

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



# **Grundstücksmarktbericht 2015**

## **Landkreis Märkisch-Oderland**



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland  Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Klosterstraße 14 15344 Strausberg  Telefon: 03346 / 850-7461 Telefax: 03346 / 850-7469 E-Mail: <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php">http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2016
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
Gebühr	30,-€ <sup>1</sup>
Titelfotos	Quelle: Luftbild Lebus: Matthias Lubisch weitere: Geschäftsstelle Gutachterausschuss größter Silberschatz Brandenburgs im Jahr 2015 bei Lebus gefunden
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

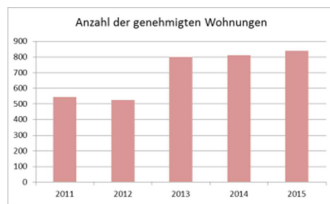
<b>Gliederung des Grundstückmarktberichtes</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten .....	10
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>13</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	13
4.2	Geldumsatz.....	14
4.3	Flächenumsatz .....	15
4.4	Zwangsversteigerungen.....	16
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>17</b>
5.1	Allgemeines.....	17
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	17
5.2.1	Preisniveau .....	17
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	20
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	23
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	24
5.4	Bauland für Gewerbe .....	25
5.4.1	Preisniveau .....	26
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	28
5.6	Sonstiges Bauland .....	29
5.7	Erbbaurechte.....	29
5.8	Sonderauswertungen .....	30
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>32</b>
6.1	Allgemeines.....	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	34
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland .....	34
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	38
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	39
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	41
6.3.1	Preisniveau .....	44
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	45
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe .....	45
6.5	Sonstige landwirtschaftliche Flächen.....	45

<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>47</b>
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>51</b>
8.1	Allgemeines.....	51
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	52
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	52
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	53
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	58
8.2.4	Liegenschaftszinssätze .....	60
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	62
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	62
8.3.2	Vergleichsfaktoren .....	63
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	65
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	65
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	66
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	71
8.5.1	Liegenschaftszinssätze .....	72
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	74
<b>9</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>75</b>
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	77
<b>10</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>81</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	81
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	82
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	86
<b>11</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....</b>	<b>87</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	87
11.2	Mieten.....	88
11.2.1	Wohnraummieten (Bestandsmieten) .....	90
11.2.2	Wohnraummieten (Neuverträge).....	91
11.2.3	Gewerbemieten (Neuverträge) .....	92
11.3	Pachten .....	94
<b>12</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>95</b>

## **Anhang**

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
Anlage 5	Stichwortverzeichnis und weitere Untersuchungsergebnisse

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



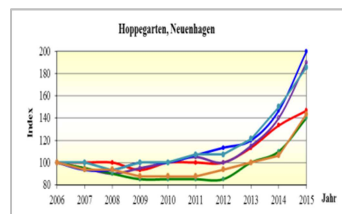
### Wohnungsbau läuft auf vollen Touren

Die Zahl der Baugenehmigungen steigt seit drei Jahren kontinuierlich an. Die hohen Vorjahreswerte wurden weiter übertroffen. ... (mehr dazu S. 11)



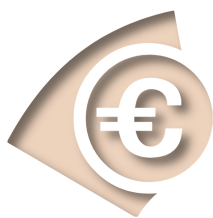
### Rekordjahr im Immobilienumsatz

Der Geldumsatz erreicht im Jahr 2015 mit **422,7 Mio. €** den Höchststand der letzten 10 Jahre... (weiterlesen S. 14)



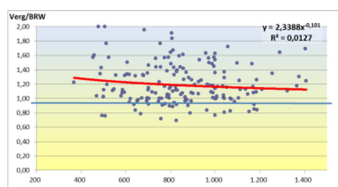
### Quadratmeterpreise regional im Höhenflug

Insbesondere im Berliner Umland wurde eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken bei knapper werdendem Angebot registriert. Infolge dessen kam es hier zu tlw. erheblichen Steigerungen der Bodenrichtwerte für Bauland. (mehr dazu ab S. 21)



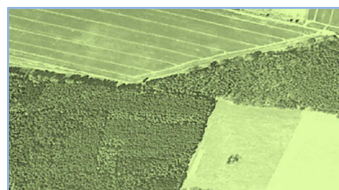
### Risiko einer Preiskorrektur von Immobilien?

Trotz des Preisauftriebes bei den Wohnimmobilien wird nach Einschätzung der Bundesbank das Risiko einer Preiskorrektur für gering erachtet. (mehr dazu S. 52)



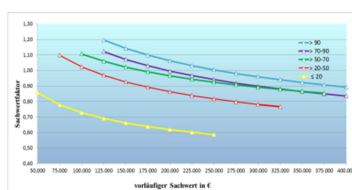
### Baulandpreise ohne Bezug zur Grundstücksgröße

Wie im Vorjahr war keine Abhängigkeit zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis gesichert nachweisbar. (mehr dazu S. 23)



### Land- und forstwirtschaftliche Preise weiter gestiegen

Die landwirtschaftlichen Ackerflächen haben weiter im Preis angezogen, allerdings moderater als im Vorjahr. Das Preisniveau für Wald hat sich bezogen auf den Bodenrichtwert auf 0,60 €/m<sup>2</sup> stabilisiert. (mehr dazu ab S. 34)



### neue regionale Sachwertfaktoren nach NHK 2010

Während im Berliner Umland die Sachwertfaktoren weiter gestiegen sind, war im ländlichen Raum eine stabile Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. (mehr dazu S. 55)

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Das regionale Investitionsvolumen für Immobilien erreichte im Jahr 2015 mit 423 Millionen Euro den zweithöchsten Stand seit Bestehen des Landkreises Märkisch-Oderland. Den Schwerpunkt bildete dabei mit 351 Millionen Euro der Wohnungsmarkt. Diese Zahlen belegen die steigende Attraktivität des Landkreises Märkisch-Oderland für Investitionen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland möchte die Aktivitäten auf dem regionalen Grundstücksmarkt für die Öffentlichkeit transparent machen. Ein hohes Maß an Transparenz ist die Basis für sachgerechte Entscheidungen, das gilt insbesondere auch für den Immobilienmarkt.

Neben den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau abbilden, stellt der jährlich neu erscheinende Grundstücksmarktbericht für Marktteilnehmer, Bauwillige, Kreditgeber oder kommunale Stellen eine aktuelle detaillierte und verlässliche Orientierungshilfe dar. Dem Sachverständigen bietet er mit fundierten aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleiteten Informationen über Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen eine unverzichtbare Grundlage für marktkonforme Bewertungen.

Die vorliegenden Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der zusätzlich erforderlichen Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Durch diese Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss das Privileg für einen umfassenden und detaillierten Überblick über den regionalen Grundstücksmarkt. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt den strengen Datenschutzregelungen des Landes Brandenburg und wird daher vertraulich behandelt.

Im Grundstücksmarktbericht werden Angaben zum Preisniveau sowie zu Umsätzen und Entwicklungen differenziert nach nachfolgenden Teilmärkten untersucht und ausgewertet:

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

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2015 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für zuverlässige Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden hauptsächlich die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

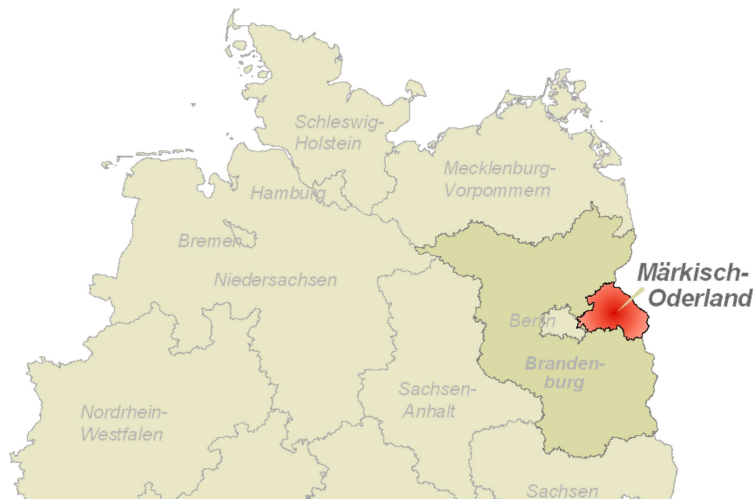
Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Einen entscheidenden Einfluss haben dabei die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie z.B. Einkommensverhältnisse, Kaufkraft, Hypothekenzinsen, Mietniveau und Mietentwicklung sowie die Höhe der Baupreise.

Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarktes werden in diesem Grundstücksmarktbericht nicht getroffen.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 **Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

Der Landkreis Märkisch-Oderland erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze und reicht bis an die deutsch-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	-	2.158,66 km <sup>2</sup> (Stand 31.12.2014) *
	Einwohner	-	189.252 (Stand 30.06.2015; Basis Zensus 2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	88 Einwohner je km <sup>2</sup> (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	8,5 % (Stand: 31.12.2015)

Nach der Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland **zum Vorjahr** um 925 Personen bzw. um 0,49 % weiter gestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises gegensätzlich. Während in den Gemeinden des Berliner Umlandes hauptsächlich durch Zuzug 938 mehr Einwohner als im Vorjahr lebten, ist die Bilanz für den ländlichen Raum mit einem Verlust von 13 Einwohnern leicht negativ.

Im Berliner Umland haben alle Gemeinden zugelegt. Spitzenreiter ist dabei die Gemeinde Hoppegarten mit einem Plus von 2,3 %.

*Hinweis: Der Vergleichszeitraum ist wegen den zu Verfügung stehenden Daten auf ein ¼ Jahr verkürzt.*

*\* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 31.12.2014)*

Entsprechend dem am 15.05.2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Anlage zur gleichlautenden Verordnung vom 31.03.2009, GVBl II-Nr. 13 vom 14.05.2009<sup>1</sup> wird der Landkreis Märkisch-Oderland gemäß den festgelegten Regionstypen in nachfolgende 2 Raumgebiete unterteilt:

- Berliner Umland <sup>2</sup> (in Grafik rosa, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)
- weiterer Metropolenraum (in Grafik grün, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt).

<sup>1</sup> Nach einer Entscheidung des Obergerichtes Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014 wurde der LEP B-B für unwirksam erklärt. Die Landesregierung hat die Rechtsverordnung zum LEP B-B wieder in Kraft gesetzt.

<sup>2</sup> als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam

Im LEP B-B wurden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

Es basiert auf einem flächendeckenden System funktionstragender 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 Metropolenraum
Seelow	

Der jeweilige zentrale Ort und die dazugehörigen Gemeinden des Verflechtungsbereiches bilden auf der Basis raumstruktureller Zusammenhänge Mittelbereiche, die z.T. über die Kreisgrenze hinausgehen (Amt Lebus gehört zum Mittelbereich Frankfurt/Oder).

#### Verwaltungsstruktur Märkisch-Oderland in Verbindung mit Regionstypen nach LEP B-B



(Datenquelle: GIS LK MOL)



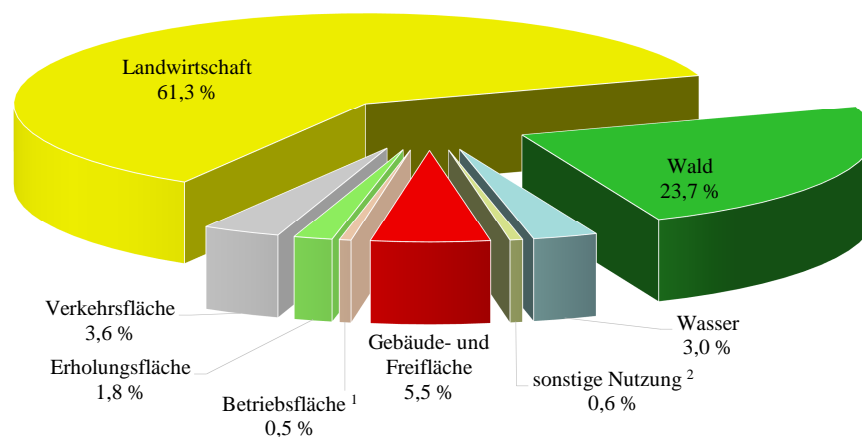
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich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

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



Mit einer Landwirtschaftsfläche von rund 61% liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von knapp 50 %.

### Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



<sup>1</sup> Abbau-land, Halde, Ver- und Entsorgungsanlagen u. ä.

<sup>2</sup> Schutzflächen, Friedhof u. ä.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg  
Stand 31.12.2014

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum herrscht in Abhängigkeit der Entfernung zum Ballungsraum Berlin ein deutliches strukturelles West-Ost-Gefälle, das sich zudem auch in der gegensätzlichen demografischen Entwicklung widerspiegelt.

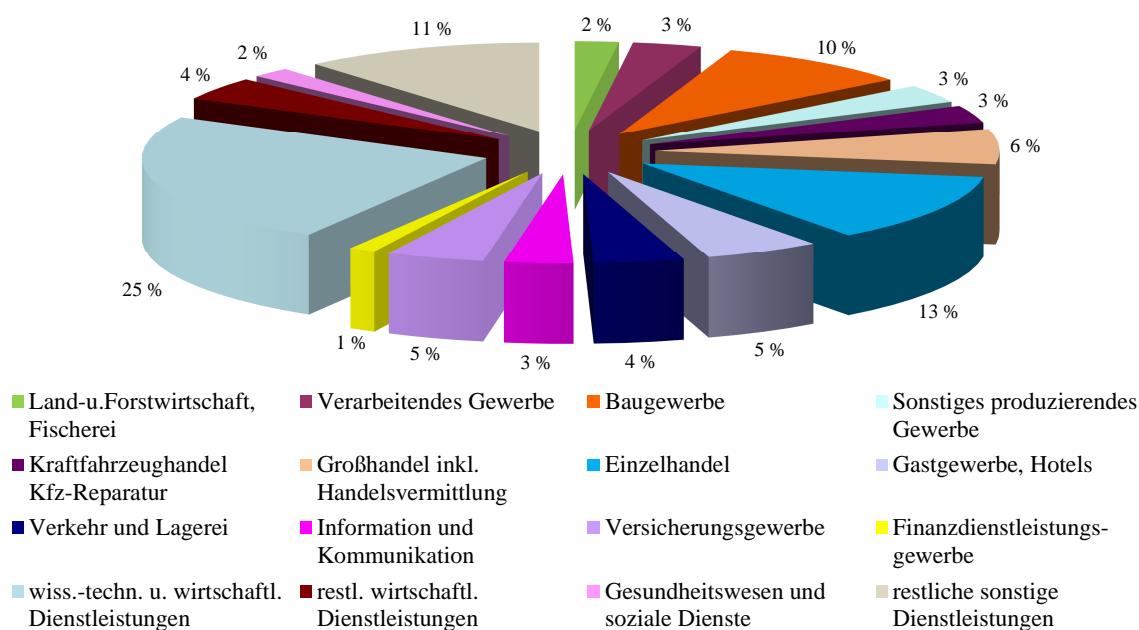
Das infrastrukturell verdichtete und mit Berlin gut vernetzte Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolitanraum 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 2015 mit 1.476 nur geringfügig über dem Vorjahr. Allerdings war auch im Jahr 2015 ein negativer Saldo bei den Gewerbeanmeldungen zu verzeichnen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist unter Berücksichtigung der Abmeldungen gegenüber dem Vorjahr um 40 gefallen.

#### Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland

(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen)



Datengrundlage: IHK, Stand 31.01.2016

Bei der Auslastung der Gewerbegebiete sind gegenüber dem Vorjahr tlw. weitere Steigerungen zu verzeichnen.

Die Gewerbegebiete in der Nähe zu Berlin machen ca. 80 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Im Berliner Umland beträgt die mittlere Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete weiter ca. 86 %. Die Auslastung im weiteren Metropolitanraum ist um 3 % gestiegen und beträgt ca. 80 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland).

Eine Übersicht über Größe und Auslastung ausgewählter Gewerbegebiete ist in Kapitel 5.4 zu finden.

Die regionalen Arbeitslosenzahlen haben sich im Berichtsjahr 2015 mit einer Arbeitslosenquote von 8,5 % auf dem Niveau des Vorjahres gehalten. Damit liegt der Landkreis leicht über dem Landesdurchschnitt von 8,3 %.

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 5,9 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 14,6 % und in Seelow bei 13,7 %.

Die günstigere Quote im Bereich Strausberg ist auf die große Zahl der Berufspendler in die Hauptstadt Berlin durch die berlinnahe Lage in Verbindung mit der sehr gut ausgebauten Infrastruktur (U-Bahn, S-Bahn) sowie auf das höhere Arbeitsplatzangebot zurückzuführen. (Quelle: Arbeitsmarktbericht für den Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit)

### Daten zur Baukonjunktur

Die Zahl der Baugenehmigungen steigt seit drei Jahren kontinuierlich an. Die hohen Vorjahreswerte wurden weiter übertroffen. Im Berichtszeitraum 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr rund 12 % mehr Einfamilienhäuser und 4 % mehr Zweifamilienhäuser genehmigt.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2011	455	16	15	544
2012	378	7	23	526
2013	554	14	17	799
2014	589	25	26	812
2015	657	26	21	840

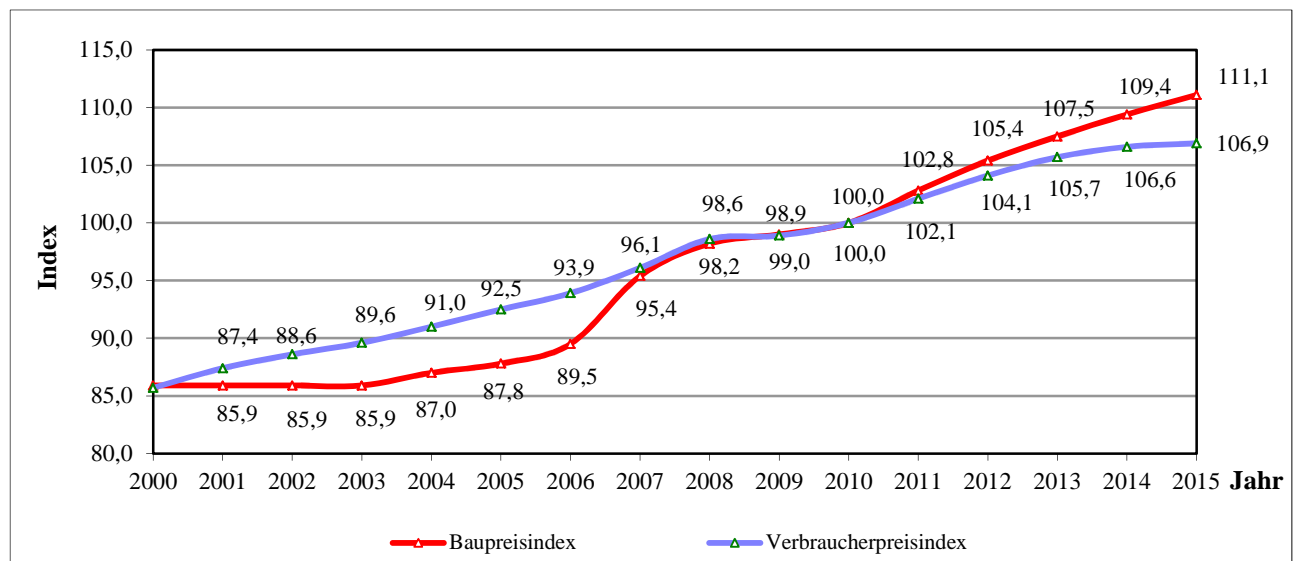
Die hohen Fallzahlen sind auf die weiter äußerst günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zurückzuführen.

Die Bauzinsen haben angesichts der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank weiter nachgegeben und lagen mit durchschnittlich 1,5 % für Kreditnehmer mit ausreichender Bonität für einen 10 Jahreskredit auf einem neuen historischen Tiefstand. Die Bezahlbarkeit der eigenen vier Wände hat zugenommen, weil sich die Einkommensverhältnisse sowie die Lage am Arbeitsmarkt weiter verbessert haben. Dank der niedrigen Inflation war 2015 der stärkste Reallohnzuwachs seit dem Jahr 1992 zu verzeichnen. Angesichts der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und den kontinuierlich steigenden Miet- und Kaufpreisen im Berliner Umland sind Immobilien als Anlageobjekte zunehmend gefragt.

Sowohl die Verbraucherpreisindizes als auch die Baupreisindizes für Wohngebäude als Indikatoren zur Geldwertentwicklung in Deutschland zeigen eine stetig steigende Entwicklung.

Dabei stiegen die Baupreise deutlich schneller als die Verbraucherpreise. Ab dem Jahr 2000 sind die Verbraucherpreise im Bundesdurchschnitt um rund 25 % und die Baupreise für Wohngebäude um rund 30 % gestiegen (s. nachfolgende Grafik). Der Anstieg der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr war mit 0,3 % vergleichsweise moderat. Die Jahresteuerrate (Inflationsrate) ist seit 2011 rückläufig (s. nachfolgende Grafik).

Baupreisindex und Verbraucherpreisindex (Basis 2010 = 100)



(Quelle: Statistische Bundesamt

[https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Verbraucherpreise/VerbraucherpreisindexLangeReihenPDF\\_5611103.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Verbraucherpreise/VerbraucherpreisindexLangeReihenPDF_5611103.pdf?__blob=publicationFile)

[https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Baupreise/BauwirtschaftPreise2170400163214.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Baupreise/BauwirtschaftPreise2170400163214.pdf?__blob=publicationFile))

Die Entwicklung der Verbraucherpreise ist im Wesentlichen von den Preisbewegungen auf den Rohöl- und Nahrungsmittelmärkten sowie den Mietmärkten abhängig. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Inflationsrate im Jahr 2015 bei 1,1 % statt bei 0,3 % gelegen.

Wesentlichen Einfluss hat in diesem Bereich die Entwicklung der Wohnungsmieten (Nettokalnmieten) mit einem durchschnittlichen Anteil von rund 21 % an den gesamten Verbrauchsausgaben.

Dem mittleren Mietpreisanstieg auf Bundesebene in Höhe von 1,2 % zum Vorjahr bezogen auf die Nettokaltmiete stehen regional sehr unterschiedliche Entwicklungen gegenüber.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 %.

Die wesentlichen Konjunkturmerkmale, die sich allgemein fördernd auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt haben sind die verbesserten Einkommensverhältnisse sowie die niedrigen Hypothekenzinsen. Die Hypothekenzinsen stagnieren weiter auf historisch niedrigem Niveau.

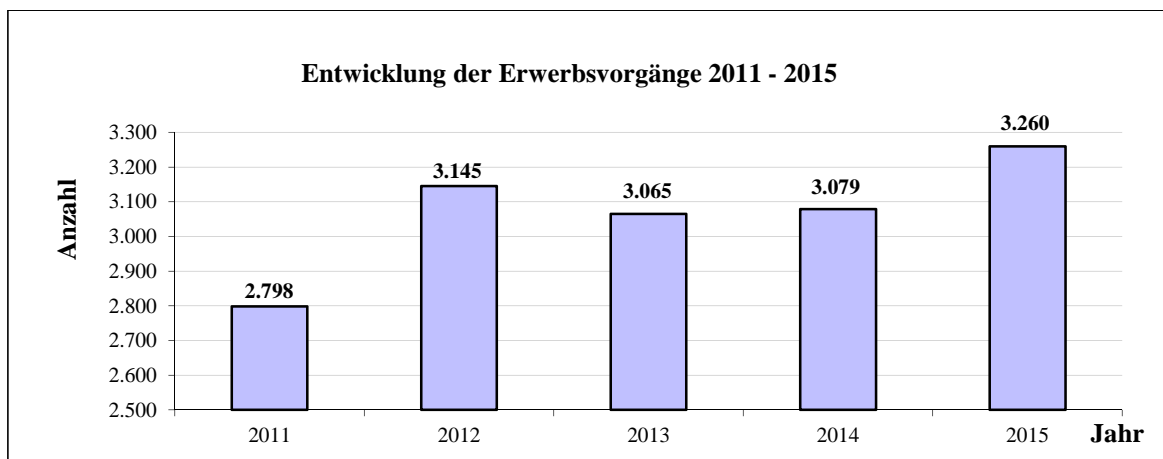
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

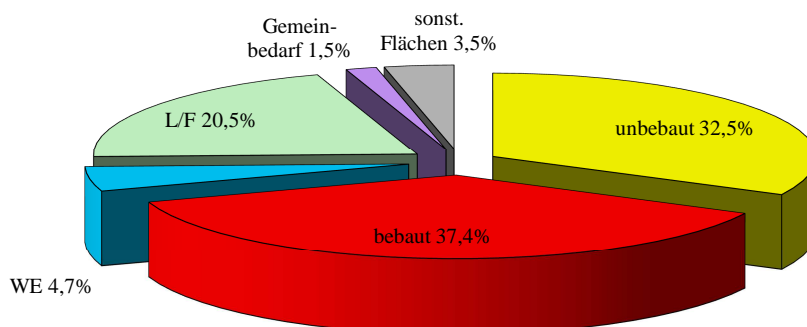
Die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Geschäftsjahr 2015 ist mit einem Plus von 6 % gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich gestiegen und erreicht den Höchststand der letzten 10 Jahre. In den einzelnen Teilmärkten verlief dabei die Entwicklung unterschiedlich. Sowohl bei den bebauten Grundstücken als auch den unbebauten Grundstücken waren Steigerungen von je ca. 10 % zu verzeichnen, während für den Teilmarkt Landwirtschaft leichte Rückgänge festgestellt wurden.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2016 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2015 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2011	2.798	736	1.139	98	570	128	127
2012	3.145	935	1.168	171	669	89	113
2013	3.065	876	1.142	125	699	86	137
2014	3.079	955	1.109	141	691	41	142
<b>2015</b>	<b>3.260</b>	<b>1.059</b>	<b>1.217</b>	<b>153</b>	<b>668</b>	<b>50</b>	<b>113</b>



### Erwerbsvorgänge 2015



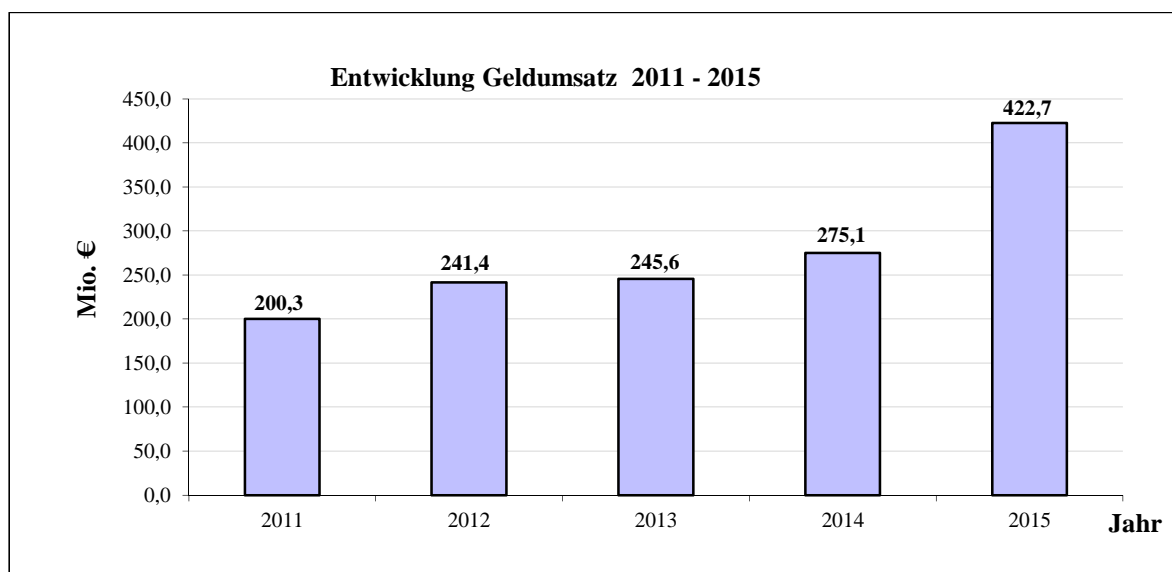
## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist insgesamt im Berichtszeitraum mit einem Plus von 54 % zum Vorjahr deutlich gestiegen und erreicht ebenso den Höchststand der letzten 10 Jahre. Im dominierenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke war eine Steigerung von 86 % zum Vorjahr und bei den unbebauten Baugrundstücken eine Steigerung von 19 % zu verzeichnen.

