

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



Grundstücksmarktbericht 2017

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: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de Internet: http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2018
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	35,-€
Titelfoto	Quelle: Matthias Lubisch Neuhardenberger Schloß, 2017 Tagungsort der Bundesregierung
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

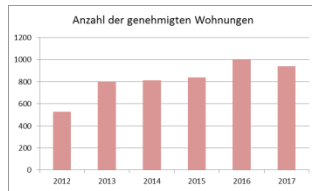
Gliederung des Grundstücksmarktberichtes		Seite
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	10
4	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz.....	14
4.3	Flächenumsatz	15
4.4	Zwangsversteigerungen.....	16
5	Bauland	17
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	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	23
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	25
5.4	Bauland für Gewerbe	26
5.4.1	Preisniveau	27
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Sonstiges Bauland	29
5.7	Erbbaurechte.....	29
5.8	Sonderauswertungen	30
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	33
6.1	Allgemeines.....	33
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	35
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	39
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	40
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.3.1	Preisniveau	45
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	46
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	46
6.5	Sonstige landwirtschaftliche Flächen.....	47

7	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
8	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines.....	54
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	54
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	56
8.2.3	Vergleichsfaktoren	63
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	65
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	67
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	68
8.3.3	Vergleichsfaktoren	71
8.4	Mehrfamilienhäuser	73
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	74
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	80
8.5.1	Liegenschaftszinssätze	81
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	82
9	Wohnungs- und Teileigentum	84
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	86
10	Bodenrichtwerte	92
10.1	Allgemeine Informationen	92
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	93
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	96
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	98
11.1	Nutzungsentgelte.....	98
11.2	Mieten.....	99
11.2.1	Wohnraummieten (Bestandsmieten).....	101
11.2.2	Wohnraummieten (Neuverträge).....	102
11.2.3	Gewerbemieten (Neuverträge)	103
11.3	Pachten	105
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	106

Anhang

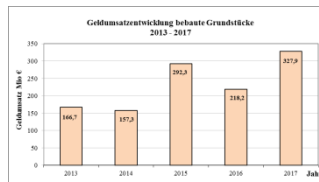
Anlage 1	Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland
Anlage 2	Ämter- und Gemeindeübersichten des Landkreises MOL
Anlage 3	Mitglieder des Gutachterausschusses
Anlage 4	Anschriftenübersicht der Geschäftsstellen im Land Brandenburg
Anlage 5	Stichwortverzeichnis und weitere Untersuchungsergebnisse

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



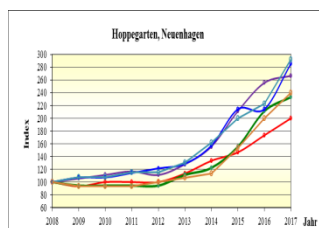
Wohnungsbau weiter auf hohem Niveau

Die Zahl der genehmigten Wohnungen im Landkreis bewegt sich im langjährigen Vergleich weiter auf hohem Niveau, wenn auch das Vorjahreshoch nicht ganz erreicht wurde. (mehr dazu S. 11)



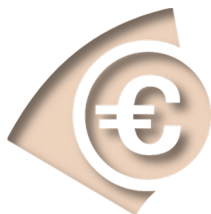
Umsatzhoch bei bebauten Grundstücken

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte im Jahr 2017 mit einem Plus von ca. 50 % zum Vorjahr auf **328 Mio. €** den absoluten Höchststand. (mehr dazu S. 54)



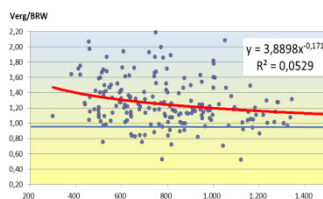
Preissteigerung im Berliner Umland ungebremst

Im Berliner Umland waren wiederholt erhebliche Preissteigerungen bei Wohnbaulandgrundstücken zu verzeichnen, im Einzelfall bis zu 100 €/m² im Vergleich zum Vorjahr. In den letzten 10 Jahren haben sich hier die Bodenpreise verdoppelt bzw. fast verdreifacht. (mehr dazu S. 21)



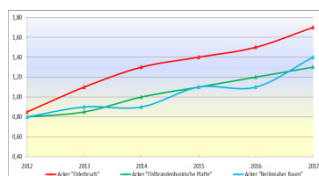
Preisspitzen in bevorzugten Lagen

Im Einzugsbereich Berlins ist der Markt durch Verknappung und Nachfragedruck aus der Hauptstadt gekennzeichnet. In Folge dessen steigen die Immobilienpreise deutlich überproportional gegenüber den durchschnittlichen Einkommen und Mieten. (mehr dazu S. 12)



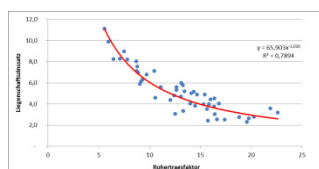
Grundstücksgröße mit Einfluss auf den Bodenwert ?

Zur Klärung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert waren im Jahr 2017 umfangreichere Untersuchungen erforderlich. Im Ergebnis dieser Untersuchungen waren auch 2017 keine gesicherten Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Bodenwert nachweisbar. (mehr dazu ab S. 23)



Preisspirale bei landwirtschaftlichen Grundstücken

dreht sich weiter. Im landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind Preiserhöhungen von 8 % bis 27 % zum Vorjahr festzustellen. Bei Wald ist nach 3-jähriger Konstanz eine Preissteigerung von 0,60 €/m² auf 0,70 €/m² zu verzeichnen. (mehr dazu ab S. 39)



Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat erstmalig regionale Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet. Die Sachwertfaktoren nach NHK 2010 wurden aktualisiert. (mehr dazu S. 56 und S.74)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Märkisch-Oderland ist von einer heterogenen Entwicklung gekennzeichnet, welche partiell hyperdynamische Entwicklungen im berlinnahen Raum aufweist, während im ländlichen Raum bei Bauland eher ein Angebotsmarkt prägend ist. Im Jahr 2017 wurden für den Erwerb von Immobilien im Landkreis Märkisch-Oderland 462 Mio. € ausgegeben und damit ein neuer Höchststand erreicht. Die deutliche Steigerung in Höhe von 36 % zum Vorjahr ist Ausdruck der enormen Nachfrage bei geringem Angebot insbesondere im Berliner Umland. Es ist festzustellen, dass die Immobilienmärkte weiter auseinander driften. Den Erhöhungen von Nachfrage und Preisen im Berliner Umland stehen im ländlichen weiteren Metropolenraum entsprechend der geringen Nachfrage Stagnation und Leerstand gegenüber. Für sachgerechte Entscheidungen auf dem Immobiliensektor sind demgemäß grundlegende und aktuelle Informationen unerlässlich.

Mit der vorliegenden umfangreichen Analyse des regionalen Grundstücksmarktgeschehens im Landkreis Märkisch-Oderland soll eine aktuelle und verlässliche Orientierungshilfe geboten werden.

Der Grundstücksmarktbericht erscheint jährlich neu und weist demzufolge eine hohe Aktualität auf, die gerade angesichts der derzeitigen dynamischen und gleichzeitig regional uneinheitlichen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Marktteilnehmer, Bauwillige, Kreditgeber, sonstige Interessierte und für kommunale Stellen unverzichtbar ist.

Dem Grundstückssachverständigen bietet der Grundstücksmarktbericht neben den Informationen zu Preisen in den individuellen Teilmärkten die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Grundlage der Analyse ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der zusätzlich erforderlichen Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Damit hat der Gutachterausschuss das Privileg für einen aktuellen, umfassenden und detaillierten Überblick über das regionale Grundstücksmarktgeschehen mit seinen verschiedenen Teilmärkten.

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

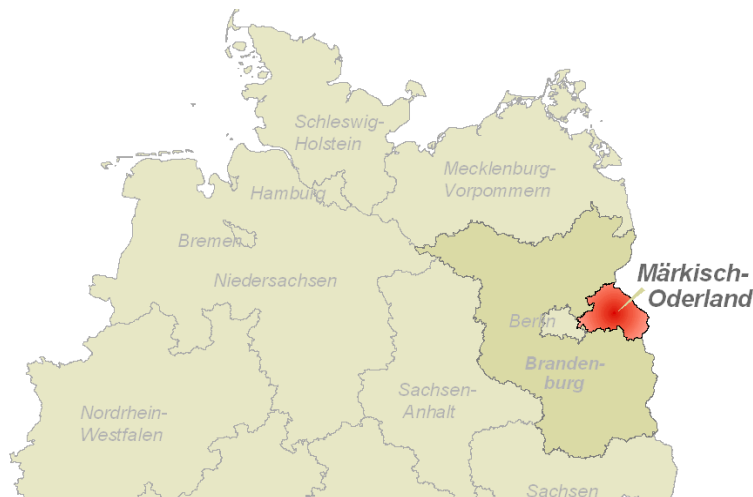
- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Wohnungseigentum
- Sonstige Flächen
- Mieten und Pachten.

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2017 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.

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	-	2.158,65 km ² (Stand 31.12.2016) *
	Einwohner	-	191.685 (Stand 31.12.2016; Basis Zensus 2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	88 Einwohner je km ² (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	6,4 % (Stand: 31.12.2017)

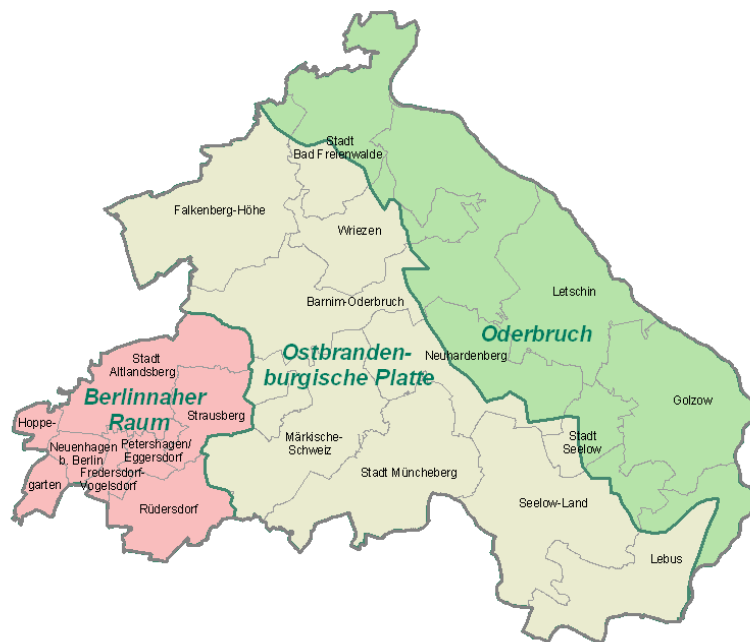
Abweichend von den amtlichen Prognosen werden im Landkreis Märkisch-Oderland wieder steigende Bevölkerungszahlen registriert. Nach der aktuell verfügbaren Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland **von 2015 zu 2016 um 971 Personen bzw. um ca. 0,5 %** weiter gestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises gegensätzlich. Während in den Gemeinden des Berliner Umlandes hauptsächlich durch Zuzug 1.510 mehr Einwohner (+ 1,3 %) als im Vorjahr lebten, hat der ländliche Raum 539 Einwohner verloren.

Das Bevölkerungswachstum setzt sich in allen Gemeinden des Berliner Umlandes weiter fort. In der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf war es mit einem Plus von 468 Einwohnern (= 3,6 %) am höchsten.

* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum aktuell verfügbaren Stichtag 31.12.2016; https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2018/SB_A01-04-00_2016j01_BB.pdf)

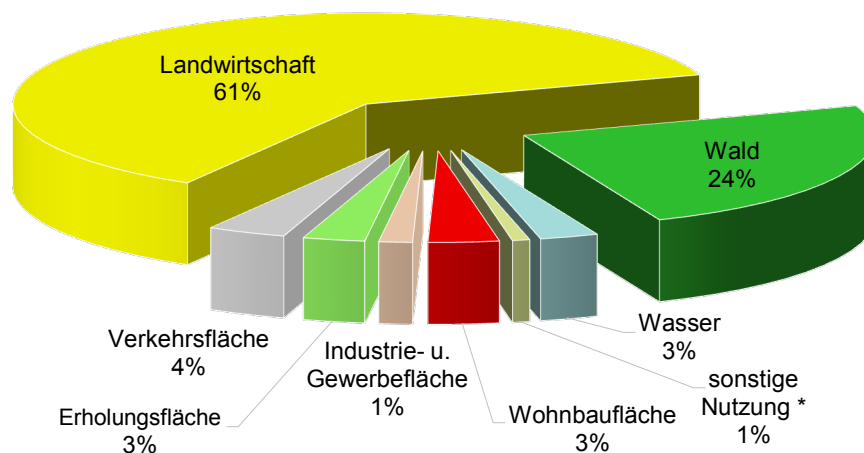
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich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

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



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

Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



* Schutzflächen, Friedhof, Unland u. ä

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Stand 31.12.2017, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2017/SB_A05-03-00_2016j01_BB.pdf

