgemäß forstwirtschaftliche Aspekte offenbar keine große Rolle.

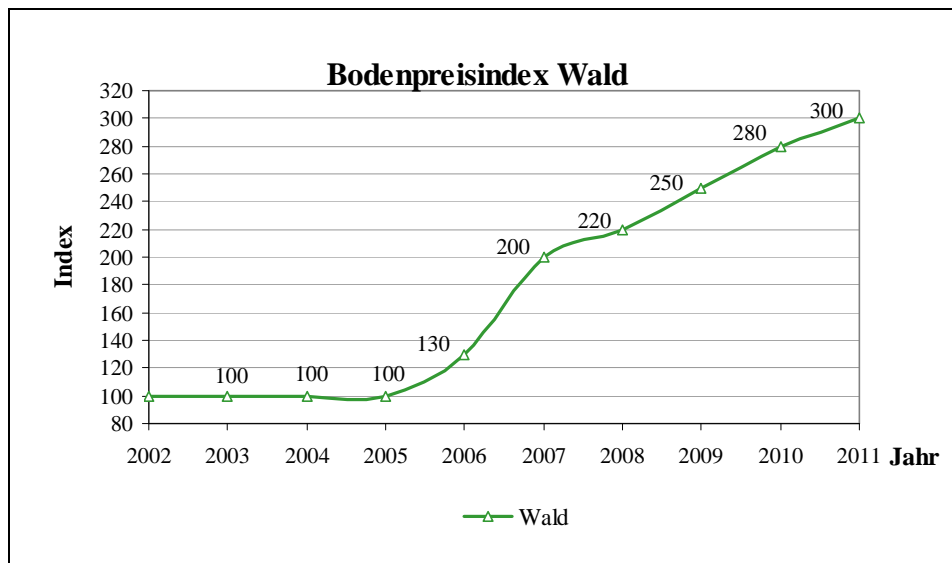
► Ortsnahe Fläche

In Einzelfällen werden zwar für ortsnahe Grundstücke überdurchschnittliche Preise gezahlt, dennoch ist in Auswertung der Kauffälle des Jahres 2011 eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis statistisch nicht nachweisbar.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2002 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Der ab dem Jahr 2006 einsetzende Preisanstieg bei Wald setzte sich im Berichtszeitraum weiter fort. Im Vergleich zum Vorjahr lag der Preisanstieg bei 12 %.



6.4 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 2007 wurden diesbezüglich insgesamt 20 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2011 gab es 2 Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich überwiegend im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **0,65 €/m² und 4,50 €/m²**. Im Mittel der Jahre **2007 bis 2011** wurden mit **1,70 €/m²** geringfügig weniger als im Vergleichszeitraum gezahlt.

6.5 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

► Unland / Geringstland

Unter dieser Kategorie werden solche Flächen erfasst und ausgewertet, die ihren Kulturzustand verloren haben bzw. nicht geordnet genutzt werden können. Wegen unzureichender Ertragsfähigkeit sind sie für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden in Auswertung der Jahre 2006 bis 2011 folgende Marktdaten festgestellt:

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
119	0,13	0,01 – 0,38

► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

Als Dauerkultur gelten z.B. Baumschulen und Obstplantagen; unter Sonderkulturen werden z.B. Spargelanbau und Erdbeeranbau erfasst. In Auswertung der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes wurden Grundstücksgrößen von rund 1.000 m² bis 10 ha festgestellt.

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
4	0,90	0,40 – 1,50

Bei den gegenüber Acker erhöhten Werten ist zu berücksichtigen, dass der existierende Bestand der jeweiligen Kultur im Kaufpreis mit enthalten ist. Für eine diesbezügliche Bereinigung gibt es z. Z. keine Grundlagen.

► Naturschutz- / Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 49 Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 400 m² bis 5,5 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
49	0,29	0,13 – 1,55

► begünstigtes Agrarland

Die gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 2 Wertermittlungsverordnung definierte Qualitätsstufe ist in der ImmoWertV aufgrund der Straffung und Vereinfachung nicht mehr explizit aufgeführt. Demgemäß erfolgte hierzu keine Auswertung mehr.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2011 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 52 Kaufverträgen im Jahr 2011 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Dabei war der Anteil der verkauften Gartenflächen im Berliner Umland mit 27 % aller Gartenverkäufe auch im Jahr 2011 gering.



Die registrierten Kaufpreise für Gartenland innerhalb von Ortslagen zeigen **im Mittel** sowohl für die Gemeinden des Berliner Umlandes als auch für die Gemeinden des weiteren Metropolenraumes eine **Beziehung zum jeweils gültigen Bodenrichtwert für baureifes Land**.

In Auswertung der Kaufpreise im Zeitraum 2007 bis 2011 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. Das Preisniveau ist hierbei durch individuelle persönliche Umstände beeinflusst.

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Bodenrichtwert (€/m ²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m ²)
≤50	Ø 15 (Spanne 5-30)	40 - 4.300	≤ 15	Ø 18 (Spanne 5-40)	30 - 10.600
>50	Ø 14 (Spanne 5-25)	40 - 3.000	>15	Ø 14 Spanne 5-40)	40 - 16.300

► Windkraftanlagen

Im Berichtszeitraum wurde nur ein Kauffall für Grundstücke zur Windkraftnutzung abgeschlossen, in den letzten 5 Jahren waren es 10 Kauffälle.

Das Grundstücksmarktgeschehen für Windkraftanlagen findet seit Jahren überwiegend im weiteren Metropolitanraum statt.

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

Da in Auswertung der letzten 5 Jahre wesentliche Informationen von 2006 wegfallen würden, erfolgt hier abweichend vom sonstigen Auswertezentrum die Auswertung 2006 bis 2011.

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge der letzten 6 Jahre festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m ² (gerundet)	
		Vertrag enthält keine zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		1,10 (0,50 – 1,50)	o. A.
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	22,00 (3,00 – 35,00)	3,00 (2,00 – 5,00)
	Trasse	1,70 (1,00 – 3,00)	
	Abstandsflächen/ Restflächen	1,30 (0,30 – 2,10)	

Hinweis: Die vereinbarten Ablösebeträge für die Windkraftnutzung können als Bestandteil des Kaufpreises 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 der notariellen Kaufverträge vereinbar sind.

► **Weitere Teilmärkte**

Teilmarkt	Kauffälle 2011	Kauffälle 2007-2011	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Dauerkleingärten nach BKleingG	1	14	11,00	1,20 bis 24,00
Wasserflächen				
Seen	2	10	0,45	0,05 bis 1,50
Fischteiche	0	2	0,26	0,25 bis 0,27
Kleine Fließgewässer	2	2	0,40	0,20 bis 0,60
Gräben	6	11	0,11	0,10 bis 0,17
Sportanlagen				
Sportplätze	2	2	1,30	0,50 bis 2,10
Private Wege				
im Außenbereich	13	26	0,20	0,05 bis 1,05
im Innenbereich	13	42	3,80	0,50 bis 10,00
Lagerplätze	5	15	3,00	0,15 bis 13,00
Mülldeponien	1	1	0,20	

Hinweis: Die höheren Preise stehen meist im Zusammenhang mit kleineren Flächen bzw. befinden sich im Berliner Umland.

► **Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen**

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 110 geeignete Kauffälle über Straßenverkehrsflächen vor, die bereits vor dem Erwerb öffentlich genutzt wurden (rückständiger Grunderwerb) und nicht dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** unterlagen. Die Kauffälle beziehen sich abgesehen von einer Ausnahme auf Straßenflächen innerhalb der Ortslagen.

Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
innerhalb der Ortslage (€/m²)	innerhalb der Ortslage (€/m²)
Ø 1,75 (Spanne 0,50-10,00)	Ø 2,00 (Spanne 0,50-2,80)
Datenbasis 95 Kauffälle	Datenbasis 14 Kauffälle

Bei Inanspruchnahme von Flächen für neue öffentliche Baumaßnahmen gelten die vorgenannten Angaben nicht.

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

► **Abbauland**

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2007 wurden lediglich 5 Kauffälle erfasst, im Jahr 2011 gab es keinen Kauffall.

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

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

- **bergfreie Bodenschätze**

Beim Verkauf von Abbauland eines bergfreien Rohstoffes gehört der Bodenschatz nicht zum Verkaufsgegenstand (s. a. BGH-Urteil vom 19.12.2002). In Auswertung von 35 Kauffällen ab dem Jahr 1991 ist jedoch festzustellen, dass auch nach der Rechtskraft des BGH-Urteils für derartige Abbauflächen Kaufpreise gezahlt werden, die häufig ca. 50 bis 80 % über dem Preisniveau der vergleichbaren landwirtschaftlichen Fläche liegen.

- **grundeigene Bodenschätze**

Die unter der Grundstücksoberfläche befindlichen grundeigenen Bodenschätze sind Bestandteil des Kaufgegenstandes. Sie können ohne besondere Bergbauberechtigung abgebaut werden. Demgemäß wirken sich abbauwürdige Bodenschätze werterhöhend auf den Grundstückswert aus bzw. werden für Lagerstätten je nach Qualität und Mächtigkeit separate Preise ausgehandelt.