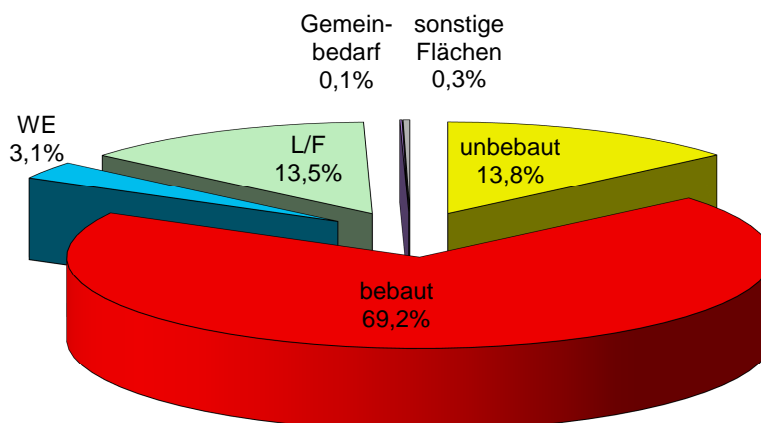
Wie nachfolgende Tabelle zeigt, vollzog sich der Geldumsatz sehr uneinheitlich:

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2011	200,3	28,0	134,4	11,8	19,9	0,3	5,9
2012	241,4	39,9	152,5	16,0	31,4	0,1	1,5
2013	245,6	36,7	166,7	11,9	29,0	0,1	1,3
2014	275,1	49,3	157,3	13,7	53,5	0	1,3
<b>2015</b>	<b>422,7</b>	<b>58,5</b>	<b>292,3</b>	<b>13,1</b>	<b>57,1</b>	<b>0,4</b>	<b>1,3</b>



### Geldumsatz 2015



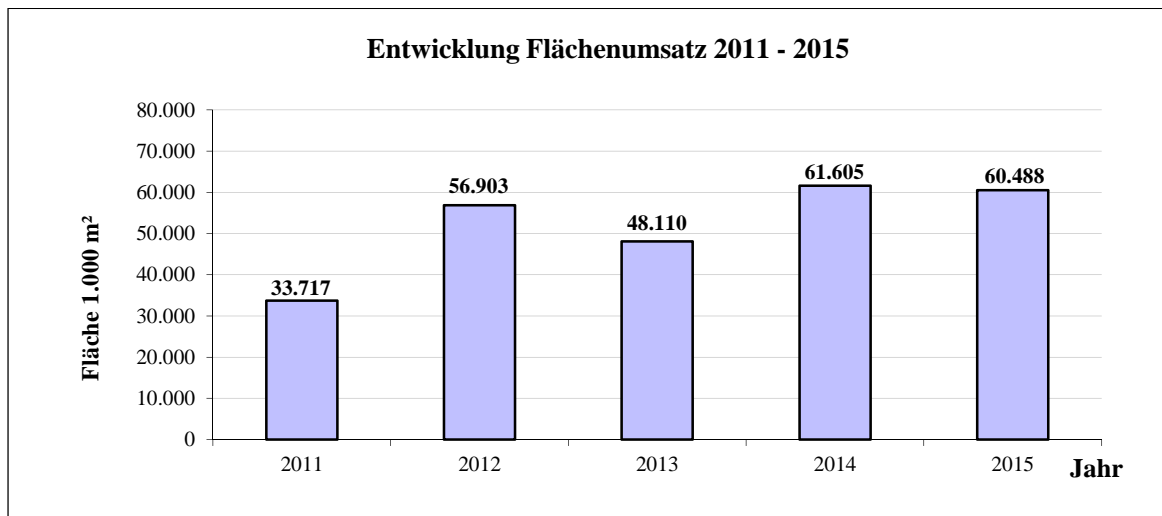
### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat nach der erheblichen Steigerung im Vorjahr wieder leicht nachgegeben (Minderung 2 %). Die Minderung ist vor allem auf den dominierenden Teilmarkt Landwirtschaft zurückzuführen. Bei den unbebauten Baugrundstücken war dagegen eine Steigerung von 17 % zu verzeichnen. Die hohe Steigerung im Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen in Höhe von 168 % zum Vorjahr ist hauptsächlich auf rückständigen Grunderwerb von Verkehrsflächen zurückzuführen.

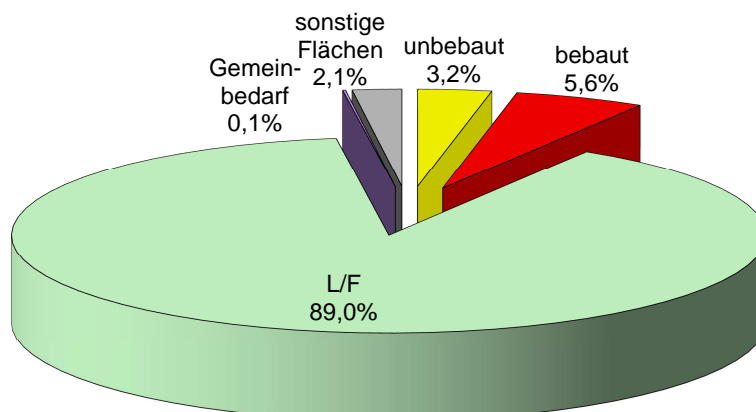
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

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

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2011	33.717	1.027	2.862	25.939	78	3.811
2012	56.903	1.620	3.567	51.100	46	570
2013	48.110	1.258	4.501	41.809	27	514
2014	61.605	1.631	3.710	55.367	28	869
<b>2015</b>	<b>60.488</b>	<b>1.913</b>	<b>3.400</b>	<b>53.822</b>	<b>75</b>	<b>1.278</b>



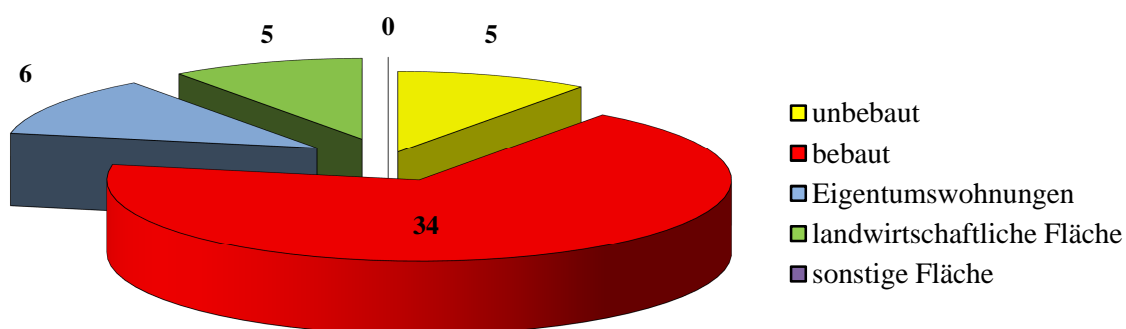
### Flächenumsatz 2015



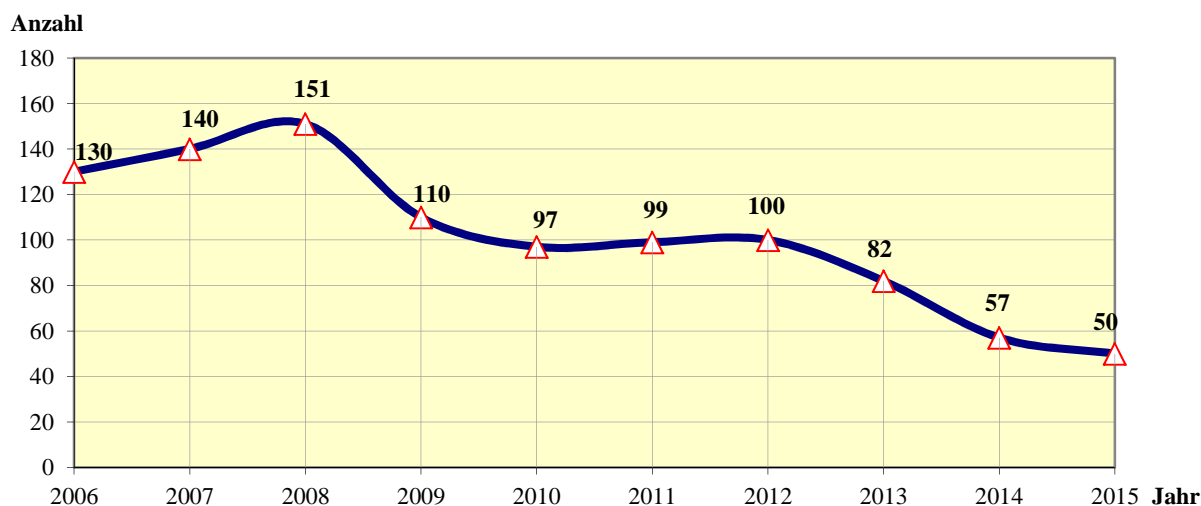
#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2015 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 50 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Der weitere Rückgang der Anzahl der Zwangsversteigerungen um 12 % gegenüber dem Vorjahr führt zum Tiefststand der letzten 10 Jahre.

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 2015 eine Streuung von 20 % bis 190 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	140 %	85 % - 190 %
bebaute Grundstücke	80 %	20 % - 190 %
Eigentumswohnungen	80 %	50 % - 120 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	95 %	50 % - 175 %



## 5 **Bauland**

### 5.1 Allgemeines

Für unbebaute Baugrundstücke waren im Vergleich zum Vorjahr nochmals erhebliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen, sodass sowohl in der Anzahl der Verträge als auch im Flächen- und Geldumsatz der Höchststand der letzten 10 Jahre erreicht wird. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von 88 %.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2015 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (100 T €)	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Individueller Wohnungsbau	929	825	1553	1.025	494	399
Mehrfamilienhäuser	74	59	86	149	44	35
Geschäftliche Nutzung	2	1	2	1	0,18	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	5	2	71	168	2	7
Gewerbliche Nutzung	40	45	196	266	44	49
Sonstige Nutzung	9	23	5	21	0,85	3
<b>Gesamt</b>	<b>1.059</b>	<b>955</b>	<b>1.913</b>	<b>1.630</b>	<b>585</b>	<b>493</b>
<b>Entwicklung zum Vorjahr [%]</b>	<b>+ 11</b>		<b>+ 17</b>		<b>+ 19</b>	

### 5.2 **Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**

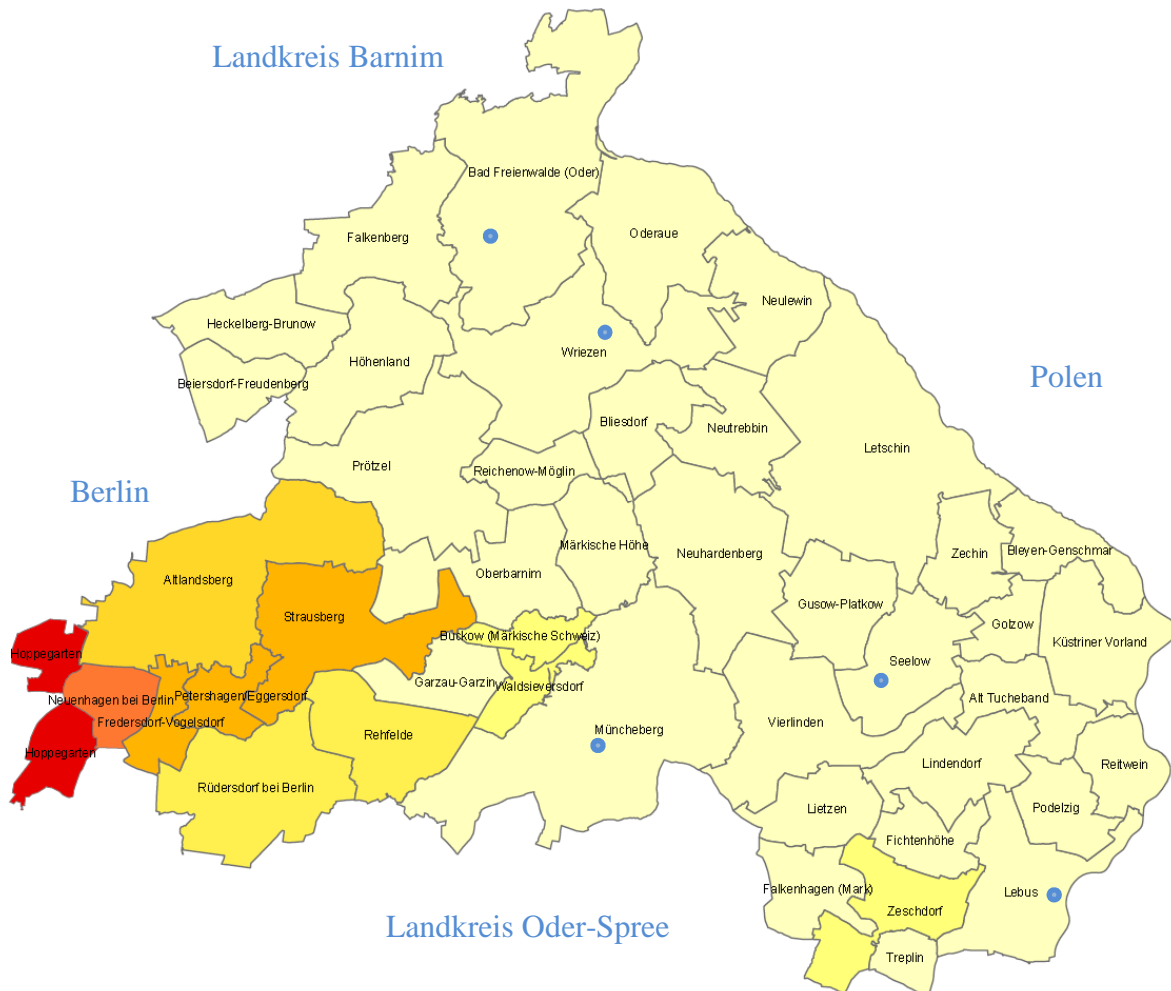
#### 5.2.1 Preisniveau

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

Der Trend der vergangenen Jahre setzt sich in diesem Teilmarkt fort. Während im Berliner Umland das Baulandpreisniveau durch die stark gestiegene Nachfrage zu einer Anhebung des Bodenwertniveaus führte, stagniert es im strukturschwachen weiteren Metropolenraum auf niedrigem Niveau. Im ländlichen Raum betragen die Preise für Baugrundstücke nur einen Bruchteil derer im Berliner Umland.

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
≤ 20 €/m <sup>2</sup>
> 20 - 40 €/m <sup>2</sup>
> 40 - 60 €/m <sup>2</sup>
> 60 - 80 €/m <sup>2</sup>
> 80 - 100 €/m <sup>2</sup>
> 100 - 120 €/m <sup>2</sup>
> 120 - 140 €/m <sup>2</sup>
>140 €/m <sup>2</sup>

- In diesen Städten ist das Bodenrichtwertniveau höher als in den umgebenden Bereichen

Das mittlere Baulandpreisniveau ist in den nachfolgenden Tabellen differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2015 und berücksichtigt die unterschiedliche erschließungsbeitragsrechtliche Situation.

<b>mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u></b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>79,00</b>	<b>20,00 – 190,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)</b>	<b>115,00</b>	<b>70,00 – 190,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)</b>	<b>73,00</b>	<b>50,00 – 110,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)</b>	<b>48,00</b>	<b>20,00 – 90,00</b>
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	<b>15,00</b>	<b>3,00 – 48,00</b>
<b>Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)</b>	<b>28,00</b>	<b>15,00 – 48,00</b>
<b>Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow</b>	<b>17,00</b>	<b>8,00 – 34,00</b>
<b>Höhendörfer</b>	<b>9,00</b>	<b>5,00 – 17,00</b>
<b>Oderbruchdörfer</b>	<b>6,00</b>	<b>3,00 – 17,00</b>

<b>mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</u></b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>95,00</b>	<b>30,00 – 170,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)</b>	<b>136,00</b>	<b>100,00 – 170,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)</b>	<b>91,00</b>	<b>70,00 – 130,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)</b>	<b>57,00</b>	<b>30,00 – 110,00</b>
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	<b>40,00</b>	<b>30,00 – 60,00</b>
<b>Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Seelow, Müncheberg, Lebus)</b>	<b>40,00</b>	<b>30,00 – 60,00</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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 folglich nur geeignet, wenn die wertbestimmenden Eigenschaften der zugrunde gelegten Grundstücke sowie die preisliche Entwicklung in diesem Gebiet weitgehend homogen 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 Wertermittlungstichtage.

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 vergleichbaren Rahmenbedingungen zu einem Bodenpreisindexgebiet zusammengefasst. Bei der Umrechnung auf einen Wertermittlungstichtag birgt die ungeprüfte Anwendung jedoch ein Genauigkeitsrisiko bzw. führt nicht immer zu plausiblen Werten.

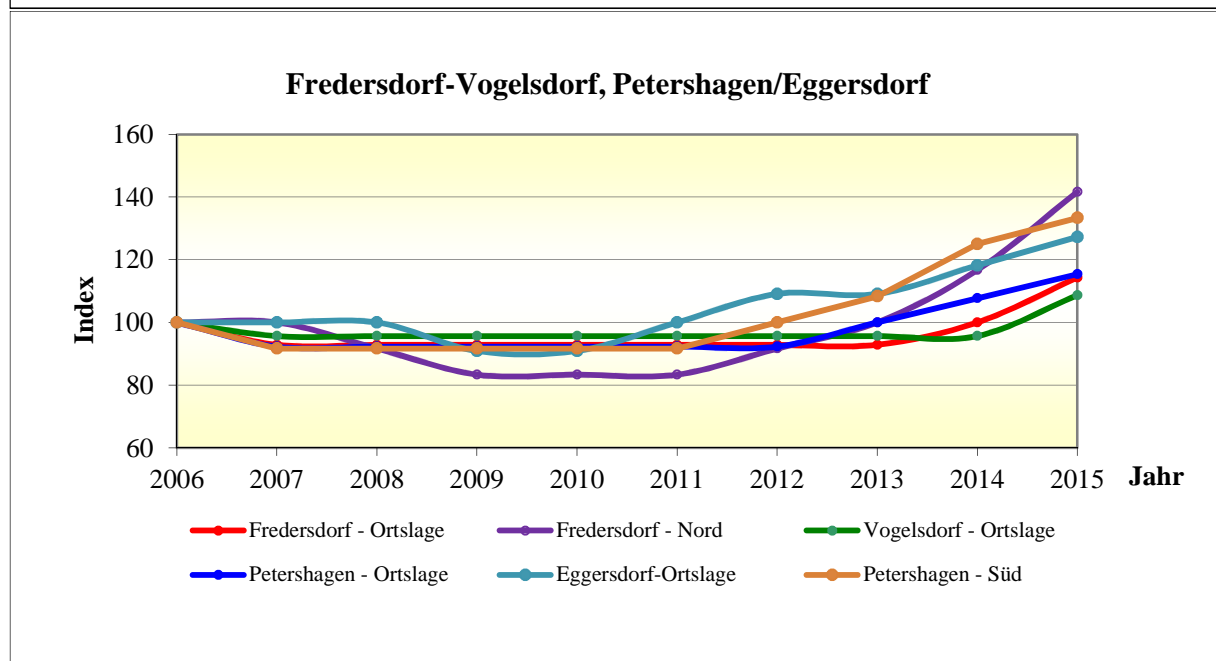
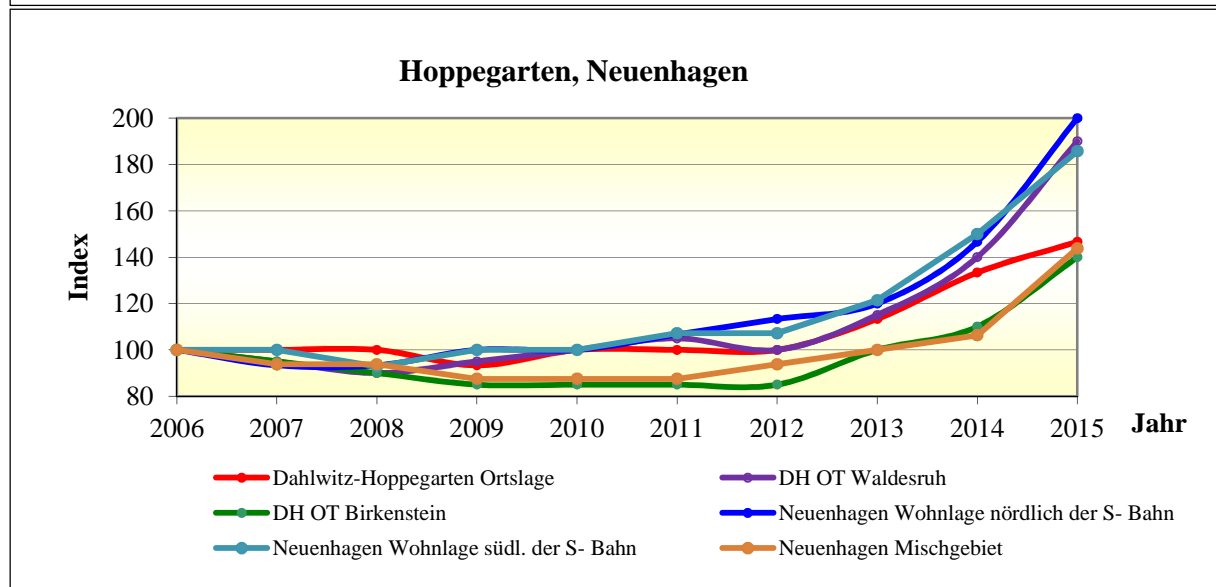
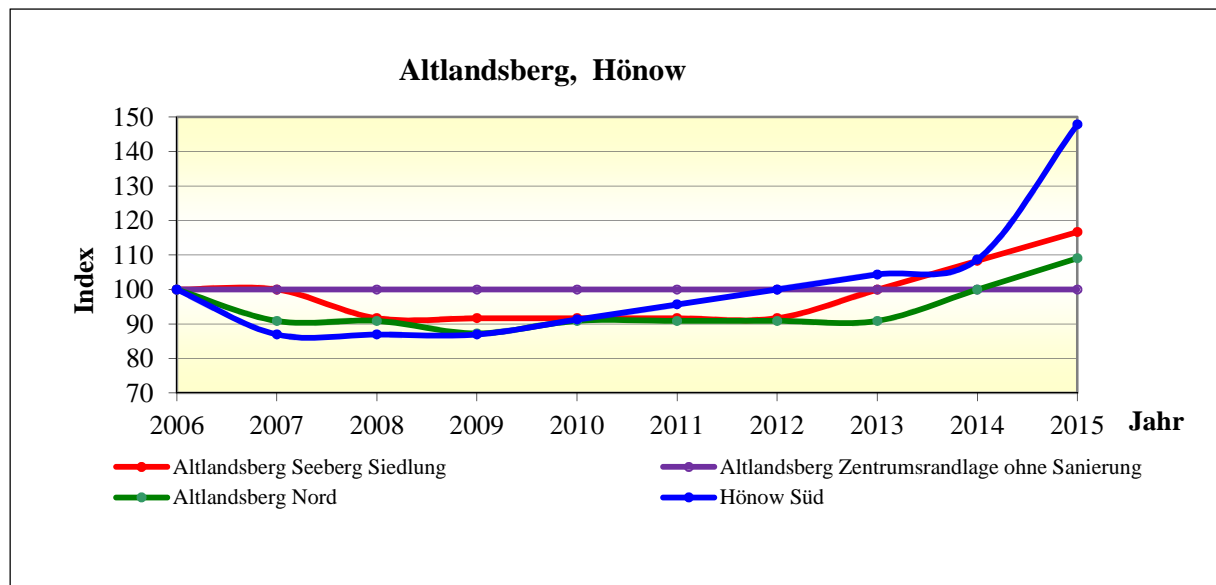
Deshalb hält der Gutachterausschuss eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

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

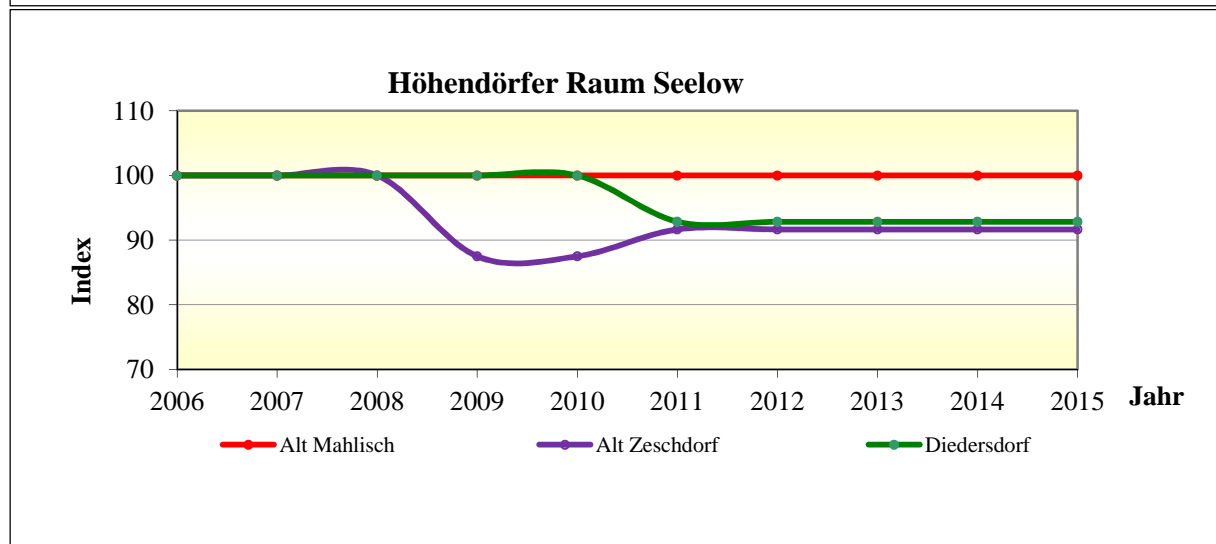
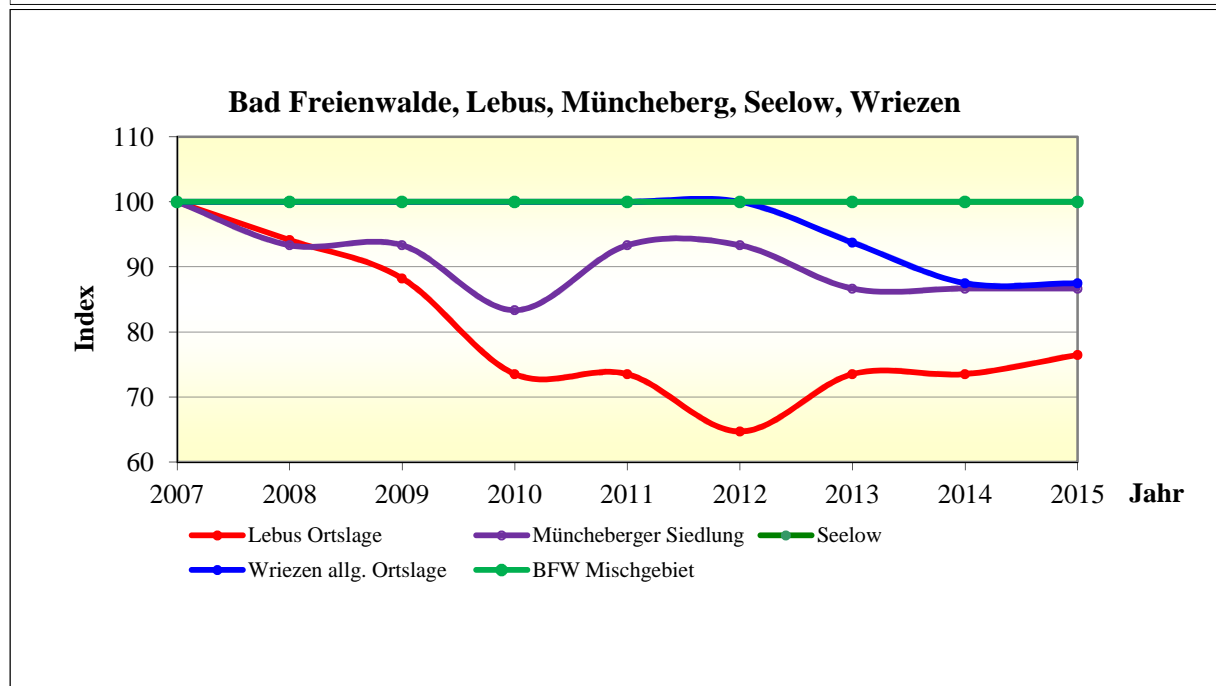
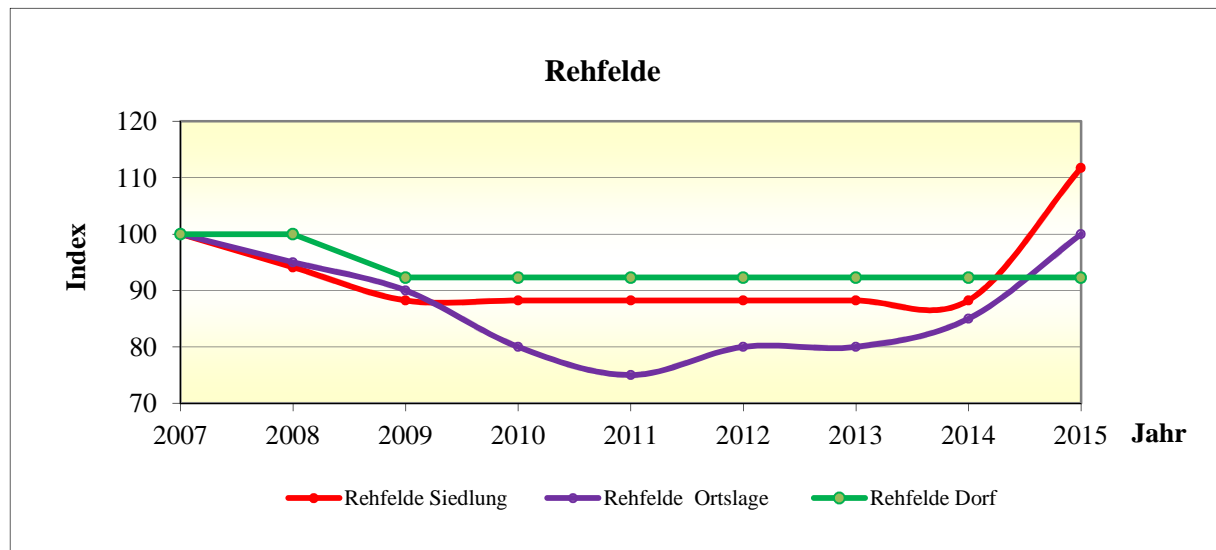
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2006 mit dem Index 100 festgelegt.