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

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

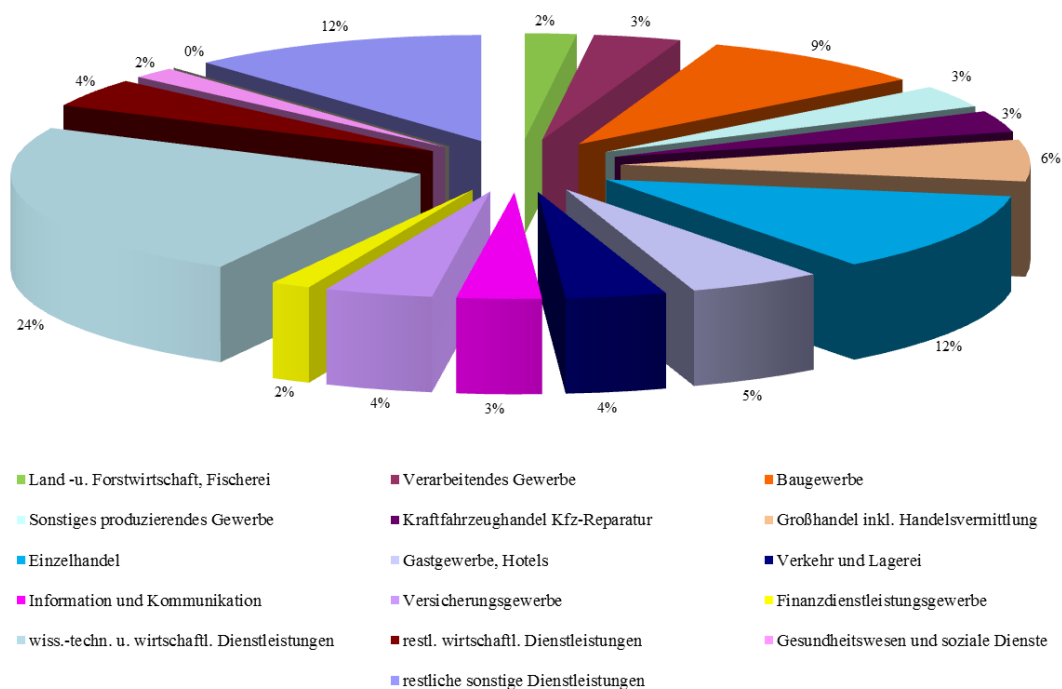
Das infrastrukturell verdichtete und mit Berlin gut vernetzte Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolenraum ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist unter Berücksichtigung der Gewerbean- und abmeldungen gegenüber dem Vorjahr um 94 gestiegen. Es wurden 1.292 Gewerbe angemeldet und 1.198 Gewerbe abgemeldet.

Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland

(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen, Stand per 31.12.2017)



Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im Landkreis Märkisch-Oderland liegt wie im Vorjahr bei 88 %.

Die Gewerbegebiete im Berliner Umland machen ca. 80 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Die Auslastung beträgt hier weiter ca. 90 %. Im weiteren Metropolenraum liegt die mittlere Auslastung der Gewerbegebiete bei ca. 80 %. (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2017).

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

Daten zur Baukonjunktur

Die Zahl der insgesamt genehmigten Wohnungen im Landkreis bewegt sich im langjährigen Vergleich weiter auf hohem Niveau, wenn auch das Vorjahreshoch im Jahr 2017 nicht ganz erreicht wurde. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat die Anzahl der genehmigten Wohnungen 2017 insgesamt um rund 6 % nachgegeben, was vorrangig auf den Rückgang bei den genehmigten Einfamilienhäuser zurückzuführen ist. Die Zwei- und Mehrfamilienhäuser haben im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 42 % zugelegt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2013	554	14	17	799
2014	589	25	26	812
2015	657	26	21	840
2016	727	19	17	1002
2017	560	31	20	941

Demgemäß wurden im Berichtsjahr je 1.000 Einwohner 2,9 Einfamilienhäuser bzw. insgesamt 4,9 Wohnungen genehmigt. Die hohen Fallzahlen sind auf die weiter äußerst günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zurückzuführen.

Die Beschäftigungslage hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Landkreis Märkisch-Oderland weiter positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbslosen sank um 734 auf 6.523 Arbeitslose. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,4 % wird der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung erreicht. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von 6,6 %.

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 4,7 % am geringsten; in Seelow liegt sie bei 9,5 % und in Bad Freienwalde bei 11,0 %.

(Quelle: Arbeitsmarktbericht für den Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2017, https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?nn=32022&year_month=201712&pageLocale=de&view=processForm&topicId=22410®ionInd=12)

Die Beschäftigungslage in Strausberg wird durch die berlinnahe Lage in Verbindung mit der sehr gut ausgebauten Infrastruktur (Ostbahn, S-Bahn) durch die zahlreichen Berufspendler zur Hauptstadt Berlin begünstigt.

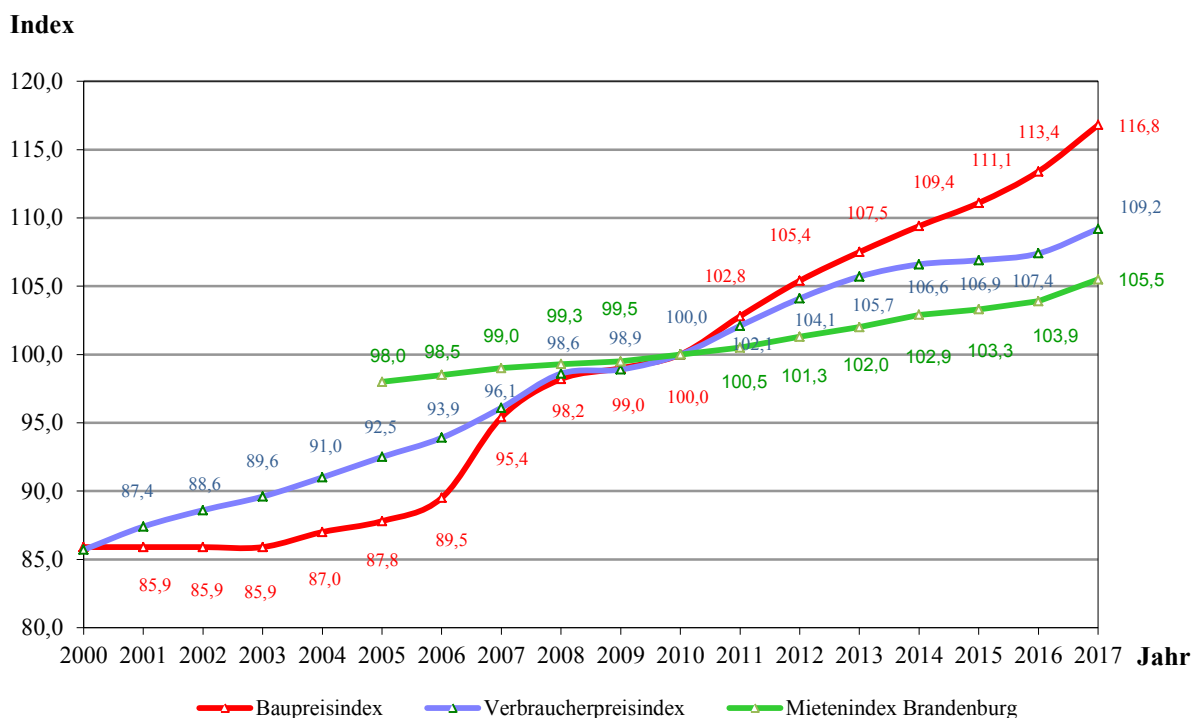
Dank der fortgesetzten Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank blieben auch die Bauzinsen mit unter 2,0 % weiter auf einem historisch niedrigen Niveau.

Das Interesse an Immobilien sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt ist ungebrochen. Es gründet sich auf die weiter verbesserte Beschäftigungslage sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau. Die das Angebot übersteigende Nachfrage vor allem im Berliner Umland sowie in Erwartung weiterer Miet- und Kaufpreissteigerungen haben das Marktgeschehen hier besonders angekurbelt.

Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, stiegen die Baupreise wiederholt deutlich schneller als die Verbraucherpreise. Ab dem Jahr 2000 sind die Baupreise für Wohngebäude im Bundesdurchschnitt um 37 % und die Verbraucherpreise um rund 28 % gestiegen.

Die Entwicklung der Nettokaltmieten im Land Brandenburg fällt deutlich hinter dem Anstieg der Verbraucherpreise bzw. Baupreise (Deutschland) zurück. Der Mietenindex der Nettokaltmiete 2017 liegt im Land Brandenburg 11,3 % unter dem Bundesbaupreisindex.

Baupreisindex, Verbraucherpreisindex Deutschland und Mietenindex (Nettokaltmiete) Land Brandenburg (Basis 2010 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Verbraucherpreise/VerbraucherpreisindexLangeReihenPDF_5611103.pdf?__blob=publicationFile

https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2018/SB_M01-02-00_2018m01_BB.pdf

Während im Vergleich zum Vorjahr die Nettokaltmieten um 1,6 % gestiegen sind, lag der Preisanstieg mit 3,4 % für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer mehr als doppelt so hoch.

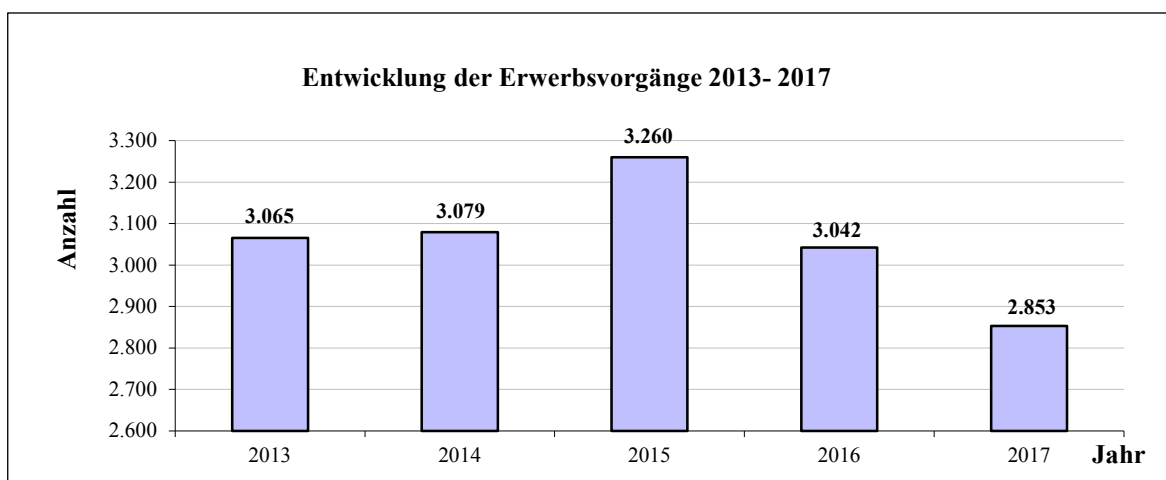
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

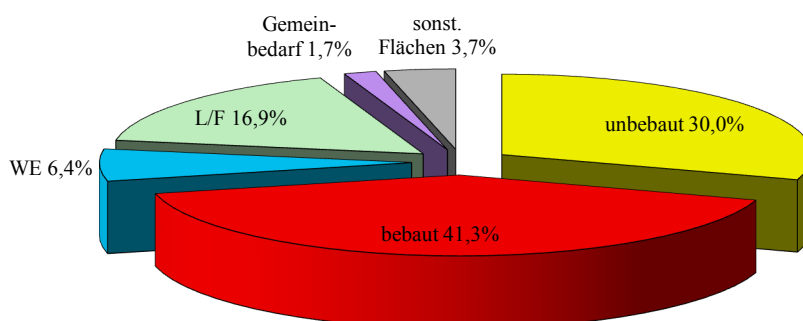
Die Vertragszahlen des Jahres 2017 haben sich in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich entwickelt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum sind sie insgesamt um 6,2 % gefallen. Lediglich bei bebauten Grundstücken (+3 %) sowie den sonstigen Flächen (+7 %) waren leichte Steigerungen zu verzeichnen. Dagegen wurden für die Landwirtschaft ein weiterer Rückgang um rund 17 % und bei den unbebauten Grundstücken um rund 9 % registriert.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2018 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2017 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2013	3.065	876	1.142	125	699	86	137
2014	3.079	955	1.109	141	691	41	142
2015	3.260	1.059	1.217	153	668	50	113
2016	3.042	944	1.142	196	583	79	98
2017	2.853	857	1.177	183	483	48	105