Ab dem Jahr 2007 lagen nur 2 geeignete Werte über grundeigene Bodenschätze vor. Bezogen auf die gemittelte veräußerte Fläche von ca. 6 ha lag der mittlere Preis bei 1,90 €/m² bei einer Spanne von 1,80 €/m² bis 2,00 €/m².

► **Stellplätze**

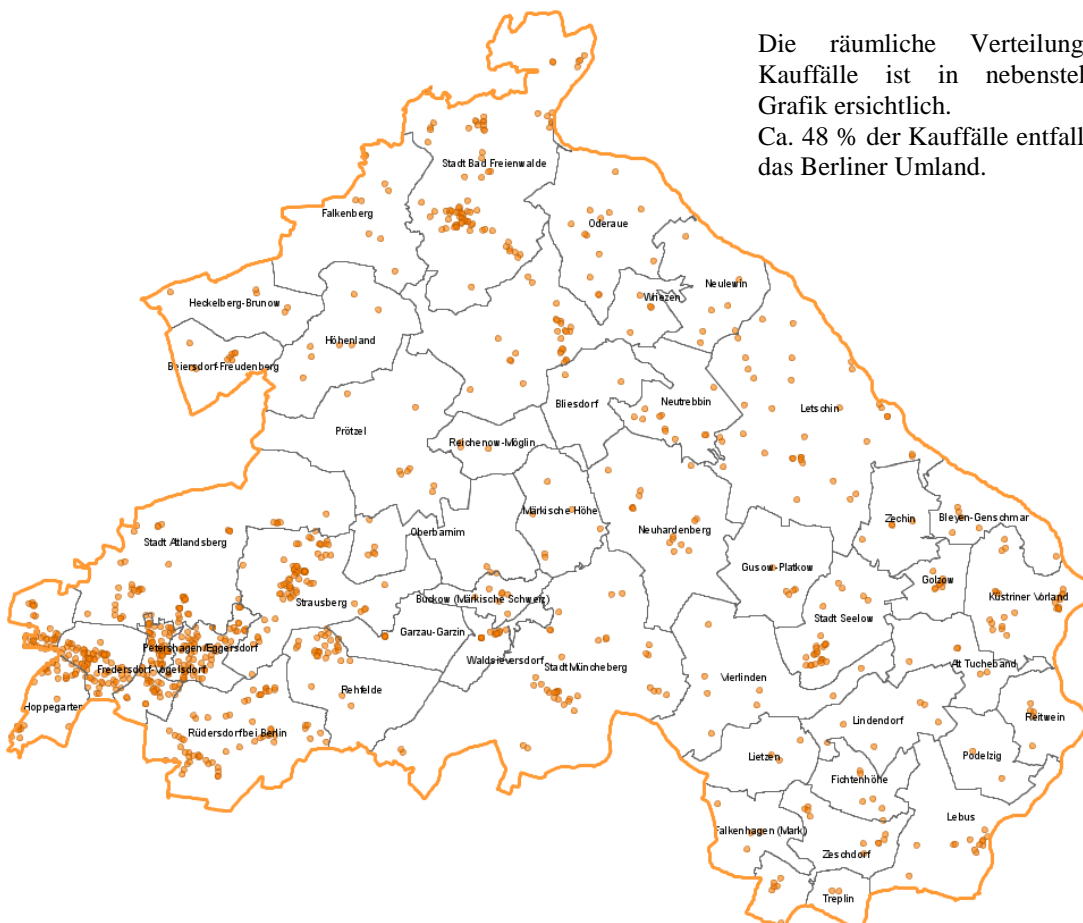
In Auswertung von 22 Kauffällen ab dem Jahre 2007 ist festzustellen, dass die Kaufpreise für Stellplätze einer sehr großen Streuung unterliegen. Im Berliner Umland lag das Preisniveau für Flächen in Einzelnutzung bis 20 m² über dem Bodenrichtwert für Bauland. So betrug das Mittel aus 7 Verkäufen im Berliner Umland rund 145 €/m². Für größere Stellplatzflächen wurden im Mittel rund 13,00 €/m² bei einer Spanne von 5,00 €/m² bis 35,00 €/m² gezahlt.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Abgesehen vom Flächenumsatz, der weiter rückläufig ist (Minderung um ca. 22 % zum Vorjahr) entsprach der Gesamtumsatz in diesem Teilmarkt nahezu dem Vorjahr. Allerdings gibt es bei den verschiedenen Gebäudearten Veränderungen, wie nachfolgende Tabelle zeigt. Sie beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2011.

Gebäudeart	Anteil %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2010	(1.000 m ²)	% zu 2010	(100 T €)	% zu 2010
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56,5	644	-7,1	1284	-42,8	678	-3,3
Reihenhäuser/DHH	15,5	177	29,2	181	39,2	155	14,8
Wochenendhäuser	8,3	94	6,8	87	-13,9	26	-18,8
Mehrfamilienhäuser	7,4	84	23,5	303	78,2	166	6,4
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	3,6	41	-12,8	92	0,0	172	107,2
sonstige Gebäude	8,7	99	-8,3	915	-1,8	148	-26,4
Gesamt	100,0	1.139	-0,2	2.862	-22,0	1.345	2,8



Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist in nebenstehender Grafik ersichtlich.

Ca. 48 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2011 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist in Klammer dargestellt, wobei die Stichprobe innerhalb einer Untersuchungsgruppe unterschiedlich groß sein kann. Der ausgewiesene Gebäudewert wurde aus dem Kaufpreis durch Abzug des mit dem Bodenrichtwert berechneten Bodenwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Die Auswertung erfolgte innerhalb der vorgegebenen Räume ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen. Eine Preisentwicklung kann aus den jährlichen Kaufpreismitteln nicht abgeleitet werden. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 13 ImmoWertV. Dafür wären normierte Wohnflächenpreise erforderlich, die von gleichwertigen Grundstücken abzuleiten sind und die sich auf ein fiktives durchschnittliches Objekt beziehen. Bisher sind regionale normierte Wohnflächenpreise nicht vorhanden.

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach den Merkmalen des Bewertungsobjektes durch die Geschäftsstelle Gutachterausschuss empfohlen.

► Einfamilienhäuser

Berliner Umland

Lage Objekt	Kaufpreismittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	127.000 (48)	78.000	680 (43)	115
BJ >1945-1990	132.000 (19)	79.000	670 (16)	119
BJ >1990	185.000 (77)	142.000	1.190 (73)	123
neue Wohnparks				
EFH gesamt	192.000 (21)	153.000	1.300 (16)	120

weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Kaufpreismittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	50.000 (24)	37.000	510 (13)	90
BJ >1945-1990	73.000 (27)	53.000	490 (15)	115
BJ >1990	122.000 (23)	105.000	960 (16)	112
neue Wohnparks				
EFH gesamt	140.000 (7)	122.000	860 (6)	130

► **Zweifamilienhäuser**

Wegen zu geringem Stichprobenumfang wird in diesem Teilmarkt auf eine Darstellung verzichtet.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2011 das mittlere Preisniveau dargestellt.

► Berliner Umland

Lage Objekt	Kaufpreis-mittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage DHH BJ ≤1945 BJ >1945-1990 BJ >1990	91.100 (10) 100.700 (4) 150.300 (11)	53.100 53.800 125.700	530 (8) 650 (3) 1.000 (11)	103 95 120
allg. Ortslage RH BJ ≤1945 BJ >1945-1990 BJ >1990	o. A. o. A. 132.800 (9)	120.200	1.560 (8)	78
neue Wohnparks (BJ ab 1990) DHH gesamt RH gesamt	151.800 (16) 136.500 (12)	120.500 107.000	1.000 (15) 1.000 (10)	118 108

► weiterer Metropolitanraum

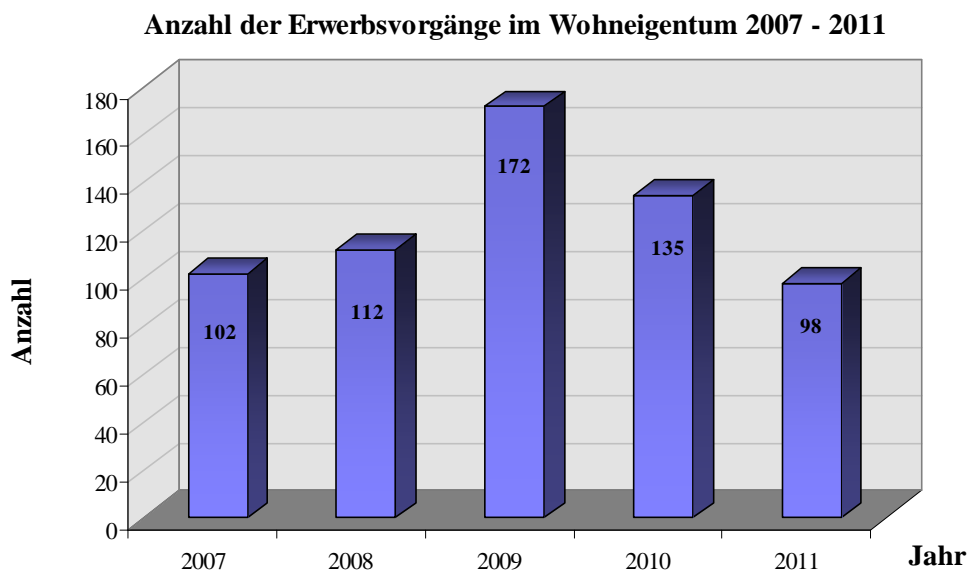
Lage Objekt	Kaufpreis-mittel (€)	Gebäude-wert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
DHH BJ ≤1945 BJ >1945-1990 BJ >1990	68.700 (9) 45.400 (11) o.A.	50.600 30.900	370 (4) 290 (8)	82 107
neue Wohnparks (BJ ab 1990) DHH gesamt RH gesamt	115.200 (5) o.A.	102.500	910 (5)	114

8.4 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.