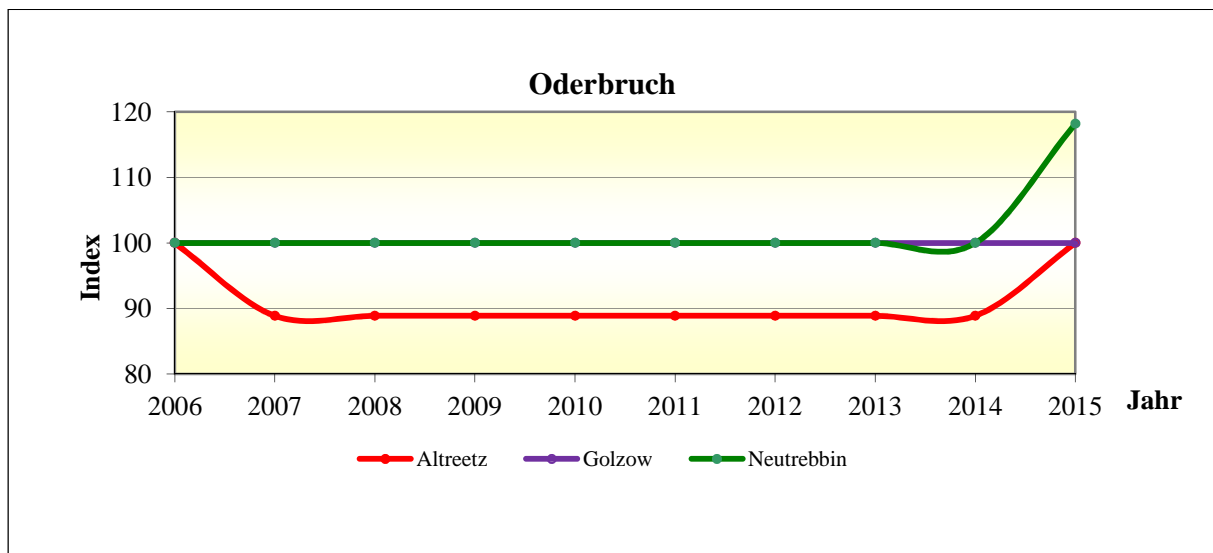
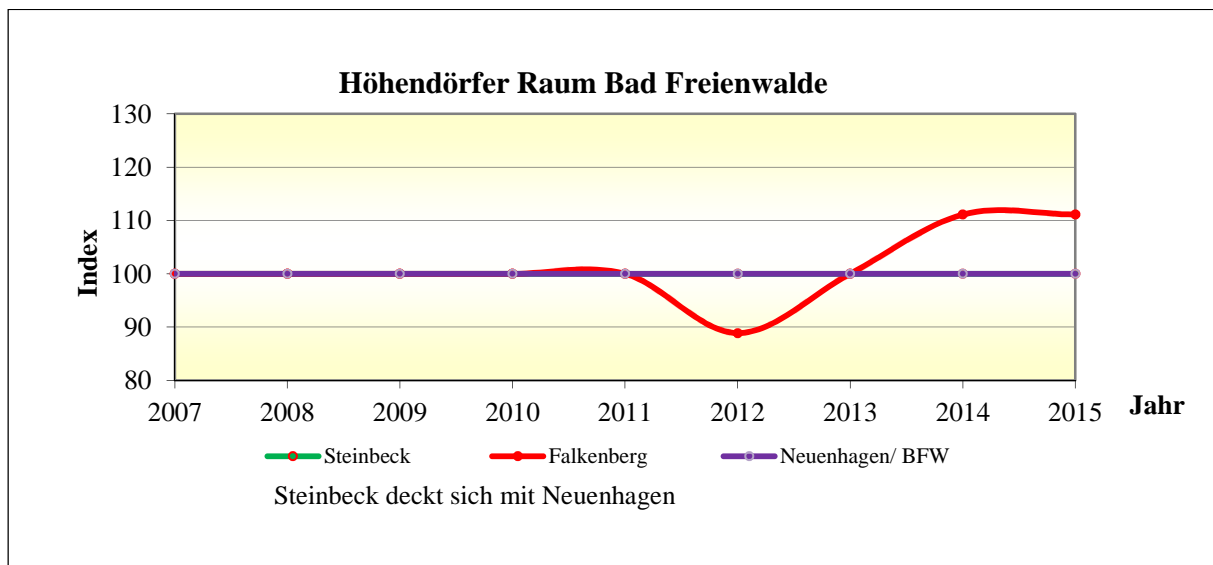
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum





### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

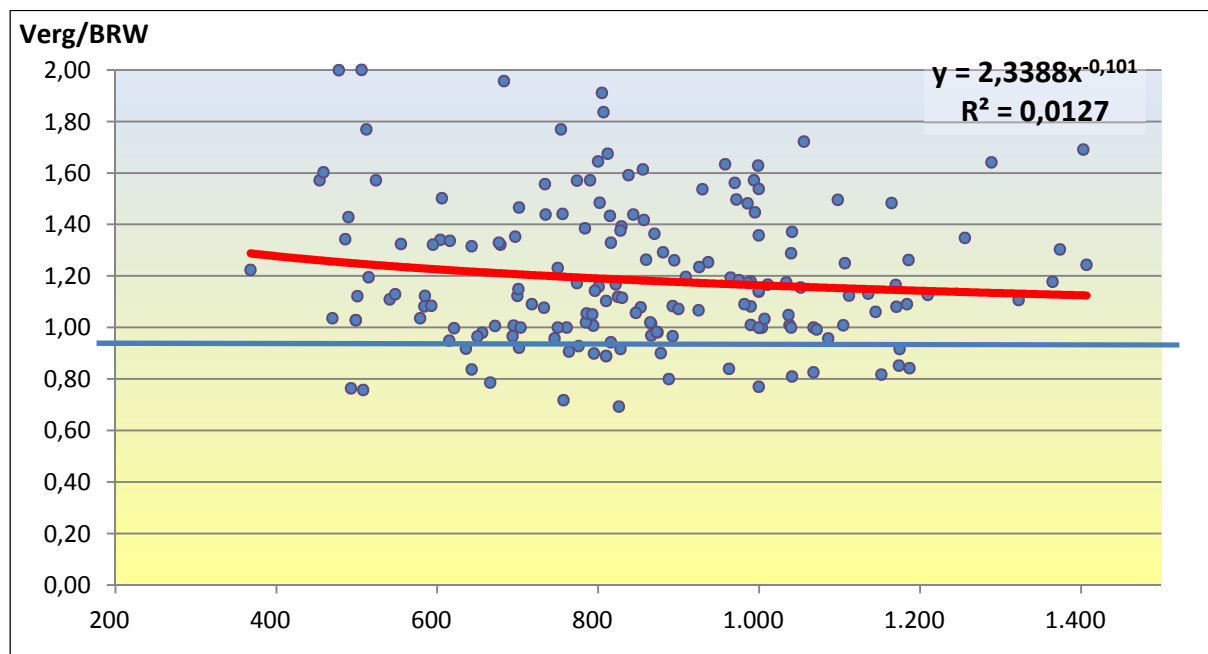
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden.

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2015 wurde für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Berliner Umland der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf das Berliner Umland, da im niedrigpreisigen weiteren Metropolitanraum die Grundstücksgröße für Wohnbauland bekanntermaßen nachweislich irrelevant ist.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Grundstücksgröße wie im Vorjahr nicht nachweisbar ist (s. a. Punktwolke und Bestimmtheitsmaß nachfolgender Grafik).



Das gilt sowohl für die Gesamtheit des Gebietes als auch für die einzelnen Gemeinden. Eine weitere räumliche Differenzierung im Berliner Umland zwischen den Gebieten innerhalb bzw. außerhalb des Autobahnringes A10 zeigte kein signifikant abweichendes Ergebnis.

D. h. die Annahmen, dass größere Flächen zu einem geringeren Quadratmeterpreis veräußert werden und dass kleinere Flächen höhere Quadratmeterpreise erzielen (s. a. Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL vom 20.03.2014) lassen sich gegenwärtig für den regionalen Grundstücksmarkt nicht bestätigen.

Demgemäß wird die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Märkisch-Oderland nicht empfohlen.

Die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus werden im Landkreis Märkisch-Oderland mit einem durchschnittlichen Flächenbezug angegeben. Die Flächenangaben zu den Bodenrichtwerten haben deshalb derzeit lediglich nachrichtlichen Charakter. Bei einer Änderung der Marktverhältnisse können sich künftig jedoch wieder Abhängigkeiten ergeben.

### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

In diesem Marktsegment handelt es sich um unbebaute baureife Grundstücke, die nach planungsrechtlichen Kriterien mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden können. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland wurden dafür keine Kauffälle registriert.



## 5.4 Bauland für Gewerbe

Dieser Teilmarkt, der vorrangig von den klassischen Gewerbegebieten bestimmt wird, war im Berichtsjahr durchweg von Umsatzsteigerungen gekennzeichnet. Der Flächenumsatz hat sich sogar verdreifacht.

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende Gewerbegebiete vorhanden.

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m <sup>2</sup>	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680.000	100,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900.700	99,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	146.000	32,0
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	100,0
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	126.954	66,8
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	840.000	83,5
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	80,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	59,1
Summe / Mittel		3.369.183	<b>86,0*</b>

weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m <sup>2</sup>	Auslastung %
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	204.199	83,0
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	250.000	86,5
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	206.000	77,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	81,2
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	93.626	62,8
Summe / Mittel		870.791	<b>80,2*</b>

\* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

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

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere im weiteren Metropolitanraum deutlich gestiegen.

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.

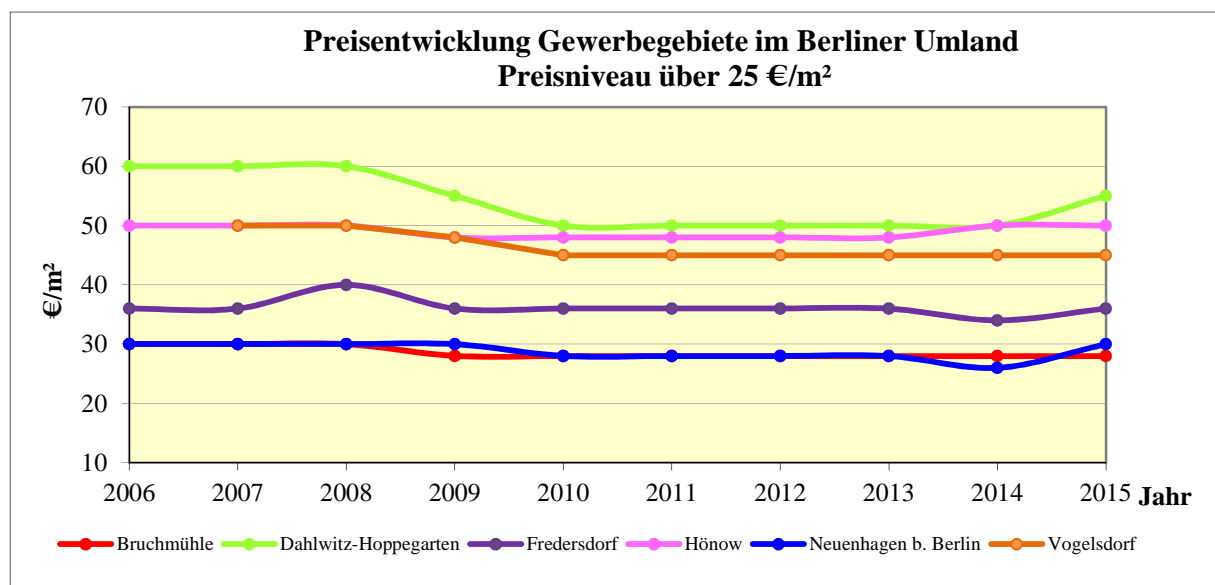
Beitragsrechtlicher Zustand	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2015)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
erschließungsbeitragsfrei	21 €/m <sup>2</sup> (20 - 22 €/m <sup>2</sup> )	6€/m <sup>2</sup> (5 - 8 €/m <sup>2</sup> )
erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei	32 €/m <sup>2</sup> (12 - 55 €/m <sup>2</sup> )	8 €/m <sup>2</sup>

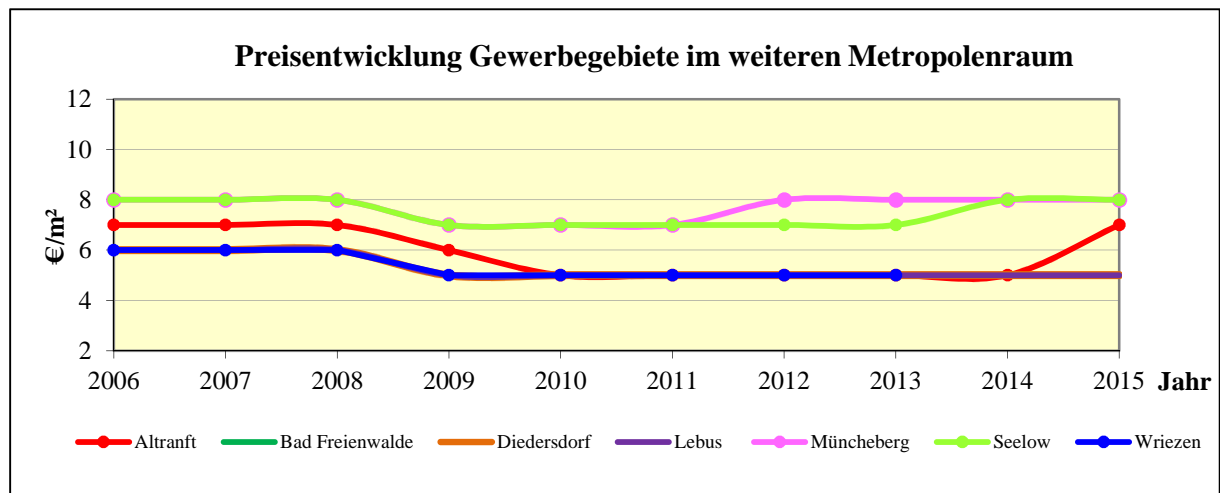
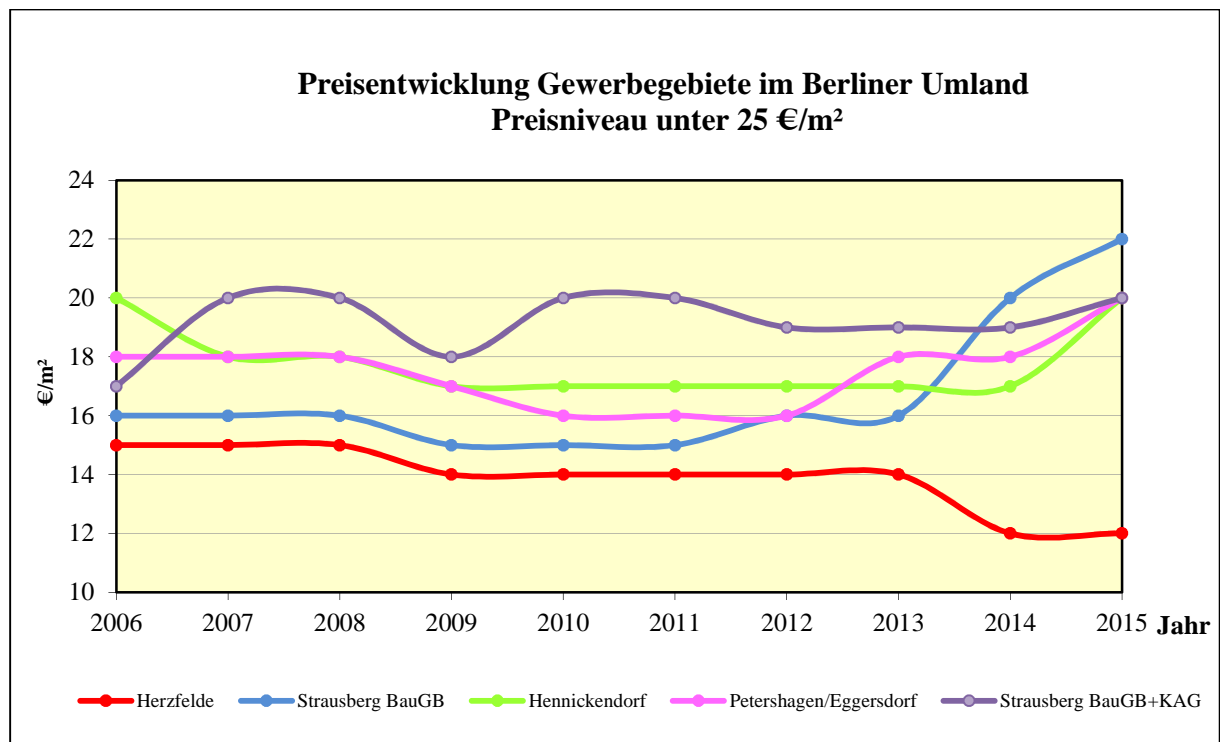
### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im Berliner Umland ist nur eine geringe Nachfrage trotz des teilweise ausgeprägten Angebotes vorhanden. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr überwiegend stabil.

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.





**Hinweis:** Wriezen deckt sich ab 2010 mit Diedersdorf, Bad Freienwalde und Lebus

## 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 und unterliegt einer großen Streuung. Im Jahr 2015 wurden nur 2 Kauffälle über selbständige Fläche erfasst.

In Auswertung von 14 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Ca. 80 % der Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **10 % und 50 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

Im Mittel wurden wieder rund **28 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Bei **werdendem Gewerbebauland** lagen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **7% und 20 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Im Mittel wurden für gewerbliches Bauerwartungsland wie im Vorjahr rund **14 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Lageabhängigkeiten sind dabei nicht festzustellen. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt 300 m<sup>2</sup> bis 96.000 m<sup>2</sup>.

### ► 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 für **entwickelndes Wohnbauland** standen aus den letzten 5 Jahren 106 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 16 Kauffälle aus dem Jahr 2015. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **20 % und 80 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **50 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Bei **entwickelndem Gewerbebauland** lagen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **18 % und 100 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Im Mittel wurden rund **58 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Lageabhängigkeiten sind dabei ebenso nicht festzustellen. Die Flächenspanne beträgt 400 m<sup>2</sup> bis 18.000 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### ► Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2011 – 2015)

Berliner Umland				weiterer Metropolitanraum			
Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl
15,50	5,00 – 23,00	960	18	12,50	5,00 – 19,00	680	19

Bei den Kauffällen handelt es sich z.T. um bebaute Erholungsgrundstücke, wobei der Erwerber lediglich den Grund und Boden erwirbt, da er bereits Eigentümer des aufstehenden Gebäudes ist.

Die höheren Preise beziehen sich vorrangig auf Erholungsgrundstücke, die durch Seenähe begünstigt sind.

## 5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbba-re Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk im Eigentum zu haben bzw. zu errichten. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein. Dadurch erfolgt eine eigentumsrecht-liche Trennung zwischen dem Grund und Boden und dem Gebäude, das Eigentum des Erb-bauberechtigten wird. Das Erbbaurecht kann auch an einem bebauten Grundstück begründet werden.

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 betra-gen **75 - 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch - Oderland wurden im Jahre 2015 insgesamt 49 Verträge über Erb-baurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft. Gemessen an der Anzahl der Verträge über bebautes und unbebautes Bauland liegt der Anteil bei ca. 2,2 %.

Die nachfolgende Tabelle stellt die ermittelten Erbbauzinsen der letzten 5 Jahre dar. Die Auswertung der Erbbauzinsen im Berichtsjahr 2015 basiert auf 34 geeigneten Kauffällen für unbebaute Grundstücke.

► **Erbbauszinsätze pro Jahr**

Grundstücksart	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl 2015
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,3 % (4,0 - 5,0%)	Ø 4,2 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,6 % (4,5 - 5,0%)	Ø 4,5 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,3 % (4,0 - 4,5%)	33
Gewerbegrundstücke	Ø 5,5 % (4,0 u. 7,0%)	5,0 %	Ø 5,5 % (5,0 - 6,0%)	-	6,0	1

## 5.8 Sonderauswertungen

► **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 der individuellen Wohnnutzung (EFH, ZFH, DHH) ist die Ecklage häufig wegen stärkerer Belastung durch Straßenlärm und Abgase, höheren Erschließungsbeiträgen sowie Aufwand zur Verkehrssicherung eher nachteilig.

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 10 Jahre ist wiederholt 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 2.609 Kauffällen, wovon 330 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

Für Grundstücke in Ecklage lag der Quotient aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert bei 0,98. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 1,04, woraus sich eine Differenz von 5,66 % zum Quotienten in Ecklage ergibt.

► **Wassergrundstücke**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 8 Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke verkauft. Sie verteilen sich auf den gesamten Landkreis.

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

Lage	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) zum 31.12.2015		
	Wassergrundstücke	Grundstücke ohne Gewässeranbindung	Verhältnis (%)
am Straussee in Strausberg ◦ Badstraße	110	85	129
am Stienitzsee in Hennickendorf ◦ direkt am Stienitzsee	130	40	325
◦ nahe Stienitzsee	110	40	275

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 2015 veröffentlicht.

► **Baugrundstücke im Außenbereich**

Dieser Teilmarkt umfasst Kaufverträge von Grundstücken für im Außenbereich im Ausnahmefall zulässige Wohnbauvorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch bzw. privilegierte Vorhaben nach Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB.

Der Bodenwert für diese Baugrundstücke ist i. d. R. großen Schwankungen unterworfen. 80 % der Kauffälle liegen zwischen rund **25 %** und **95 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen der nächstgelegenen Ortschaft.

Das Preisniveau wird dabei wesentlich von der Lage sowie Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen Baugebieten und Infrastruktureinrichtungen beeinflusst.

Im Mittel wurden rund **50 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Die Stichprobe der letzten 5 Jahre bestand aus 26 geeigneten Kauffällen.

Lage	Kauffälle 2015	Kauffälle 2010-2015	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Landkreis MOL	8	26	3,00 - 40,00

*Die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert erfolgt aus Gründen der Veranschaulichung; statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.*

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

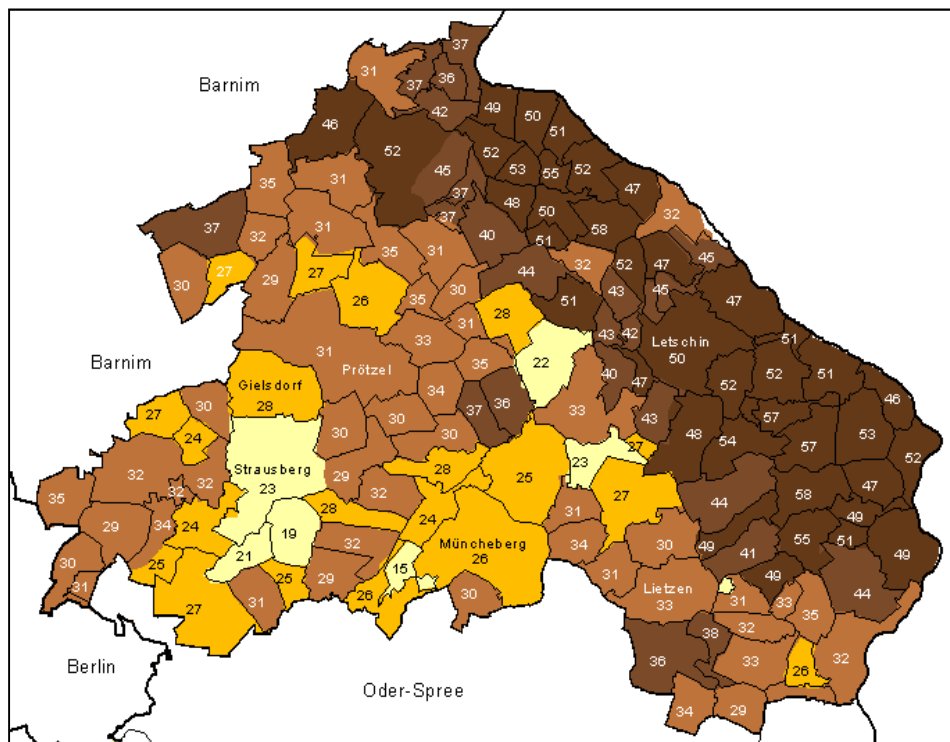
### 6.1 Allgemeines

Die Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland wird zu 85 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

20 % aller Kauffälle des Jahres 2015 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 89 %.

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

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



Quelle: Informationssystem des ländlichen Raumes; Landesamt für ländliche Entwicklung, 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.

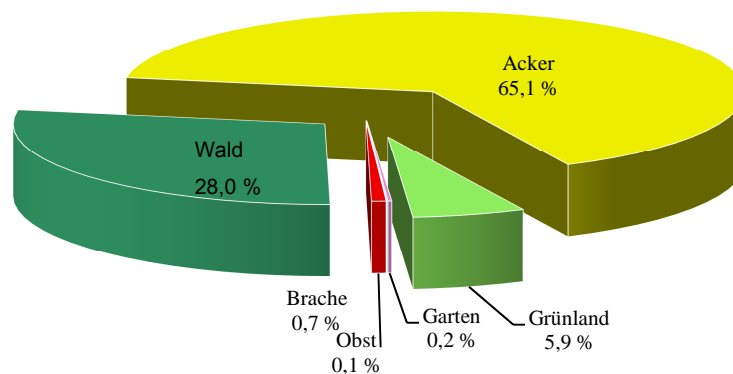
Das an das „Oderbruch“ anschließende Höhegebiet „Ostbrandenburgische Platte“ ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Die Bodengüte ist gering bis gut, jedoch sehr heterogen. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 30.



► **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 sowie der Obstanbau hier nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

**Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft**



Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand 31.12.2015

► **Umsätze 2015**

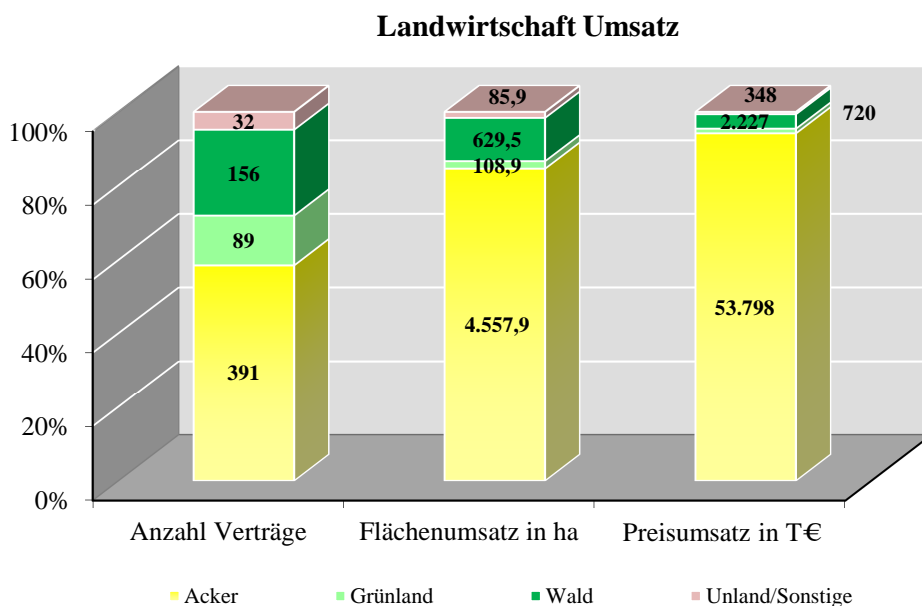
Der landwirtschaftliche Bodenmarkt hat auch trotz der deutlichen Erhöhung im Vorjahr 2015 im Geldumsatz eine weitere Steigerung erfahren. Dagegen haben sowohl die Kauffallanzahl als auch der Flächenumsatz leicht nachgegeben (s. untenstehende Tabelle).

Die Entwicklung verlief dabei nicht einheitlich. Während bei Grünland durchgängig steigende Umsatzzahlen zu verzeichnen waren, wurden bei Wald ausnahmslos Rückgänge registriert.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2014	691	53.464	5.536,7
2015	668	57.092	5.382,2
Vergleich zum Vorjahr	- 3,3 %	+ 6,8 %	-2,8 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 5.382,2 ha ca. 2,5 % der Kreisfläche bzw. ca. 4,0 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Das Grundstücksmarktgeschehen in der Landwirtschaft wird mit einem Anteil von rund 90 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes vor allem vom Acker dominiert. Dagegen ist Grünland mit 1% Anteil eher unbedeutend.

## 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. Die Diluvialböden der „**Ostbrandenburgischen Platte**“ machen den größten Anteil aus. An der Ostseite des Kreises befinden sich die fruchtbareren Alluvialböden des „**Oderbruch**“.