Erwerbsvorgänge 2017

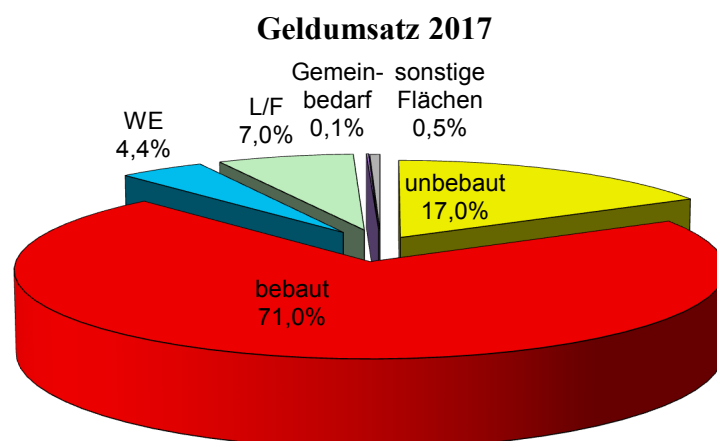
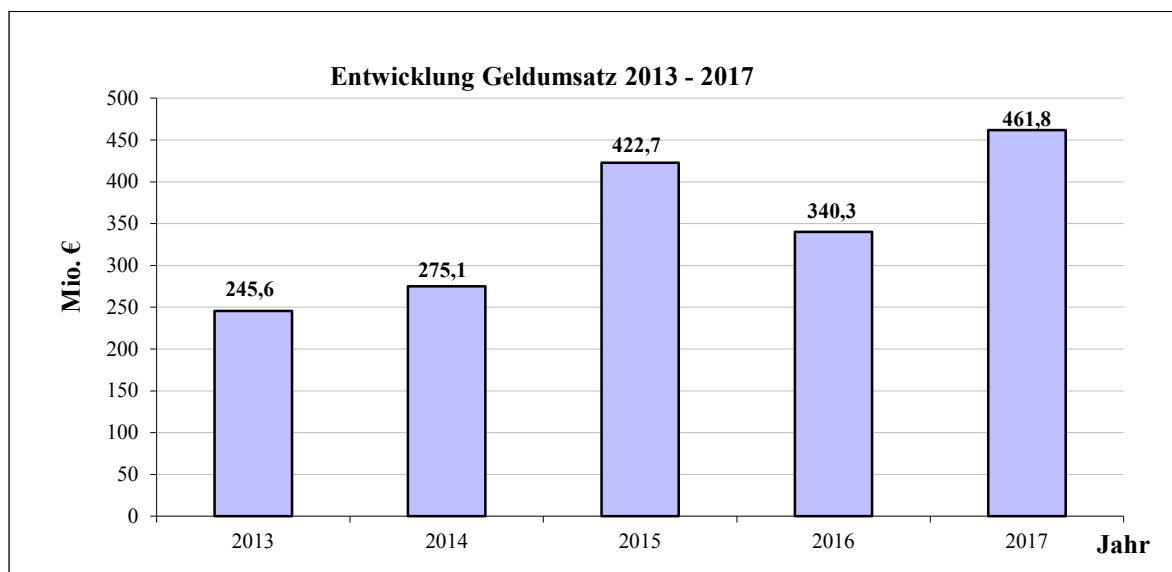


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2017 mit einem Plus von ca. 36 % zum Vorjahr auf rund 462 Mio. € einen neuen Höchststand. Die Entwicklung verlief dabei nicht einheitlich. Im dominierenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke war eine Steigerung von 50 % zum Vorjahr zu verzeichnen. Bei unbebauten Baugrundstücken ist der Geldumsatz um 23 % gestiegen. Dagegen war der Geldumsatz für Wohn- und Teileigentum mit einem Minus von rund 14 % nach dem Hoch des Vorjahres wieder rückläufig. Umgekehrt ist der Geldumsatz in der Landwirtschaft nach dem starken Rückgang im Vorjahr mit 11 % wieder im Plus.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
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
2015	422,7	58,5	292,3	13,1	57,1	0,4	1,3
2016	340,3	64,1	218,2	23,6	28,9	0,1	5,4
2017	461,8	78,7	327,9	20,2	32,1	0,5	2,4



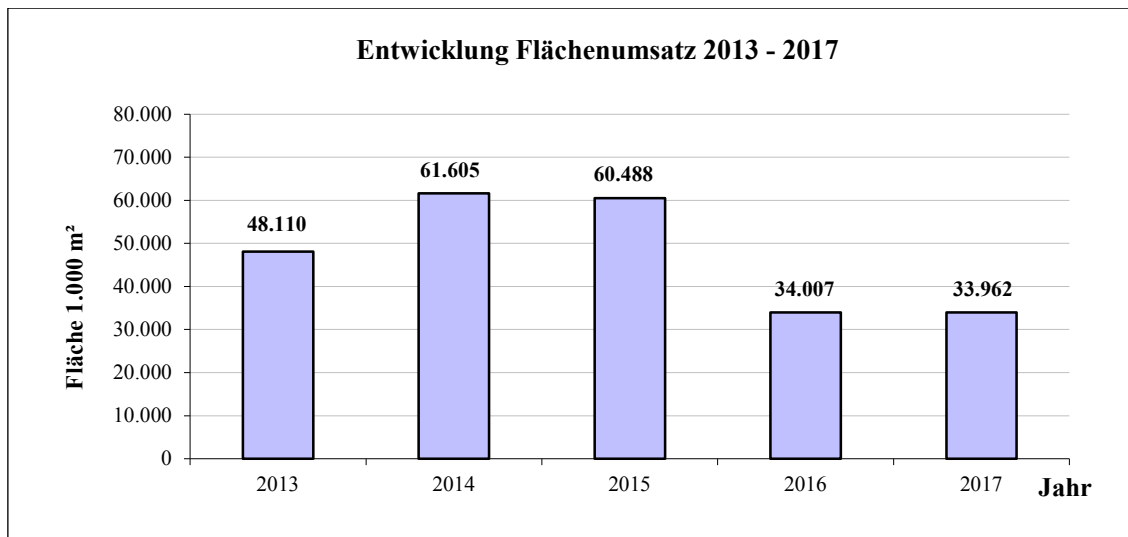
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz insgesamt bewegt sich im Vergleich zum Vorjahr auf nahezu gleichem Niveau. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, die jedoch mit rund 4 % Rückgang den niedrigsten Wert der letzten 5 Jahre aufweisen. Dagegen sind in den weiteren Teilmärkten Steigerungen zu verzeichnen.

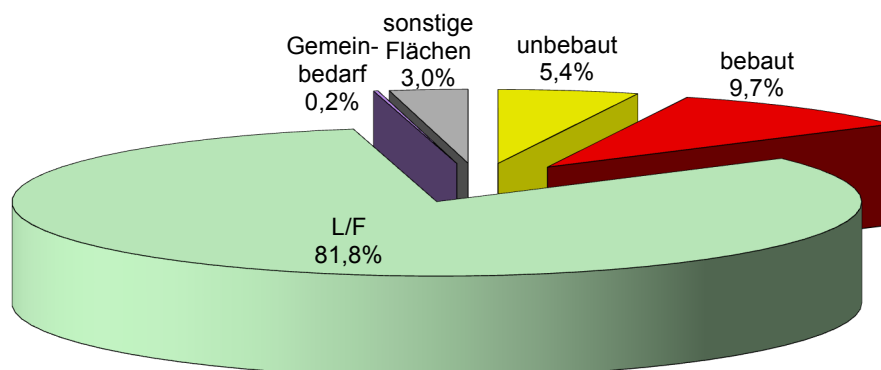
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2013	48.110	1.258	4.501	41.809	27	514
2014	61.605	1.631	3.710	55.367	28	869
2015	60.488	1.913	3.400	53.822	75	1.278
2016	34.007	1.403	2.904	28.888	39	773
2017	33.962	1.818	3.303	27.771	58	1.013



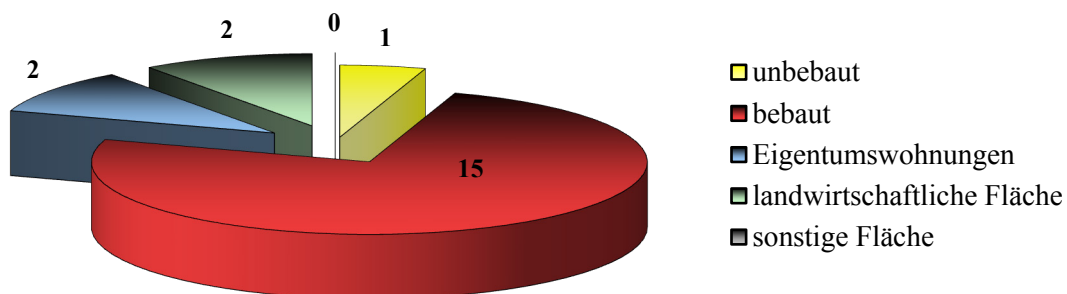
Flächenumsatz 2017



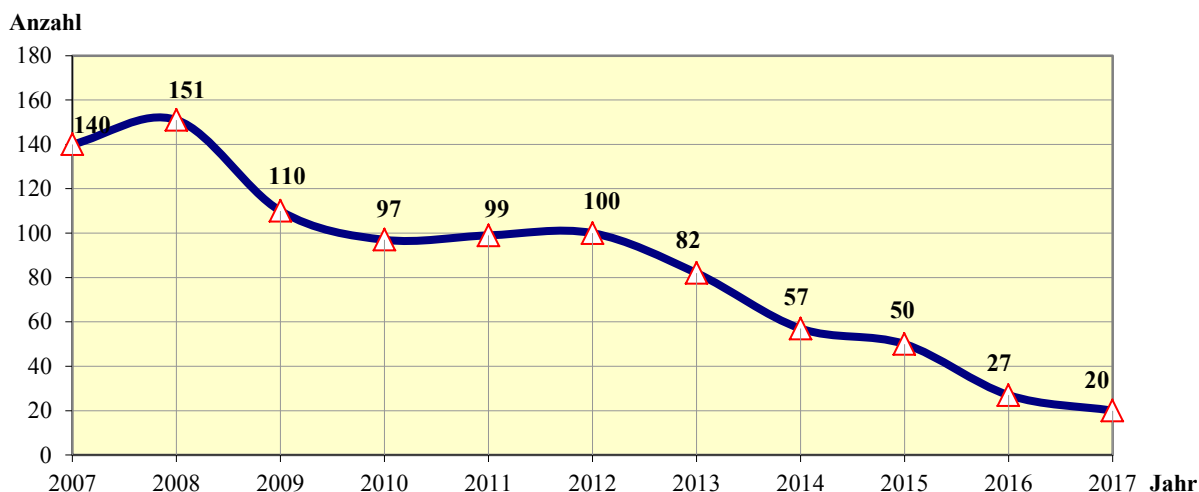
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2017 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 20 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Der weitere Rückgang der Anzahl der Zwangsversteigerungen um 26 % gegenüber dem Vorjahr führt zum Tiefststand seit Beginn dieser Analysen.

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 2017 eine Streuung von 15 % bis 208 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	155 %	-
bebaute Grundstücke	89 %	15 % - 208 %
Eigentumswohnungen	72 %	33 % - 112 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	100 %	95 % - 105 %

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Der Geldumsatz für unbebaute Baugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr wiederholt gestiegen und erreichte mit fast 79 Mio. € einen neuen Rekord. Die verkauften Grundstücke umfassten eine Fläche von nahezu 182 ha, was einer Steigerung von fast 30 % zum Vorjahr entspricht.

Dagegen ist die Anzahl der Verträge um 9,2 % gefallen. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 90 %.

Das Marktgeschehen konzentriert sich mit einem Anteil von nahezu 60 % auf das Berliner Umland.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2017 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (100 T €)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Individueller Wohnungsbau	770	838	1.511	1.106	723	528
Mehrfamilienhäuser	31	67	25	94	15	64
Geschäftliche Nutzung	0	1	0	0,01	0	0,02
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	2	4	18	50	0,58	1
Gewerbliche Nutzung	37	25	230	148	43	47
Sonstige Nutzung	17	9	34	5	5	0,64
Gesamt	857	944	1.818	1.403	787	641
Entwicklung zum Vorjahr [%]	- 9,2		+ 29,6		+ 22,7	

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

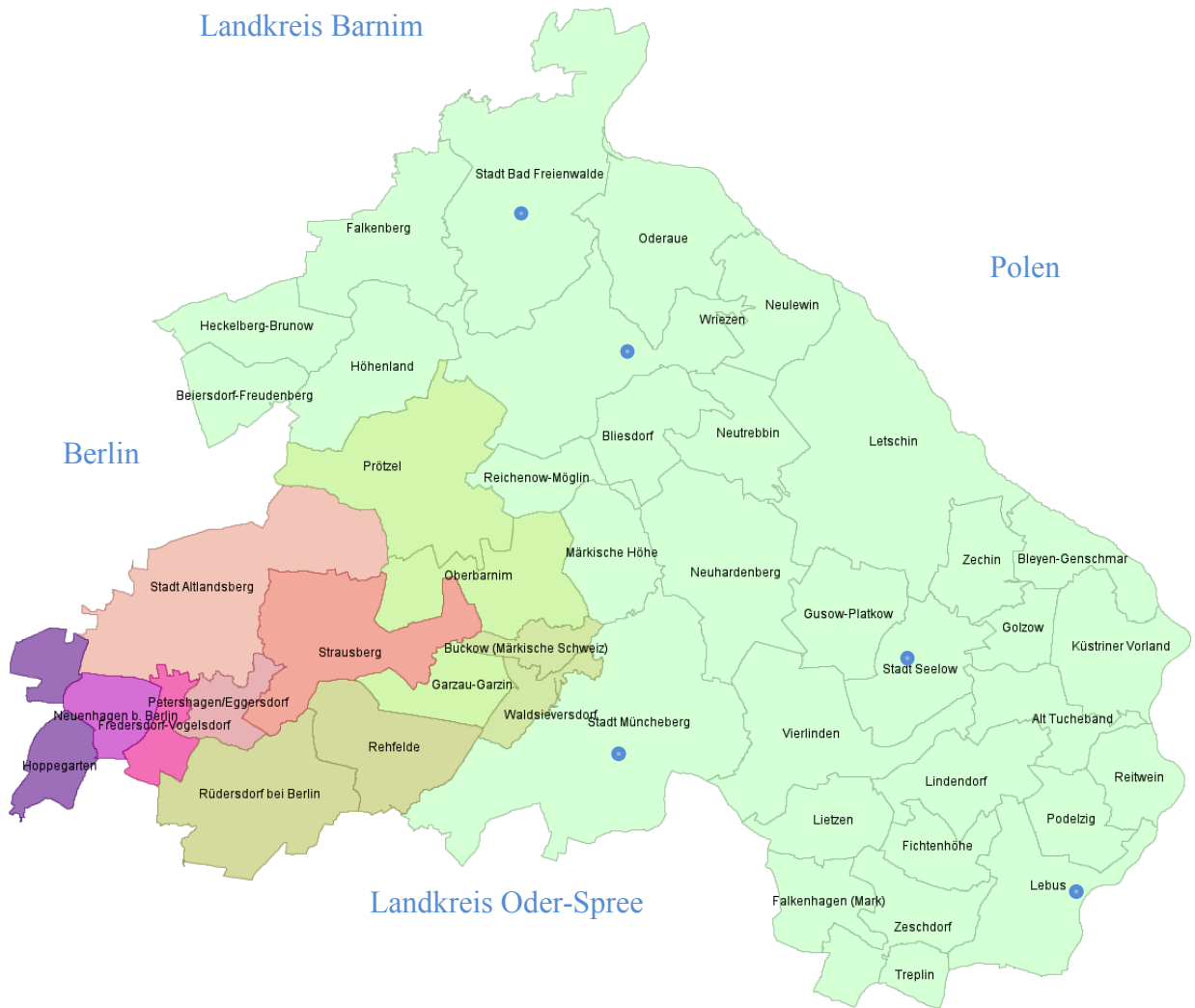
5.2.1 Preisniveau

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 bei gleichzeitiger Verknappung 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.