Im Vergleich zum Vorjahr waren im Berichtszeitraum weitere Rückgänge der Kaufverträge um 27 % zu verzeichnen. Die Anzahl lag mit 98 Verträgen auf dem Tiefpunkt der letzten 5 Jahre. Der Anteil der vermieteten Objekte liegt bei ca. 29 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr erheblich gestiegen.



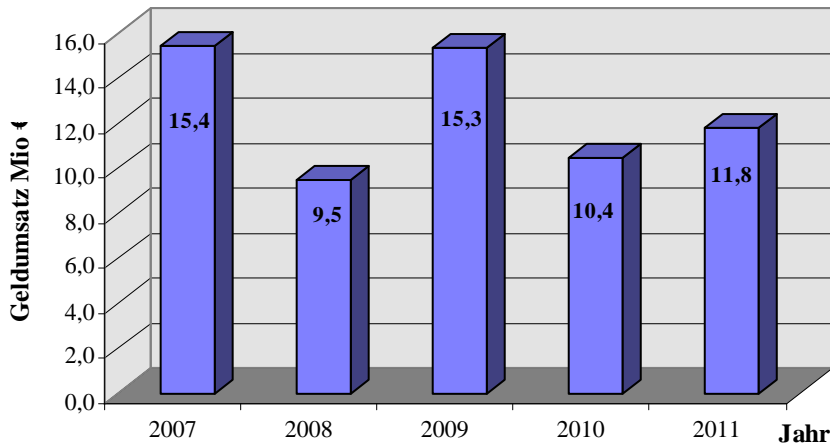
Mit einer Ausnahme handelt es sich im Berichtszeitraum ausschließlich um Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum. Umwandlungen, die den erstmaligen Verkauf einer Eigentumswohnung von nicht neu errichteten Gebäuden beinhalten, gab es nicht.

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

Im Gegensatz zur Anzahl der Kaufverträge ist der Geldumsatz bei Wohnungseigentum wieder gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr betrug die Steigerung ca. 13 %.

Nachfolgende Grafik zeigt, dass der Geldumsatz der letzten 5 Jahre von großen Schwankungen geprägt war.

Geldumsatzentwicklung Wohneigentum 2007 - 2011



Das Hauptinteresse von Käufern am Erwerb von Wohneigentum liegt, wie in den vergangenen Geschäftsjahren, im Berliner Umland. Der Anteil liegt bei 77 %.



Nebstehende Grafik zeigt die räumliche Verteilung der Kauffälle.

Im Berichtszeitraum wurden 3 Paketverkäufe (Verkauf von mehreren Objekten in einem Vertrag) registriert.

8.4.1 Preisniveau

Eigentumswohnungsmarkt (nach WEG)

Marktaktivitäten im Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) sind in überschaubarem Umfang auf die Gemeinden Hönow, Dahwitz-Hoppegarten, Neuenhagen, Fredersdorf, Petershagen-Eggersdorf, Strausberg, Rüdersdorf und Müncheberg beschränkt. Den Teilmarkt dominieren dabei Gebäude aus den 90er Jahren. Daneben ist ein zunehmender Einfluss sowohl der Lage als auch der Ausstattungsqualität auf das Preisniveau festzustellen. Sowohl hinsichtlich des Kaufpreises wie auch des Vergleichspreises in €/m² Wohnfläche ist ein Preisgefälle in Abhängigkeit der Entfernung zu Berlin sowie der Attraktivität des Wohnortes vorhanden. Demgemäß ist das Bodenpreisniveau, das sich im Bodenrichtwert widerspiegelt, als Gradmesser für die Attraktivität der Wohnorte interpretierbar. Sofern innerhalb eines Wohnortes verschiedene Bodenrichtwertzonen gegeben sind, ist eine Abhängigkeit des Preisniveaus vom Bodenrichtwert jedoch nicht erkennbar.

Eigengenutzte Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den vorgenannten Wohnlagen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Kaufpreis [€]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Vergleichspreis [€/m ² Wohnfläche]
Mittelwert	77.945	1996	75	1.007
Median	61.000	1997	68	919
<i>Min.</i>	<i>13.500</i>	<i>1955</i>	<i>24</i>	<i>364</i>
<i>Max.</i>	<i>177.000</i>	<i>2006</i>	<i>134</i>	<i>1.988</i>

Die Angaben beziehen sich auf 52 Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und anderen Nebenflächen.

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren bzw. teilweise auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf nachfolgende repräsentative Kommunen.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Kommunen repräsentieren die Wohnflächenpreise wegen unvollständigen Wohnflächenangaben nur einen Teil der Stichprobe.

Hoppegarten und Hönow *

Es lagen 9 Kauffälle in einer Spanne von 63 bis 167 T€ (Mittelwert 124 T€, Median 119 T€) vor. Die Wohnflächenpreise betragen 808,- bis 1.988,- €/m² Wohnfläche; im Mittel 1.558 €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von 84 m².

Neuenhagen

Es lagen 5 Kauffälle in einer Spanne von 97 bis 177 T€ (Mittelwert 127 T€, Median 123 T€) vor. Die Wohnflächenpreise betragen 826,- bis 1.394,- €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 85 bis 134 m², im Mittel 117 m².

Fredersdorf und Petershagen/Eggersdorf

Es lagen 6 Kauffälle in einer Spanne von 51 bis 145 T€ (Mittelwert 90 T€, Median 86 T€) vor. Die Wohnflächenpreise betragen 1.300,- bis 1.859,- €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 39 bis 78 m², im Mittel 63 m².

Strausberg

Es lagen 11 Kauffälle in einer Spanne von 14 bis 159 T€ (Mittelwert 57 T€, Median 52 T€) vor. Die Wohnflächenpreise betragen 563,- bis 1.333,- €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 24 bis 133 m², im Mittel 58 m².

Rüdersdorf *

Es lagen 4 Kauffälle mit Wohnungspreisen zwischen 20 und 95 T€ vor. Da nur für 2 Kauffälle Wohnflächenangaben vorlagen (je 120 m²) erfolgt hierfür keine Auswertung.

Müncheberg und Ortsteil Münchehofe *

Es lagen 13 Kauffälle in einer Spanne von 28 bis 85 T€ (Mittelwert 43 T€, Median 36 T€) vor. Die Wohnflächenpreise betragen 613,- bis 707,- €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 41 bis 75 m².

Vermietete Eigentumswohnungen

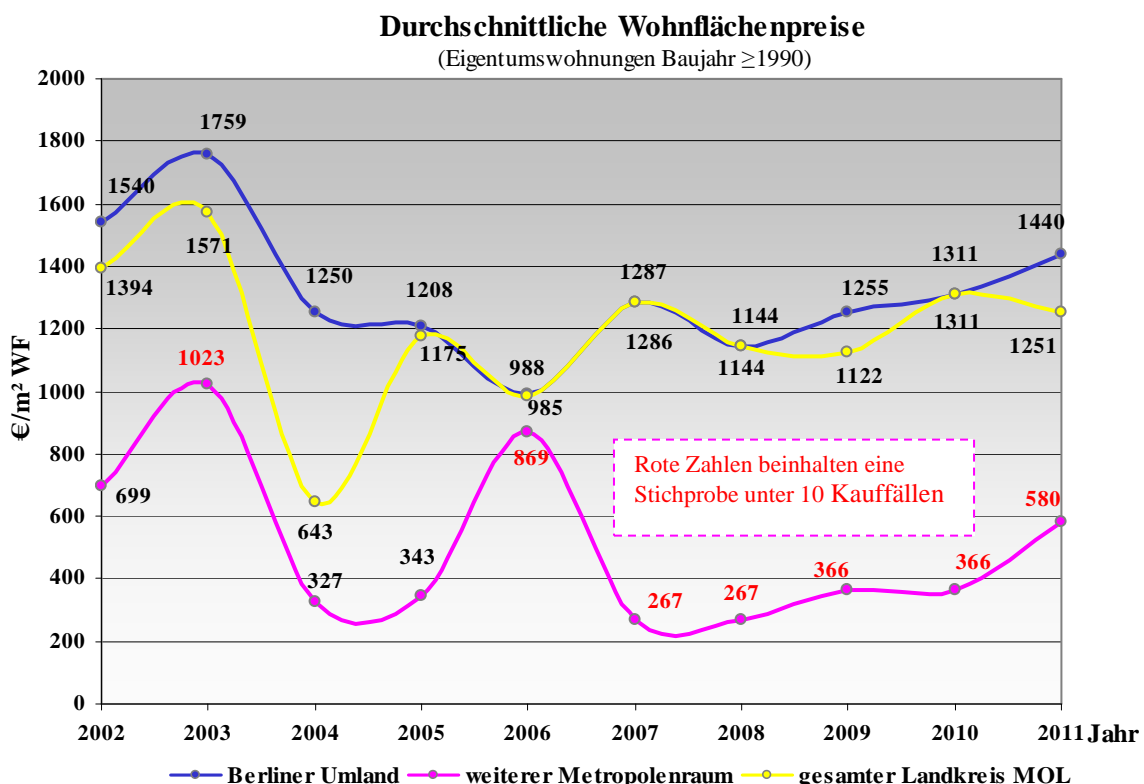
Für das Berichtsjahr 2011 wurden 23 Kauffälle für vermietete Eigentumswohnungen in einer Spanne von 20 bis 167 T€ (Mittelwert 73, Median 71 T€) bei einem Wohnflächenpreis zwischen 645,- und 1.942,- €/m² Wohnfläche und einer Wohnfläche zwischen 31 und 92 m², im Mittel 66 m² registriert.