Der dem **Berliner Umland** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises (Grafik s. S. 9) wird jedoch separat als Berlinnahe Raum untersucht, um den Einfluss der Hauptstadtnähe 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 31.12.2015 nachfolgend dargestellt.

Bereich	Acker (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl* Kauffälle	Grünland (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl* Kauffälle
<b>Oderbruch</b>	<b>1,40</b> (Ackerzahl 40 – 60)	124	<b>0,65</b> (Grünlandzahl 40- 60)	12
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	<b>1,10</b> (Ackerzahl 20 – 40)	112	<b>0,70</b> (Grünlandzahl 20 - 40)	16
<b>Berlinnaher Raum</b>	<b>1,10</b> (Ackerzahl 20 – 40)	17	<b>0,55</b> (Grünlandzahl 20 - 40)	13

\*Die Bodenrichtwerte wurden von Kauffällen über landwirtschaftliche Flächen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgeleitet, wobei ein Fremdanteil anderer Nutzungsarten bis zu 10 % als nicht wertbeeinflussend toleriert wird.

Dagegen sind separate Kleinstflächen (< 2.500 m<sup>2</sup>) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung hier nicht berücksichtigt.

Für Kleinstflächen können die Bodenpreise bei Bedarf anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

#### ► Preisniveau von Acker

Für Ackerland hat sich im Jahr 2015 das Investitionsvolumen zum Vergleichsjahr um ca. 11 % und der Flächenumsatz um ca. 7 % erhöht. In Folge des Nachfrageüberhanges kam es zu weiteren Preissteigerungen. Die Bodenrichtwerte sind um rund 8 % bis 22 % zum Vorjahr gestiegen. In den letzten 5 Jahren hat sich der Ackerpreis damit für das Gebiet „Oderbruch“ mehr als verdreifacht und für das Gebiet „Ostbrandenburgische Platte“ mehr als vervierfacht.

Im Jahr 2015 wurden mit 4.558 ha Ackerfläche 3,8 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

Nachfolgend sind die Kaufpreise für die Bodenrichtwertbereiche "Oderbruch" und "Ostbrandenburgische Platte" differenziert nach Ackerzahl und Größe der veräußerten Fläche dargestellt.

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

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
0,25-1	0,80	1,12	1,30	<b>0,70</b>	<b>0,61</b>	1,67	<b>1,11</b>
	<b>1,10</b>	<b>1,01</b>	<b>0,50</b>	1,31	1,30	1,30	
	0,57	<b>0,72</b>	<b>0,91</b>	<b>1,20</b>	1,29	<b>1,30</b>	
		1,10	<b>0,83</b>	0,80	1,30	<b>0,91</b>	
		1,30	1,30	<b>1,10</b>	0,91	1,01	
				1,25		<b>1,24</b>	
						<b>0,78</b>	
						<b>1,59</b>	
						1,61	
>1-2		1,41	0,90	0,70	1,42	<b>0,82</b>	<b>1,03</b>
			1,45	0,54	<b>0,72</b>		
			1,17				
			1,35				
			<b>0,90</b>				
>2-5		<b>1,00</b>	<b>0,41</b>	1,57	1,10	1,30	<b>1,30</b>
		1,09	1,20	<b>1,00</b>	1,75	1,30	
		1,25	1,50	<b>1,00</b>	0,99	1,89	
		1,11	1,50	<b>1,91</b>	<b>1,37</b>	1,34	
			<b>1,63</b>	1,27		1,85	
			1,20	1,40			
			0,96				
			1,46				
			0,99				
			<b>1,42</b>				
>5-10	0,73		1,50	<b>1,90</b>	0,97	1,26	<b>1,38</b>
			<b>1,20</b>	1,30	1,14	<b>1,40</b>	
			<b>1,24</b>	2,26	1,80	<b>1,30</b>	
			0,81	0,92	<b>2,02</b>	1,39	
			1,20	0,92	<b>2,02</b>	1,52	
				<b>0,80</b>	1,75	1,35	
				<b>1,90</b>	1,00	<b>1,57</b>	
>10-20		1,05	1,29	1,44	<b>1,30</b>	1,10	<b>1,27</b>
		1,10	1,35	<b>1,67</b>	1,10		
			1,41	0,99			
			1,40				
>20-40			2,20	1,36	1,90	2,07	<b>1,76</b>
			1,28	<b>1,05</b>	0,90	2,18	
			1,60	1,80		2,03	
			1,83	2,04		2,03	
			2,08				
Verträge (Anzahl)	4	12	35	51	27	129	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>0,80</b>	<b>1,11</b>	<b>1,27</b>	<b>1,30</b>	<b>1,45</b>		

Kaufpreise für ortsnaher Flächen im Fettdruck

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

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m²)	
	<=20	21-30		31-40				41-50
0,25-1	1,00	1,30	<b>0,79</b>	<b>0,84</b>	<b>1,30</b>	<b>1,50</b>	<b>0,97</b>	
	0,60	<b>0,61</b>	<b>1,10</b>	0,80	0,93	0,98		
	<b>1,06</b>	<b>1,72</b>	<b>0,81</b>	<b>0,81</b>	0,85	0,98		
	<b>1,00</b>	1,21	<b>0,95</b>	0,78	<b>0,95</b>	0,70		
		<b>0,50</b>		0,80	<b>1,19</b>	1,00		
>1-2	<b>1,00</b>	<b>0,96</b> 1,10		0,59			4	<b>0,91</b>
>2-5	<b>0,85</b>	0,33	<b>0,99</b>	<b>0,91</b>	1,00	<b>0,98</b>	26	<b>1,00</b>
		<b>1,00</b>	1,00	0,66	1,02	0,87		
		1,20		1,45	<b>0,81</b>	1,33		
		0,78		<b>1,10</b>	1,04			
		1,07		<b>0,71</b>	<b>1,13</b>			
					1,41	1,05		
					1,30	1,22		
			0,90					
>5-10	<b>0,26</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>1,08</b>	1,11	1,00	31	<b>1,10</b>
		1,80	<b>1,10</b>	0,85	1,04	1,20		
		<b>0,99</b>	1,04	1,54	1,35	<b>1,35</b>		
		<b>0,81</b>		<b>1,30</b>	1,21	1,25		
		1,50		1,01	1,10			
		1,02		1,16	0,92			
		0,99		0,80	<b>1,32</b>			
		<b>0,82</b>		1,28				
>10-20	1,10	0,93		1,02	1,19	0,96	11	<b>1,13</b>
	<b>1,11</b>	<b>1,04</b>		1,01	<b>0,65</b>			
		<b>1,34</b>		2,10				
>20-40		<b>1,36</b>		1,51			5	<b>1,32</b>
		<b>1,12</b>		1,35		1,26		
> 40		1,10	1,44	1,32	1,49		10	<b>1,23</b>
		1,10	1,64	1,12				
		0,74	0,88	1,49				
Verträge (Anzahl)	9	40		51	15	115		
Kaufpreismittel (€/m²)	<b>0,89</b>	<b>1,05</b>		<b>1,09</b>	<b>1,10</b>			

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

### ► Preisniveau von Grünland

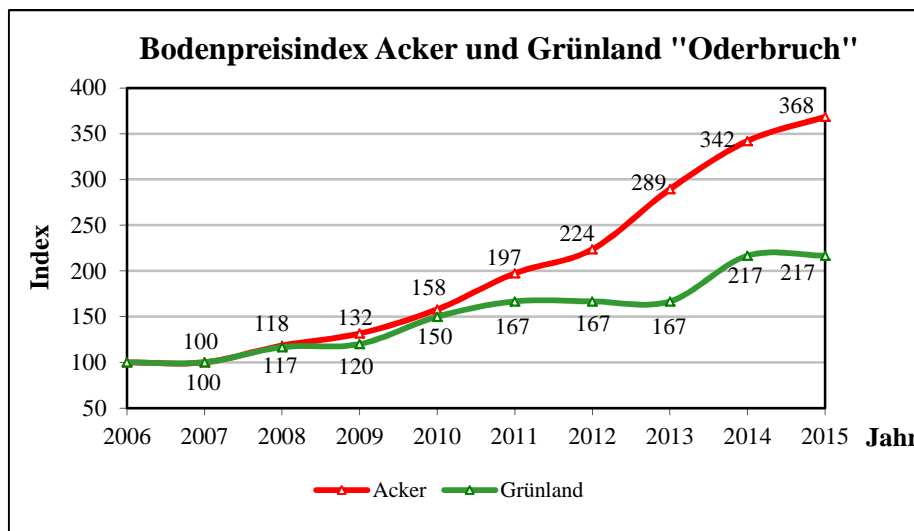
Grünland spielt mit 2 % Anteil an der Fläche des regionalen landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes des Jahres 2015 nur eine untergeordnete Rolle. Es wurden 109 ha Grünlandfläche und damit 1 % der Grünlandfläche bzw. 0,1 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt- bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL.

Im Berichtsjahr waren die Umsatzzahlen zum Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz lag mit 720 T€ bei 1,3 % des gesamten landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes.

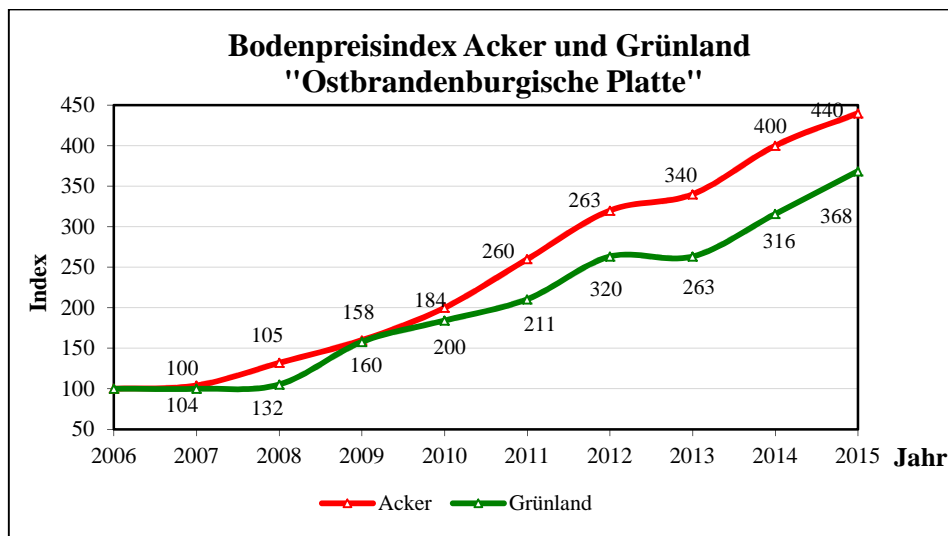
Für Grünland waren im Berichtsjahr lediglich im Bereich Ostbrandenburgische Platte Preissteigerungen zum Vorjahr (um 17 %) zu verzeichnen. Darüber hinaus hat sich das Preisniveau auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

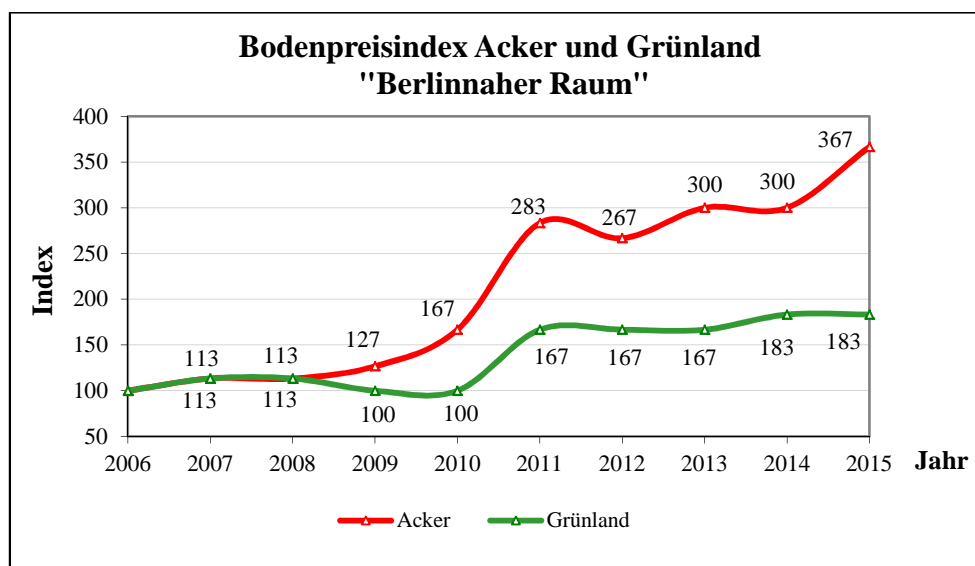
Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2006 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war ab dem Jahr 2007 insgesamt ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der sich insbesondere bei Acker beständig fortsetzte.



Nach mehrjähriger annähernder Kongruenz zwischen der Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise im „Oderbruch“ bleibt Grünland ab dem Jahr 2011 hinter der Entwicklung von Acker zurück.



Im Bereich der "Ostbrandenburgischen Platte" waren die höchsten Preissteigerungen festzustellen. So hat sich der Ackerpreis im Vergleich zu 2006 mehr als vervierfacht und der Grünlandpreis mehr als verdreifacht. Die Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise verläuft dabei annähernd kongruent.



Für den "Berlinner Raum" ist festzustellen, dass Grünland erheblich hinter der Entwicklung von Acker zurückbleibt.

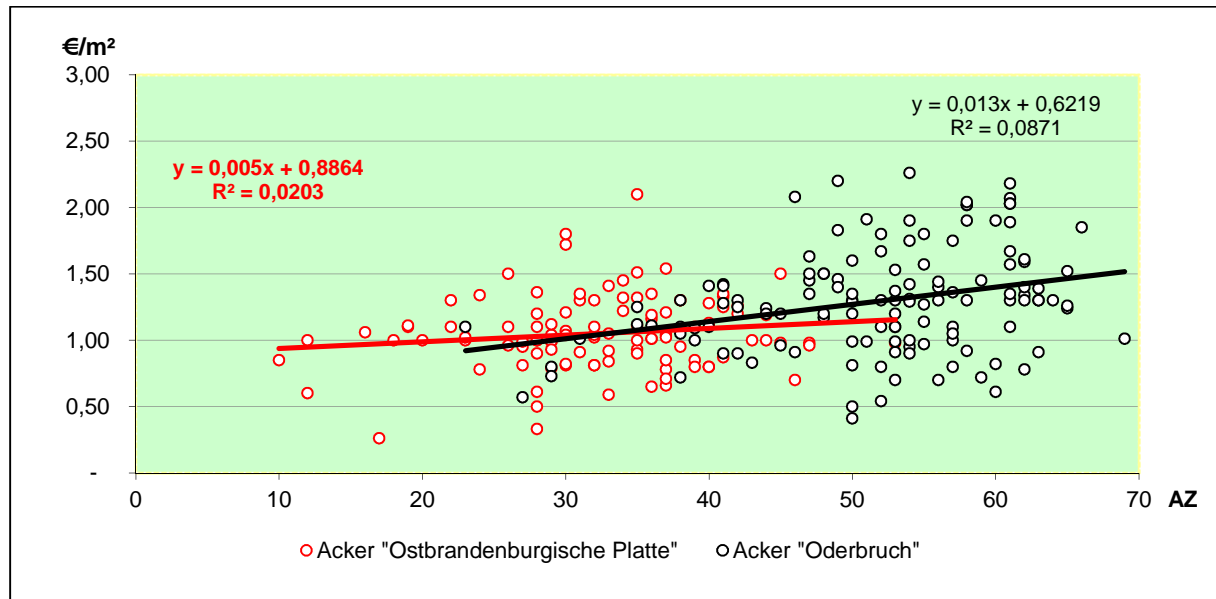
### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Bei den nachfolgenden Auswertungen wird jeweils eine Einflussgröße separat untersucht. Die Untersuchung bezieht sich auf die Bodenrichtwertbereiche „Oderbruch“ sowie "Ostbrandenburgische Platte". Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen im „Berlinner Bereich“ bei großer Streuung der Kaufpreise ist hier eine Auswertung wenig aussagekräftig.

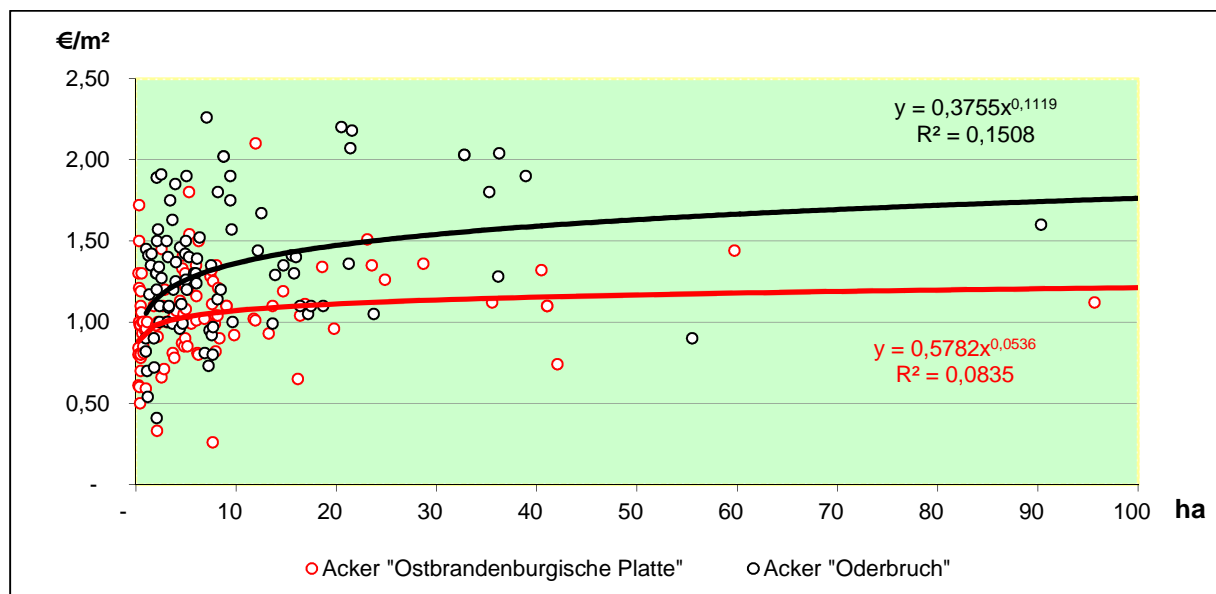
► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Bodengüte (Ackerzahl)**

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2015 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend die besten Böden die höchsten Kaufpreise erzielen, was insbesondere im Oderbruch deutlich wird (s. a. S. 36). Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) ist jedoch nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik). Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.



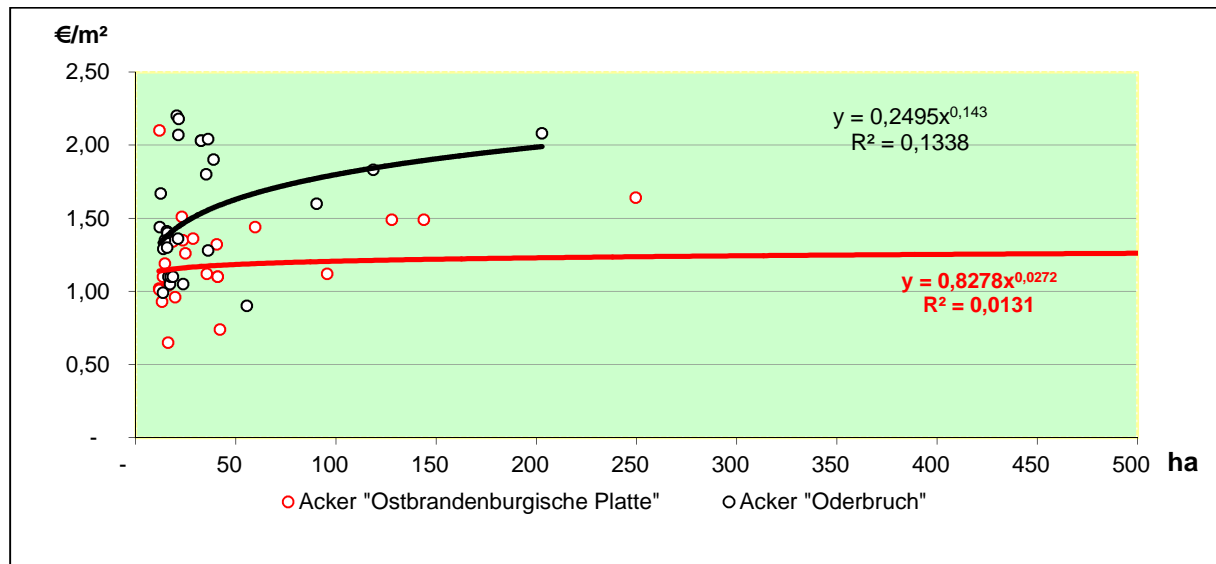
► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

In Auswertung der Kauffälle ab 1 Hektar deutet sich für das Oderbruch im Untersuchungsjahr eine leichte Abhängigkeit an (s. nachstehende Grafik). Wie bereits in den vorstehenden Tabellen (s. S. 36 und 37) deutlich wird, erzielen große Flächen die jeweils höchsten Bodenpreise. Die Zuschläge liegen schwerpunktmäßig im Mittel bei 25 % zum ermittelten Bodenrichtwert.





Die nachstehende Grafik zeigt die Auswertung der Kauffälle ab 10 Hektar. Für das Oderbruch ist hier ebenfalls im Untersuchungsjahr eine leichte Abhängigkeit festzustellen. (s. nachstehende Grafik).



Bei der Bewertung von Flächen dieser Größenordnung wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

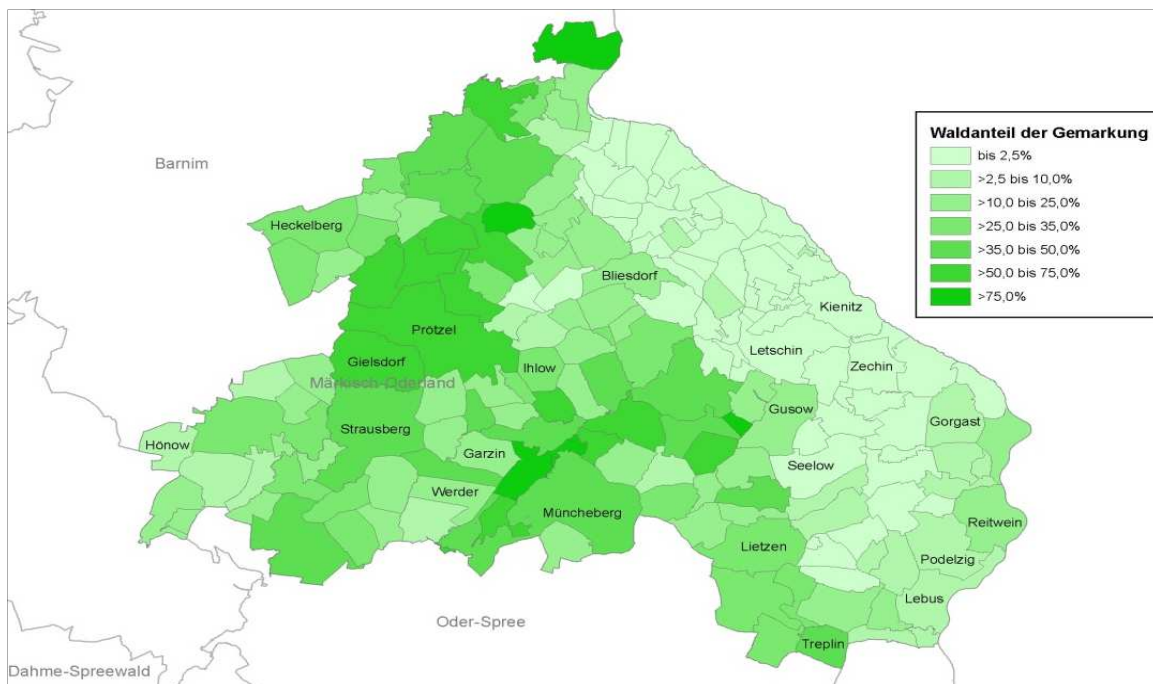
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

### 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 51.500 ha ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

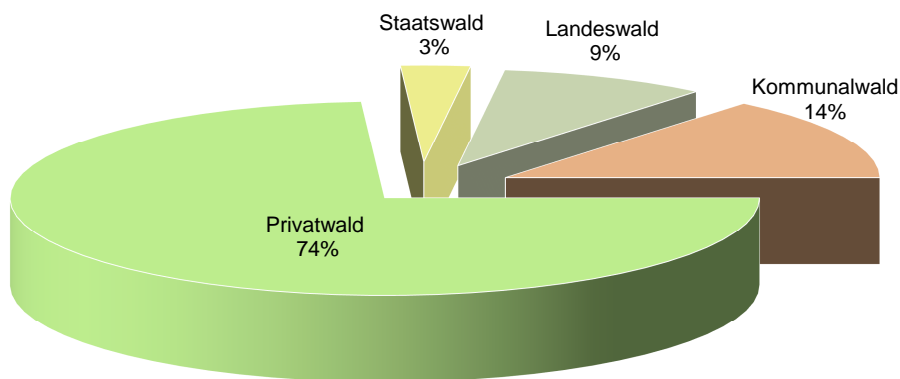
Der Landkreis Märkisch-Oderland hat zur Sicherung von Naturschutzaufgaben in Schutzgebieten Flächen ausgewiesen, für die die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz vorgesehen ist.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2015

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

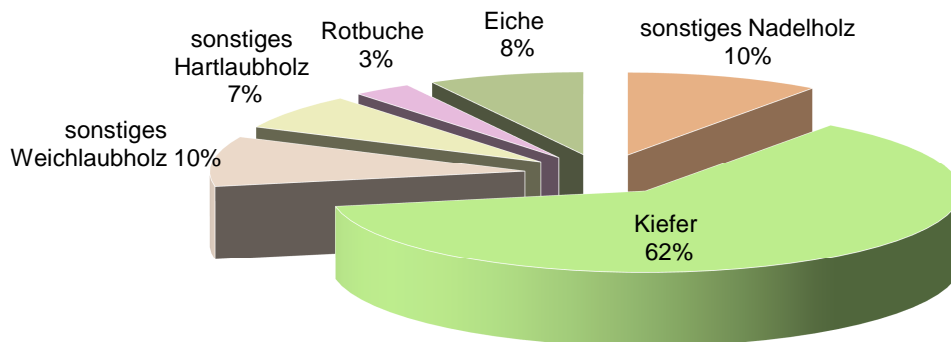


Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2015

Zum Privatwald gehören das Waldeigentum von Privatpersonen, Unternehmen, Kirchen und Verbänden.

Landeswald ist der Wald im Alleineigentum des Landes Brandenburg, Staatswald der im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und anderer Bundesländer.

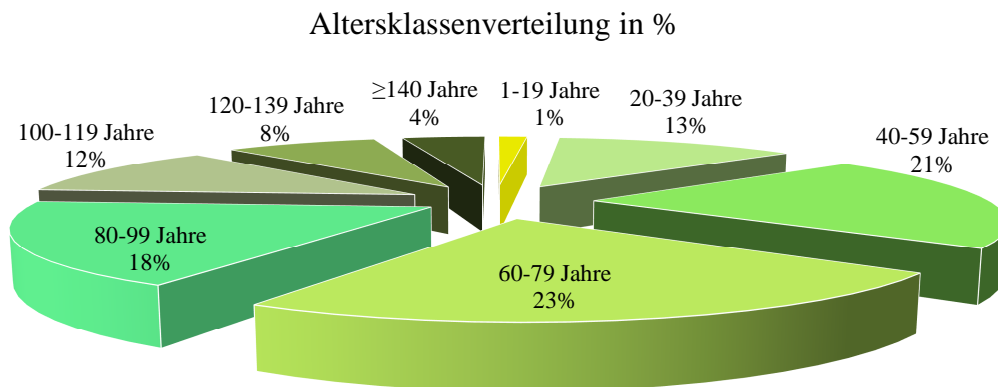
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2015

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

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2015

Wie die nachfolgenden Umsatzzahlen belegen, waren im Jahr 2015 für Wald abgesehen von der Vertragsanzahl erhebliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

Die veräußerte Fläche pro Kauffall war mit rund 4 ha deutlich kleiner als im Vorjahr, sodass der Flächenumsatz gefallen ist. Der Geldumsatz ist gleichermaßen gefallen und belegt die Konstanz des Preisniveaus. Der Flächenumsatz für Wald macht nur noch 12 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus.

### Umsatzzahlen Wald

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)	≈ Fläche (ha)
2014	158	4.102	1.077	6,82
2015	156	2.227	630	4,04
Vergleich zum Vorjahr	- 1,3 %	- 45,7 %	- 41,6 %	- 40,8 %

#### 6.3.1 Preisniveau

Das Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen hat sich ausgedrückt im Bodenrichtwert auf dem Niveau des Vorjahres in Höhe von **0,60 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 31.12.2015 stabilisiert. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen. Demgemäß bezieht sich der Bodenrichtwert auf den gesamten Landkreis.

Im Bodenrichtwert ist sowohl der Wertanteil für den Boden als auch für den Aufwuchs enthalten. Das entspricht dem Regelfall der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB, geändert durch Erlass vom 21. Februar 2013).

Eine differenzierte Untersuchung der Wertanteile Boden und Aufwuchs war für das Untersuchungsgebiet nicht möglich, da wieder nur bei 2 Kauffällen eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Aufwuchs vorhanden war.