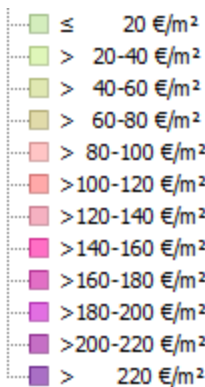
Das überwiegende Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Märkisch-Oderland ist nachfolgend grafisch dargestellt.

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: OpenJUMP)

Wertebereich



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

Das übliche Baulandpreisniveau ist in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2017.

Unter Berücksichtigung der Änderungen der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 16.03.2016 wurde der abgabenrechtliche Zustand entsprechend den Vorgaben in der Kaufpreissammlung und den Bodenrichtwerten angepasst.

D.h., nur wenn den Erwerber unmittelbar zum Zeitpunkt des Verkaufes die Erschließungsbeitragspflicht trifft und sie demgemäß im Notarvertrag vereinbart wurde, ist von einer Beitragspflicht nach KAG auszugehen. Da es sich dabei um seltene Ausnahmen handelt, sind zum Stichtag 31.12.2017 alle Bodenrichtwerte in Märkisch-Oderland beitragsfrei nach BauGB und KAG ausgewiesen.

Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</u>		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	111,00	30,00 – 260,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	176,00	100,00 – 260,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	108,00	50,00 – 150,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	70,00	30,00 – 150,00
weiterer Metropolenraum	15,00	3,00 – 80,00
Städtische und analoge Lagen (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	32,00	15,00 – 80,00
Höhendörfer	16,00	5,00 – 80,00
Oderbruchdörfer	6,00	3,00 – 15,00

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre ist entsprechend § 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung (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 Risiken bzw. führt nicht zwangsläufig zu plausiblen Werten.

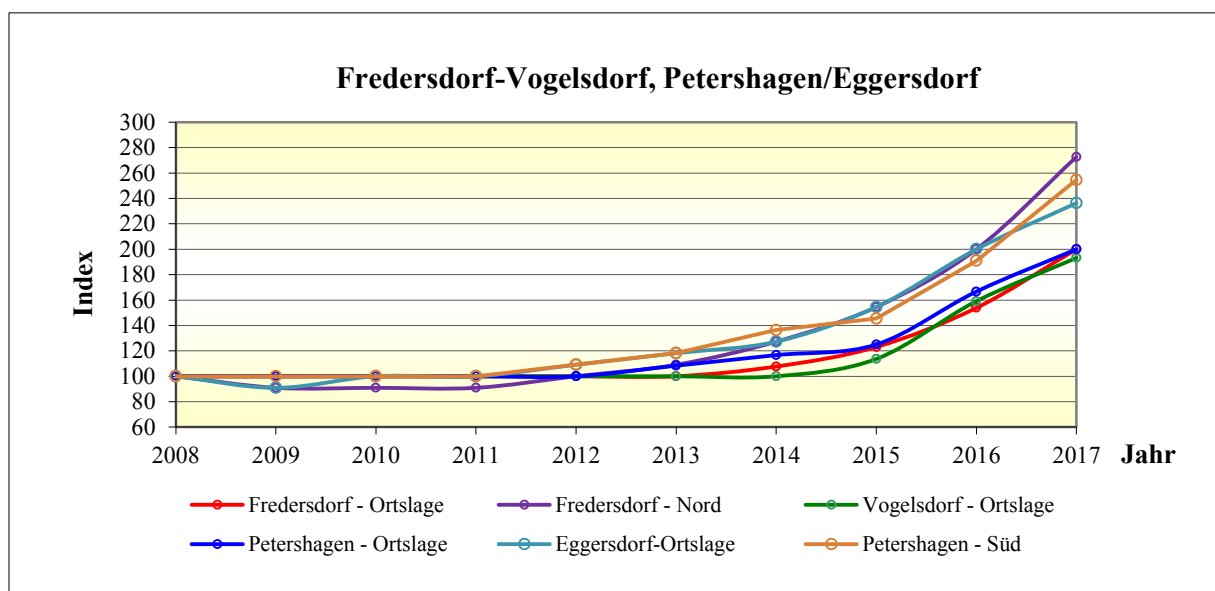
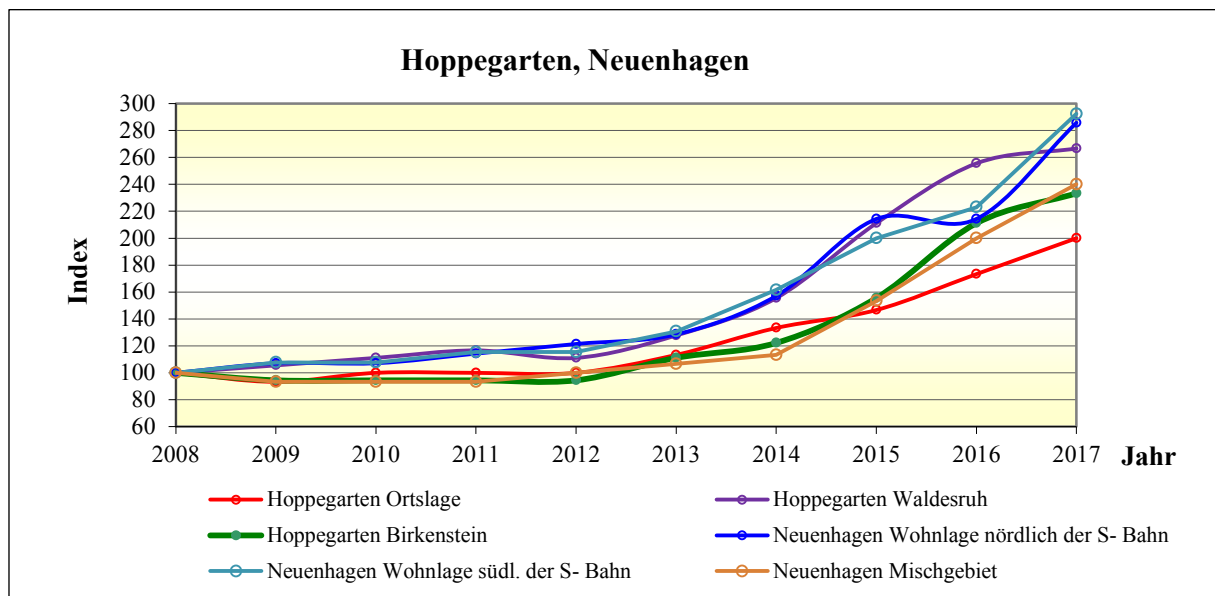
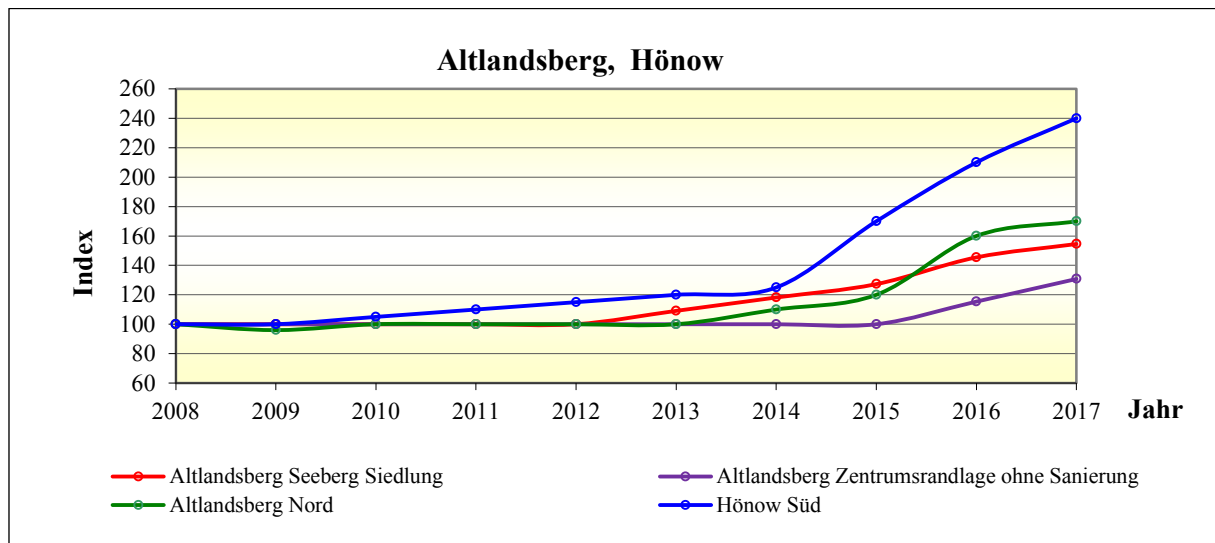
Deshalb ist eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

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.

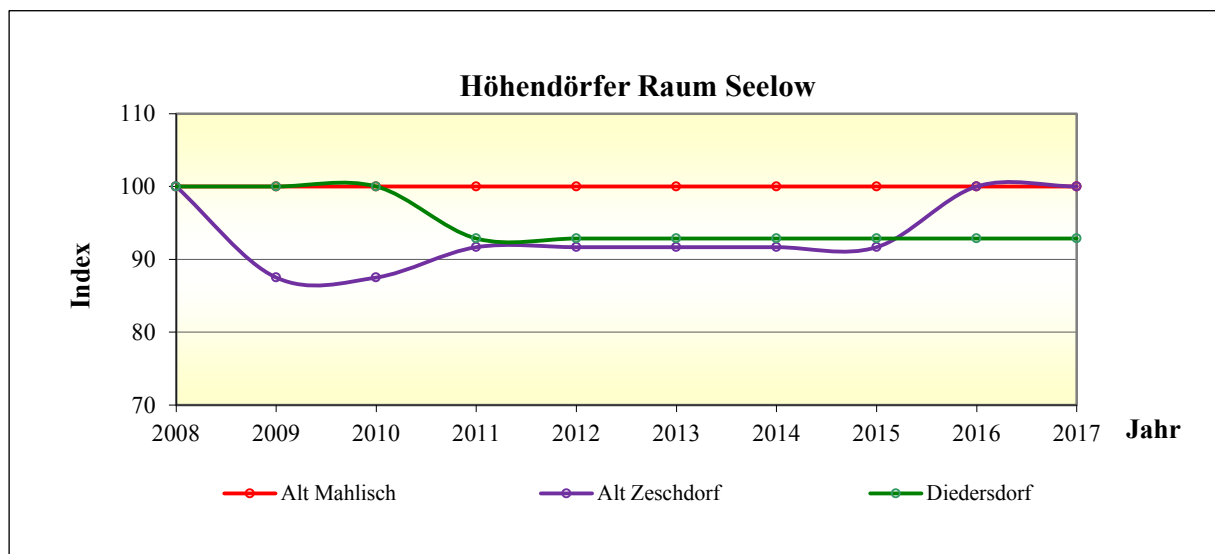
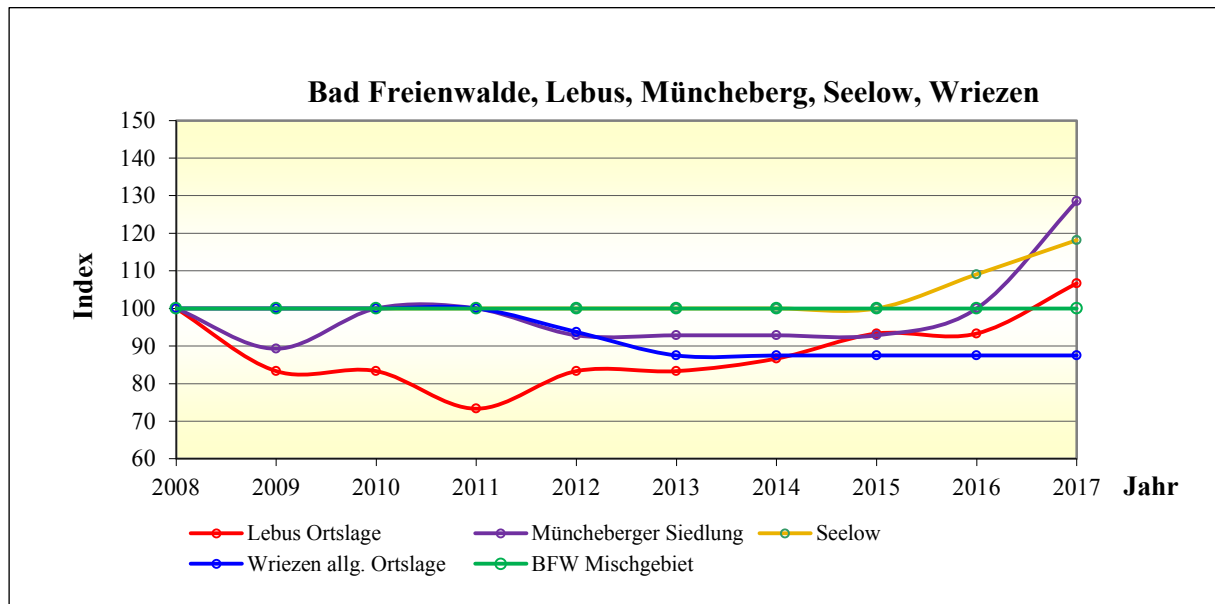
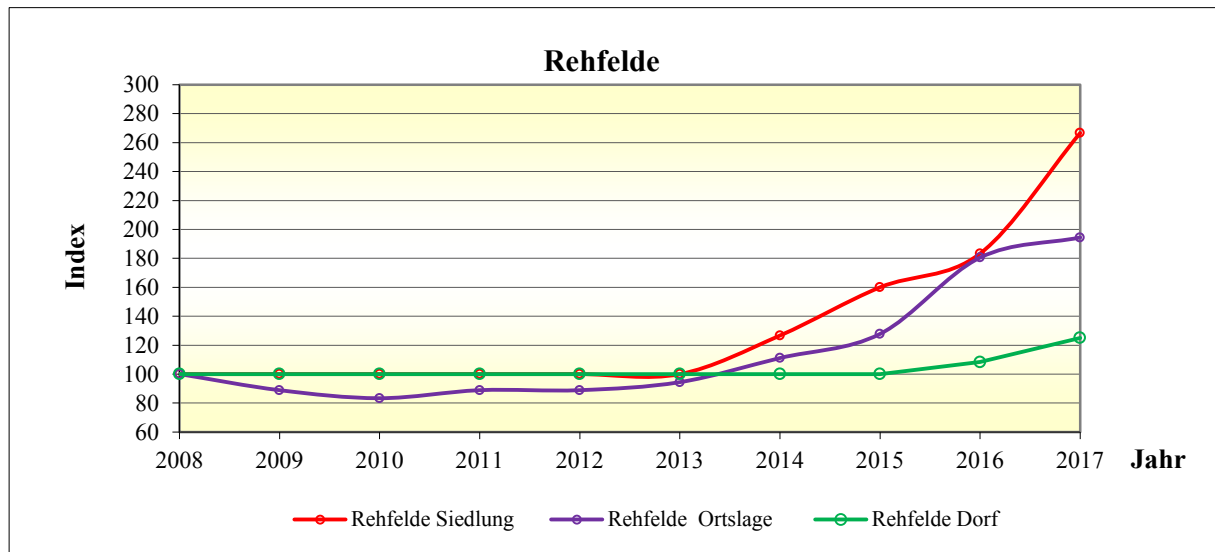
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2008 mit dem Index 100 festgelegt.