Auch hier dominieren die 90er Baujahre; ältere Baujahre weisen vorwiegend eine Sanierung nach dem Jahr 2000 auf.

Das Preisniveau für vermietete Eigentumswohnungen weicht nur unwesentlich von dem der eigengenutzten Wohnungen ab.

8.4.2 Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 2002 (Weiterveräußerungen)



Das Preisniveau für Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2011 weiter gestiegen. Der Preisrückgang der vergangenen 10 Jahre für Wohneigentum beträgt nach wie vor im Mittel ca. 30 %.

8.5 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 u. a. um Läden, Büro-, Praxis- und Geschäftsräume sowie Stellplätze. Für den ersten Teilbereich liegen im Berichtszeitraum nur 3 Kauffälle vor, die keine repräsentative Aussage zum Preisniveau zulassen.

Kauffälle für Teileigentum nach WEG treten nur sporadisch auf. Eine differenzierte statistische Auswertung nach der Nutzung ist somit nicht möglich.

Dieser stark eingeschränkte, wenig aktive Teilmarkt wies in den Jahren 2008 bis 2011 folgende Kauffälle auf:

Gemarkung	Jahr	Kaufpreis	Baujahr	Nutzfläche [m ²]	Vergleichspreis [€/m ² Nfl.]
Hönow	2011	500.000	1997	o. A.	o. A.
Neuenhagen	2009	70.000	1996	131	534
Neuenhagen	2010	19.875	2010	522	38
Strausberg	2010	175.000	1993	1.189	147
Schulzendorf	2008	100.000	1970	250	400

Garagen und Stellplätze

Im Jahr 2011 wurden nur 2 Kauffälle für Tiefgaragenstellplätze im Kreisgebiet registriert. Diese entfallen auf die Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten und betragen jeweils 6.000 €.

In den Vorjahren 2009 und 2010 wurden in den Gemeinden Dahlwitz-Hoppegarten, Neuenhagen und Eggersdorf(b. Strausberg) Kauffälle für Tiefgaragenstellplätze zwischen 4.000 € und 7.000 € registriert, für Stellplätze in Neuenhagen 1.500 €/Platz.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2011 war mit insgesamt **84 Kauffällen** über Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von 16,6 Mio € auf einer Grundstücksfläche von rund 30 ha ein erneutes Umsatzhoch zu verzeichnen. Mit einer Zuwachsrate von 78 % im Vergleich zum Vorjahr war die Steigerung beim Flächenumsatz am höchsten.

Rund 46 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland. In Auswertung der geeigneten Kauffälle zeigt die nachfolgende Tabelle das Preisniveau in den jeweiligen Gebieten. Für eine hinsichtlich Baujahr und Wohnfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
300.000 32.000 - 1.250.000	30	160.000 21.000 - 1.600.000	35

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum 6 auswertbare Verkaufsfälle für Produktions- bzw. Werkstattgebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
225.000 65.000 - 450.000	4	160.000 103.000 - 115.000	2

8.8 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)

Die Bewertung von Grundstücken führt bei Anwendung des Sachwertverfahrens nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn die ermittelten vorläufigen Sachwerte an die regionalen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Denn beim vorläufigen Sachwert handelt es sich lediglich um einen fiktiven modellhaften Berechnungswert, der in der Regel auf mittleren Herstellungskosten des Bundes basiert und deshalb bei einem analogen Objekt in wertgleicher Lage unter Anwendung des gleichen Berechnungsmodells bundesweit einheitlich ist.

Die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 31.07.2009 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010).

Da Marktanpassungsfaktoren zeitabhängige Größen sind, hat der Gutachterausschuss des Landkreises Märkisch-Oderland eine Aktualisierung durch Marktdaten aus dem Jahr 2011 vorgenommen. Um eine statistisch ausreichende Datenmenge für die Auswertung zu gewährleisten, wird auf einen 3-Jahresuntersuchungszeitraum abgestellt und jeweils gleitend um ein Jahr fortgeschrieben.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 210 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2009 bis 2011 wie folgt ermittelt:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

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

Bei der Anwendung der aktuellen regionalen Sachwertfaktoren sind ab der Veröffentlichung im Marktbericht 2010 Veränderungen im Bewertungsmodell zu beachten. Die Alterswertminderung erfolgt gemäß § 23 Immobilienwertermittlungsverordnung linear statt progressiv. Regional- und Ortsfaktoren entfallen; ihre Auswirkung auf den Verkehrswert wird im regionalbezogenen Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte basierte ausschließlich auf Kauffällen mit Wohngebäuden Baujahr ab 1990. Für alle anderen Sachwertobjekte konnten bisher noch keine regionalen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH (Baujahr ab 1990)		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baunebenkosten: 16 % für Wohngebäude, Faktor 1,16; 10 % für Garagen, Faktor 1,10
	x	Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2000 = 100
	-	Alterswertminderung linear (§23 ImmoWertV); Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Bodenwert	=	Grundstücksfläche × Bodenwert/m ² zum Kaufzeitpunkt unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für das Berliner Umland
Wert der Nebengebäude		Zeitwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen		pauschaler Wertansatz: einfache Ausführung 3 % mittlere Ausführung 4 % gehobene Ausführung 5 %
		{ vom Gebäudewert nach } Alterswertminderung
Sachwert (vorläufig)	=	Gebäudewert + Bodenwert (auf Basis Bodenrichtwert und Umrechnungskoeffizienten) + 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 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.

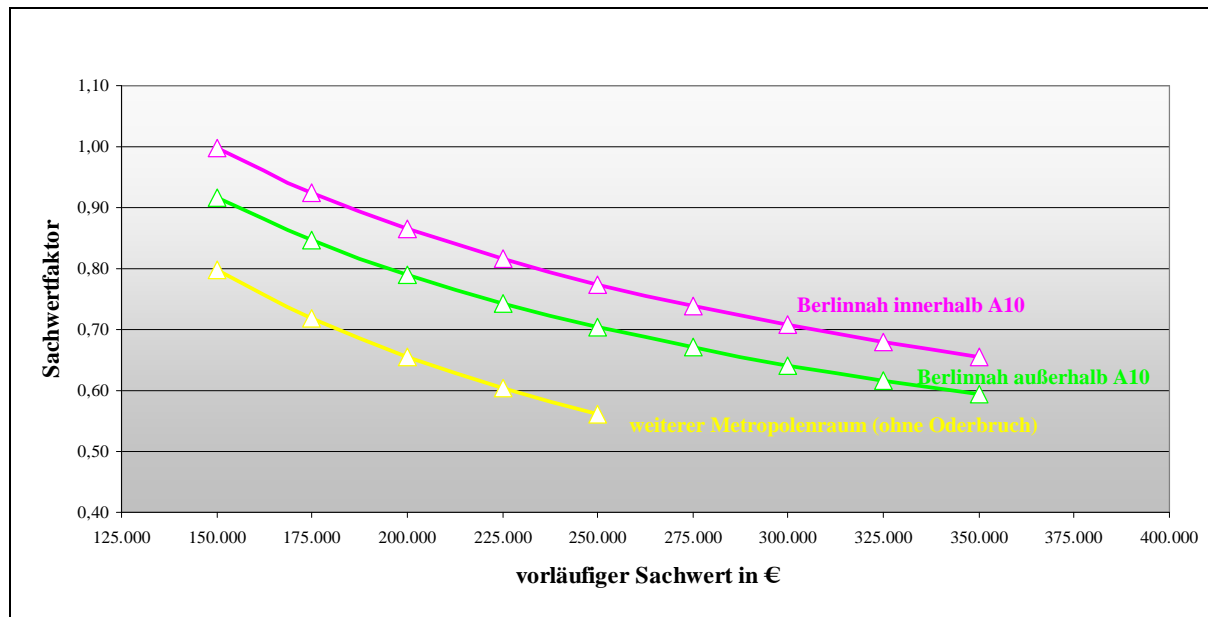
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	EFH, DHH, ZFH, RH (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Untersuchung Berliner Umland innerhalb und außerhalb Autobahn A10 und weiterer Metropolenraum, keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre
Vermietung	keine vermietete 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

Entsprechend den unterschiedlichen Bedingungen und Wertverhältnissen im Landkreis Märkisch-Oderland erfolgt die Ableitung der Sachwertfaktoren differenziert nach folgenden Gebieten:

- Berliner Umland innerhalb der Autobahn
- Berliner Umland außerhalb der Autobahn
- weiterer Metropolenraum ohne Oderbruch.