Um differenzierte Aussagen zum Preisniveau zu erhalten, wurden Abhängigkeiten von der Größe der veräußerten Fläche, dem Alter des Bestandes sowie Art des Aufwuchses (Baumart) geprüft.

In Auswertung der vorhandenen Daten, die bei der Baumart und dem Alter des Bestandes nur vereinzelt vorliegen, kann wie bereits in den Vorjahren folgendes festgestellt werden:

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

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

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

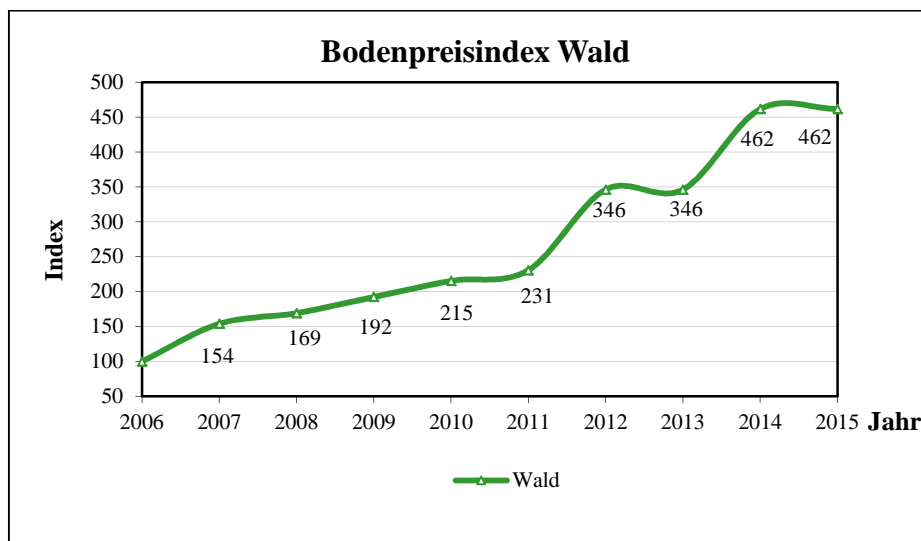
#### ► Ortsnahe Fläche

Eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis ist in Auswertung der Kauffälle des Jahres 2015 statistisch wieder nicht nachweisbar (Korrelationskoeffizient 0,17). Im Mittel der Stichprobe lag das Preisniveau der ortsnahen Flächen ca. 10 % über den ortsfernen Flächen.

### 6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2006 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Bei forstwirtschaftlichen Flächen sind im Kreis Märkisch-Oderland die höchsten Preissteigerungsraten festzustellen. Das Preisniveau hat sich hier bezogen auf den Bodenrichtwert von 2005 in Höhe von 0,10 €/m<sup>2</sup> versechsfacht. Nach dem erheblichen Preisanstieg im letzten Jahr war im Jahr 2015 eine Stabilisierung festzustellen.



### 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

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

Die Grundstücksmarktaktivität ist in diesem Teilmarkt gering. In den letzten 5 Jahren wurden diesbezüglich insgesamt 9 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2015 gab es keinen Kauf-fall. Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich 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 **0,70 €/m<sup>2</sup> und 3,70 €/m<sup>2</sup>**. Das Mittel der Jahre **2011 bis 2015** in Höhe von **2,00 €/m<sup>2</sup>** liegt geringfügig über dem Vergleichszeitraum 2010 bis 2014.

### 6.5 Sonstige landwirtschaftliche 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.

Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolitanraumes.

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden in Auswertung der Jahre 2011 bis 2015 folgende Marktdaten festgestellt:

#### Unland / Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl
2011	0,14	0,06 – 0,21	21
2012	0,16	0,03 – 0,30	28
2013	0,20	0,10 – 0,37	16
2014	0,17	0,08 – 0,32	11
2015	0,21	0,10 – 0,39	16

#### ► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

Als Dauerkultur gelten z.B. Baumschulen und Obstplantagen; unter Sonderkulturen werden z.B. Spargelanbau und Erdbeeranbau erfasst. Entsprechend der untergeordneten Rolle werden im Landkreis Märkisch-Oderland derartig genutzte Flächen nur vereinzelt veräußert. In den zurückliegenden 5 Jahren lagen keine geeigneten Kauffälle vor.

#### ► Naturschutz- / Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 140 Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 400 m<sup>2</sup> bis 22 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
140	0,35	0,03 – 0,90

Der überwiegende Teil der Flächen (rund 54 % der Kauffälle) wurden für das EU-LIFE-Projekt „Kalkmoore Brandenburg“ erworben. Das Projekt hat das Ziel, Moorflächen als natürliche Kohlenstoffspeicher zu reaktivieren. Vorrangig die Gemarkungen Strausberg, Altlandsberg und Hennickendorf sind davon betroffen.

Träger ist der NaturSchutzFonds des Landes Brandenburg.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2015 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

### ► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 48 Kaufverträgen im Jahr 2015 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Der Anteil der verkauften Gartenflächen im Berliner Umland machte ca. 25 % aller Gartenverkäufe aus.

In Auswertung der Kaufpreise im Zeitraum 2011 bis 2015 für hausnahes Gartenland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **großen Streuung** in Höhe von 5 - 50 % 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 <sup>2</sup> )	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m <sup>2</sup> )
≤50 (26)	Ø 16 (Spanne 5-30)	280- 3.800	≤ 15 (111)	Ø 21 (Spanne 5-50)	70 - 3.700
>50 (39)	Ø 15 (Spanne 5-30)	90 – 3.100	> 15 (25)	Ø 16 (Spanne 6-40)	110 - 5.600

*Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist in der Spalte Bodenrichtwert in Klammer dargestellt.*

*Die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert erfolgt aus Gründen der Veranschaulichung; statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.*

*Die Kaufpreise für Gartenflächen, die sich nicht unmittelbar am Wohngrundstück befinden (Grabeland), liegen überwiegend unter den hier ausgewiesenen Werten.*

### ► Flächen für Erneuerbare Energien

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurde im Jahr 2015 in 254 Windkraftanlagen, auf 542 ha Freiflächen-Photovoltaikanlagen (incl. Nebenflächen), in 2509 Solaranlagen auf Dachflächen und in 38 Biogasanlagen erneuerbare Energie erzeugt.

Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung für Strom und Wärme verkörpern insgesamt eine installierte Leistung von rund 795 MW und entsprechen einer Zunahme von 2,6 % gegenüber dem Vorjahr von 10 %. Die geringere Zuwachsrate ist Folge der rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Novellierung des Erneuerbare Energien Gesetz – EEG /August 2014.

Der Landkreis erzeugt bei Weitem mehr Strom als er regional verbraucht und ist demzufolge Stromexporteur. Der Deckungsgrad der erzeugten Stromenergie liegt bei über 150 % des Bedarfs.

*Hinweis:*

*Photovoltaikanlagen produzieren Strom; thermische Solaranlagen produzieren Wärme*

Weitere Informationen unter [www.maerkisch-oderland.de](http://www.maerkisch-oderland.de), Geoportal Märkisch-Oderland.

## Windkraftanlagen

Trotz der stetigen Zunahme von regionalen Windkraftanlagen werden nur noch sporadisch Kaufverträge für Grundstücke zur Windkraftnutzung abgeschlossen. Die Flächen für Windkraftanlagen werden eher an den Betreiber verpachtet als verkauft und sichern damit dem Grundstückseigentümer laufende Einnahmen.

Für das Berichtsjahr liegen für Grundstücke zur Windkraftnutzung 3 Kauffälle vor. In den letzten 5 Jahren wurden 6 Kauffälle registriert. Sie sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

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

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge der letzten 7 Jahre unter zusätzlicher Aufteilung in die unterschiedlichen Nutzungen festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m <sup>2</sup> (gerundet)	
		Vertrag enthält keine Informationen über zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält Informationen über zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		2,80 (1,00- 7,50)	2,00 (0,30 – 3,70)
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	2,85	4,55 (1,50 – 6,65)
	Trasse	0	3,40 (3,00 – 3,80)
	Abstandsflächen/ Restflächen	0	0,95

Hinweis: Vereinbarte 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.

## Biogasanlagen

Biogasanlagen werden derzeit im Landkreis Märkisch-Oderland überwiegend zur dezentralen Strom- und Wärmeerzeugung genutzt. Durch Vergärung von Biomasse (z. B. Energiepflanzen, Gülle oder Festmist) wird Biogas erzeugt, das vor Ort in einem Blockheizkraftwerk in Energie umgewandelt wird.

Der Wirkungsgrad der Stromerzeugung liegt abhängig von der Anlagengröße zwischen 25 % und 38 %. Unter vollständiger Einbeziehung der Abwärme kann ein Gesamtwirkungsgrad bezüglich eingesetzter Primärenergie bis 90 % erreicht werden.

Die Gärrückstände aus Biogasanlagen dienen als landwirtschaftliche Düngemittel.

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall für einen Standort von Biogasanlagen vor. In Auswertung von 10 Kauffällen der Jahre 2011 bis 2014 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **1,00 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup>** festzustellen. Im Mittel wurden **4,80 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 220 m<sup>2</sup> und 100 ha. Größenabhängigkeiten sind nicht erkennbar.

Die Kauffälle sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.



## Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen

Für das Berichtsjahr liegt nur ein Kauffall für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor. In Auswertung von 6 Kauffällen der Jahre 2011 bis 2015 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **2,00 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup>** festzustellen. Im Mittel wurden **3,60 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 0,7 ha und 10 ha und sind zur Hälfte dem weiteren Metropolitanraum zuzuordnen. Ein Einfluss der Zeit, der Lage und der Größe der veräußerten Fläche ist nicht erkennbar.

### ► Weitere Teilmärkte

Teilmarkt	Kauffälle 2015	Kauffälle 2011-2015	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Dauerkleingärten</b> nach BKleingG	5	14	2,00	1,00 bis 4,60
<b>Wasserflächen</b>				
Seen	1	6	0,58	0,15 bis 1,20
Kleine Fließgewässer	1	6	0,40	0,15 bis 0,75
Gräben	6	24	0,80	0,10 bis 2,78
<b>Sportanlagen</b>				
Sportplätze	0	5	1,50	0,65 bis 2,50
Motor-Cross-Strecken	0	1	0,70	0,70 bis 0,70
<b>Private Wege</b>				
im Außenbereich	10	39	0,90	0,10 bis 2,80
im Innenbereich	5	30	4,75	0,50 bis 15,00
<b>Lagerplätze</b>	1	3	3,10	0,15 bis 13,00
<b>Mülldeponien</b>	1	2	0,20	0,20 bis 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 18 geeignete Kauffälle über Straßenverkehrsflächen vor, die bereits vor dem Erwerb öffentlich genutzt wurden (rückständiger Grunderwerb) und nicht dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** unterlagen. Die Kauffälle beziehen sich bis auf eine Ausnahme ausschließlich 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 (€/m <sup>2</sup> )	innerhalb der Ortslage (€/m <sup>2</sup> )
Ø 1,50 (Spanne 1,00 – 1,80)	Ø 1,05 (Spanne 1,00 - 1,20)
Datenbasis 14 Kauffälle	Datenbasis 4 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 2011 wurden lediglich 2 Kauffälle erfasst, im Jahr 2015 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 den letzten 5 Jahren sind dafür keine Kauffälle vorhanden.

- **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.

In Auswertung von 2 Kauffällen über grundeigene Bodenschätze der Jahre 2011 bis 2015 lag der Mittelwert im Preisniveau mit **2,10 €/m<sup>2</sup>** bei dem Vorjahreswert bei einer Schwankung zwischen **1,80 €/m<sup>2</sup> und 2,40 €/m<sup>2</sup>**. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 6 ha.

(Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

### ► Stellplätze

Aktuelle Kauffälle für Stellplätze sind nicht vorhanden. Die Kauffälle der Vorjahrsauswertung für den Zeitraum 2010 bis 2014 sind ausschließlich dem Berliner Umland zuzuordnen. In Auswertung von 9 Kauffällen lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise für Stellplätze einer sehr großen Streuung unterliegen.

Das Preisniveau von Stellplätzen **für Einzelnutzung** (Flächen bis 20 m<sup>2</sup>) lag jeweils zwischen 5 % und 20 % über dem Bodenrichtwert für Bauland. Das Mittel aus 4 Verkäufen betrug rund **2.100 € bzw. 152 €/m<sup>2</sup>**.

*(Preise für Fahrzeugstellplätze im Freien in der Rechtsform von Teileigentum - meist im Zusammenhang von Wohneigentum - sind im Punkt 9.1 enthalten.)*

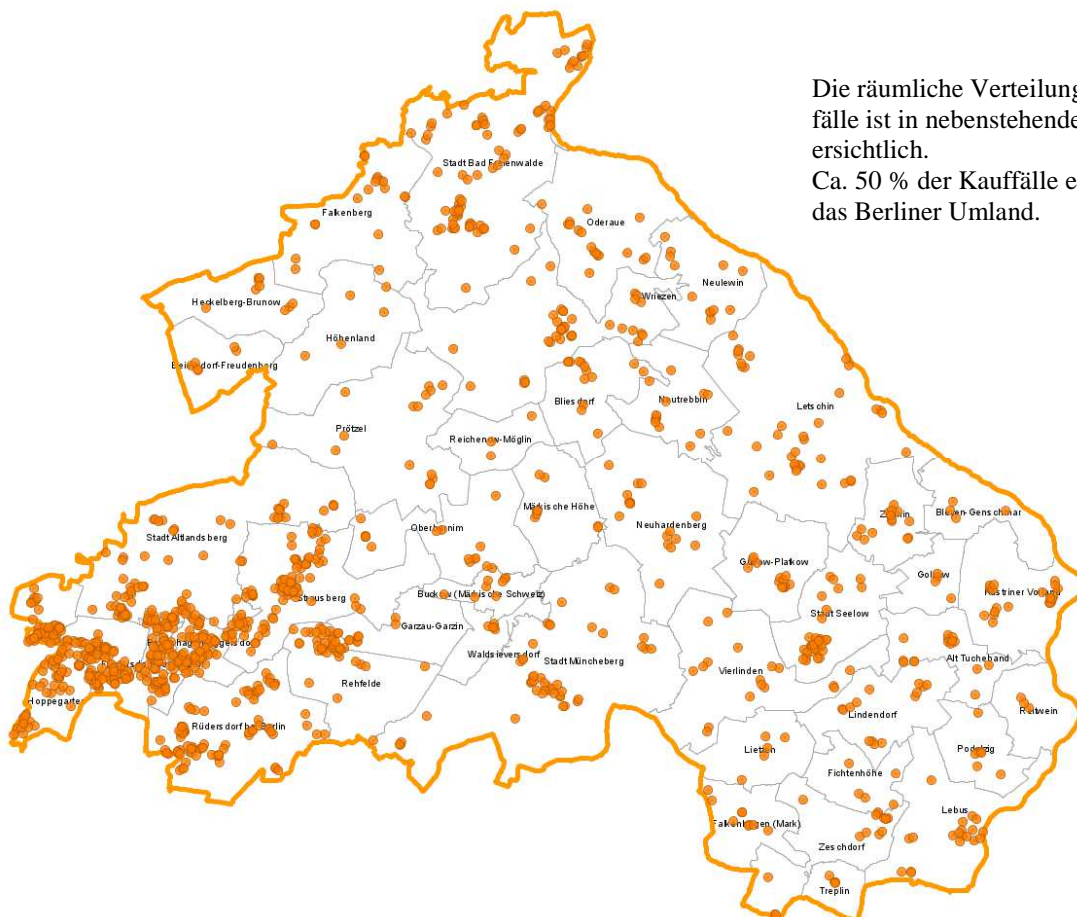
Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel rund **15,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Spanne von **10,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die Flächen waren im Mittel 1.300 m<sup>2</sup> groß bei einer Spanne von 450 m<sup>2</sup> bis 2.300 m<sup>2</sup>.

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Für die bebauten Grundstücke waren im Vergleich zum Vorjahr fast ausnahmslos steigende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Lediglich der Flächenumsatz der sonstigen Gebäude war rückläufig. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei sehr unterschiedlich. Vor allem in Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürogebäuden wurde mehr als doppelt so viel wie im Vorvorjahr investiert. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2015.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2014	(1.000 m <sup>2</sup> )	% zu 2014	(100 T €)	% zu 2014
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	59,4	722	6,3	1.469	14,5	1.018	9,0
Reihenhäuser/DHH	14,5	177	18,8	166	12,9	226	48,7
Mehrfamilienhäuser	6,8	83	15,3	234	6,4	200	42,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	4,4	54	5,9	324	100,0	772	250,9
Wochenendhäuser	6,8	83	20,3	82	32,3	35	16,7
sonstige Gebäude	8,1	98	10,1	1.125	-38,7	673	593,8
<b>Gesamt</b>	100,0	1.217	9,7	3.400	- 8,4	2.924	85,9



Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist in nebenstehender Grafik ersichtlich. Ca. 50 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2015 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle (in der Klammer) belegt die Größe der Stichprobe, die innerhalb einer Untersuchungsgruppe unterschiedlich sein kann.

*Die Auswertung erfolgte innerhalb der vorgegebenen Räume ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen. Gebäude mit Reparaturstau sind bei der Untersuchung ausgeschlossen.*

*Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 5.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m<sup>2</sup> gerundet.*

*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 sowie Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.*

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

#### ► Einfamilienhäuser

##### Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	175.000 (61)	870	1.490 (60)	120
BJ >1945-1990	180.000 (38)	860	1.630 (38)	110
BJ >1990-2012	245.000 (65)	730	1.890 (65)	130
BJ >2012	280.000 (7)	960	2.210 (7)	130
neue Wohnparks				
EFH gesamt	205.000 (14)	570	2.100 (14)	120

##### weiterer Metropolenraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	85.000 (24)	820	630 (24)	135
BJ >1945-1990	100.000 (23)	800	800 (23)	120
BJ >1990-2012	155.000 (21)	960	1.200 (21)	135
neue Wohnparks				
EFH gesamt	180.000 (3)	650	1.530 (3)	120

## ► Zweifamilienhäuser

Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise der letzten drei Jahre für Zweifamilienhäuser sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 250.000 € (Spanne 65.000-400.000)	Ø 140.000 € (Spanne 50.000-270.000)
Datenbasis 6 Kauffälle	Datenbasis 4 Kauffälle

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

### 8.2.2 Sachwertfaktoren

Aktuelle regionale Sachwertfaktoren sind für eine marktkonforme Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus nach dem reformierten Sachwertverfahren gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 unverzichtbar.

Demgemäß hat der Gutachterausschuss zum 3. Mal aktuelle Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 abgeleitet und damit den Veränderungen auf dem regionalen Immobilienmarkt Rechnung getragen.

Der Sachwertfaktor ist zur Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes an den aktuellen regionalen Grundstücksmarkt erforderlich.

Die Anwendung der SW-RL und die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg ist in der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014 geregelt.

Die Ermittlung der hier veröffentlichten regionalen Sachwertfaktoren wurde in genauer Kenntnis der Datenlage auf eine breite Basis gestellt, um die generelle Aussagesicherheit zu erhöhen und dadurch statistisch fundierte Ergebnisse zu erhalten. Damit wird dem Rechnung getragen, dass in der Praxis viele Merkmalerfassungen nur auf einer ungefähren Einschätzung basieren, da keine Innenbesichtigung der Gebäude erfolgt bzw. die Beantwortung der an den Erwerber verschickten Fragebögen durch Laien mit einem Fehlerrisiko verbunden ist.

Das Risiko einer Verzerrung durch ungenaue oder fehlende Daten soll bei der vorliegenden Analyse durch eine entsprechend umfassende Stichprobe minimiert werden und zu einer sachgerechten Ableitung des kausalen Zusammenhangs führen.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 498 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2013 bis 2015 entsprechend der SW-RL nach folgender Formel 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.

<b>Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH</b>												
Gebäudewert	= x	Bruttogrundfläche nach 4.1.1.4 SW-RL Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 1 SW-RL* <i>(enthalten Baunebenkosten)</i>  Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Punkt 3.4 RL SW-BB: <table border="1" style="margin-left: 20px; width: 100%;"> <tr> <td>Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)</td> <td>normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2: (einfach)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4: (gehoben)</td> <td>überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5: (stark gehoben)</td> <td>hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard</td> </tr> </table>	Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung	Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995	Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995	Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005	Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung											
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995											
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995											
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005											
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard											
	x -	Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2010 = 100 Alterswertminderung linear (§ 23 ImmoWertV); (Gesamtnutzungsdauer 60-80 Jahre in Abhängigkeit des Gebäudestandards nach Anlage 3 SW-RL; Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden in Anlehnung an Anlage 4 SW-RL in 5-Jahresschritten)										
Bodenwert	=	marktübliche Grundstücksfläche × Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt										
Wert der Nebengebäude		Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Be- rechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert (nach der Marktanpassung)										
Wert sonstiger bau- licher Anlagen und Außenanlagen		pauschaler Wertansatz: 4 % vom Gebäudesachwert nach Alterswertminderung										
Sachwert (vorläufig)	=	Gebäudewert + Bodenwert (auf Basis Bodenrichtwert und Umrechnungs- koeffizienten) + Wert der Garagen und sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen										

\* Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Normobjekt und schließen alle üblichen Bauteile mit ein.

Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Bauteile, die wertmäßig erheblich vom Üblichen abweichen wie z. B. große Dachgauben über 5 m Länge, Balkone und Dachterrassen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche sind gemäß Punkt 3.4 Abs. 2 der RL SW-BB als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Vom üblichen abweichende Nutzbarkeiten im Dachgeschoss bzw. ausgebaute Spitzböden sind durch Zu- bzw. Abschläge zu den NHK 2010 in Höhe von 5 % bis 10 % gemäß Punkt 3.4 Abs. 3 der RL SW-BB zu berücksichtigen.

Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten incl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungstichprobe eliminiert.

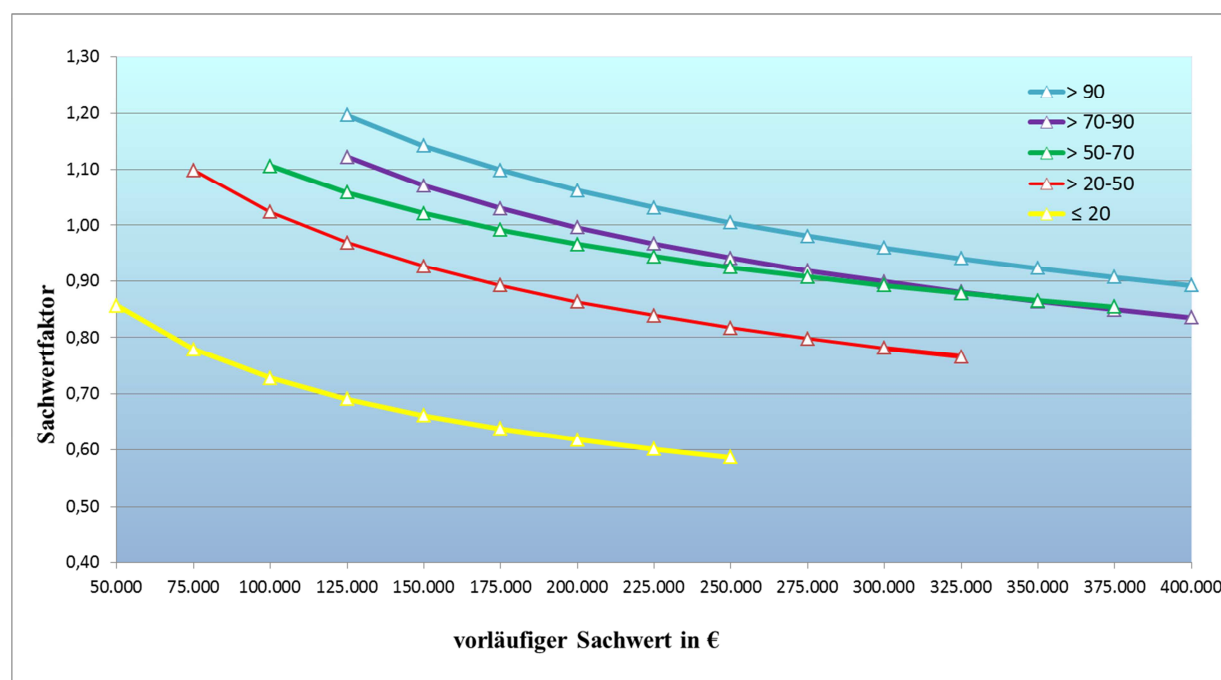
Neben dem vorläufigen Sachwert wird der Kaufpreis noch von weiteren Merkmalen wie Objektart, Lagewertigkeit (Bodenpreisniveau), konjunkturelle Entwicklung sowie der Vermietung beeinflusst.

Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	freistehende EFH (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre
Vermietung	keine vermietete Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen
Erstverkäufe	keine Erstverkäufe, da es sich nicht um ein am Markt erzielten Wert handelt, sondern in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert steht

Der Sachwertfaktor wird maßgeblich durch die im Bodenpreisniveau dargestellte Lage beeinflusst. Demgemäß werden die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Landkreis Märkisch-Oderland durch die Ableitung von Sachwertfaktoren gestaffelt nach Bodenpreisklassen (Bodenrichtwert-Kategorien) berücksichtigt.

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



Die Ergebnisse der Auswertung gelten gleichermaßen für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum. Die Unterscheidung erfolgt über das jeweils unterschiedliche Bodenrichtwertniveau.

**Sachwertfaktoren**

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 20	> 20-50	> 50-70	> 70-90	> 90
50.000	0,86				
75.000	0,78	1,10			
100.000	0,73	1,02	1,11		
125.000	0,69	0,97	1,06	1,12	1,20
150.000	0,66	0,93	1,02	1,07	1,14
175.000	0,64	0,89	0,99	1,03	1,10
200.000	0,62	0,86	0,97	1,00	1,06
225.000	0,61	0,84	0,94	0,97	1,03
250.000	0,59	0,82	0,92	0,94	1,00
275.000		0,80	0,91	0,92	0,98
300.000		0,78	0,89	0,90	0,96
325.000		0,77	0,88	0,88	0,94
350.000			0,87	0,86	0,92
375.000			0,85	0,85	0,91
400.000				0,84	0,89
Kauffallanzahl	<b>59</b>	<b>87</b>	<b>180</b>	<b>61</b>	<b>111</b>
Bestimmtheitsmaß (B) <sup>1</sup>	<b>0,19</b>	<b>0,20</b>	<b>0,15</b>	<b>0,22</b>	<b>0,20</b>
Korrelationskoeffizient <sup>2</sup> (MAF/ vorl. Sachwert)	0,44	0,45	0,39	0,47	0,45
Formel	10,889x <sup>-0,235</sup>	17,384x <sup>-0,246</sup>	10,566x <sup>-0,196</sup>	22,115x <sup>-0,254</sup>	23,026x <sup>-0,252</sup>

Hinweise:

<sup>1</sup> Das Bestimmtheitsmaß B (r<sup>2</sup>) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs und zeigt, wie genau dieser Zusammenhang durch die gewählte Regressionskurve oder Regressionsformel wiedergegeben wird.

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

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

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

Die Untersuchungsergebnisse basieren auf einer mittleren Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> bei einer Schwankungsbreite von 300 m<sup>2</sup> bis 1.300 m<sup>2</sup>.

Für das binnen- und hochwassergefährdete Oderbruch ist entsprechend den Untersuchungsergebnissen davon auszugehen, dass die Sachwertfaktoren nochmals um 5 % - 10 % niedriger liegen.

Die separate Untersuchung von 99 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ergab, dass die Sachwertfaktoren für diese Objekte im Mittel um ca. 5 % niedriger liegen und demgemäß ein zusätzlicher Korrekturfaktor in Höhe von 0,95 angemessen ist.

Erwartungsgemäß steigen die ermittelten Sachwertfaktoren mit zunehmender Lagewertigkeit und damit dem Bodenpreisniveau.



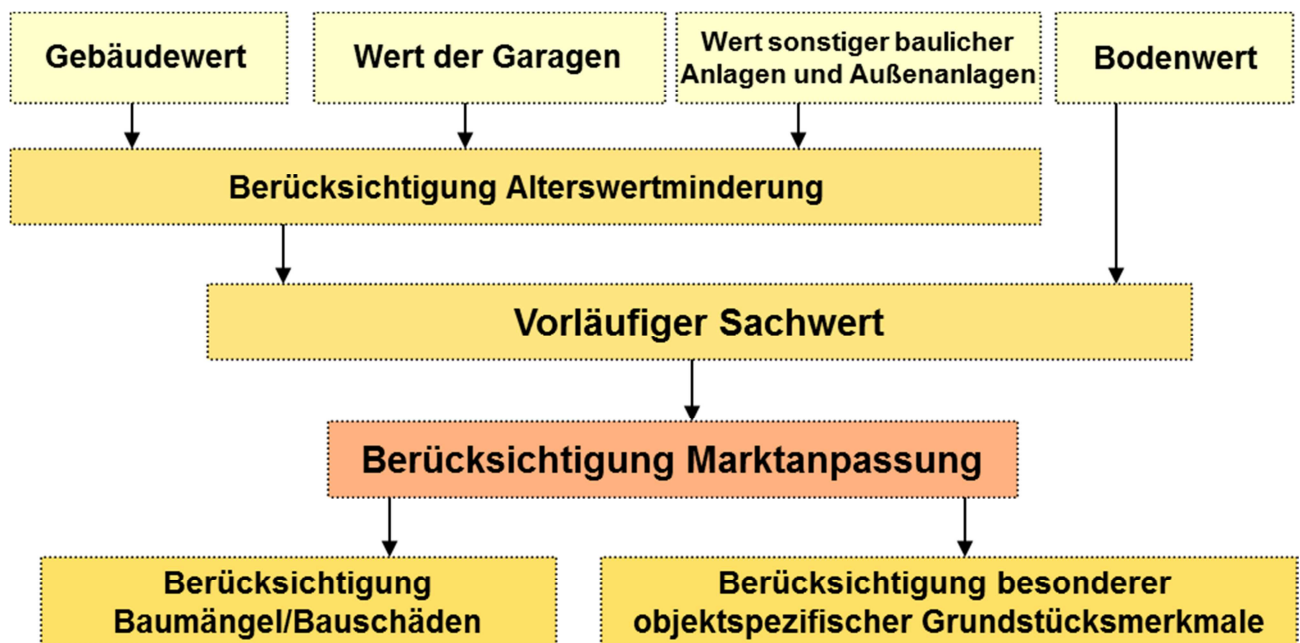
Die aus den aktuellen Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktoren reflektieren die Veränderungen des regionalen Immobilienmarktes.