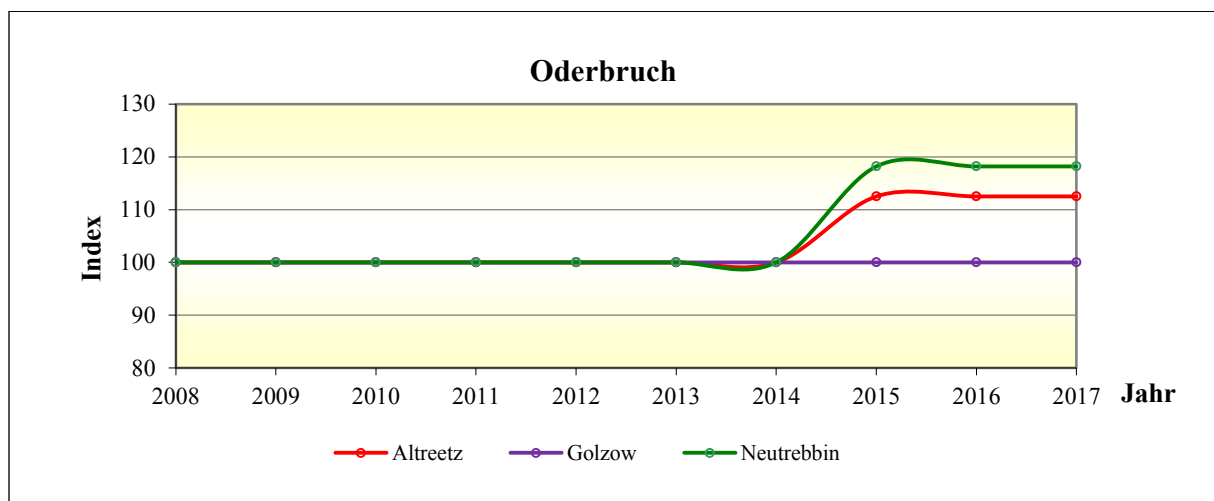
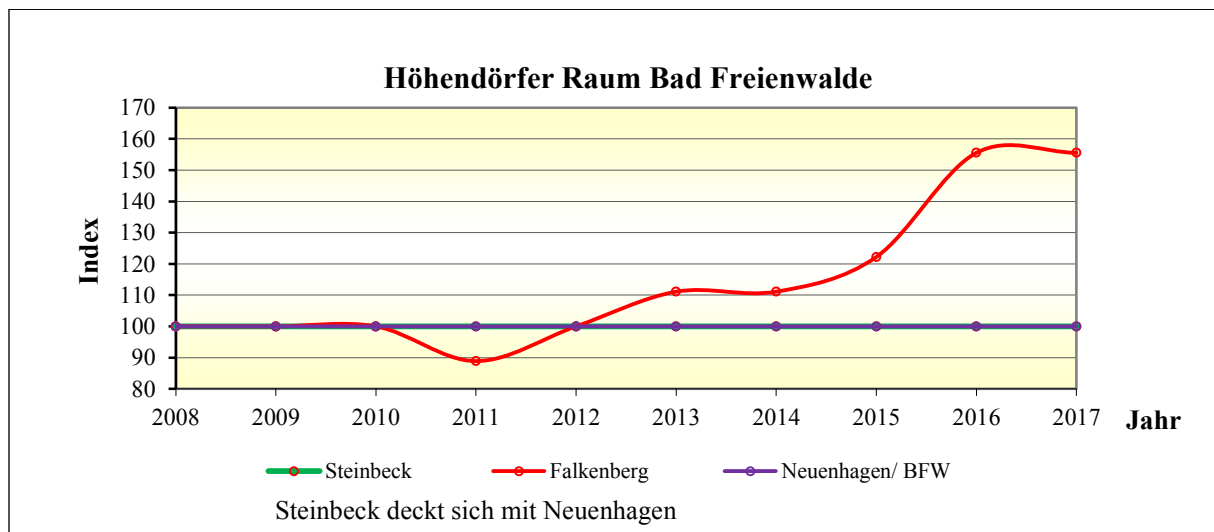
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolraum gebildet:

► 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 2017 wurde für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

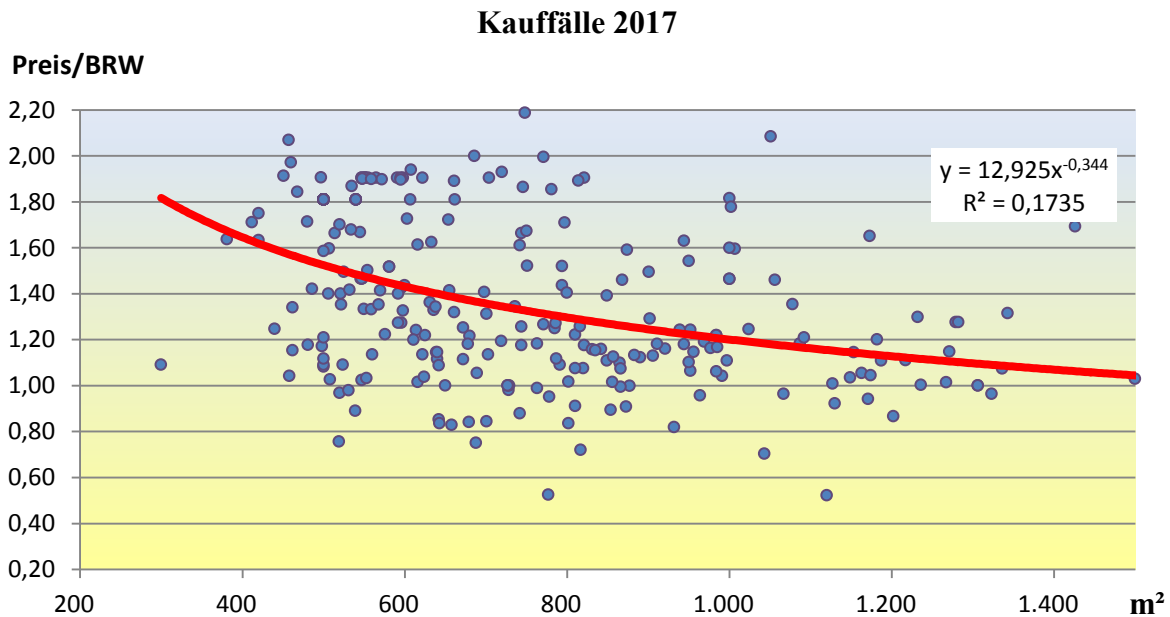
Die vorliegende Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf das Berliner Umland, da im niedrigpreisigen weiteren Metropolenraum die Grundstücksgröße für Wohnbauland nicht wertbestimmend ist.

Bei bisherigen Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten wurden die Kauffälle im erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG erfassten Zustand ausgelassen.

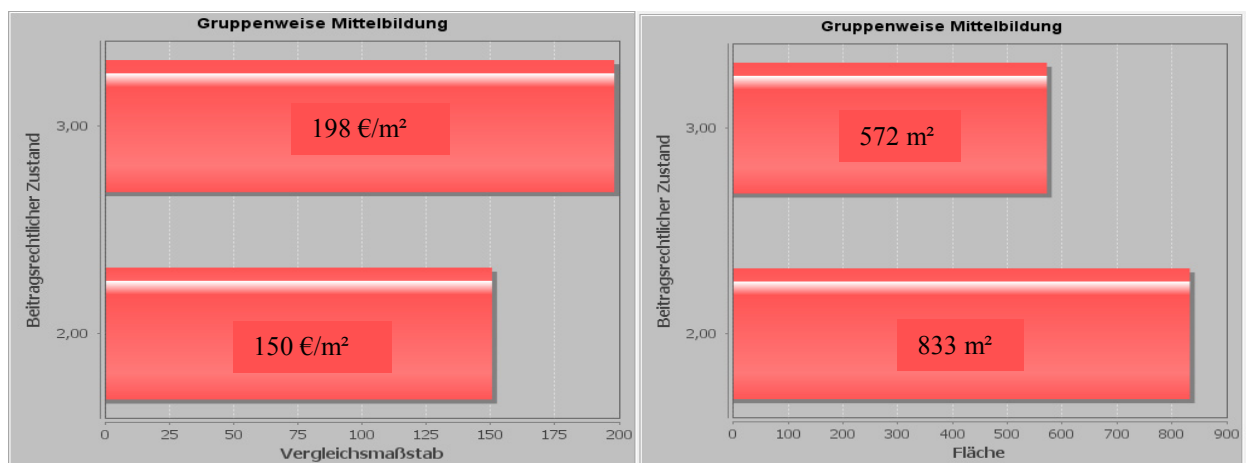
Mit der Vereinheitlichung des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes (s. a. Punkt 5.2.1) wurde die Auswertung um die Kauffälle der neuen Wohnparks erweitert.

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren.

Im Unterschied zu den Vorjahren zeigte sich eine erhöhte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Grundstücksgröße, wie nachfolgende Grafik in Verbindung mit dem Bestimmtheitsmaß belegen.