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



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren		
	Berliner Umland innerhalb Autobahn	Berliner Umland außerhalb Autobahn	weiterer Metropolitanraum (ohne Oderbruch) ¹
150.000	1,00	0,92	0,80
175.000	0,92	0,85	0,72
200.000	0,87	0,79	0,65
225.000	0,82	0,74	0,60
250.000	0,77	0,70	0,56
275.000	0,74	0,67	
300.000	0,71	0,64	
325.000	0,68	0,62	
350.000	0,66	0,59	
Kauffallanzahl	52	123	35
Bestimmtheitsmaß (B) ²	0,34	0,29	0,41
Korrelationskoeffizient ³ (MAF/ vorl. Sachwert)	0,58	0,54	0,64
Formel	$375,36x^{-0,4975}$	$413,6x^{-0,5129}$	$2985,1x^{-0,6902}$

Hinweise:

¹ Sachwertfaktoren gelten nicht für das binnen- und hochwassergefährdete Oderbruch, da dafür keine Kauffälle vorlagen. Es ist davon auszugehen, dass die Sachwertfaktoren hier noch erheblich niedriger liegen.

² Das Bestimmtheitsmaß B (r²) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs.

³ Der Korrelationskoeffizient (r) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

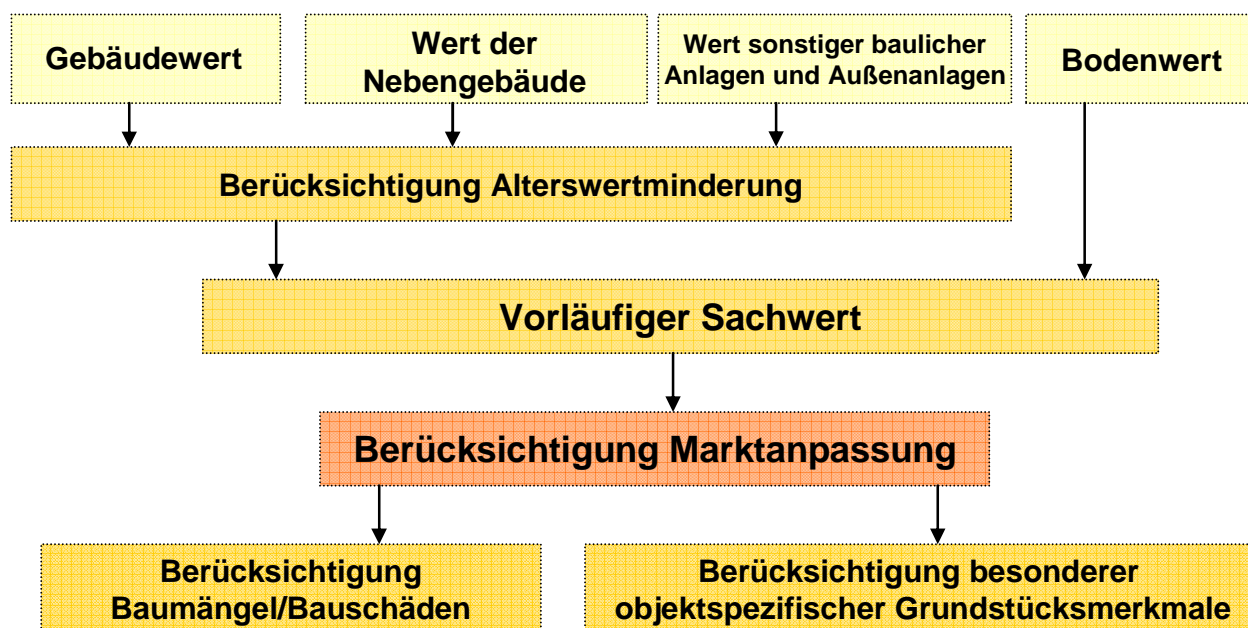
Grundsätzlich ist zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Kennziffern durch den Wert für das Bestimmtheitsmaß und den Korrelationskoeffizienten auf weitere - nicht ausgewiesene - Sekundärabhängigkeiten hindeuten bzw. ohnehin nur ein eingeschränkter Zusammenhang besteht (u. a. Marktvolatilität). Daher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

Erwartungsgemäß fallen die Wertabschläge bei den Gemeinden innerhalb der A10, die durch unmittelbare Berlinnähe sowie einen S-Bahnanschluss geprägt sind, am geringsten aus.

Im berlinnahen Bereich außerhalb der A10 sind neben S-Bahngemeinden auch Gemeinden ohne S-Bahnanschluss vorhanden. Eine weitere differenzierte Untersuchung führt hier wie im Vorjahr nicht zu statistisch gesicherten abweichenden Ergebnissen.

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

Das schematische Sachwertmodell wird nachfolgend dargestellt:



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

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

8.9 Liegenschaftszinssätze

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten von renditeorientierten Immobilien dient der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren analog dem Sachwertfaktor im Sachwertverfahren. Demgemäß gehört die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 31.07.2009 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010).

Eigene fundierte Untersuchungsergebnisse zum Liegenschaftszinssatz liegen nicht vor, da die Datenbasis auf Kreisebene, wie auch in etlichen anderen Landkreisen, bisher nicht ausreicht.

Deshalb wird der Liegenschaftszinssatz überregional auf Landesebene nach einem einheitlichen Modell ermittelt.

Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bis 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*² - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*³ - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*⁴
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p>*¹ Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</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: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</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:

8.9.1 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 $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$

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 **2009 – 2011** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet.

Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2010 enthalten. Auch die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich auf die Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen aller Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich.

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 innerhalb des Auswertzeitraumes nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen 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.

8.9.2 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser Datenbasis 2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (69 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² - 220 €/m ²	81 €/m ²	6,1 %
Wohn- und Nutzfläche	153 m ² - 4.192 m ²	669 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,8 - 19,2	12,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² - 9,6 €/m ²	6,0 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (122 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 200 €/m ²	53 €/m ²	6,4 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² - 1.768 m ²	488 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,6 - 22,4	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² - 7,5 €/m ²	4,6 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (80 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 100 €/m ²	31 €/m ²	6,5 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² - 2.679 m ²	562 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,6 - 22,4	9,3	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² - 7,5 €/m ²	4,4 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (46 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 250 €/m ²	99 €/m ²	6,2 %
Wohn- und Nutzfläche	220 m ² - 2.093 m ²	656 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 40 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 - 13,2	9,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² - 6,9 €/m ²	5,0 €/m ²	

8.9.3 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser Datenbasis 2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (24 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² - 206 €/m ²	89 €/m ²	6,7 %
Wohn- und Nutzfläche	210 m ² - 1.099 m ²	467 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	38 Jahre	
Rohertagsfaktor	6,6 – 19,4	11,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² - 9,4 €/m ²	5,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (44 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 292 €/m ²	76 €/m ²	7,5 %
Wohn- und Nutzfläche	80 m ² - 2.234 m ²	577 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	36 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,1 – 16,0	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² - 8,8 €/m ²	5,1 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (32 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 80 €/m ²	45 €/m ²	7,9 %
Wohn- und Nutzfläche	80 m ² - 2.201 m ²	503 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	37 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,1 – 16,0	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² - 8,8 €/m ²	5,0 €/m ²	

8.9.4 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser Datenbasis 2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (10 Kauffälle)			
Bodenwert	34 €/m ² - 260 €/m ²	131 €/m ²	8,6 %
Nutzfläche	550 m ² - 9.704 m ²	4.520 m ²	
Restnutzungsdauer	42 Jahre - 52 Jahre	48 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,3 – 14,1	10,7	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² - 13,3 €/m ²	8,6 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (25 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 200 €/m ²	42 €/m ²	8,1 %
Nutzfläche	136 m ² - 5.928 m ²	1.472 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 55 Jahre	40 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,1 – 11,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² - 10,4 €/m ²	6,8 €/m ²	

8.9.5 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser Datenbasis: 2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (500 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 230 €/m ²	83 €/m ²	3,9 %
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	118 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	57 Jahre	
Rohetragsfaktor	13,0 – 24,0	19,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² - 9,9 €/m ²	6,0 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (201 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² - 90 €/m ²	30 €/m ²	4,1 %
Wohnfläche	47 m ² - 225 m ²	119 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 – 29,0	16,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² - 7,3 €/m ²	4,7 €/m ²	

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird durch das Baugesetzbuch (§ 193 Abs. 5) und die Gutachterausschussverordnung (§ 12) verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Im Anschluss an die Ermittlung sind sie in den Gemeinden für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gemäß § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte 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). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften wie

- Entwicklungszustand,
- Lage (Infrastruktur, Verkehrsanbindung),
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstücksgröße und Zuschnitt,
- Erschließungszustand,
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Altlasten)

sind in der Regel durch Abweichungen vom Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

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.