Während im Berliner Umland gegenüber der vorjährigen Auswertung die Sachwertfaktoren weiter gestiegen sind, waren im ländlichen Raum stagnierende Sachwertfaktoren festzustellen.

Im Ergebnis der Auswertung wird deutlich, dass der Anstieg mit zunehmendem Sachwert zugenommen hat. Durch die erhöhte Nachfrage insbesondere nach hochpreislichen Objekten haben die Sachwertfaktoren weiter angezogen. Dagegen wurden im ländlichen Raum im Vergleich zur Vorjahresauswertung keine Veränderungen festgestellt.

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 generell 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.

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

#### Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser

Unter Würdigung der vorläufigen Ergebnisse der Arbeitsgruppe Vergleichswerttrichtlinie der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg hat der Gutachterausschuss des Landkreises MOL nach folgenden Modellansätzen und – parametern Vergleichspreise für Wohnflächen von Einfamilienhäusern abgeleitet.

Gebäudeart	Einfamilienhäuser unterteilt in Teilmärkte; freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser
Bezugsgröße	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche, der Vergleichspreis bezieht sich auf das Grundstück d. h. auf das Gebäude und den Boden
Wohnflächenermittlung	aus verschiedenen Quellen z. B. Kaufverträge, Bauakten, geprüfte Angaben aus Fragebögen, eigene überschlägige Ermittlung
Zeitraum der Stichprobe	2013, 2014, 2015
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup>
Gebäudewert	größer 20.000 €
Garagen / Carport	Kauffälle mit und ohne Garagen / Carport (keine Normierung des Kaufpreises)
Berechnungsmodell	Vergleichspreis = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{Wohnfläche}}$ = $\frac{\text{PREINO}}{\text{WoFl}}$

Die Einflussgrößen auf den Wohnflächenvergleichspreis werden in der Auswertung wie folgt differenziert:

Einflussgröße	Differenzierung
Lage	Einteilung analog Sachwertfaktor in folgende Bodenrichtwertniveaus 0 – 20 €/m <sup>2</sup> , 21 – 50 €/m <sup>2</sup> , 51 – 70 €/m <sup>2</sup> , 71 – 90 €/m <sup>2</sup> , > 90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	Baujahresklassen bis 1945, 1946 – 1990, 1991- 2012, ab 2013
Sanierungszustand	keine unsanierten Objekte, bis 1990 Einteilung in teilsaniert / vollsaniert, ab 1991 keine Unterscheidung nach Sanierungszustand, für Doppelhaushälften prinzipiell Zustand überwiegend saniert
Keller	keine Differenzierung nach Grad der Unterkellerung, da bei Neubauten nur ca. 10 % einen Keller haben und mit zunehmendem Baulter das Vorhandensein eines Kellers immer weniger preisbildend wirkt.

Baujahre und Sanierungszustände wurden aus den notariellen Kaufverträgen, den durch die Marktteilnehmer ausgefüllten und durch die Geschäftsstelle geprüften Angaben in den Fragebögen sowie zeitnahen Fotos der verkauften Immobilie entnommen bzw. sachverständig geschätzt.

Die Stichprobe umfasst 621 Kauffälle freistehender Einfamilienhäuser.

Die Ergebnisse der freistehenden Einfamilienhäuser sind in nachstehenden Tabellen dargestellt und beinhalten das arithmetische Mittel aus den Kaufpreisen. Statistische Verfahren wie z. B. Untersuchung auf Normalverteilung oder Regressionsanalyse wurden nicht angewendet. Es handelt sich um die ungefilterte Marktabbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m<sup>2</sup> gerundet.

### Tabellen der Wohnflächenfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenwertniveau bis 20 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	19	795	26.000 – 70.000 <b>45.000</b>	120	234 – 708 <b>410</b>
bis 1945 vollsaniert	9	858	72.000 – 139.000 <b>89.000</b>	127	485 – 977 <b>720</b>
1946 – 1990 teilsaniert	16	763	34.000 – 70.000 <b>53.000</b>	111	300 – 775 <b>480</b>
1946 – 1990 vollsaniert	9	730	74.000 – 120.000 <b>97.000</b>	125	592 – 976 <b>800</b>
1991 - 2012	29	866	97.000 – 215.000 <b>130.000</b>	125	696 – 1.515 <b>1.080</b>
ab 2013	keine Kauffälle vorhanden				

Bodenwertniveau 21 €/m <sup>2</sup> bis 50 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	23	806	52.000 – 100.000 <b>68.000</b>	107	417 – 1.143 <b>660</b>
bis 1945 vollsaniert	19	948	116.000 – 240.000 <b>147.000</b>	137	937 – 1.825 <b>1.110</b>
1946 – 1990 teilsaniert	24	749	74.000 – 120.000 <b>88.000</b>	120	420 – 1.780 <b>810</b>
1946 – 1990 vollsaniert	18	950	125.000 – 245.000 <b>177.000</b>	140	869 – 1.822 <b>1.170</b>
1991 - 2012	65	767	130.000 – 298.000 <b>190.000</b>	130	1.107 – 2.332 <b>1.540</b>
ab 2013	3	720	209.000 – 358.000 <b>241.000</b>	120	1.765 – 2.815 <b>2.070</b>

Bodenwertniveau 51 €/m <sup>2</sup> bis 70 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	27	889	93.000 – 142.000 <b>117.000</b>	101	718 – 1.687 <b>1.220</b>
bis 1945 vollsaniert	22	880	155.000 – 330.000 <b>210.000</b>	128	981 – 2.245 <b>1.680</b>
1946 – 1990 teilsaniert	20	814	90.000 – 144.000 <b>112.000</b>	100	891 – 1.729 <b>1.330</b>
1946 – 1990 vollsaniert	15	844	169.000 – 278.000 <b>207.000</b>	128	1.089 – 2.075 <b>1.660</b>
1991 - 2012	107	709	155.000 – 390.000 <b>220.000</b>	126	1.185 – 2.566 <b>1.760</b>
ab 2013	7	776	210.000 – 360.000 <b>252.000</b>	114	1.653 – 2.635 <b>2.220</b>

<b>Bodenwertniveau 71 €/m<sup>2</sup> bis 90 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	11	812	97.000 – 149.000 <b>115.000</b>	100	915 – 1.643 <b>1.240</b>
bis 1945 vollsaniert	14	821	179.000 – 354.000 <b>224.000</b>	132	1.313 – 2.148 <b>1.710</b>
1946 – 1990 teilsaniert	4	907	115.000 – 132.000 <b>123.000</b>	108	758 – 1.533 <b>1.230</b>
1946 – 1990 vollsaniert	8	828	190.000 – 380.000 <b>232.000</b>	123	1.559 – 2.631 <b>1.970</b>
1991 - 2012	31	676	170.000 – 335.000 <b>235.000</b>	129	1.137 – 2.423 <b>1.920</b>
ab 2013	6	678	197.000 – 370.000 <b>278.000</b>	127	2.302 – 2.571 <b>2.240</b>

<b>Bodenwertniveau über 90 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	18	812	120.000 – 170.000 <b>138.000</b>	100	963 – 2.197 <b>1.510</b>
bis 1945 vollsaniert	22	947	175.000 – 380.000 <b>235.000</b>	137	1.250 – 2.346 <b>1.760</b>
1946 – 1990 teilsaniert	8	786	112.000 – 190.000 <b>150.000</b>	104	1.423 – 2.188 <b>1.620</b>
1946 – 1990 vollsaniert	11	925	195.000 – 340.000 <b>243.000</b>	140	1.184 – 2.444 <b>1.810</b>
1991 - 2012	55	635	180.000 – 559.000 <b>272.000</b>	130	1.106 – 3.299 <b>2.100</b>
ab 2013	1	508	<b>295.000</b>	125	<b>2.360</b>

#### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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 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 wird die Veröffentlichung zu den Liegenschaftszinssätzen im Landesmarktbericht inhaltlich wiedergegeben.

Angaben zu den Rahmenbedingungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sowie weitere allgemeine Erläuterungen sind demgemäß im Punkt 8.4.2 dargestellt.

Die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da Einfamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser</b> Datenbasis: 2013 - 2015			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (715 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	7 €/m <sup>2</sup> - 858 €/m <sup>2</sup>	88 €/m <sup>2</sup>	<b>3,9 % (0,9 - 7,5 %)</b>
<b>Wohnfläche</b>	70 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 80 Jahre	53 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	11,0 - 33,4	19,5	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,9 €/m <sup>2</sup> - 11,5 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (262 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup>	38 €/m <sup>2</sup>	<b>3,8 % (1,2 - 7,6 %)</b>
<b>Wohnfläche</b>	70 m <sup>2</sup> - 235 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 80 Jahre	47 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	8,6 - 29,2	17,4	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,0 €/m <sup>2</sup> - 8,1 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	

Die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser zeigten für die letzten fünf Auswertezentren keine Entwicklungstendenzen.

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Kauffallanzahl)</b>		
<b>Region Zeitraum</b>	<b>Berliner Umland</b>	<b>weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte</b>
2009 – 2011	3,9 % (500)	4,1 % (201)
2010 – 2012	3,6 % (358)	4,1 % (157)
2011 – 2013	3,7 % (306)	4,4 % (126)
2012 – 2014	3,8 % (370)	4,0 % (113)
2013 – 2015	3,9 % (715)	3,9 % (262)

## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 170 Kauffälle über Reihenhäuser und Doppelhaushälften erfasst, das entspricht einer Steigerung von 17 % zum Vorjahr. Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2015 das mittlere Preisniveau dargestellt. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 13 ImmoWertV sowie Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.

Die Auswertung erfolgte innerhalb der vorgegebenen Räume ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen. Gebäude mit Reparaturstau sind bei der Untersuchung ausgeschlossen.

Eine Preisentwicklung kann aus den jährlichen Kaufpreismitteln nicht zuverlässig abgeleitet werden.

#### ► Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
DHH				
BJ ≤1945	195.000 (3)	700	1.570 (3)	130
BJ >1945-1990	170.000 (5)	620	1.370 (2)	125
BJ >1990	180.000 (8)	470	1.900 (8)	100
neue Wohnparks (BJ ab 1990)				
DHH gesamt	210.000 (15)	400	2.130 (15)	100
RH gesamt	195.000 (2)	360	1.960 (2)	110

#### ► weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
DHH				
BJ ≤1945	55.000 (6)	870	590 (6)	95
BJ >1945-1990	70.000 (12)	830	590 (12)	125
BJ >1990	190.000 (2)	520	1.380 (2)	135

### 8.3.2 Vergleichsfaktoren

#### Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Modellparameter und Einflussgrößen sind analog im Kapitel 8.2.3. dargestellt.

Die verwertbare Stichprobe umfasst 135 Kauffälle von Doppelhaushälften und 11 Kauffälle von Reihenhäusern.

Die 11 Reihenhäuser haben ein Kaufpreismittel von 148.000 € bei durchschnittlich 1.415 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, weitere Untersuchungen sind wegen Geringfügigkeit der Stichprobe entfallen.

Die Ergebnisse der Doppelhäuser sind in nachstehenden Tabellen dargestellt und beinhalten das arithmetische Mittel aus den Kaufpreisen. Statistische Verfahren wie z. B. Untersuchung auf Normalverteilung oder Regressionsanalyse wurden nicht angewendet.

#### Tabellen der Wohnflächenfaktoren von Doppelhaushälften

Bodenwertniveau bis 20 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	11	766	40.000 – 81.000 <b>52.000</b>	107	345 – 644 <b>500</b>
1946 – 1990	19	865	34.000 – 84.000 <b>55.000</b>	108	311 – 789 <b>520</b>
1991 - 2012	2	633	94.000 – 140.000 <b>117.000</b>	111	817 – 1.321 <b>1.070</b>
ab 2013	keine Kauffälle vorhanden				

Bodenwertniveau 21 €/m <sup>2</sup> bis 50 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	10	907	54.000 – 80.000 <b>75.000</b>	113	400 – 938 <b>710</b>
1946 – 1990	11	664	70.000 – 150.000 <b>103.000</b>	124	444 – 1.142 <b>770</b>
1991 - 2012	17	462	87.000 – 220.000 <b>145.000</b>	121	892 – 1.782 <b>1.220</b>
ab 2013	7	428	199.000 – 215.000 <b>208.000</b>	85	2.314 – 2.500 <b>2.450</b>

<b>Bodenwertniveau 51 €/m<sup>2</sup> bis 70 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	7	763	125.000 – 253.000 <b>165.000</b>	113	1.209 – 2.321 <b>1.470</b>
1946 – 1990	4	595	167.000 – 218.000 <b>200.000</b>	129	1.281 – 1.817 <b>1.580</b>
1991 - 2012	19	436	145.000 – 380.000 <b>180.000</b>	115	1.178 – 3.304 <b>1.570</b>
ab 2013	keine Kauffälle vorhanden				

<b>Bodenwertniveau 71 €/m<sup>2</sup> bis 90 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	6	696	110.000 – 230.000 <b>133.000</b>	112	1.028 – 1.533 <b>1.220</b>
1991 - 2012	5	416	130.000 – 179.000 <b>162.000</b>	115	1.057 – 1.557 <b>1.410</b>
ab 2013	1	304	<b>220.000</b>	118	<b>1.860</b>

<b>Bodenwertniveau über 90 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
1946 – 1990	1	666	<b>155.000</b>	110	<b>1.410</b>
1991 - 2012	14	375	175.000 – 285.000 <b>214.000</b>	116	1.352 – 2.621 <b>1.940</b>
ab 2013	1	346	<b>200.000</b>	117	<b>1.710</b>



## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2015 wurden insgesamt **78 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser erfasst, das entspricht einer Steigerung von 8 % zum Vorjahr. Rund 45 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

Bei der nachfolgenden Auswertung der vermieteten Mehrfamilienhäuser sind Gebäude mit erheblichem Reparaturstau ausgeschlossen. Darüber hinaus erfolgte die Auswertung ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Größen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen.

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Berliner Umland</b> BJ ≤1945	<b>310.000</b> (110.000- 550.000) (17)	1.100	910 (14)	390
BJ >1945-1990	<b>220.000</b> (105.000- 320.000) (2)	1.300	310 (2)	670
BJ >1990	<b>430.000</b> (170.000 -670.000) (6)	1.300	1.120 (6)	350
<b>weiterer Metropolen- raum</b> BJ ≤1945	<b>145.000</b> (27.000 – 400.000) (18)	2.300	470 (15)	300
BJ >1945-1990	<b>225.000</b> (130.000- 315.000) (4)	1.800	460 (2)	620

*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 sowie Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.*

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

## 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) BauGB sowie § 8 und § 11 ImmoWertV). Sie werden bei der Ermittlung von Verkehrswerten von renditeorientierten Immobilien als Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren analog dem Sachwertfaktor im Sachwertverfahren benötigt.

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 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 wird die Veröffentlichung zu den Liegenschaftszinssätzen im Landesmarktbericht inhaltlich wiedergegeben.

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

<b>Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen<sup>1</sup></b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012</li> </ul>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre</li> <li>- bei reinen Geschäftshäusern: 40 - 60 Jahre</li> <li>- bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)</li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<p>marktüblich erzielbare Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. auf der Basis geeigneter Mietspiegel)</li> </ul>

<p><b>Bewirtschaftungskosten:</b></p>	<p><b>Verwaltungskosten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li> <li>- <b>bis 31.12.2013</b> für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> <li>- <b>ab 01.01.2014:</b> für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> </ul> <p><b>Instandhaltungskosten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung</li> <li>- <b>bis 31.12.2013</b> für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter</li> <li>- <b>ab 01.01.2014</b> für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m<sup>2</sup> bis 12,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter</li> </ul> <p><b>Mietausfallwagnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>
<p><small><sup>1</sup> Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm">http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</a></small></p> <p><small><sup>2</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</small></p>	

Eine ausführliche Darstellung dieser Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

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\* = normierter und um boG bereinigter 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 2013 – 2015 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 2014 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze werden für verschiedene Teilräume ermittelt. Seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 sind diese Teilräume unverändert beibehalten worden, so dass ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre in allen Teilräumen über mittlerweile sechs Jahre möglich ist. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20\%$ ), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $> 20\%$ ), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung =  $100\%$ ) sowie Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil =  $0\%$ ). Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertezitraumes nicht festgestellt werden. Die landesweite Kauffallanzahl (nach Abschluss der Regressionsanalysen) für die einzelnen Jahre beträgt:

<b>Kauffallanzahl</b> (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
<b>Gebäudeart</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Mehrfamilienhäuser	101	119	139
Wohn- und Geschäftshäuser	41	44	41
reine Geschäftshäuser	10	21	30
Einfamilienhäuser	243	616	189

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen 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 Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Durchschnittswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser</b> Datenbasis 2013 - 2015			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (173 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	14 €/m <sup>2</sup> - 598 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	<b>4,2 % (1,3 - 8,4 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	173 m <sup>2</sup> - 2.706 m <sup>2</sup>	652 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 69 Jahre	46 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	6,5 - 25,2	15,9	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,3 €/m <sup>2</sup> - 10,3 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (108 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	14 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	72 €/m <sup>2</sup>	<b>4,4 % (1,6 - 7,1 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	173 m <sup>2</sup> - 1.355 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 69 Jahre	47 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	8,3 - 25,2	15,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,3 €/m <sup>2</sup> - 10,0 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (218 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>	<b>5,9 % (3,1 - 12,0 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	156 m <sup>2</sup> - 1.920 m <sup>2</sup>	569 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 78 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,3 - 16,7	10,5	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 €/m <sup>2</sup> - 7,4 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (131 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	2 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>6,2 % (2,7 - 11,5 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	156 m <sup>2</sup> - 1.920 m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 78 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,3 - 15,7	9,8	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 €/m <sup>2</sup> - 7,4 €/m <sup>2</sup>	4,6 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (91 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	30 €/m <sup>2</sup> - 240 €/m <sup>2</sup>	96 €/m <sup>2</sup>	<b>5,2 % (2,1 - 8,0 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	230 m <sup>2</sup> - 1.614 m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre - 69 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	8,2 - 16,7	11,7	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,0 €/m <sup>2</sup> - 6,9 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)</b>					
Region Zeitraum	Berliner Um- land	Berliner Um- land ohne Potsdam	weiterer Met- ropolenraum	weiterer Metropo- lenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städ- te ohne Pots- dam
2009 – 2011	5,2 % (116)	6,1 % (69)	6,4 % (122)	6,5 % (80)	6,2 % (46)
2010 – 2012	5,1 % (119)	6,4 % (59)	6,2 % (135)	6,3 % (92)	5,9 % (49)
2011 – 2013	4,1 % (112)	5,1 % (47)	6,0 % (167)	6,4 % (124)	5,4 % (58)
2012 – 2014	4,2 % (127)	4,9 % (74)	5,9 % (191)	6,2 % (113)	5,2 % (77)
2013 – 2015	4,2 % (173)	4,4 % (108)	5,9 % (218)	6,2 % (131)	5,2 % (91)

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 – 2013, 2012 – 2014, 2013 - 2015) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Landeshauptstadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz. Im weiteren Metropolitanraum zeigte sich der Einfluss der Wohn- und Nutzfläche: hier steigt der Liegenschaftszinssatz mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohn- und (soweit vorhanden) Gewerbeeinheiten untersucht. Dabei wurden die Kategorien Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten (321 Kaufverträge) und mit mehr als 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten (38 Kaufverträge) unterschieden. Ein Einfluss der Wohnungsanzahl auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich statistisch nicht gesichert nachweisen. Aus der Auswertung ist jedoch erkennbar, dass Mehrfamilienhäuser mit mehr als 15 Einheiten einen höheren Liegenschaftszinssatz aufweisen als Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Einheiten; der Unterschied betrug im Auswertzeitraum 2012 – 2014 0,5 Prozent und im Auswertzeitraum 2013 - 2015 0,8 Prozent.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertzeiträume (vergleiche Tabelle „Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2013 – 2015)“ auf Seite 70) lässt sich in allen Teilräumen insgesamt eine fallende Tendenz feststellen. Diese fallende Tendenz der Liegenschaftszinssätze hat sich im aktuellen Auswertzeitraum nur im Berliner Umland ohne Potsdam fortgesetzt. Hier zeigen sich (anhaltende) Ausweicheffekte ausgehend vom äußerst nachgefragten Berliner Mietwohnungsmarkt.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 54 Verträge über Bürogebäude, Geschäftshäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser erfasst, das entspricht einer Steigerung von 6 % zum Vorjahr. Dabei war das Investitionsvolumen ca. 3,5-mal so hoch wie im Vorjahr. Rund 52 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland. Für die nachfolgende Auswertung wurden die letzten 2 Jahre einbezogen, um die Datengrundlage zu verbessern. Dennoch reicht die Datengrundlage zur Abdeckung aller Marktsegmente nicht aus.

### ► Berliner Umland

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Ø Nutzflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )
Wohn- und Geschäfts- haus BJ ≤1945	<b>175.000</b> (70.000 – 600.000) (7)	750	580 (4)
BJ >1945-1990	<b>180.000</b> (170.000 – 195.000) (2)	880	670 (2)
BJ >1990	<b>1.715.000</b> (220.000 – 7.000.000) (8)	3.350	937 (5)
Bürogebäude (incl. mit Geschäft) BJ ≥1990	<b>1.115.000</b> (125.000 – 4.600.000) (5)	1.700	1.250 (2)

### ► weiterer Metropolitanraum

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Ø Nutzflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )
Wohn- und Geschäfts- haus BJ ≤ 1945	<b>115.000</b> (25.000 – 390.000) (18)	1.070	390

### 8.5.1 Liegenschaftszinssätze

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2013 - 2015			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (60 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	38 €/m <sup>2</sup> - 527 €/m <sup>2</sup>	233 €/m <sup>2</sup>	<b>4,9 % (2,0 - 10,2)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	209 m <sup>2</sup> - 1.624 m <sup>2</sup>	712 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 65 Jahre	45 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	7,2 - 21,4	14,7	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,8 €/m <sup>2</sup> - 12,1 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (35 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	38 €/m <sup>2</sup> - 280 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	<b>5,6 % (2,1 - 10,2)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	209 m <sup>2</sup> - 1.624 m <sup>2</sup>	675 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 65 Jahre	47 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	7,2 - 21,1	12,8	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,8 €/m <sup>2</sup> - 8,6 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (62 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	9 €/m <sup>2</sup> - 325 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	<b>7,0 % (4,2 - 13,1)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	140 m <sup>2</sup> - 1.359 m <sup>2</sup>	485 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 66 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,2 - 13,2	9,6	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,4 €/m <sup>2</sup> - 12,5 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (46 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	9 €/m <sup>2</sup> - 94 €/m <sup>2</sup>	41 €/m <sup>2</sup>	<b>7,6 % (3,3 - 15,2)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	140 m <sup>2</sup> - 1.359 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 67 Jahre	41 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,0 - 16,9	9,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,4 €/m <sup>2</sup> - 7,5 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (21 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	45 €/m <sup>2</sup> - 325 €/m <sup>2</sup>	168 €/m <sup>2</sup>	<b>5,6 % (3,3 - 7,6)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	207 m <sup>2</sup> - 1.058 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 45 Jahre	33 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	8,0 - 13,2	11	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,2 €/m <sup>2</sup> - 12,5 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	



<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)</b>					
Region Zeitraum	Berliner Um- land	Berliner Um- land ohne Potsdam	weiterer Metro- polenraum	weiterer Metro- polenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städ- te ohne Pots- dam
2009 – 2011	6,0 % (55)	6,7 % (24)	7,5 % (44)	7,9 % (32)	6,6 % (12)
2010 – 2012	5,7 % (44)	6,4 % (18)	8,3 % (40)	8,7 % (24)	6,7 % (11)
2011 – 2013	4,6 % (47)	5,6 % (23)	7,6 % (45)	8,0 % (34)	6,4 % (12)
2012 – 2014	4,4 % (41)	5,3 % (20)	7,2 % (43)	7,9 % (28)	5,7 % (15)
2013 – 2015	4,9 % (60)	5,6 % (35)	7,0 % (62)	7,6 % (46)	5,6 % (21)

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser</b> Datenbasis 2013 - 2015			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (35 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	7 €/m <sup>2</sup> - 323 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	<b>6,8 % (2,4 - 11,3)</b>
<b>Nutzfläche</b>	129 m <sup>2</sup> - 41.352 m <sup>2</sup>	6.722 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 58 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	7,4 - 14,6	10,9	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,8 €/m <sup>2</sup> - 17,0 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (28 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	7 €/m <sup>2</sup> - 210 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>	<b>6,8 % (2,4 - 11,3)</b>
<b>Nutzfläche</b>	129 m <sup>2</sup> - 41.352 m <sup>2</sup>	5.696 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 58 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	7,4 - 13,9	10,9	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	6,5 €/m <sup>2</sup> - 17,0 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (27 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	6 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	<b>7,0 % (5,0 - 10,2)</b>
<b>Nutzfläche</b>	115 m <sup>2</sup> - 6.247 m <sup>2</sup>	1.606 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	24 Jahre - 57 Jahre	42 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	6,4 - 14,0	10,5	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,4 €/m <sup>2</sup> - 12,8 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum lediglich 6 auswertbare Verkaufsfälle für Produktions- bzw. Werkstattgebäude in der Geschäftsstelle für das Gebiet des weiteren Metropolitanraums erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2013 bis 2015 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Art	Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Werkstatt	<b>190.000</b> 60.000 - 455.000	8	<b>35.000</b> 15.000 - 80.000	5

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Art	Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Lagergebäude, Scheune, Schuppen, Halle	<b>145.000</b> 25.000 - 980.000	12	<b>20.000</b> 5.000 - 150.000	8

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

**Wohnungs- und Teileigentum** ist entsprechend den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum sind rechtlich gleich gestellt; sie unterscheiden sich lediglich in der Zweckbestimmung des Sondereigentums.

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

Bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erst- und Weiterverkauf sowie Umwandlung unterschieden. Nach der Brandenburgischen Kaufpreisermittlungsrichtlinie vom 18.12.2012, geändert durch Erlass vom 25.03.2015 erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

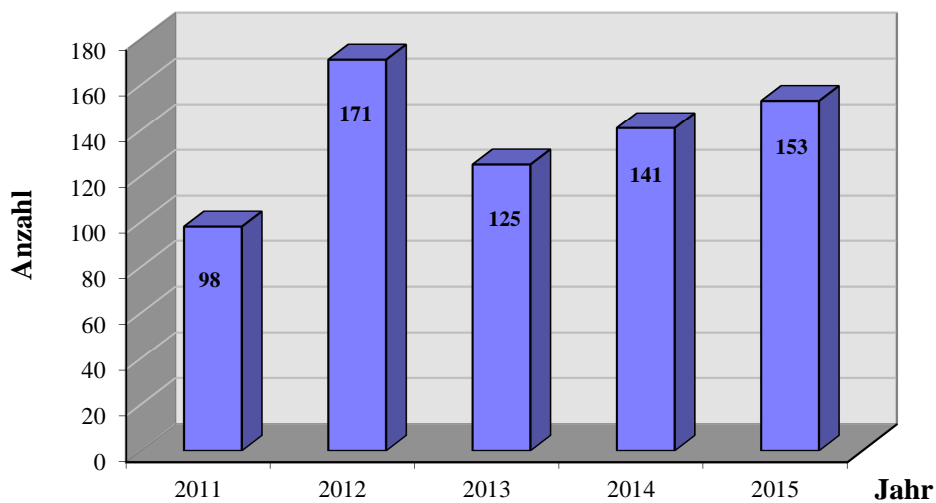
**Erstverkauf:** *In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.*

**Weiterverkauf:** *Wohnungen oder Eigenheime, in der Rechtsform Wohnungs- bzw. Teileigentum, die zum wiederholten Male verkauft wurden.*

**Umwandlung:** *Als umgewandelt werden eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. In Abgrenzung zum Erstverkauf liegt keine umfassende Sanierung vor.*

Im Berichtsjahr 2015 ist in diesem Teilmarkt gegenüber dem Vergleichsjahr eine weitere Steigerung der Anzahl der Kaufverträge in Höhe von rund 8 % festzustellen. Der Anteil der vermieteten Objekte liegt bei rund 41 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr weiter zurückgegangen.