Weitere Untersuchungen brachten die Erklärung für das von den Vorjahren abweichende Ergebnis. Wie die nachstehenden Grafiken zeigen, sind Grundstücke der neuen Wohnparks im Durchschnitt einerseits ca. 1/3 teurer und andererseits im Durchschnitt ca. 1/3 kleiner:



Hinweis:

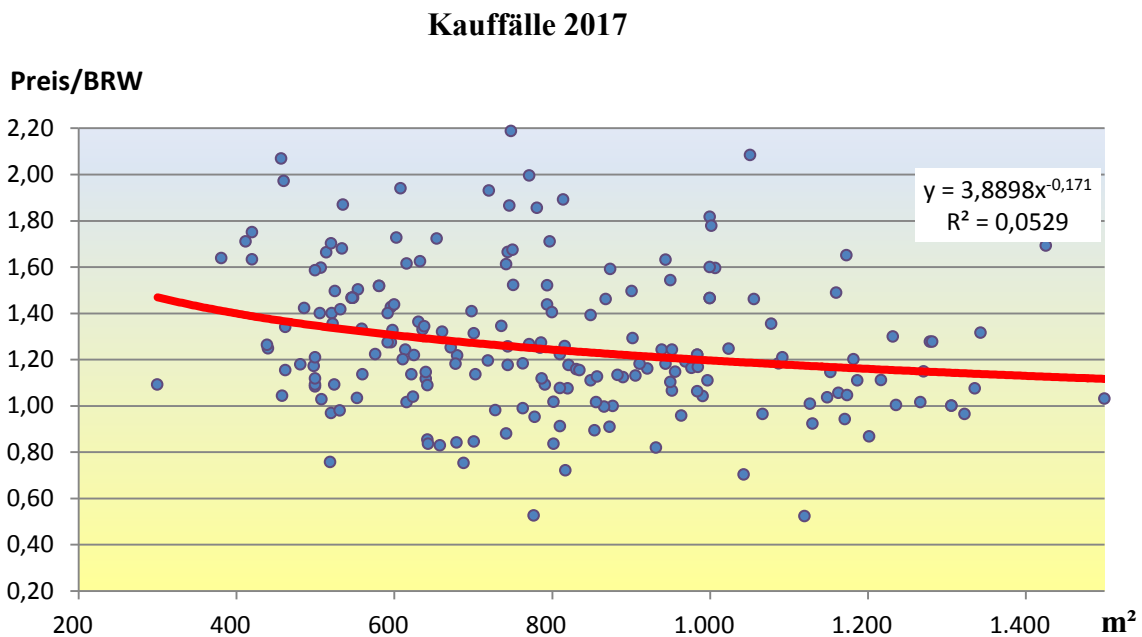
Beitragsrechtlicher Zustand 3 galt überwiegend für neue Wohnparks;

Beitragsrechtlicher Zustand 2 galt überwiegend für Baugrundstücke außerhalb neuer Wohnparks

Vergleichsmaßstab: Preis in €/m²

Die Erweiterung der Stichprobe um die Kauffälle der neuen Wohnparks führte zu der erhöhten Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Grundstücksgröße.

Der Ausschluss der Kauffälle der neuen Wohnparks (erschließungsbeitrags- und abgabefrei) ergab folgenden Zusammenhang:



Demgemäß bestätigt sich wie in den Vorjahren, dass eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Grundstücksgröße nicht nachweisbar ist (s. a. Punktwolke und Bestimmtheitsmaß der vorstehenden 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 ebenfalls 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 Landkreis Märkisch-Oderland nicht empfohlen.

Die Bodenrichtwerte werden im Landkreis Märkisch-Oderland folgerichtig ohne Flächenbezug angegeben.

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 für das Jahr 2017 wie in den Vorjahren dafür keine Kauffälle registriert.

5.4 Bauland für Gewerbe

Der Flächenumsatz ist in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr um ca. 55 % gestiegen. Die Anzahl der Kaufverträge lag hier 48 % über dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist dagegen um 8,5 % zurückgegangen.

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende Gewerbegebiete vorhanden.

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m ²	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680.000	100,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900.700	100,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	146.000	32,0
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	100,0
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	133.535	98,7
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	85,9
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	80,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	75,0
Summe / Mittel		3.355.764	89,8*

weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m ²	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	80,2*

* 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 hat nach der deutlichen Steigerung im Vorjahr geringfügig nachgegeben.

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

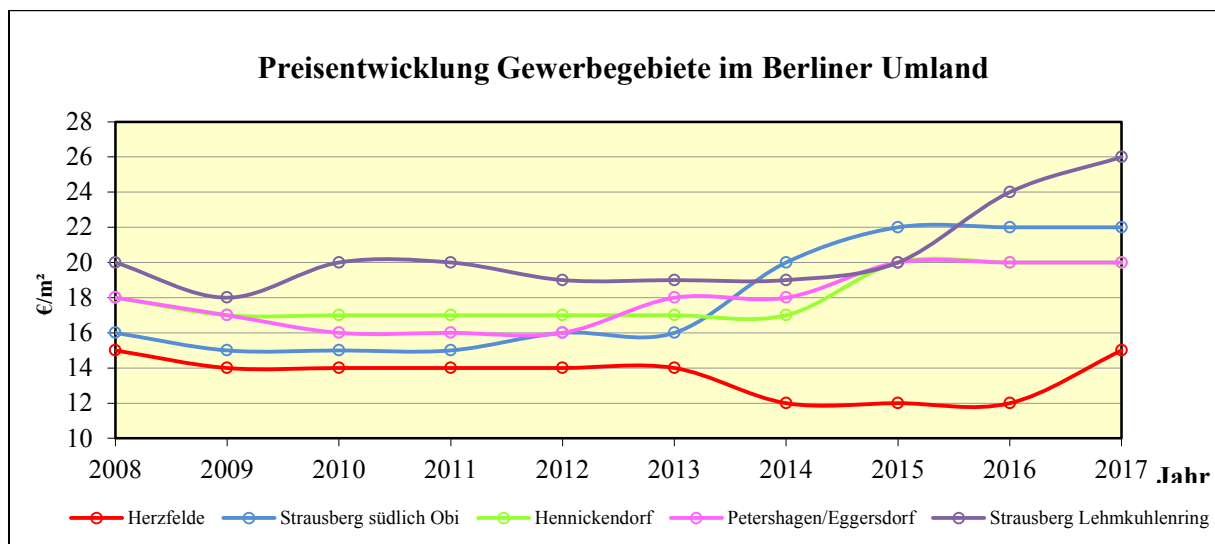
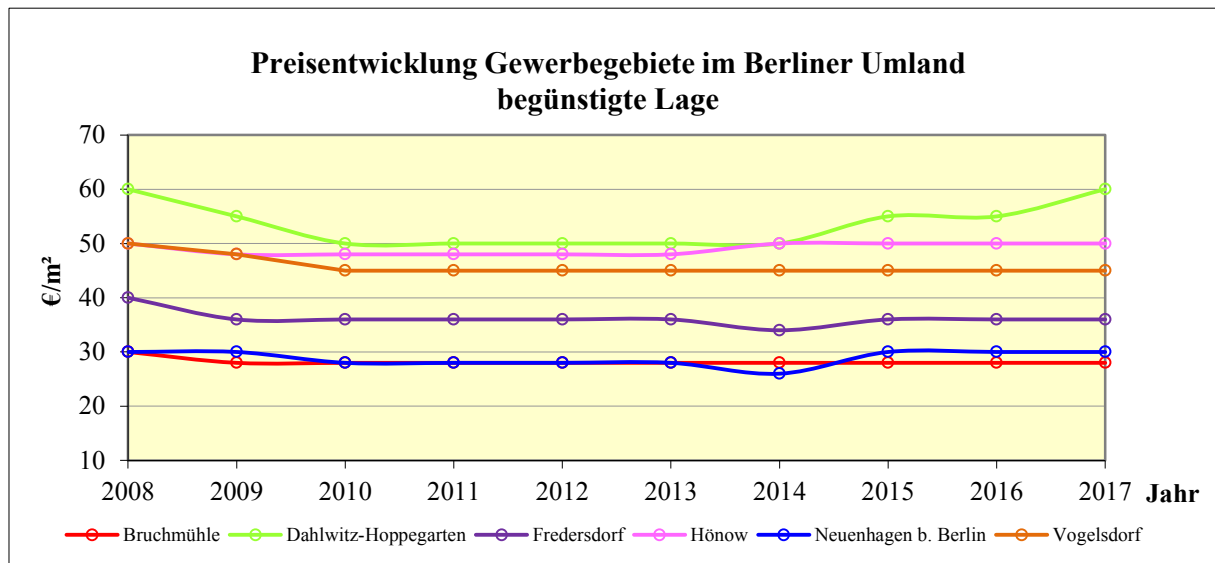
5.4.1 Preisniveau

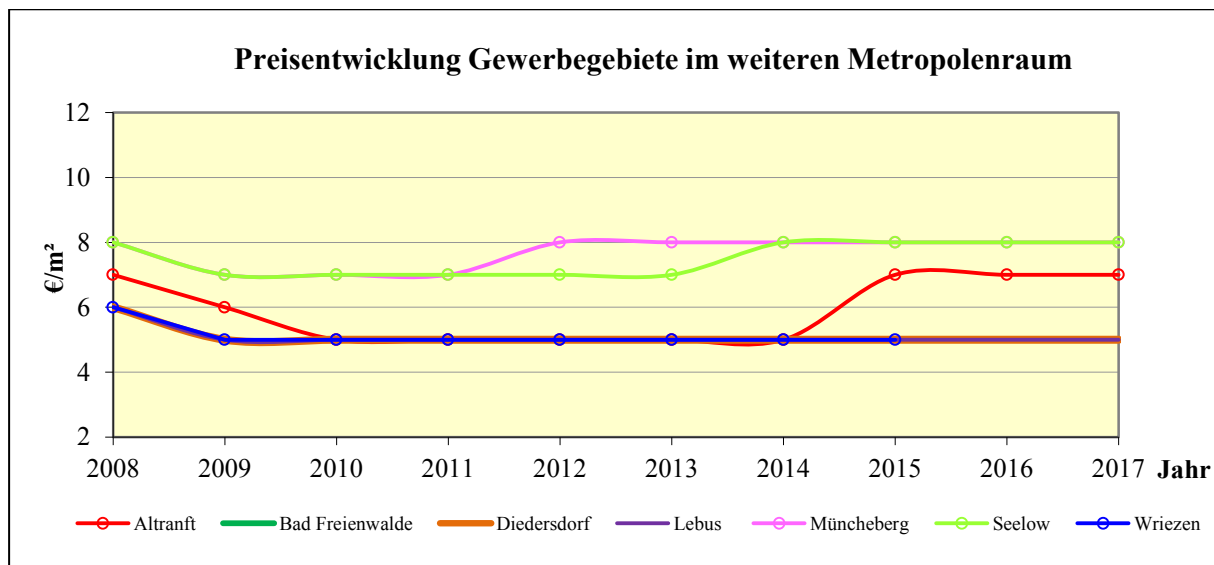
In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2017)	
Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
31 €/m ² (15 - 60 €/m ²)	6 €/m ² (5 - 8 €/m ²)

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Grundlage der im Folgenden dargestellten Bodenpreisentwicklung ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert. Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.





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

Das Preisniveau der gewerblichen Bauflächen ist im Vergleich zum Vorjahr überwiegend stabil.

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

Die Zahl der Verkaufsfälle ist in diesem Teilmarkt gering. Im Jahr 2017 wurden diesbezüglich lediglich 4 Kauffälle erfasst.

In Auswertung von 8 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 **20 % und 40 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

Im Mittel wurden rund **27 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Für die Auswertung **werdenden Gewerbebaulands** liegen wie bereits im Vorjahr keine Kauffälle vor.

Lageabhängigkeiten sind für das relative Preisniveau nicht festzustellen. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt 400 m² bis 150.000 m².

► Rohbauland

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

(§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Zur Auswertung für **entwickelndes Wohnbauland** standen aus den letzten 5 Jahren 53 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 12 Kauffälle aus dem Jahr 2017. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **20 % und 80 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **55 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Eine Auswertung von sich **entwickelndem Gewerbebauland** war nicht möglich, da nur ein Kauffall vorlag.

5.6 Sonstiges Bauland

► Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2013– 2017)

Berliner Umland				weiterer Metropolenraum			
Ø Preis (€/m ²)	Preisspanne (€/m ²)	Ø Fläche (m ²)	Anzahl	Ø Preis (€/m ²)	Preisspanne (€/m ²)	Ø Fläche (m ²)	Anzahl
22,00	9,50 – 40,00	900	17	12,00	5,00 – 19,00	700	17

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 vererbbaare 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 eigentumsrechtliche Trennung zwischen dem Grund und Boden und dem Gebäude, das Eigentum des Erbbauberechtigten 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 betragen **50 - 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahre 2017 insgesamt 18 Verträge über Erbbaurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft. Das bedeutet einen Rückgang um 44 % zum Vorjahr. Gemessen an der Anzahl aller Verträge über bebautes und unbebautes Bauland liegt der Anteil nur noch bei 0,9 % im Gegensatz zum Vorjahr mit ca. 1,5 %.

Die nachfolgende Tabelle stellt die ermittelten Erbbauzinssätze der letzten 5 Jahre dar. Die Auswertung der Erbbauzinssätze im Berichtsjahr 2017 basiert auf 7 geeigneten Kauffällen für unbebaute Grundstücke.

► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2013	2014	2015	2016	2017	Anzahl 2017
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,6 % (4,5 - 5,0%)	Ø 4,5 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,3 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,5 % (4,0 - 4,95%)	Ø 5,0 % (4,0 - 6,0%)	3
Gewerbegrundstücke	Ø 5,5 % (5,0 - 6,0%)	-	6,0	5,0	Ø 5,8 % (5,0 - 6,0%)	4

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 rund 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 2.820 Kauffällen, wovon 333 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

Für Grundstücke in Ecklage lag der Quotient aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert als ausreißerbereinigter Mittelwert bei 1,11. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 1,16, woraus sich eine Differenz von 4,81 % zum Quotienten in Ecklage ergibt.

► Arrondierungsflächen

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer geringen Größe bzw. des Zuschnittes in der Regel für eine selbständige Bebauung nicht geeignet sind. Demgemäß sind diese Flächen lediglich für Eigentümer der unmittelbar anliegenden Grundstücke von Interesse, da sie dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erst ermöglichen oder erhöhen bzw. einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern können. Das Preisniveau von Arrondierungsflächen schwankt in Abhängigkeit der Bedeutung für den Erwerber. Es handelt sich um ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV.

Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden die Daten der letzten 3 Jahre in die Auswertung einbezogen. Aus dem Zeitraum von 2015 bis 2017 standen insgesamt 225 Kauffälle von Arrondierungsflächen zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Aus Gründen der Veranschaulichung erfolgt eine Bezugnahme auf den Bodenrichtwert. Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.