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2012 liegen für den Landkreis Märkisch-Oderland flächendeckend zonal vor.

Die Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg werden in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht im Internet präsentiert.

(Brandenburg-Viewer des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>)

Zu den angebotenen Geobasisdaten gehören topografische Karten, die automatisierte Liegenschaftskarte und Luftbilder. Sie können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

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

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Märkisch-Oderland Auskünfte über Bodenrichtwerte.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2012 ermittelt. Die ermittelten Werte werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt.



Auszug aus der aktuellen
Bodenrichtwertkarte

9.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2012 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Altfriedland	11 – M – II - 750 m ²		8 - SOE
OT Gottesgabe	5 – M – II - 1.000 m ²		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	65 –M- III - 750 m ²		
Seeberg-Siedlung	55 – W - II - 750 m ²		
Nord	50 – W – II - 750 m ²		
WG* Scheunenviertel	60* - W – II - 600 m ²		
WG* Am Röthsee	55* - W – II - 600 m ²		
Wochenendnutzung			30 - SOE
Bad Freienwalde			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	34 - M – III - 750 m ²		
Südliche Randlage	30 – W – II - 750 m ²		
Westliche Randlage	34 - W – III - 750 m ²		
WG* Ranfter Feld	38* - W – II - 600 m ²		
Gewerbegebiet		5 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SOE
OT Altranft	26 – M – II - 750 m ²		
OT Altranft-Gewerbepark		5* - G	
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	32 – W – 500 m ²		
allgemeine Ortslage	32 – W – II – 500 m ²		
OT Hasenholz	10 – M – II – 1.000 m ²		
Wochenendnutzung			14 - SOE
Falkenberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage	16 – M – II - 750 m ²		
OT Cöthen und Amalienhof	12 – W – II – 1.000 m ²		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf-Ortslage	65 – M – II - 500 m ²		
Fredersdorf-Nord	50 – W – II - 750 m ²		
Fredersdorf-Süd	55 – W – II - 750 m ²		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36* - G	
Vogelsdorf-Ortslage	44 – M – II - 750 m ²		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf	50 – W – II - 750 m ²		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*		45* - G	
Heckelberg	13 – M – II - 1.000 m ²		
Wochenendnutzung			5 - SOE
Hennickendorf	M 38 – M – II - 1.000 m ²		
Gewerbegebiet Pappelhain*		17 - G*	
WG* Meisterhäuser/Am Stienitzsee	130* - W – II – 1.000 m ²		
WG* alle	44* - W – II - 600 m ²		
Hohenwutzen	16 – M – II - 750 m ²		
Wochenendnutzung			5 - SOE
Küstrin - Kietz	5 – M – II - 1.000 m ²		

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Lebus Ortslage	22 -M - II - 500 m ²		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee	40* - W - II - 750 m ²		
Gewerbegebiet Lebus		5 - G	
Neuenhagen b. Berlin			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	80 - W - II - 750 m ²		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	75 - W - II - 750 m ²		
Mischgebiet	70 - M - III - 750 m ²		
Gewerbegebiet*		28* - G	
WG* Gruscheweg	95* - W - II - 500 m ²		
WG* Pferdekoppel	85* - W - II - 600 m ²		
WG* Am Amselsteg/Gartenstadt	105* - W - II - 600 m ²		
Wochenendnutzung			23 - SOE
Neuhardenberg	14 - M - II - 1.000 m ²		
Neurüdnitz + Rüdnitz Ausbau	4 - M - II - 1.000 m ²		
Seelow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	22 - M - II - 750 m ²		
allg. Mischgebiet	22 - M - II - 750 m ²		
OT Zernikow	15 - M - II - 750 m ²		
WG* alle	30* - W - II - 500 m ²		
Gewerbegebiet*		7* - G	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	65 - W - II - 500 m ²		
allg. Wohnlage	70 - W - II - 750 m ²		
Hufenweg	60 - W - II - 500 m ²		
Gartenstadt	60 - W - II - 750 m ²		
Schillerhöhe	55 - W - II - 750 m ²		
Mittelallee/Kirschallee	55 - W - II - 750 m ²		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring*		20* - G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI		15 - G	
OT Hohenstein	20 - M - II - 750 m ²		
OT Gladowshöhe	24 - W - II - 750 m ²		
OT Ruhlsdorf	14 - M - II - 1.000 m ²		
Wohnlage Badstraße	100 - W - II - 750 m ²		
WG* Hegermühlenstraße	70* - W - II - 500 m ²		
WG* Wilkendorfer Weg	80* - W - II - 500 m ²		
WG* Am Mondsee	70* - W - II - 500 m ²		
Fasanenpark Innenbereich	46 - W - II - 500 m ²		
Fontanestraße	100 - W - II - 750 m ²		
Jenseits des Sees	65 - W - II - 750 m ²		
Nördliche Wohnlage	50 - W - IV		
Plattenbau Hegermühle	48 - W - V		
Plattenbau Vorstadt	48 - W - V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle			18 - SOE
Wochenendnutzung Postbruch			20 - SOE
Wesendahl	14 - M - II - 1.000 m ²		
Wochenendnutzung			7 - SOE

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	32 – M – III - 750 m ²		
Randlage	17 – W – II - 750 m ²		
Randlage Siedlung Am Holzplatz	15 - W – II - 750 m ²		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

Hinweis:

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

Die nach dem jeweiligen Bodenrichtwert angegebenen wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind nachfolgend erläutert:

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

9.4 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 und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012

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
4. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2012
3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012

Hennickendorf Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.

Lebus Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2002 ermittelt.

1. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.08.2005
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 1. Fortschreibung 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.

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 796 frei vereinbarte Nutzungsentgelte (abgeschlossen nach dem 02.10.1990) vor, die zur Auswertung geeignet sind. Der Hauptteil (ca. 83 %) entfällt dabei auf das Berliner Umland.

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

Die Informationen des Jahres 2011 zeigen für Neuverträge häufig ein niedrigeres Preisniveau. Ein Zusammenhang mit ungünstigerer Lage ist dabei nicht auszuschließen. Auf das langjährige Mittel hat das aktuelle Preisniveau nur einen geringen Einfluss, so dass sich zum Vorjahr kaum Veränderung ergeben.

Gebiet	bebaut €/m ² /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m ² /Jahr	Anzahl
Berliner Umland	Ø 1,60 (0,40 - 6,14)	483	Ø 0,90 (0,24 - 4,22)	181
weiterer Metropolitanraum	Ø 0,90 (0,15 - 3,37)	88	Ø 0,45 (0,10 - 2,55)	44

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

10.2 Mieten

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

Darüber hinaus ist der Grundstücksmarkt für Mieten (Nettokaltmieten) im Landkreis Märkisch-Oderland wenig transparent. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist im Internet veröffentlicht.

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

Die vorliegenden Mietübersichten sollen dem Leser eine Orientierung bieten und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da nicht für alle Gemeinden bzw. Ortsteile Mietwerte vorliegen. Die Übersichten erfüllen nicht die Anforderungen von Mietspiegeln.

Die Aussagekraft der Daten wird durch die Angabe der in Klammern stehenden Anzahl der Mietdatensätze belegt.

Die Auswertung erfolgt räumlich differenziert nach Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Weitere Unterscheidungskriterien sind die Wohn- bzw. Nutzfläche, die Baujahrsgruppen sowie der Sanierungszustand.

Es ist davon auszugehen, dass die sich abzeichnende positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung vor allen in den Randbereichen zu Berlin tendenziell zu steigenden Mieten führt. Dagegen ist im ländlichem Raum, der verstärkt von Leerstand geprägt ist, eher mit sinkenden Mieten zu rechnen.

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

10.2.1 Wohnraummieten (Nettokalmmieten)

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraummieten waren Mietverträge, die in den letzten 10 Jahren (2002 – 2011) 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. Lediglich in jüngerer Vergangenheit ist in nachgefragten Lagen ein moderater Anstieg zu verzeichnen.