**Anzahl der Erwerbsvorgänge im Wohnungs- und Teileigentum  
2011 - 2015**



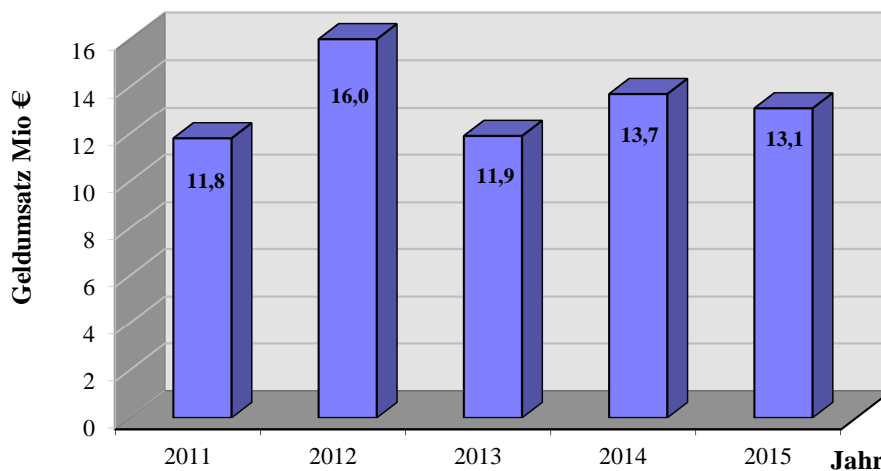
Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum konzentriert sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren auf das Berliner Umland. Der Anteil liegt bei 82 %.

Im Berichtszeitraum wurde lediglich ein Paketverkauf (Verkauf von mehreren Objekten in einem Vertrag) registriert.

Nach der Steigerung im Vorjahr ist der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum mit einem Minus von rund 4 % zum Vorjahr wieder leicht zurückgegangen.

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz der letzten 5 Jahre.

**Geldumsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum  
2011 - 2015**



Der Wohneigentumsmarkt ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Im Berichtsjahr wurden lediglich 4 Erstverkäufe und 15 Umwandlungen registriert.

## 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

### Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden.

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Altlandsberg	Neuenhagener	1.270	1.220	1.320	93	1996	3
	Kurze Straße						
	Am Anger						
Fredersdorf-Vogelsdorf	Am Bahnhof	2.050	1.230	2.880	52	1997	4
	Bonsaiweg						
	Lange Straße						
Hoppegarten	An der Katholischen Kirche	1.740	1.030	2.550	88	1997	18
	Edenweg						
	Jahnstraße						
	Rudolf-Breitscheid-Straße						
	Virchowstraße						
	Am Reiherhorst						
	Amselweg						
	Bogenstraße						
	Finkensteg						
	Sanddornweg						
	Seestraße						
Stienitzstraße							
Müncheberg	Am Diebesgraben	670	470	750	67	1995	7
	Ernst-Thälmann-Straße						
	Promenade						
	Rosenstraße						
	Seestraße						
Neuenhagen bei Berlin	Goetheweg	1.540	960	2.480	78	1997	12
	Hauptstraße						
	Körnerstraße						
	Lindenstraße						
	Niederheidenstraße						
	Rathausstrasse						
	Rüdesheimer Straße						
	R.-Breitscheid-Allee						
Petershagen/Eggersdorf	Rotdornstraße	1.100	520	1.420	70	1995	3
	Tasdorfer Straße						
	Wilhelm-Pieck-Straße						
Rüdersdorf b.Berlin	Str. des Friedens	1.190	270	2.000	85	1995	3
	Am Kanal						
	Seestraße						
Strausberg	Elisabethstraße	850	300	1.580	56	1997	7
	Ernst-Thälmann-Straße						
	Walkmühlenstraße						

Zur Auswertung der Kauffälle über eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) älterer Baujahre vor 1990 war keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

### Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Erstverkauf und sanierter Altbau)

Vor dem Erstbezug geschlossene Kaufverträge zur Eigennutzung in der Rechtsform des Wohnungseigentums über neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen und Eigenheime sind im Landkreis Märkisch-Oderland nur sporadisch vorhanden.

Im Berichtszeitraum wurden lediglich nachfolgende vier Eigentumswohnungen registriert:

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Erstverkauf							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten	Am Winterquartier	2.350	2.270	2.420	90	2015	2
Neuenhagen bei Berlin	Kleiststraße	2.070	2.070	2.070	74	2015	1
Petershagen/Eggersdorf	Fießstraße	2.000	2.000	2.000	94	2015	1

### Vermietete Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise für vermietete Eigentumswohnungen im Wiederverkauf sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Fredersdorf-Vogelsdorf	Petershagener Straße	1.240	990	1.400	69	1996	3
	Walter-Kollo-Str						
Hoppegarten	Am Sportplatz	1.250	1.050	1.520	75	1995	9
	Rudolf-Breitscheid-Straße						
	Am Grünzug						
Müncheberg	Am Diebsgraben	1.020	780	1.260	63	1993	2
	Rosenstraße						
Neuenhagen bei Berlin	Ernst.Thälmann-Straße	1.400	1.040	2.220	55	1996	6
	Körnerstraße						
	Niederheidenstraße						
	Rathausstrasse						
Petershagen/Eggersdorf	Am Markt	1.150	630	1.820	51	1997	12
	Feldstraße						
	Fließstraße						
	Rotdornstraße						
	Bruchmühler Str						
	Eggersdorfer Straße						
	Tasdorfer Straße						
Rüdersdorf bei Berlin	Hauptstraße	780	500	1.060	59	1996	2
Strausberg	Ernst-Thälmann-Str	970	670	1.250	66	1994	3
	Heinrich-Rau-Straße						
	Walkmühlenstraße						

Zur Auswertung der Kauffälle über vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) älterer Baujahre vor 1990 war keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf Kaufpreise des Jahres 2015 für vermietete Eigentumswohnungen in ursprünglich als Mehrfamilienhaus errichteten Gebäuden, für die nachträglich Wohnungsgrundbücher angelegt wurden.

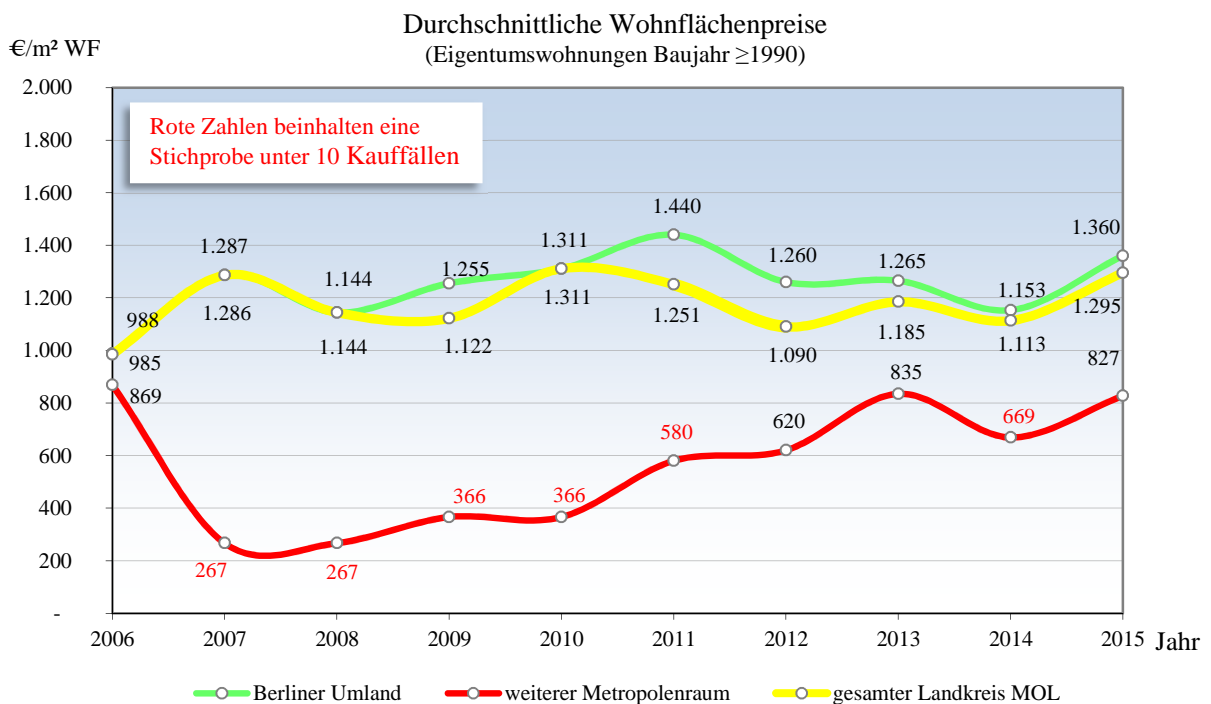
Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Umwandlung Eigentumswohnung							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Neuenhagen bei Berlin	Hauptstraße	1.925	1.860	1.970	75	2005	7

In Auswertung der vorstehenden Tabellen ist festzustellen, dass für vermietete Eigentumswohnungen überwiegend niedrigere Kaufpreise gezahlt wurden. Darüber hinaus bestätigen die Kauffälle eine vorwiegende Abhängigkeit von der Lage. Je attraktiver die Lage des Wohnortes, desto höher ist das Preisniveau.

Das Bodenpreisniveau, das sich im Bodenrichtwert widerspiegelt ist als Gradmesser für die Attraktivität der Wohnorte interpretierbar. Sofern innerhalb eines Wohnortes verschiedene Bodenrichtwertzonen vorhanden sind, ist eine Abhängigkeit des Preisniveaus vom Bodenrichtwert jedoch nicht erkennbar. Dann sind das Baujahr und die Ausstattung preisbestimmend.

## Preisentwicklung

### ► Wohnungseigentum ab 2006 (Weiterveräußerungen)



Nach der Minderung im Vorjahr setzt sich der Preisauftrieb für Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2015 wieder fort.

## 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.

Bei Teileigentum handelt es sich überwiegend um Läden, Büro-, Praxis- und Geschäftsräume sowie Stellplätze.

In diesem Teilmarkt sind nur sporadisch Marktbewegungen vorhanden. Für eine differenzierte statistische Auswertung hinsichtlich der Nutzung auf regionaler Basis ist die Datengrundlage zu gering.

Neben Stellplätzen wurden für das Berichtsjahr fünf Kauffälle für Teileigentum erfasst.

In den letzten 5 Jahren wurden folgende Kauffälle registriert:

Gemarkung	Gebäudeart	Jahr	Kaufpreis (€)	Baujahr	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche)	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )
Dahlwitz-Hoppegarten	Büro mit Archiv und Lager	2012	140.000	1995	1.029	136
Eggersdorf b. Strausb.	Laden	2012	35.000	1999	<b>515</b>	68
Eggersdorf b. Müncheb.	Flugzeughalle	2011	3.000	1998	o.A.	o.A.
		2015	65.000	1998	500	130
Hönow	Gewerberäume	2011	500.000	1997	<b>632</b>	791
	Wohn- u. Geschäftshaus	2015	460.000	1996	<b>630</b>	728
Müncheberg	Ladenlokal	2012	29.000	1997	o.A.	o.A.
	Gewerberäume	2013	87.000	1998	1.030	136
Neuenhagen bei Berlin	Wohn- u. Geschäftshaus	2015	49.218	1998	<b>623</b>	79
		2015	46.208	1998	<b>616</b>	75
Seelow	Geschäftshaus	2015	20.000	1980	<b>202</b>	99

*vermietete Objekte in Fettkursiv*

## Garagen und Stellplätze

Die Angaben für Fahrzeugstellplätze sind überwiegend aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen abgeleitet, in denen für die Stellplätze separate Preise ausgewiesen wurden. Im Jahr 2015 wurden 10 Kauffälle für Garagen und Stellplätze im Kreisgebiet registriert.



Nachfolgend ist das Preisniveau für Garagen und Stellplätze der letzten 5 Jahre dargestellt.

Gemeinde	Stellplatzart	Jahr	Kaufpreis (€)			Ø Baujahr	Anzahl
			Mittelwert	Minimum	Maximum		
Neuenhagen	Garage	2014	12.000	12.000	12.000	2005	4
	Garage	2015	12.000	12.000	12.000	2005	2
	im Freien	2014	4.500	4.500	4.500	2005	1
	im Freien	2015	4.500	4.500	4.500	2005	5
Hoppegarten	im Freien	2011	6.000	6.000	6.000		2
	im Freien	2012	5.200	5.000	6.000		11
	im Freien	2013	6.000	6.000	6.000		13
	im Freien	2014	12.000	12.000	12.000	2014	1
	Stellplatz Tiefgarage	2015	5.000	5.000	5.000	1996	2
Petershagen/ Eggersdorf	Stellplatz Tiefgarage	2015	1.500	1.500	1.500	1995	1

Hinweis: Bei den Stellplätzen im Freien bezieht sich das Baujahr auf die Herstellung der Eigentumswohnungen

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird durch das BauGB (§ 193 Abs. 5) und die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (§ 12) verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Im Anschluss an die Ermittlung sind sie nach der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie ortsüblich bekannt zu machen.

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 marktgerechte Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bzw. durch Umrechnungskoeffizienten 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.

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat mit Stichtag 31.12.2015 insgesamt 339 Bodenrichtwerte für Bauland und 7 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Für den Landkreis Märkisch-Oderland liegen die Bodenrichtwerte flächendeckend zonal vor.

Die Bodenrichtwerte des gesamten Landes Brandenburg werden ab dem Stichtag 01.01.2010 stichtagsbezogen im Internet unter BORIS Land Brandenburg für jedermann entgeltfrei zur Ansicht zur Verfügung gestellt (<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>). Neben der Basiskarte enthält die Kartenstruktur die Verwaltungsgrenzen der Kreise und Gemeinden sowie die automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS mit Gemarkungen und Fluren sowie den Flurstücken).

Amtliche Auszüge über Bodenrichtwerte werden für registrierte Nutzer kostenpflichtig angeboten.

Nach wie vor werden die Bodenrichtwerte des gesamten Landes Brandenburg in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht im Brandenburg-Viewer des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg präsentiert (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>).

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

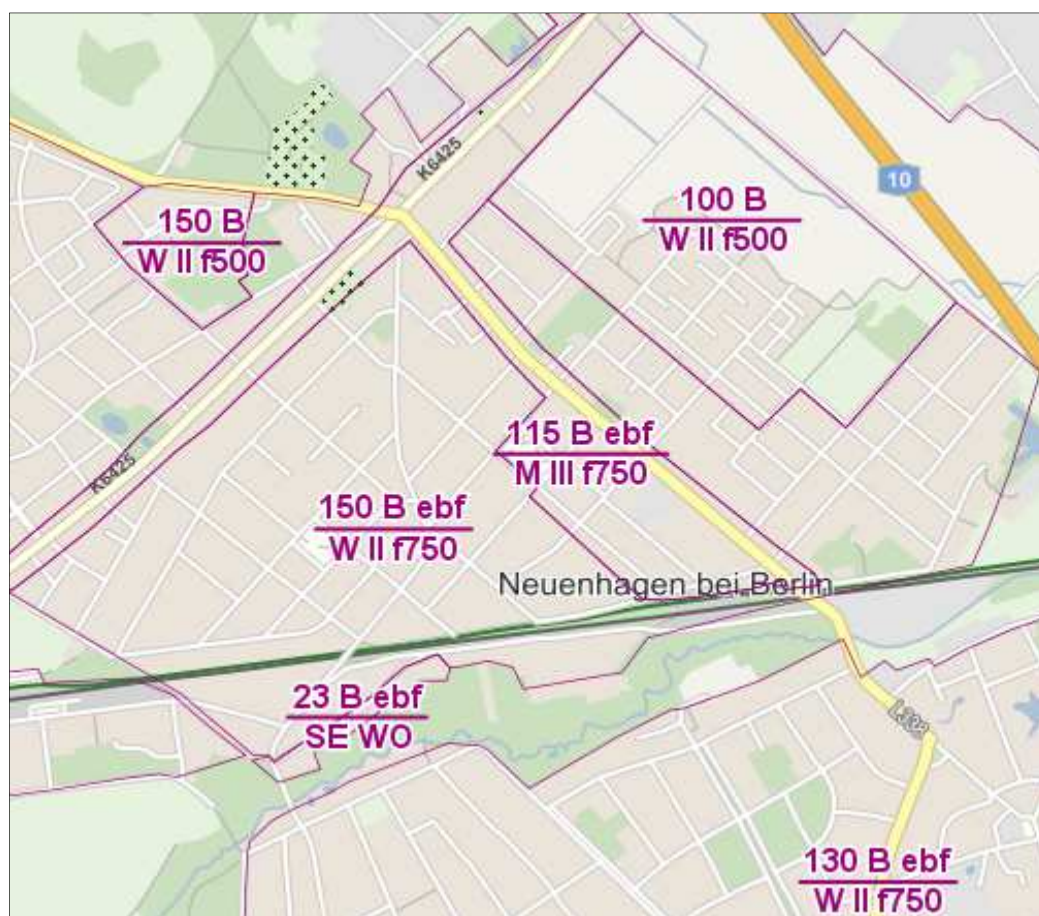
Eine DVD mit den Bodenrichtwerten für das komplette Gebiet des Landes Brandenburg ist gegen Gebühr beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Kundenservice Frankfurt (Oder) zu beziehen.

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

## **10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte**

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2015 ermittelt. Die ermittelten Werte werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Die Flächenangaben zu den Bodenrichtwerten sowie die Angaben zur Geschossigkeit haben lediglich nachrichtlichen Charakter.



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte

### Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2015 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Altfriedland</b>	15 – M – II – 1.000 m <sup>2</sup>		8 - SE
OT Gottesgabe	5 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Altlandsberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	65 – M - III - 750 m <sup>2</sup>		
Seeberg-Siedlung	70 – W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Nord	60 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
WP* Scheunenviertel	75* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
WP* Am Röthsee	65* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			30 - SE
<b>Bad Freienwalde</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	34 - M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Südliche Randlage	30 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Westliche Randlage	34 - W – III - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet		5 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SE
OT Altranft	26 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Altranft-Gewerbepark		7* - G	

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Buckow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	40 – W – 500 m <sup>2</sup>		
allgemeine Ortslage	40 – W – II – 500 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			14 - SE
<b>Falkenberg</b>			
Ortslage	22 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
<b>Fredersdorf - Vogelsdorf</b>			
<b>Fredersdorf-Ortslage</b>	80 – M – II - 500 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Nord	85 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Süd	85 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Süd A 10	55 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36* - G	
<b>Vogelsdorf-Ortslage</b>	50 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf	85 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Nord A 10	55 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*		45* - G	
<b>Heckelberg</b>	13 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			5 - SE
<b>Hennickendorf</b>	M 40 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Pappelhain*		20 - G*	
WP* Meisterhäuser/Am Stienitzsee	130* - W – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
WP* alle	44* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
<b>Hohenwutzen</b>	22 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			5 - SE
<b>Küstrin - Kietz</b>	7 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Lebus Ortslage</b>	28 -M – II - 500 m <sup>2</sup>		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee	40* - W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Lebus		5 - G	
<b>Neuenhagen b. Berlin</b>			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	150 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	130 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Bollensdorf A 10	70 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
Mischgebiet	115 – M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		30* - G	
WP* Gruscheweg	100* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
WP* Pferdekoppel	150* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
WP* Am Amselsteg/Gartenstadt	150* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			23 - SE
<b>Neuhardenberg</b>	14 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Seelow</b>			
allg. Mischgebiet	22 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Zernikow	15 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
WP* alle	32* - W – II - 500 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		8* - G	

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Strausberg</b>			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	65 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
allg. Wohnlage	85 – W – II – 750 m <sup>2</sup>		
Hufenweg	65 – W – II – 500 m <sup>2</sup>		
Gartenstadt	65 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Schillerhöhe	70 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Mittelallee/Kirschallee	65 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring*		20* - G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI		22 - G	
OT Hohenstein	22 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Gladowshöhe	34 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Ruhlsdorf	14 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wohnlage Badstraße	110 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
WP* Hegermühlenstraße	70* - W – II – 500 m <sup>2</sup>		
WP* Wilkendorfer Weg	75* - W – II – 500 m <sup>2</sup>		
WP* Mondsee	70* - W – II – 500 m <sup>2</sup>		
Fasanenpark	50 – W – II – 500 m <sup>2</sup>		
Fontanestraße	110 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Jenseits des Sees	70 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Nördliche Wohnlage	60 – W – IV		
Plattenbau Hegermühle	50 – W - V		
Plattenbau Vorstadt	50 – W - V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle			18 - SE
Wochenendnutzung Postbruch			22 - SE
<b>Wesendahl</b>	14 – M – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			7 - SE
<b>Wriezen</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	28 – M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Randlage	17 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Randlage Siedlung Holzplatz	15 - W – II - 750 m <sup>2</sup>		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

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

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

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

### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten können auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuches zuständigen Behörden für einzelne Gebiete mit besonderem Städtebaurecht (Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete) Bodenrichtwerte für einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, so genannte besondere Bodenrichtwerte).

Die Zonen der besonderen Bodenrichtwerte sind i.d.R. kleinteiliger als die allgemeinen Bodenrichtwertzonen und zeichnen sich in Sanierungsgebieten durch sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte aus.

Diese bilden die Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten und damit die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, welche in Form von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten zu leisten sind.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte können von der Geschäftsstelle mündlich kostenfrei und unverbindlich abgefragt sowie gegen Gebühr schriftlich angefordert werden.

Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum 31.12.2015 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Altlandsberg</b>    | 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009<br>Der Durchführungszeitraum für die Gesamtmaßnahme „Historischer Stadtkern“ wurde zum 31.12.2018 verlängert. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.  |
| <b>Bad Freienwalde</b> | 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012<br>Die Stadtsanierung insbesondere im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes läuft noch bis zum Jahr 2018. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.   |
| <b>Hennickendorf</b>   | Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.<br>Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2016 den Auftrag zur abschließenden Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte erhalten.<br>Danach sollen die noch offenen Ausgleichsbeträge erhoben und das Sanierungsverfahren beendet werden. |
| <b>Lebus</b>           | 2. Fortschreibung der Anfangswerte und<br>1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2009<br>Die Baumaßnahmen der Sanierung sind bis ins Jahr 2015 abgeschlossen worden. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung ist im laufenden Jahr 2016 zu rechnen. Die besonderen Bodenrichtwerte sind derzeit noch gültig.                                    |

- Strausberg** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und  
2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010  
Die ursprüngliche Sanierungssatzung wird noch bis mindestens 2018 gültig sein. Das Stadterneuerungsgebiet „Stadtkern“ wurde mit der Bekanntmachung vom 13.09.2013 um das Erweiterungsgebiet „Stadtmauerumfeld“ ergänzt, dessen Durchführungszeitraum bis ins Jahr 2023 reicht.  
Das Erweiterungsgebiet wird im einfachen Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 -156a BauGB durchgeführt.
- Wriezen** 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung  
Endwerte zum Stichtag 01.07.2006  
Die Bauarbeiten der Sanierung wurden 2015 weitgehend abgeschlossen. Im Jahr 2016 soll nach abschließender Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte das Sanierungsverfahren beendet werden.
- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.  
Die Stadt Buckow arbeitet derzeit an einem Abschlussbericht der Gesamtmaßnahme Sanierung. Die Gesamtmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Es gilt zunächst noch der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.
- Müncheberg** keine Ermittlung durch Gutachterausschuss  
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2016 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.  
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2016 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.

## 11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

Das Nutzungsentgelt von Grundstücken, die auf der Grundlage des § 312 Zivilgesetzbuch der ehemaligen DDR zur Erholung und zu Freizeitzwecken 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 130 frei vereinbarte Nutzungsentgelte vor, die in den letzten 5 Jahren abgeschlossen wurden. Der Hauptteil (rund 77 %) entfällt dabei auf das Berliner Umland. Für das Berichtsjahr liegen 10 Verträge vor.

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

Gebiet	bebaut * €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl
<b>Berliner Umland (ohne Wassergrundstücke)</b>	Ø <b>1,25</b> (0,80 – 2,00)	50	Ø <b>0,55</b> (0,30 – 1,00)	10
<b>Berliner Umland (nur Wassergrundstücke)</b>	Ø <b>4,10</b> (2,20 – 5,75)	28	Ø <b>2,55</b> (2,30 – 3,50)	8
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	Ø <b>0,85</b> (0,25 – 1,20)	18	Ø <b>0,30</b> (0,10– 0,55)	11

\* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

## 11.2 Mieten

Für den Mietmarkt ist keine allumfassende amtliche Statistik vorhanden. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

[http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/upload/pdf/stadtentwicklung/angepasster\\_6\\_Mietspiegel\\_Endfassung.pdf](http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/upload/pdf/stadtentwicklung/angepasster_6_Mietspiegel_Endfassung.pdf)

Um dem Informationsbedarf zum Mietmarkt zu entsprechen, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter maßgeblicher Unterstützung der im Landkreis Märkisch-Oderland ansässigen Wohnungsunternehmen in den letzten fünf Jahren 2.277 Mietdaten im Datenbanksystem Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) erfasst und ausgewertet.

Darüber hinaus ist der Grundstücksmarkt für Mieten (Nettokaltmieten) im Landkreis Märkisch-Oderland wenig transparent.

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.



Bei der Auswertung wird zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten unterschieden.

Nach § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

**Bestandsmieten:** *Bestandsmieten geben an, wie viel durchschnittlich für die Miete aufgewendet werden muss. Es wurden hier nur Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete vor dem 01.01.2010 vereinbart wurde (bestehende Mietverträge).*

**Neuvertragsmieten:** *Die Neuvermietungsmieten geben an, mit welchen Mietforderungen ein Wohnungssuchender aktuell konfrontiert wird. Sie spiegeln die Erwartungen des Marktes wider. Es wurden hier nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in dem Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2015 neu vereinbart wurde. Sie liegen meist über den Bestandsmieten.*

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

Hinweis:

Eine zuverlässige Abbildung des Mietmarktes kann wegen der großen Vielfalt der mietpreisbestimmenden Merkmale in Verbindung mit der geringen Verfügbarkeit sowie der großen Streuung nicht gewährleistet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben keine amtlichen Mietspiegel i.S.d. §§ 558 ff BGB darstellen oder ersetzen. Demzufolge sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit im konkreten Einzelfall zu prüfen bzw. weitere Mietpreisrecherchen erforderlich.

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.

Die nachstehenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

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

weiterer Metropolitanraum: Alt Tucheband, Bad Freienwalde (Oder), Beiersdorf-Freudenberg, Falkenberg/Mark, Heckelberg-Brunow, Höhenland, Lebus, Letschin, Müncheberg, Märkische Höhe, Oberbarnim, Rehfelde, Seelow, Vierlinden, Waldsiefersdorf, Wriezen

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraummieter waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren (2011 – 2015) für Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mitgeteilt wurden.

Bei den Angaben handelt es sich um Nettokaltmieten, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind nicht enthalten.