Arrondierungsflächen (2015 – 2017)

baurechtlich notwendig						
Regionstyp	Anzahl	Fläche (m ²) Ø Spanne		% vom BRW Ø Spanne		Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)						
Berliner Umland	32	141	(3 - 990)	81	(45 - 107)	
weit. Metropolentr.	37	157	(30 - 600)	67	(10 - 159)	
seitlich gelegene Fläche						
Berliner Umland	18	130	(20 - 366)	90	(25 - 163)	
weit. Metropolentr.	31	181	(20 - 612)	85	(20 - 225)	
hinten gelegene Fläche						
Berliner Umland	12	193	(52 - 399)	85	(32 - 135)	
weit. Metropolentr.	15	202	(12 - 710)	54	(10 - 100)	

baurechtlich nicht notwendig						
Regionstyp	Anzahl	Fläche (m ²) Ø Spanne		% vom BRW Ø Spanne		Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)						
Berliner Umland	5	54	(11 - 112)	67	(16 - 106)	
weit. Metropolentr.	8	269	(30 - 640)	51	(21 - 100)	
seitlich gelegene Fläche						
Berliner Umland	11	171	(35 - 363)	78	(30 - 100)	
weit. Metropolentr.	22	261	(12 - 544)	69	(11 - 120)	
hinten gelegene Fläche						
Berliner Umland	6	91	(11 - 138)	107	(32 - 135)	
weit. Metropolentr.	15	231	(42 - 687)	75	(29 - 115)	

Die vorstehende Auswertung belegt, dass das Preisniveau von Arrondierungsflächen maßgeblich vom Nutzen für den Erwerber abhängt.

► Wassergrundstücke

Für Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke werden wegen der geringeren Verfügbarkeit und der Lagebesonderheit häufig Preise erzielt, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen. In Auswertung der 14 Kauffälle des Jahres 2017 wurden je nach Lage und der Art des Gewässers Zuschläge von 10 % bis 207 % zum Bodenrichtwert für Wohngrundstücke registriert. Im Durchschnitt wurde der doppelte Bodenwert erzielt. Die Kauffälle verteilen sich auf den gesamten Landkreis.

Wasserlagen in Hennickendorf am Stienitzsee sowie in Strausberg am Straussee enthalten bereits im Bodenrichtwert den Lagevorteil und können demzufolge für die Beziehung zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert nicht herangezogen werden.

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind in den Grundstücksmarktberichten der Nachbarkreise Barnim und Oder-Spree sowie im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2017 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 **20 %** und **75 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen der nächstgelegenen Ortschaft.

Das Preisniveau wird dabei wesentlich von der Lage (der Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen Siedlungsgebieten und Infrastruktureinrichtungen sowie weiteren Faktoren wie Gewässernähe, Naturbesonderheiten u.a.) sowie den Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst.

Im Mittel wurden rund **45 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Zur Auswertung der letzten 5 Jahre standen 28 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Lage	Kauffälle 2017	Kauffälle 2013-2017	Spanne (€/m ²)
Landkreis MOL	6	28	2,00 - 85,00

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

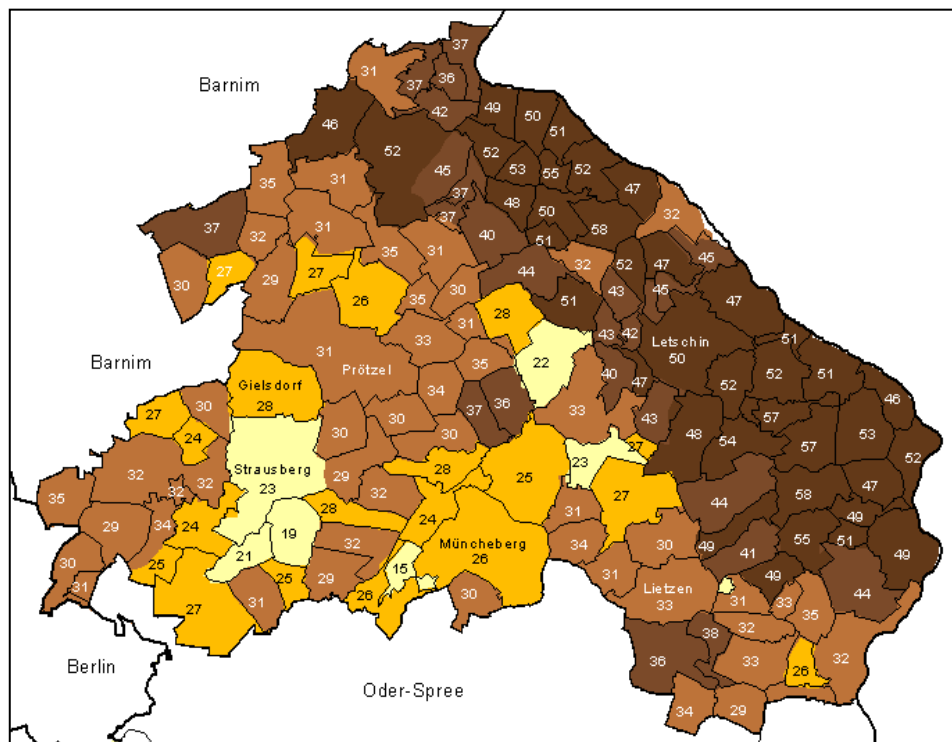
6.1 Allgemeines

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

17 % aller Kauffälle des Jahres 2017 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 82 %.

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.

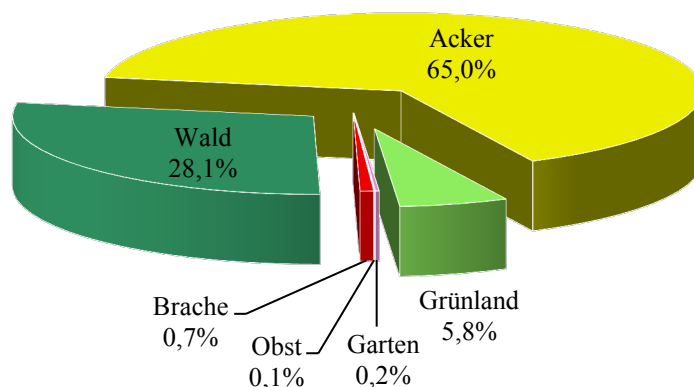
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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 31.12.2017

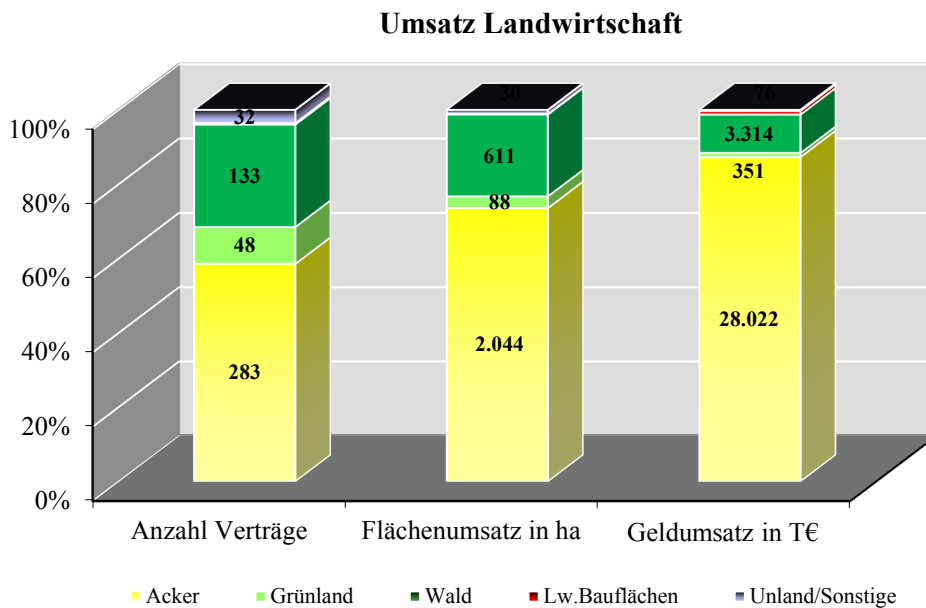
► **Umsätze 2017**

Abgesehen vom Geldumsatz war der landwirtschaftliche Bodenmarkt im Jahr 2017 weiter von Rückgängen geprägt. Insbesondere bei Ackerland waren Flächen- und Geldumsatzrückgänge von nahezu 55 % zu verzeichnen. Dagegen war bei Wald der Geldumsatz um fast 7 % gestiegen.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2016	583	28.889	2.889
2017	483	32.088	2.777
Vergleich zum Vorjahr	- 17,2 %	11,1 %	- 3,9 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 2.777 ha ca. 1,3 % der Kreisfläche bzw. ca. 1,5 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Mit einem Anteil von rund 87 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes dominiert Acker. 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 einen eventuellen Einfluss der Hauptstadtnähe erfassen zu können.

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

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017 nachfolgend dargestellt.

Bereich	Acker (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle	Grünland (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle
Oderbruch	1,70 (Ackerzahl 40 – 60)	86	0,70 (Grünlandzahl 40- 60)	13
Ostbrandenburgische Platte	1,30 (Ackerzahl 20 – 40)	82	0,80 (Grünlandzahl 20 - 40)	19
Berlinnaheer Raum	1,40 (Ackerzahl 20 – 40)	22	0,70 (Grünlandzahl 20 - 40)	9

*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.

Separate Kleinstflächen sind (< 2.500 m²) 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

Das im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegene Preisniveau von Acker spiegelt sich auch in der Erhöhung des Investitionsvolumens um 15 % trotz geringerer Vertragsanzahl und geringem Flächenumsatz wider.

Die Bodenrichtwerte sind um rund 8 % bis 27 % zum Vorjahr gestiegen. In den letzten 10 Jahren hat sich der Ackerpreis damit für das Gebiet „Oderbruch“ sowie Gebiet „Ostbrandenburgische Platte“ fast vervierfacht. Der Landkreis Märkisch-Oderland nimmt damit im landesweiten Vergleich nach der Uckermark eine Spitzenposition ein.

Im Jahr 2017 wurden mit 2.044 ha Ackerfläche 1,7 % 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.

Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen wird im Bodenrichtwertbereich „Berlinnaheer Raum“ auf eine Darstellung verzichtet.

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	> 61		
0,25-1	1,18	0,70 1,32	1,09 1,32 1,04 1,50 1,20	1,17 1,29 1,29 1,18 1,25 1,49 1,37 0,80 1,45	0,85 1,30 1,27 2,05 1,41	22	1,25
>1-2			1,26 1,97	1,50 1,00 1,50 1,10	1,05 1,50	8	1,36
>2-5	2,25 1,60	0,82 0,87	1,60 0,87 1,35 1,65	1,37 1,52 1,50 1,50 1,32 1,80	1,45 1,70	16	1,45
>5-10		0,63 1,30 1,38	1,30 1,85 1,35 1,70 1,17 2,30 1,35	1,33 1,28 1,50 1,41 1,50 1,39 2,15 1,66 2,76	2,42 1,50 1,40 1,49 2,51 1,77 0,76	26	1,58
>10-20		2,03	0,85 1,38 1,12 2,56 1,85	2,25 2,52	1,41 2,51	10	1,85
>20-40		1,79 2,31		1,50 2,54		4	2,04
Verträge (Anzahl)	3	10	23	32	18	86	
Kaufpreismittel (€/m ²)	1,68	1,32	1,46	1,54	1,58		1,51

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"

Fläche (ha)	Ackerzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittel (€/m ²)
	<=20	21-30	31-40	41-50		
0,25-1		1,00	0,92	1,06	14	1,07
		1,00	0,96	1,24		
		0,75	1,08	1,11		
		1,40	1,20	1,06		
>1-2	1,25	1,34	0,93	1,20	11	1,19
	0,60	1,07	1,00	1,40		
	1,07	1,71				
>2-5	1,41	0,97		1,10	15	1,14
	0,63	1,47		0,74		
		1,50		1,45		
		1,00		1,17		
		1,10		1,00		
				1,20		
				1,33		
			1,00			
>5-10	1,30	1,11		1,05	17	1,16
	1,90	1,38		0,80		
		1,71		0,81		
		1,40		0,81		
		0,80		1,23		
		1,19		1,11		
		0,61		1,57		
		1,00				
>10-20	1,20	1,10	1,12	1,17	17	1,30
		0,76	1,35	1,09		
		0,76	1,20	2,31		
		1,55	1,55	1,30		
				1,45		
			1,42			
>20-40		1,55			2	1,43
		1,31				
> 40		1,13		1,84	6	1,41
		1,60		1,10		
		1,21		1,60		
Verträge (Anzahl)	8	39	30	5	82	
Kaufpreismittel (€/m ²)	1,17	1,17	1,22	1,32		

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

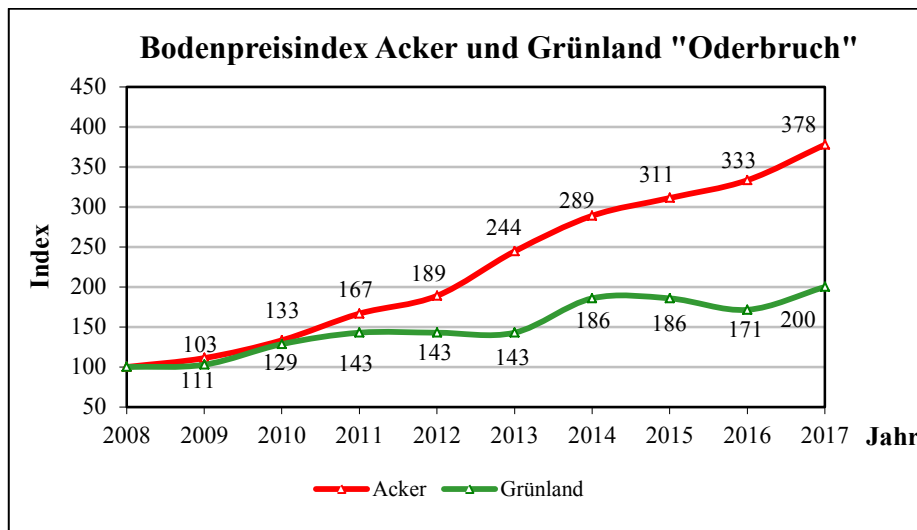
► Preisniveau von Grünland

Bei Grünland waren im Gebiet „Oderbruch“ und im Gebiet „Ostbrandenburgische Platte“ Steigerungen im Preisniveau von 17 % und 14 % zu verzeichnen. Im Berlinnahen Bereich gab es zum Vorjahr keine Veränderung.