Die nachstehende Mietdatenübersicht enthält Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

Berliner Umland: Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten,
Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf
b. Berlin, Strausberg

weiterer Metropolenraum: Bad Freienwalde (Oder), Märkische Schweiz, Müncheberg,
Barnim-Oderbruch, Wriezen

► Berliner Umland

[Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	2,41 – 5,62 4,02 (9)	3,50 – 6,00 4,58 (6)	5,35 – 6,74 5,70 (4)	4,08 - 5,36 4,36 (6)	o. A.	3,96 3,96 (7)	4,36 – 4,90 4,55 (7)
≥40-60	2,50 - 5,62 3,87 (28)	3,93 – 5,62 4,58 (27)	2,95 - 5,15 4,53 (6)	3,82 – 5,69 4,65 (51)	2,79 - 3,27 2,95 (6)	3,95 -4,71 4,29 (20)	4,01 – 7,15 5,90 (17)
>60	2,57 – 4,96 3,75 (32)	3,79 – 5,50 4,43 (20)	4,95 - 5,43 5,13 (16)	4,50 - 5,80 5,03 (10)	2,46 - 3,88 3,11 (16)	3,96 - 4,70 4,18 (37)	4,51 - 7,89 5,10 (20)

► weiterer Metropolenraum

[Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	1,79 - 4,08 2,96 (9)	4,00 (1)	2,59 – 4,97 3,29 (5)	4,13 - 5,04 4,61 (14)	2,62 - 3,48 2,96 (4)	3,10 - 5,16 4,90 (22)	7,51 - 8,73 8,28 (7)
≥40-60	3,43 - 4,71 3,88 (10)	4,62 - 6,00 5,06 (5)	2,91 -4,57 3,74 (30)	4,00 - 5,38 4,45 (146)	2,60 -3,13 2,70 (6)	4,120- 4,88 4,57 (13)	4,85 - 8,74 7,05 (34)
>60	2,42 - 4,00 3,13 (22)	3,81 – 6,34 4,61 (15)	3,04 - 4,65 3,83 (36)	3,94 - 5,15 4,30 (75)	2,58 - 2,69 2,61 (4)	4,55 - 5,12 4,84 (35)	4,09 – 7,33 4,84 (23)

Der Vergleich beider Tabellen zeigt, 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 Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum hatte bisher keinen nachweisbaren Einfluss auf das Mietpreisniveau.

10.2.2 Gewerbemieten (Nettokalmieten)

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.

Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit insbesondere von Gewerbemieten beschränkt, so dass eine zuverlässige Abbildung des Marktes nicht gewährleistet ist. Demzufolge sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen.

Die nachfolgenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

- Berliner Umland: Hoppegarten, Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Strausberg
- weiterer Metropolenraum: Bad Freienwalde (Oder), Müncheberg, Wriezen

[Nettokalmieten, Angabe in €/m²]

Gebiet	Nutzfläche (m ²)	Ladengeschäfte	Büro und Praxen
Berliner Umland	<50	7,15 - 15,01 9,45 (12)	9,24 - 12,77 11,01 (2)
	>50	4,50 - 9,89 7,65 (10)	4,35 - 12,00 ² 7,67 (11)
weiterer Metropolenraum	<50	o. A.	4,00 (2)
	>50	4,50 - 17,31 ¹ 7,35 (6)	4,80 - 9,15 ³ 6,98 (2)

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

¹ Backshop, ² Bürgerbüro/Gemeinde, ³ Sparkasse

[Angaben in €/m² Nettokaltmiete]

Gebiet	Gaststätten	Werkstätten	Lagerräume	Garagen, Stellplätze
Berliner Umland	4,97 – 8,50 5,98 (4)	4,35 – 9,00 5,82 (4)	0,64 - 3,41 1,76 (3)	0,41 – 1,02 0,70 (6)

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

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug der von der IHK Ostbrandenburg aktuell angegebenen Gewerbemietpiegel mit Stand Oktober 2010 dar. Die veröffentlichten Mietspannen geben den jeweiligen Schwerpunkt des Marktes wieder und sind unverbindlich. 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 Oktober 2010

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte (m ²)			Gaststätten (m ²)			Büros, Praxis		Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerflächen (m ²)				
	bis 100	bis 700	... in EKZ		bis 100	bis 700	in EKZ	1 A Lage		sonstige Lage	Lagerhallen		Freiflächen	
			bis 100	bis 700							bis 700	ab 700	bis 700	ab 700
Bad Freienwalde	5 - 9	4 - 6	k. A.		k. A.			3 - 6		1 - 3*	1*		0,5 - 1*	
Neuenhagen	7 - 8		k. A.		k. A.			4,5 - 10		k. A.	k. A.			
Rüdersdorf	8 - 17		k. A.		k. A.			k. A.		k. A.	1 - 1,5		0,1 - 0,25	
Seelow	4,5 - 6*	2 - 5*	k. A.		k. A.			2 - 7		2 - 3,5*	k. A.	0,5 - 2*	k. A.	0,1 - 0,5*
Strausberg	5 - 13		k. A.		k. A.	4 - 5,5	k. A.	4 - 8		2 - 3,5*	1 - 2*	2 - 2,5*	k. A.	0,5*

k. A. = keine Angaben

EKZ = Einkaufszentrum

*Insoweit unsere Erhebungen im Jahr 2010 nicht genügend Daten für die statistisch belastbare Auswertung ergaben, wurden bei bestätigter Tendenz auf die Daten der Auswertung des Jahres 2008 zurückgegriffen.

Quelle: http://www.ihk-ostbrandenburg.de/html/13102-Gewerbemietpiegel_fuer_Ostbrandenburg

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

10.3 Pachten

Der Anteil der gepachteten Flächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Höhe von ca. 80 % im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt die Wichtigkeit eines transparenten Pachtmarktes.

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.: 03346/850 6325).

Im Gegensatz zum aktuellen Bodenpreisniveau der landwirtschaftlich genutzten Flächen spiegeln sich in den Pachtpreisen die unterschiedlichen Bodenqualitäten des „Oderbruchs“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“ wieder.

In Auswertung der Angaben vom Landwirtschaftsamt sind die Pachtpreise weiter überwiegend stabil mit steigender Tendenz. Im Gebiet Oderbruch war eine Erhöhung von 2,3 % und im Gebiet um Frankenfelde eine Erhöhung um ca. 5,5 % zu verzeichnen.

Im Vergleich zu den westlichen Bundesländern liegt das Pachtzinsniveau bei Neupachten immer noch ca. 20 bis 60 % niedriger.

Landwirtschaftliche Pachtzinsen¹ 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 – 4,50	76,80 – 261,00
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	29,14 – 52,15	2,10 – 3,70	39,90 – 125,80
Müncheberg	26	1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 4,00	39,90 – 104,00
Klosterdorf	30	1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 4,00	39,90 – 120,00
Frankenfelde und Umgebung	28 – 37	2,56	71,58 – 94,59	2,56 – 4,80	71,68 – 177,60
Westrand des Kreises	27 – 37	1,53 – 2,56	41,41 – 94,59	2,20 – 4,00	59,40 – 148,00

* AZ = Ackerzahl

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

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium und hat die Aufgabe, auf Grundlage von Marktdaten für eine Grundstücksmarkttransparenz zu sorgen. Einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt erhält der Gutachterausschuss durch die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu führende Kaufpreissammlung.

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und deren Geschäftsstelle sind:

Baugesetzbuch	(BauGB) 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)
Immobilienwert- ermittlungs- verordnung	(ImmoWertV) vom 19.Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
Brandenburgische Gutachterausschuss- verordnung	(BbgGAV) vom 12.Mai 2010 (GVBl.II/10 Nr. 27)
Wertermittlungs- richtlinien	(WertR 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006
Nutzungsentgelt- verordnung	(NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
Bundeskleingarten- gesetz	(BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl.I S. 2146).

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 16 ehrenamtlichen Mitgliedern. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig. Sie sind in Anlage 3 namentlich aufgeführt.

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 Gutachter und stellvertretender Gutachter bestellt.

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre und kann wiederholt werden. Die letzte Neubestellung der Gutachter fand zum 01.01.2009 statt.

► **Aufgaben des Gutachterausschusses**

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von zonalen Bodenrichtwerten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und Mitteilung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung wie z.B. Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten
- 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 2006-2010)		Seite
Abbauland		50 - 80 % über dem Wert vergleichbarer landw. Flächen		46
Acker				32
Außenbereichsbauflächen		20 - 80 %, Ø 50 % des Bodenrichtwertes vom angrenzenden Bauland		28
Bauerwartungsland		15 -40 %, Ø 25 % BRW Bauland,		26
Baumschule/Obstplantage (Dauer- und Sonderkulturen)		0,40 - 1,50 €/m ² Ø 0,90 €/m ²		42
Bodenrichtwerte		Übersicht		65
Dauerkleingärten		1,20 - 24,00 €/m ² , Ø 11,00 €/m ²		45
Deponien (incl. geschlossener Deponien)		0,20 €/m ²		45
Eckgrundstücke				23
Erbbaurechte				28
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	43
	Berliner Umland	≤ 50	15	
		> 50	14	
	weiterer Metropolitanraum	≤ 15	18	
> 15		14		
gewerbliche Bauflächen				24
Grünland				35
Höfe				41
Lagerplatz		0,15 - 13,00 €/m ² , Ø 3,00 €/m ²		45
Liegenschaftszinssätze		Auszüge aus Landesmarktbericht 2011		60
Marktanpassungsfaktoren				56
Naturschutz- Landschaftsschutz- Biotopflächen		0,13 – 1,55 €/m ² , Ø 0,32 €/m ²		42
öffentliche Grünanlagen		1,00 – 7,00 €/m ² , Ø 4,00 €/m ²		*
ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		40
Parkplätze/Stellplätze		10 - 120 % des Baulandwertes, Ø 40 %		46
Privater Weg		0,50 – 10,00 €/m ² , Ø 3,80 €/m ²		45
Radwegebau (vorherige Nutzung Acker)		0,20 – 1,00 €/m ² , Ø 0,50 €/m ²		*
Rohbauland		20 - 80 %, Ø 50 % BRW Bauland		27
Sanierungsgebiete				68
Sportanlagen		0,50 – 2,10 €/m ² , Ø 1,30 €/m ²		45
Unland/Geringstland		0,01- 0,38 €/m ² , Ø 0,13 €/m ²		41
Umrechnungskoeffizienten		Gebiet Berliner Umland		22
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				45
Wald				38
Wassergrundstücke				27
Wasserflächen (Seen)				45
Windkraftanlagen				44
Zwangsversteigerungen				15