### 11.2.1 Wohnraummieten (Bestandsmieten)

► Berliner Umland [Nettokalmmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	<b>2,76</b> (1)	4,18 – 6,40 <b>5,38</b> (9)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6,72– 6,91 <b>6,82</b> (2)
≥40-60	2,30 – 5,83 <b>3,90</b> (24)	3,26 – 7,56 <b>5,44</b> (47)	3,54 – 5,08 <b>4,18</b> (19)	5,15 – 6,54 <b>5,83</b> (13)	k. A.	5,35- 5,87 <b>5,53</b> (18)	4,71 – 6,88 <b>6,11</b> (24)
>60	2,65 - 7,87 <b>4,00</b> (33)	3,07 – 7,43 <b>5,36</b> (62)	k. A.	4,60 – 7,06 <b>5,98</b> (12)	k. A.	5,50 – 5,83 <b>5,53</b> (44)	4,12 – 9,00 <b>5,90</b> (42)

k. A . keine Angaben

► weiterer Metropolenraum [Nettokalmmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	<b>3,50</b> (1)	<b>4,60</b> (1)	k. A.	<b>5,19</b> (1)	k. A.	3,10 - 6,40 <b>4,70</b> (5)	<b>3,10</b> (1)
≥40-60	2,90 – 5,19 <b>3,67</b> (13)	4,28 – 5,46 <b>4,87</b> (9)	3,07 -5,05 <b>4,04</b> (34)	3,82 - 5,20 <b>4,25</b> (37)	2,96 -4,66 <b>3,75</b> (35)	3,50- 5,79 <b>4,63</b> (142)	4,35 – 6,40 <b>5,43</b> (16)
>60	3,00 – 3,50 <b>3,25</b> (2)	3,83 – 5,51 <b>4,75</b> (13)	3,01 - 4,60 <b>3,59</b> (22)	3,82 - 5,24 <b>4,54</b> (18)	3,36 - 4,18 <b>3,63</b> (11)	3,78 – 4,75 <b>4,51</b> (11)	4,61 – 6,40 <b>5,08</b> (11)

k. A . keine Angaben

► Einfamilienhaus [Nettokalmmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

	Altbau (vor 1949)	DDR-Bauten 1949-1989	Neubau (ab 1990)
Berliner Umland	1,50 – 6,84 <b>4,78</b> (3)	k. A.	4,73 – 7,80 <b>6,37</b> (22)
Weiterer Metropo- lenraum	3,74 – 4,21 <b>3,98</b> (2)	k. A.	k.A.

k. A . keine Angaben

## 11.2.2 Wohnraummieten (Neuverträge)

### ► Berliner Umland [Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	3,69 – 6,50 <b>5,34</b> (4)	4,33 – 6,57 <b>5,46</b> (10)	k. A.	k. A.	k.A.	3,70- 5,49 <b>4,89</b> (3)	6,05 -6,66 <b>6,42</b> (6)
≥40-60	2,85 – 5,64 <b>4,57</b> (14)	3,99 – 6,86 <b>5,44</b> (26)	k. A.	k. A.	k. A.	3,70- 5,83 <b>4,91</b> (15)	4,00 – 9,24 <b>6,31</b> (70)
>60	3,86 - 7,90 <b>5,04</b> (14)	4,06 – 6,50 <b>5,33</b> (51)	k. A.	k. A.	k. A.	4,60 – 6,00 <b>5,56</b> (7)	4,23 – 9,00 <b>6,05</b> (192)

k. A.: keine Angaben

### ► weiterer Metropolitanraum [Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	k. A.	4,00 – 4,69 <b>4,33</b> (3)	k. A.	4,03 – 4,59 <b>4,31</b> (2)	k. A.	k. A.	3,05 – 6,40 <b>4,69</b> (5)
≥40-60	k. A.	3,76 - 6,00 <b>4,79</b> (11)	3,85 – 5,19 <b>4,64</b> (5)	3,94 – 4,91 <b>4,56</b> (6)	3,00 -4,65 <b>3,74</b> (33)	3,31- 5,66 <b>4,65</b> (72)	3,42 – 6,40 <b>5,29</b> (14)
>60	k. A.	3,81 – 9,00 <b>4,60</b> (14)	<b>3,20</b> (1)	3,43 - 5,37 <b>4,39</b> (13)	3,13 - 4,00 <b>3,45</b> (3)	3,30 – 4,90 <b>4,38</b> (17)	<b>4,97</b> (1)

k. A.: keine Angaben

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

	Altbau (vor 1949)	DDR-Bauten 1949-1989	Neubau (ab 1990)
Berliner Umland	k. A.	k. A.	k. A.
weiterer Metropolitanraum	2,35 – 4,12 <b>3,29</b> (3)	2,50 – 3,85 <b>3,21</b> (3)	3,85 – 6,86 <b>5,27</b> (3)

Das Wohnungsmietniveau weist sowohl insgesamt als auch innerhalb einer Untersuchungsgruppe eine erhebliche Streuung auf.

Die unterschiedliche demografische sowie wirtschaftliche Entwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum spiegelt sich im Trend auch im Mietmarkt wider.

Während vor allem in den Randbereichen zu Berlin Steigerungen registriert werden, sind im ländlichen Raum keine bzw. niedrigere Steigerungen festzustellen. Angesichts des hier ohnehin niedrigeren Mietniveaus wird damit die gegensätzliche Entwicklung weiter verstärkt.

### 11.2.3 Gewerbemieten (Neuverträge)

Datengrundlage für die Gewerberaummieten waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren neu abgeschlossen wurden.

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

Wegen der großen Vielfalt der mietpreisbestimmenden Merkmale in Verbindung mit der geringen Verfügbarkeit insbesondere von Gewerbemieten sowie der großen Streuung kann eine zuverlässige Abbildung des Marktes nicht gewährleistet werden. Demzufolge sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Die nachfolgenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

- Berliner Umland: Hoppegarten, Neuenhagen b. Berlin, Strausberg, Altlandsberg, Eggersdorf, Rüdersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf
- weiterer Metropolitanraum: Bad Freienwalde (Oder), Müncheberg, Wriezen, Seelow.

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

Gebiet	Werkstätten	Gaststätten	Lagerräume
Berliner Umland	4,04 – 9,98 <b>4,14</b> (6)	3,90 – 19,00 <b>8,46</b> (10)	1,91 – 2,46 <b>2,09</b> (5)

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

Gebiet	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Ladengeschäfte	Büro und Praxen
Berliner Umland	<50	4,95 – 38,70 <b>17,27</b> (16)	5,00 – 27,15 <b>8,29</b> (12)
	≥50	3,50 – 26,54 <b>12,35</b> (78)	4,29- 19,24 <b>7,33</b> (43)
weiterer Metropolitanraum	<50	4,44 – 7,89 <b>6,67</b> (3)	3,50 – 4,58 <b>4,58</b> (2)
	≥50	3,00 – 9,15 <b>6,89</b> (6)	2,26 – 11,34 <b>5,82</b> (7)

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug der von der IHK Ostbrandenburg aktuell angegebenen 6. Gewerbemietenspiegel mit Stand Februar 2013 dar. Eine Aktualisierung und Veröffentlichung der Mieten sind noch für das Jahr 2016 geplant.

Die hier veröffentlichten Mietspannen geben auszugsweise den Markt wieder und sind unverbindlich. Da die diesbezügliche Auswertung neben aktuellen Vertragsabschlüssen auch Bestandsmieten einbezieht, sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen.

### Aktueller Gewerbemietenspiegel der IHK Ostbrandenburg mit Stand Februar 2013

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte (m <sup>2</sup> )			Gaststätten (m <sup>2</sup> )			Büros, Praxis		Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerflächen (m <sup>2</sup> )				
	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
<b>Bad Freienwalde</b>	3,5 -7,0	3,5 – 6,0	k. A.		3,0 – 7,5.		k. A.	3,0 – 6,0		1,0 – 2,0	0,5 – 1,5		0,25 – 1,0	
<b>Hoppegarten</b>	k. A.	k. A.	k. A.		k. A.		k. A.	5,0 – 15,0		3,0 – 5,0	3,0 – 7,0		k. A.	
<b>Neuenhagen</b>	5,0 – 12,0		k. A.		k. A.		k. A.	3,0 – 9,0		k. A.	2,0 – 5,0.		0,5 – 1,0	
<b>Rüdersdorf</b>	5,0 – 12,0		k. A.		3,0 – 7,0		k. A.	4,0 – 8,0		2,0 – 4,0	1,0 – 2,5		0,25 – 0,50	
<b>Seelow</b>	4,5 – 8,0	2,0 – 5,0	k. A.		k. A.		k. A.	2,0 – 7,0		2,0 - 3,0	0,5 – 2		0,25 - 0,5	
<b>Strausberg</b>	5,0 – 15,0		5,0 – 10,0.		4,0 – 7,0		k. A.	4,0 – 8,0		2,0 – 4,0*	1,0 – 2,0	2,0 - 2,5	0,25 – 1,0	

k. A. = keine Angaben

EKZ = Einkaufszentrum

Quelle: <http://www.ihk-ostbrandenburg.de/blob/ffihk24/produktmarken/Recht-Steuern/Wirtschaftsrecht/2586472/566768818db5d38dac62d5e322f70a89/Gewerbemietenspiegel-2013---Flyer-data.pdf>

**Ansprechpartner:** Annika Lietsch, Tel.: 0335/5621-1421  
Stefan Heiden, Tel.: 0335/5621-1420

### 11.3 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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verfügt nicht über eigene Daten zum regionalen Pachtmarkt von landwirtschaftlichen Grundstücken. Die nachfolgende Übersicht zu den Pachtpreisen für Acker basiert auf Angaben des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland, wo diesbezüglich auch weitere Informationen erteilt werden (Tel.-Nr.: 03346/850 6325).

Das Landwirtschaftsamt hat die Untersuchungsräume der angezeigten Landpachtverträge ab dem Pachtjahr 2013 umgestellt und sich damit weitgehend an die Untersuchungsräume des Gutachterausschusses angepasst. In der Umstellungsphase wurde der Übergangsbereich zwischen der „Ostbrandenburgischen Platte“ und dem „Oderbruch“ ohne eindeutige Zuordnung der Pachtfläche separat ausgewiesen.

Die Pachtverträge werden überwiegend für die Dauer von 12 Jahren mit jährlicher Verlängerung geschlossen; teilweise wurden auch 18 Jahre vereinbart.

Der Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen wird im Allgemeinen auf der Grundlage der Bodenpunkte festgelegt (Ackerzahl), so dass sich in den Pachtpreisen die unterschiedlichen Bodenqualitäten des „Oderbruchs“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“ widerspiegeln. Darüber hinaus kann der Pachtzins von der Pachtdauer sowie von der Flächengröße und Flächenlage beeinflusst werden.

Bei der vorliegenden Untersuchung handelt es sich ausschließlich um erfasste Pachtverträge mit Pachtbeginn im Jahr 2015.

Die Angaben stellen lediglich eine Orientierung für Pächter und Verpächter dar. Rechtliche Ansprüche lassen sich aus diesen Daten nicht herleiten.

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

Gebiet	€/ha			€/ha/AZ*		
	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
<b>Berliner Umland</b>	63,91	250,00	110,76	3,81	10,77	6,30
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	45,80	434,39	188,43	1,43	19,75	6,91
<b>Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch</b>	40,40	434,43	190,09	1,15	18,89	5,85
<b>Oderbruch</b>	6,67	632,04	315,10	0,13	24,13	6,46
<b>Kreisgebiet</b>	6,67	632,04	247,06	0,13	24,13	6,53

\* AZ = Ackerzahl

<sup>1</sup> Datenquelle: Landwirtschaftsamt des Kreises Märkisch-Oderland  
Pachtverträge nach Ausschreibungen, Folgeverträge mit der BVVG sowie Verträge, die Zahlungsansprüche enthalten, sind in der Übersicht enthalten.

## **12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss**

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. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt den strengen Datenschutzregelungen des Landes Brandenburg und ist daher vertraulich zu behandeln.

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 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV )**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010, BGBl. I, Nr. 25, S. 639

### **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2010 (GVBl. II – 2010, Nr. 27)

### **Sachwertrichtlinie – (SW-RL)**

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012

BAnz AT 18.10.2012 B1

### **Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014

Aktenzeichen: MI 13 - 584-85

### **Ertragswertrichtlinie – (EW-RL)**

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 04. Dezember 2015

BAnz AT 04.12.2015 B4

### **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr. 238a)

### **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 20. September 2011

Aktenzeichen: MI III/4 - 584-33

### **Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)**

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11.04.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

### **Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg**

#### **Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)**

Erlass des Ministeriums des Innern; Aktenzeichen: 13 – 584-30 vom 18.12.2012 geändert durch Erlass vom 25.03.2015 – Az.: 13-584-30

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 15 ehrenamtlichen Mitgliedern, die überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig sind, sowie zwei Bediensteten des Finanzamtes mit Erfahrung für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in Anlage 3 namentlich aufgeführt.

Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Gutachter beträgt 5 Jahre und kann wiederholt werden. Die letzte Neubestellung durch das Ministerium des Inneren und für Kommunales des Landes Brandenburg fand zum 01.01.2014 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.



**Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.06.2015**  
**Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011**

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 30.06.2015			Bevölkerung 30.09.2014 insgesamt	Abweichung 30.06.2015 zu 30.09.2014
		insgesamt	männlich	weiblich		
		Personen				
<b>12 0 64 000</b>	<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>189.252</b>	<b>93.956</b>	<b>95.296</b>	<b>188.327</b>	<b>925</b>
	<b>Amt Falkenberg-Höhe</b>	<b>4.496</b>	<b>2.296</b>	<b>2.200</b>	<b>4.580</b>	<b>-84</b>
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	585	290	295	592	-7
12 0 64 125	Falkenberg	2.216	1.127	1.089	2.265	-49
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	670	351	319	681	-11
12 0 64 222	Höhenland	1.025	528	497	1.042	-17
	<b>Amt Golzow</b>	<b>5.331</b>	<b>2.745</b>	<b>2.586</b>	<b>5.370</b>	<b>-39</b>
12 0 64 009	Alt Tucheband	777	389	388	775	2
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	469	243	226	486	-17
12 0 64 172	Golzow	854	436	418	848	6
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.600	1.351	1.249	2.604	-4
12 0 64 538	Zechin	631	326	305	657	-26
	<b>Amt Lebus</b>	<b>6.089</b>	<b>3.058</b>	<b>3.031</b>	<b>6.103</b>	<b>-14</b>
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.153	1.573	1.580	3.146	7
12 0 64 388	Podelzig	871	433	438	878	-7
12 0 64 420	Reitwein	456	230	226	465	-9
12 0 64 480	Treplin	377	197	180	377	0
12 0 64 539	Zeschdorf	1.232	625	607	1.237	-5
	<b>Amt Märkische Schweiz</b>	<b>9.137</b>	<b>4.652</b>	<b>4.485</b>	<b>9.053</b>	<b>84</b>
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.487	735	752	1.466	21
12 0 64 153	Garzau-Garzin	707	399	308	711	-4
12 0 64 370	Oberbarnim	1.401	699	702	1.403	-2
12 0 64 408	Rehfelde	4.722	2.403	2.319	4.658	64
12 0 64 484	Waldsiefersdorf	820	416	404	815	5
	<b>Amt Neuhardenberg</b>	<b>4.427</b>	<b>2.281</b>	<b>2.146</b>	<b>4.390</b>	<b>37</b>
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.178	601	577	1.205	-27
12 0 64 303	Märkische Höhe	580	304	276	589	-9
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.669	1.376	1.293	2.596	73
	<b>Amt Seelow-Land</b>	<b>4.712</b>	<b>2.423</b>	<b>2.289</b>	<b>4.739</b>	<b>-27</b>
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	715	358	357	731	-16
12 0 64 130	Fichtenhöhe	508	257	251	523	-15
12 0 64 288	Lietzen	663	348	315	655	8
12 0 64 290	Lindendorf	1.344	697	647	1.372	-28
12 0 64 482	Vierlinden	1.482	763	719	1.458	24
	<b>Amt Barnim-Oderbruch</b>	<b>6.526</b>	<b>3.307</b>	<b>3.219</b>	<b>6.490</b>	<b>36</b>
12 0 64 061	Bliesdorf	1.014	528	486	919	95
12 0 64 349	Neulewin	918	466	452	942	-24
12 0 64 365	Neutrebbin	1.417	704	713	1.446	-29
12 0 64 371	Oderaue	1.637	831	806	1.657	-20
12 0 64 393	Prötzel	978	502	476	962	16
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	562	276	286	564	-2
	<b>Amtsfreie Gemeinden</b>	<b>148.534</b>	<b>73.194</b>	<b>75.340</b>	<b>147.602</b>	<b>932</b>
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	9.054	4.552	4.502	8.991	63
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.322	6.000	6.322	12.399	-77
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	12.987	6.423	6.564	12.902	85
12 0 64 227	Hoppegarten	17.427	8.624	8.803	17.033	394
12 0 64 274	Letschin	4.045	2.053	1.992	4.113	-68
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	6.797	3.440	3.357	6.728	69
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	17.486	8.511	8.975	17.434	52
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	14.421	7.144	7.277	14.336	85
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.263	7.668	7.595	15.186	77
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.383	2.602	2.781	5.358	25
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	25.975	12.498	13.477	25.793	182
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.374	3.679	3.695	7.329	45

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

Stand: 30.03.2016

### I. Amtsfreie Städte und Gemeinden

#### **Stadt Altlandsberg**

Berliner Allee 6  
15345 Altlandsberg  
Tel: 033438 156-0  
Fax: 033438 156-88  
E-Mail: [info@stadt-altlandsberg.de](mailto:info@stadt-altlandsberg.de)  
Internet: [www.altlandsberg.de](http://www.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](mailto:stadtverwaltung@bad-freienwalde.de)  
Internet: [www.gemeinde.bad-freienwalde.de](http://www.gemeinde.bad-freienwalde.de)  
Bürgermeister: Herr Ralf Lehmann  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Jörg Grundmann

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

Lindenallee 3  
15370 Fredersdorf-Vogelsdorf  
Tel: 033439 835-0  
Fax: 033439 835-30  
E-Mail: [verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de](mailto:verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Internet: [www.fredersdorf-vogelsdorf.de](http://www.fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Bürgermeister: Herr Thomas Krieger  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Frau Regina Boßdorf

#### **Gemeinde Hoppegarten**

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

**Gemeinde Letschin**

Bahnhofstraße 30a  
15324 Letschin  
Tel: 033475 6059-0  
Fax: 033475 279  
E-Mail: [kontakt@letschin.de](mailto:kontakt@letschin.de)  
Internet: [www.letschin.de](http://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](mailto:rathaus@stadt-muencheberg.de)  
Internet: [www.stadt-muencheberg.de](http://www.stadt-muencheberg.de)  
Bürgermeister: Frau Dr. Uta Barkusky  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Dr. Hans-Jürgen Wolf

**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](mailto:gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de)  
Internet: [www.neuenhagen-bei-berlin.de](http://www.neuenhagen-bei-berlin.de)  
Bürgermeister: Herr Jürgen Henze  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Frau Ilka Goetz

**Gemeinde  
Petershagen/Eggersdorf**

Am Markt 8  
15345 Petershagen/Eggersdorf  
Tel: 03341 4149-0  
Fax: 03341 4149-99  
E-Mail: [post@petershagen-eggersdorf.de](mailto:post@petershagen-eggersdorf.de)  
Internet: [www.petershagen-eggersdorf.de](http://www.petershagen-eggersdorf.de)  
Bürgermeister: Herr Olaf Borchardt  
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Rita Schmidt

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

Rathausstraße 9  
Tel.: 033439 5149-0  
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](mailto:info@ruedersdorf.de)  
Internet: [www.ruedersdorf.de](http://www.ruedersdorf.de)  
Bürgermeister: Herr André Schaller  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Ronny Neumann

**Stadt Seelow**

Küstriner Straße 61  
15306 Seelow  
Tel: 03346 802-0  
Fax: 03346 802-190  
E-Mail: [info@seelow.de](mailto:info@seelow.de)  
Internet: [www.seelow.de](http://www.seelow.de)  
Bürgermeister: Herr Jörg Schröder  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Wolfgang Heinze

**Stadt Strausberg**

**Hausanschrift**

Hegermühlenstraße 58  
15344 Strausberg  
Tel: 03341 381-0  
Fax: 03341 381-430  
E-Mail: [info@stadt-strausberg.de](mailto:info@stadt-strausberg.de)  
Internet: [www.stadt-strausberg.de](http://www.stadt-strausberg.de)  
Bürgermeister: Frau Elke Stadeler  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung: Herr Steffen Schuster

**Stadt Wriezen**

Freienwalder Straße 50  
16269 Wriezen  
Tel: 033456 49-100  
Fax: 033456 49-400  
E-Mail: [stadtverwaltung@wriezen.de](mailto:stadtverwaltung@wriezen.de)  
Internet: [www.wriezen.de](http://www.wriezen.de)  
Bürgermeister: Herr Uwe Siebert  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Wolfgang Skor

## II. Ämter

### **Amt Barnim-Oderbruch**

Freienwalder Straße 48  
16269 Wriezen  
Tel: 033456 3996-0  
Fax: 033456 34843  
E-Mail: [rubin@barnim-oderbruch.de](mailto:rubin@barnim-oderbruch.de)  
Internet: [www.barnim-oderbruch.de](http://www.barnim-oderbruch.de)  
Amtsdirektor: Herr Karsten Birkholz  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Rudolf Schlothauer

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Bliesdorf	Labitzke	Reiner
Neulewin	Wilke	Horst
Neutrebbin	Link	Siegfried
Oderaue	Schröder	Bodo
Prötzel	Schlothauer	Rudolf
Reichenow-Möglin	Hickstein	Wolf-Dieter

### **Amt Falkenberg-Höhe**

Ortsteil Falkenberg/Mark  
Karl-Marx-Straße 2  
16259 Falkenberg  
Tel: 033458 64-610  
Fax: 033458 64-624  
E-Mail: [info@amt-fahoe.de](mailto:info@amt-fahoe.de)  
Internet: [www.amt-fahoe.de](http://www.amt-fahoe.de)  
Amtsdirektor: Herr Holger Horneffer  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Peter Hartfiel

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Beiersdorf-Freudenberg	Huwe	Willi
Falkenberg	Ziche	Christian
Heckelberg-Brunow	Liebig	Heiko
Höhenland	Kowatzky	Helga

### **Amt Golzow**

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

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Alt Tucheband	Baar	Detlef
Bleyen-Genschmar	Hundertmark	Dirk
Golzow	Schütz	Frank
Küstriner Vorland	Finger	Werner
Zechin	Rauer	Dieter

**Amt Lebus**

Breite Straße 1

15326 Lebus

Tel: 033604 445-0

Fax: 033604 445-13

E-Mail: [buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de](mailto:buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de)

Internet: [www.amt-lebus.de](http://www.amt-lebus.de)

Amtsleiter: Herr Heiko Friedemann

Vorsitzender des Amtsausschusses: Frau Margot Franke

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Lebus, Stadt

Podelzig

Reitwein

Treplin

Zeschdorf

Radtke

Knispel

Tietz

Kretschmann

Franke

Herbert

Angelika

Karl-Friedrich

Joachim

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](mailto:amtsverwaltung@amt-maerkische-schweiz.de)

Internet: [www.amt-maerkische-schweiz.de](http://www.amt-maerkische-schweiz.de)

Amtsleiter: Herr Marco Böttche

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Reiner Donath

**Amt Märkische Schweiz**

**Außenstelle Rehfelde**

Elsholzstraße 4

15345 Rehfelde

Tel: 033433 659-0

Fax: 033435 73720

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Buckow (Märkische Schweiz), Stadt

Garzau-Garzin

Oberbarnim

Rehfelde

Waldsiefersdorf

Seelig

Hinkel

Arndt

Donath

Ehm

Thiemo

Jana

Lothar

Reiner

Dietmar

**Amt Neuhardenberg**

Karl-Marx-Allee 72  
15320 Neuhardenberg  
Tel: 033476 595-0  
Fax: 033476 595 300  
E-Mail: [amtsdirektor@amt-neuhardenberg.de](mailto:amtsdirektor@amt-neuhardenberg.de)  
Internet: [www.amt-neuhardenberg.de](http://www.amt-neuhardenberg.de)  
Amtsdirktorin: Frau Dr. Grit Brinkmann  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Frau Katrin Suhr

**Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Gusow-Platkow	Klein	Karlheinz
Märkische Höhe	Derwis	Jens
Neuhardenberg	Korbanek	Detlef

**Amt Seelow-Land**

Berliner Straße 31a  
15306 Seelow  
Tel: 03346 8049-20  
Fax: 03346 88805  
E-Mail: [sekretariat@amt-seelow-land.de](mailto:sekretariat@amt-seelow-land.de)  
Internet: [www.amt-seelow-land.de](http://www.amt-seelow-land.de)  
Amtsdirktorin: Frau Roswitha Thiede  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Frank Kasper

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Falkenhagen (Mark)	Mede	Bärbel
Fichtenhöhe	Henschke	Jörg
Lietzen	Kasper	Frank
Lindendorf	Franz	Helmut
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	03346/850-7400	<a href="mailto:jürgen_proft@landkreismol.de">jürgen_proft@landkreismol.de</a>
Rosin, Bernd	stell. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600	<a href="mailto:bewertung@sv-rosin.de">bewertung@sv-rosin.de</a>
Stechel, Frank	stell. Vorsitzender	Sachverständiger Immobiliengutachter HypZert (F/M) REV	Lange Str. 16, 15366 Neuenhagen	03342/202993	
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	<a href="mailto:dr.burkhard.boettcher@arcor.de">dr.burkhard.boettcher@arcor.de</a>
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	<a href="mailto:grundmann-immobilien@t-online.de">grundmann-immobilien@t-online.de</a>
Hübner, Sigrid	ehrenamtliche Gutachterin	Sachgebietsleiterin Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342 2235	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a>
Jänike, Stefan	Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/342-2012	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a>
Kalb, Matthias	ehrenamtlicher Gutachter	ÖbVI / Sachverständiger	Buchhorst 3 15344 Strausberg	03341/314420	<a href="mailto:kontakt@immowert-kalb.de">kontakt@immowert-kalb.de</a>
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Präsident LGB	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844210	<a href="mailto:Killiches@t-online.de">Killiches@t-online.de</a>
Kothe, Burghardt	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienfachverständiger	Meyerbeerstraße 72 13088 Berlin	030/92406277	<a href="mailto:immobilienbewertung@web.de">immobilienbewertung@web.de</a>
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342	<a href="mailto:makler@kuhnt-immobilien.de">makler@kuhnt-immobilien.de</a>



Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobilengutachterin HypZert (F) REV	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/3181-3400	<a href="mailto:Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de">Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de</a>
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	<a href="mailto:gm.nowak@t-online.de">gm.nowak@t-online.de</a>
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kaiserdamm 82 14057 Berlin	030/303069800	<a href="mailto:mirko.otto@ottoundkollegen.net">mirko.otto@ottoundkollegen.net</a>
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5523950	<a href="mailto:gerd.piefel@web.de">gerd.piefel@web.de</a>
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Mohrenstraße 32 10117 Berlin	030/2083059-0	<a href="mailto:a.schories@sprengnetter.de">a.schories@sprengnetter.de</a>
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	<a href="mailto:JT-Bauberatung@web.de">JT-Bauberatung@web.de</a>

**Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

<b>Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 (0 33 34) 2 14 29 46 <a href="mailto:Gutachterausschuss@kvbarnim.de">Gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46)20 27 60 (0 35 46)20 12 64 <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
Elbe – Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35)46 27 06 (0 35 35)46 27 30 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(0 33 21)4 03 61 81 (0 33 21)40 33 61 81 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
Märkisch-Oderland	Am Flugplatz 11a 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46)8 50 74 61 (0 33 46)8 50 74 69 <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01)6 01 55 81 (0 33 01)6 01 55 80 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55)499 121 07 (03 55)499 121 11 <a href="mailto:m.numrich-katasteramt@lkspn.de">m.numrich-katasteramt@lkspn.de</a>
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66)35 17 10 (0 33 66)35 17 18 <a href="mailto:gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de">gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de</a>
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03 33 91)6 88 62 12 (03 33 91)6 88 62 09 <a href="mailto:gutachter@o-p-r.de">gutachter@o-p-r.de</a>
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28)31 83 13 (0 33 28)31 83 15 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76)71 37 92 (0 38 76)71 37 94 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71)6 08 42 05 (0 33 71)6 08 92 21 <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32)44 18 16 (0 33 32)44 18 50 <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg/Havel/Kataster- und Vermessungsamt 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81)58 62 03 (0 33 81)58 62 04 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	FB Geoinformation und Liegenschaftskataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55)6 12 42 13 (03 55)6 12 13 42 13 <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Friedrich-Engels-Str. 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31)2 89 31 82 (03 31)2 89 84 31 83 <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35)5 58 25 20 (03 35)5 58 25 03 <a href="mailto:Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann- Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31)8 84 41 23 03 31)8 84 41 61 23

**Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse**

Teilmarkt		Wertangaben (überwiegend Auswertejahre 2011-2015)		Seite
Abbauland		1,80 bis 2,40 €/m <sup>2</sup> Ø 2,10 €/m <sup>2</sup>		50
Acker				35
Bauerwartungsland		10 - 50 %, Ø 28 % BRW Bauland		28
Baugrundstücke im Außenbereich		25 - 95 %, Ø 50 % BRW Bauland		31
Baumschule/Obstplantage (Dauer- und Sonderkulturen)		keine Auswertung möglich		46
Bodenrichtwerte		Auszug		81
Dauerkleingärten		1,00 – 4,60 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,00 €/m <sup>2</sup>		49
Deponien (incl. geschlossener Deponien)		0,20 €/m <sup>2</sup>		49
Eckgrundstücke		5 % preiswerter		30
Erbbaurechte				29
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	47
	Berliner Umland	≤ 50	16	
		> 50	15	
	weiterer Metropolraum	≤ 15	21	
> 15		16		
gewerbliche Bauflächen				25
Grünland				38
Landwirtschaftliche Betriebe		0,70 – 3,70 €/m <sup>2</sup> , Ø 200 €/m <sup>2</sup>		45
Lagerplatz		0,15 - 13,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,10 €/m <sup>2</sup>		49
Liegenschaftszinssätze		Auszüge aus Landesmarktbericht 2015		60,66,72
Sachwertfaktoren		auf Basis NHK 2010		53
Naturschutz- Landschaftsschutz- Biotopflächen		0,03 – 0,90 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,35 €/m <sup>2</sup>		46
öffentliche Grünanlagen		1,50 – 7,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,95 €/m <sup>2</sup>		*
ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		44
Parkplätze/Stellplätze		10,00- 20,00 €/m <sup>2</sup> Ø 15,00 €/m <sup>2</sup>		50
Privater Weg (Innenbereich)		0,50 – 15,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 475 €/m <sup>2</sup>		49
Radwegbau (vorherige Nutzung Acker)		0,50 – 0,95 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,65 €/m <sup>2</sup>		*
Rohbauland		20 - 80 %, Ø 50 % BRW Bauland		28
Sanierungsgebiete				86
Sportanlagen		0,65 – 2,50 €/m <sup>2</sup> , Ø 1,50 €/m <sup>2</sup>		49
Unland / Geringstland		0,10- 0,39 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,21 €/m <sup>2</sup>		45
Umrechnungskoeffizienten		keine Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis		23
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				49
Wald				41
Wassergrundstücke				31
Wasserflächen (Seen)				49
Windkraft-, Biogas-,Photovoltaikanlagen				47
Zwangsversteigerungen				16

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