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

Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.09.2011

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 30.09.2011			Bevölkerung 30.09.2010 insgesamt	Abweichung 30.09.2011 zu 30.09.2010
		insgesamt	männlich	weiblich		
		Personen			Personen	
12 0 64 000	Landkreis Märkisch-Oderland	189.832	94.740	95.092	190.866	-1034
	Amt Falkenberg-Höhe	4.634	2.409	2.225	4.693	-59
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	563	279	284	568	-5
12 0 64 125	Falkenberg	2.310	1.188	1.122	2.330	-20
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	735	408	327	756	-21
12 0 64 222	Höhenland	1.026	534	492	1.039	-13
	Amt Golzow	5.641	2.904	2.737	5.734	-93
12 0 64 009	Alt Tucheband	891	456	435	890	1
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	474	245	229	492	-18
12 0 64 172	Golzow	854	435	419	871	-17
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.715	1.397	1.318	2.761	-46
12 0 64 538	Zechin	707	371	336	720	-13
	Amt Lebus	6.350	3.206	3.144	6.426	-76
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.214	1.618	1.596	3.201	13
12 0 64 388	Podelzig	932	467	465	954	-22
12 0 64 420	Reitwein	494	246	248	506	-12
12 0 64 480	Treplin	411	209	202	415	-4
12 0 64 539	Zeschdorf	1.299	666	633	1.350	-51
	Amt Märkische Schweiz	9.092	4.666	4.426	9.142	-50
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.596	791	805	1.630	-34
12 0 64 153	Garzau-Garzin	708	407	301	681	27
12 0 64 370	Oberbarnim	1.451	741	710	1.445	6
12 0 64 408	Rehfelde	4.433	2.241	2.192	4.464	-31
12 0 64 484	Waldsieversdorf	904	486	418	922	-18
	Amt Neuhardenberg	4.525	2.305	2.220	4.559	-34
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.265	640	625	1.284	-19
12 0 64 303	Märkische Höhe	610	322	288	604	6
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.650	1.343	1.307	2.671	-21
	Amt Seelow-Land	4.922	2.549	2.373	4.988	-66
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	731	375	356	760	-29
12 0 64 130	Fichtenhöhe	539	277	262	539	0
12 0 64 288	Lietzen	689	361	328	701	-12
12 0 64 290	Lindendorf	1.448	741	707	1.450	-2
12 0 64 482	Vierlinden	1.515	795	720	1.538	-23
	Amt Barnim-Oderbruch	6.832	3.484	3.348	6.960	-128
12 0 64 061	Bliesdorf	997	489	508	1.007	-10
12 0 64 349	Neulewin	956	495	461	987	-31
12 0 64 365	Neutrebbin	1.479	736	743	1.511	-32
12 0 64 371	Oderaue	1.706	858	848	1.716	-10
12 0 64 393	Prötzel	1.116	625	491	1.141	-25
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	578	281	297	598	-20
	Amtsfreie Gemeinden	147.836	73.217	74.619	148.364	-528
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	8.789	4.387	4.402	8.817	-28
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.724	6.262	6.462	12.860	-136
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	12.841	6.357	6.484	12.778	63
12 0 64 227	Hoppegarten	16.816	8.291	8.525	16.818	-2
12 0 64 274	Letschin	4.251	2.174	2.077	4.362	-111
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	7.102	3.631	3.471	7.176	-74
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	16.956	8.322	8.634	16.907	49
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	13.920	6.884	7.036	13.872	48
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.296	7.716	7.580	15.338	-42
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.399	2.565	2.834	5.542	-143
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	26.143	12.825	13.318	26.215	-72
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.599	3.803	3.796	7.679	-80

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 Dahlwitz-Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten
Tel: 03342 393-0
Fax: 03342 393-150
E-Mail: post@gemeinde-hoppegarten.de
Internet: www.gemeinde-hoppegarten.de
Bürgermeister: Herr Karsten Knobbe
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
15345 Petershagen/Eggersdorf
Tel: 03341 4149-0
Fax: 03341 4149-99
E-Mail: post@petershagen-eggersdorf.de
Internet: www.petershagen-eggersdorf.de
Bürgermeister: Herr Olaf Borchardt
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Rita Schmidt

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Außenstelle (15370) Petershagen**

Rathausstraße 9
Tel.: 03341 4149-0
Fax: 033439 5149-19

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 Peter Küster

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
Amtdirektor: Herr Karsten Birkholz
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Rudolf Schlothauer

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Falkenberg-Höhe

Ortsteil Falkenberg/Mark
Karl-Marx-Straße 2
16259 Falkenberg
Tel: 033458 64-610
Fax: 033458 64-624
E-Mail: info@amt-fahoe.de
Internet: www.amt-fahoe.de
amt. Amtdirektor: Herr Holger Horneffer
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
Amtdirektor: 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	Jahn	Kathrin
Zeschdorf	Franke	Margot

Amt Märkische Schweiz

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

Amt Märkische Schweiz

Außenstelle Rehfelde

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

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

Amt Neuhardenberg

Karl-Marx-Allee 72
15320 Neuhardenberg
Tel: 033476 595-0
Fax: 033476 328
E-Mail: amt-neuhardenberg@t-online.de
Internet: www.amt-neuhardenberg.de
Amtsdirektorin: Frau Dr. Grit Brinkmann
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dr. Hans-Hermann Kain

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Seelow-Land

Feldstraße 3
15306 Seelow
Tel: 03346 8049-0
Fax: 03346 88805
E-Mail: sekretariat@amt-seelow-land.de
Internet: www.amt-seelow-land.de
Amtsdirektorin: Frau Roswitha Thiede
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Wolfgang Wolter

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

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

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Proft, Jürgen	Vorsitzender GAA	Amtsleiter KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341/354-870	jürgen_proft@landkreismol.de
Rosin, Bernd	stell. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600	bewertung@sv-rosin.de
Stechel, Frank	stell. Vorsitzender	Selbständiger Immobiliengutachter Hypzert (F/M) REV	Lange Str. 16, 15366 Neuenhagen	03342/202993	frank.stechel@arcor.de
Bandow, Hermann	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Sachverständiger	Werbegstraße 8 12099 Berlin	030/4980 7486	bandow@bss-sachverstaendige.de
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	dr.burkhard.boettcher@arcor.de
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	grundmann-immobilien@t-online.de
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Präsident LGB	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844218	Killiches@t-online.de
Hübner, Sigrid	ehrenamtliche Gutachterin	Sachgebietsleiterin Bewer- tungsst. Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342 1242	poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	gm.nowak@t-online.de
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Arysallee 5 14055 Berlin	030/40103759	mirko.otto@ottoundkollegen.net
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	JT-Bauberatung@web.de
Petzold, Thomas	ehrenamtlicher Gutachter	Rechtsanwalt	Hauptstraße 79 15377 Buckow	033433/56106	Kanzlei@ra-thomas-petzold.de
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5523950	gerd.piefel@web.de
Jänike, Stefan	Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/342- 2041	poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon dienstlich	E-Mail
Kothe, Burghardt	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilien Sachverständiger	Meyerbeerstraße 72 13088 Berlin	030/92406277	immobilienbewertung@web.de
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342	makler@kuhnt-immobilien.de
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobilien Gutachterin HypZert (F)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/3181-3405	Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Terwestenstraße 99 B 12623 Berlin	030/63499634	a.schories@landmesser-gmbh.de

Gutachterausschüsse und Geschäftstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
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 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46)20 27 60 (0 35 46)20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe – Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35)46 27 06 (0 35 35)46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(0 33 21)4 03 61 81 (0 33 21)40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46)8 50 74 61 (0 33 46)8 50 74 69 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 001)6 01 55 81 (0 33 01)6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald- Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41)8 70 53 91 (0 35 41)8 70 53 10 gaa@osl-online.de
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66)35 17 10 (0 33 66)35 17 18 gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71)6 24 92 (03 39 71)7 10 47 gutachter@o-p-r.de
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28)31 83 13 (0 33 28)31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19341 Perleberg	(0 38 76)71 37 92 (0 38 76)71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße	Vom Steim-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 26 03141 Forst (Lausitz)	(03 55)49 91 22 15 (03 55)49 91 21 11 gaa@lkspn.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71)6 08 42 05 (0 33 71)6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 1265 17282 Prenzlau	(0 33 32)44 18 16 (0 33 32)44 18 50 gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg/Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81)58 62 03 (0 33 81)58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55)6 12 42 13 (03 55)6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31)2 89 31 82 (03 31)2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35)5 58 25 20 (03 35)5 58 25 03 Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31)8 84 41 23 03 31)8 84 41 61 23