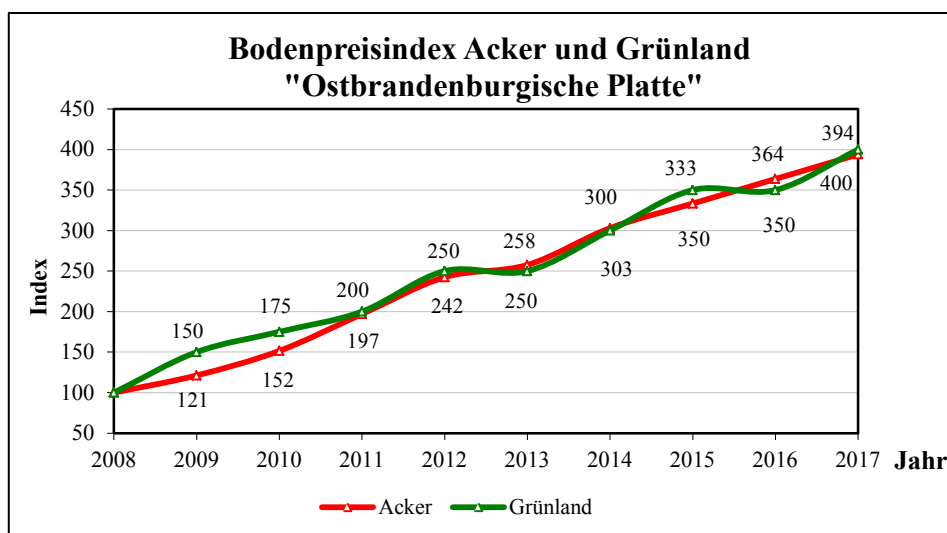
Es wurden insgesamt 88 ha Grünlandfläche und damit 0,8 % der Grünlandfläche bzw. 0,05 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt- bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2008 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der sich insbesondere bei Acker beständig fortsetzte.

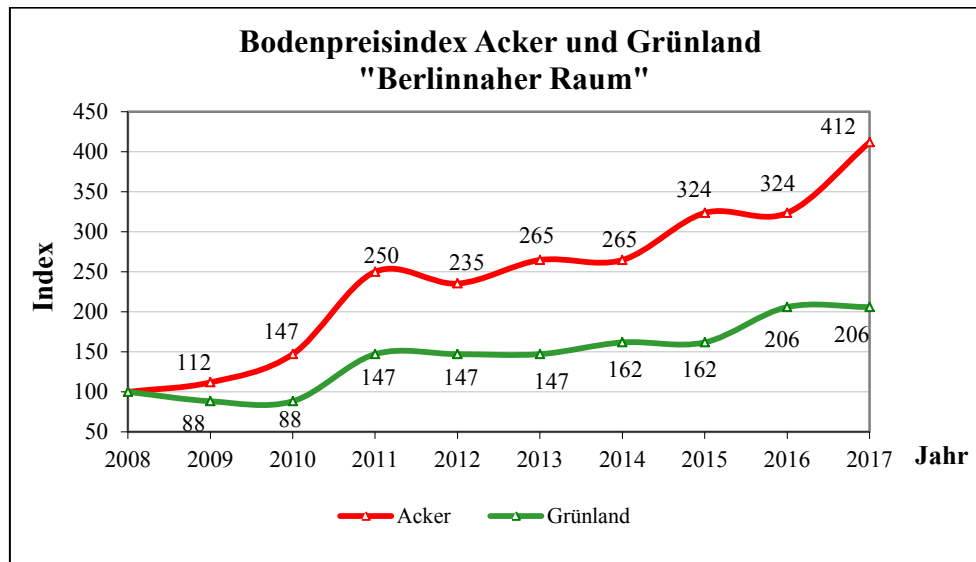


Während sich der Ackerpreis im Bereich „Oderbruch“ in den letzten 10 Jahren fast vervierfacht hat, ist der Preisanstieg für Grünland nur halb so hoch.



Die Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise verläuft annähernd kongruent.

Mit der Vervierfachung der Ackerpreise wurden im Bereich der "Ostbrandenburgischen Platte" die höchsten Preissteigerungen registriert. Die Entwicklung der Grünlandpreise lag nur knapp darunter.



Mit der mehr als Vervierfachung der Ackerpreise innerhalb der letzten 10 Jahre wurden im „Berlinner Raum“ die höchsten Preissteigerungen registriert. Die Entwicklung der Grünlandpreise war dagegen nur halb so hoch.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

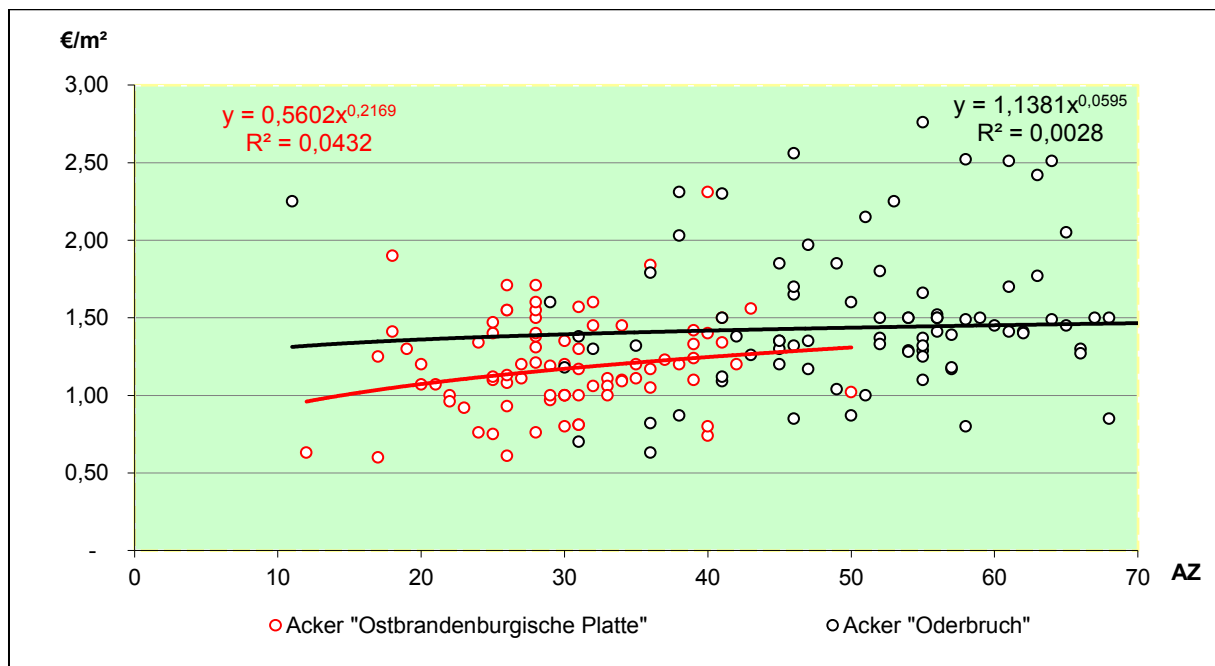
In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von eindeutigen Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

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 Raum“ bei großer Streuung der Kaufpreise ist hier eine Auswertung wenig aussagekräftig.

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

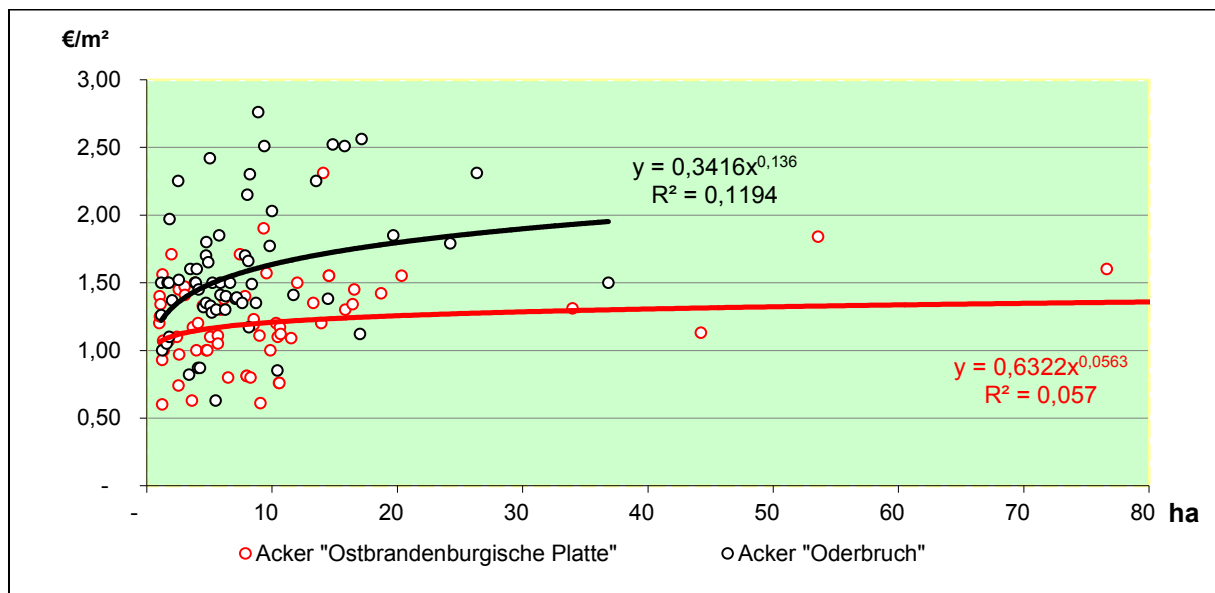
In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2017 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend die besten Böden die höchsten Kaufpreise erzielen, was insbesondere in Gebiet der „Ostbrandenburgischen Platte“ deutlich wird (s. a. S. 38). 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“.

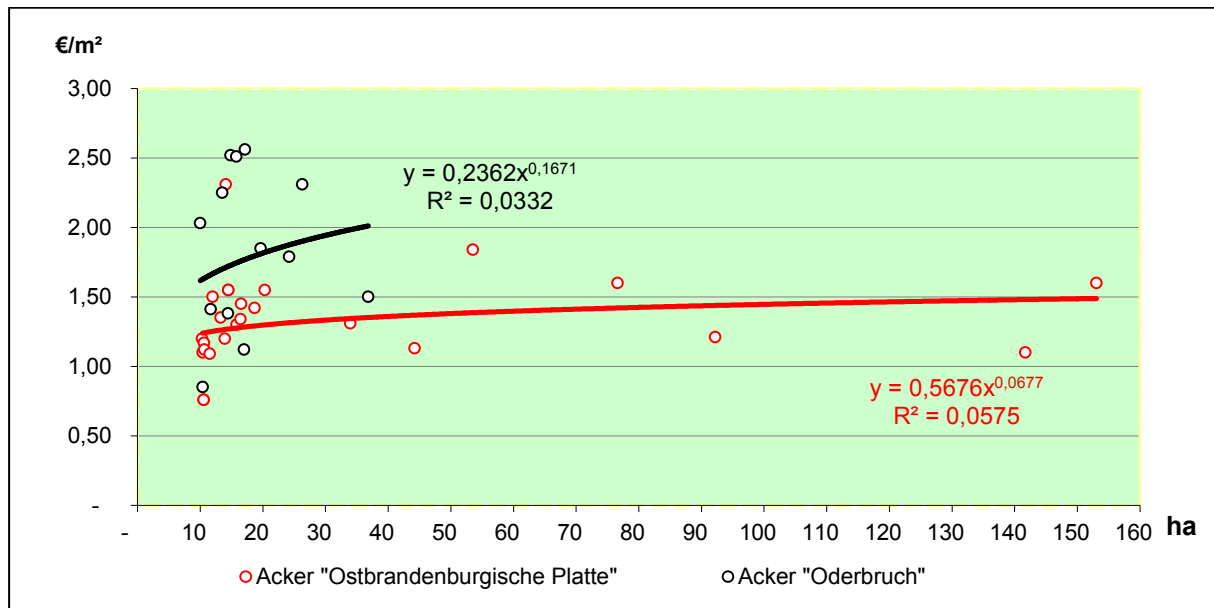


► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Größe der veräußerten Fläche ist in Auswertung der Kauffälle ab 1 Hektar nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik). Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“, wobei sich für das Oderbruch eine leichte Abhängigkeit andeutet.



Die nachstehende Grafik zeigt die Auswertung der Kauffälle ab 10 Hektar. Auch hier ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit nicht nachweisbar.



► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

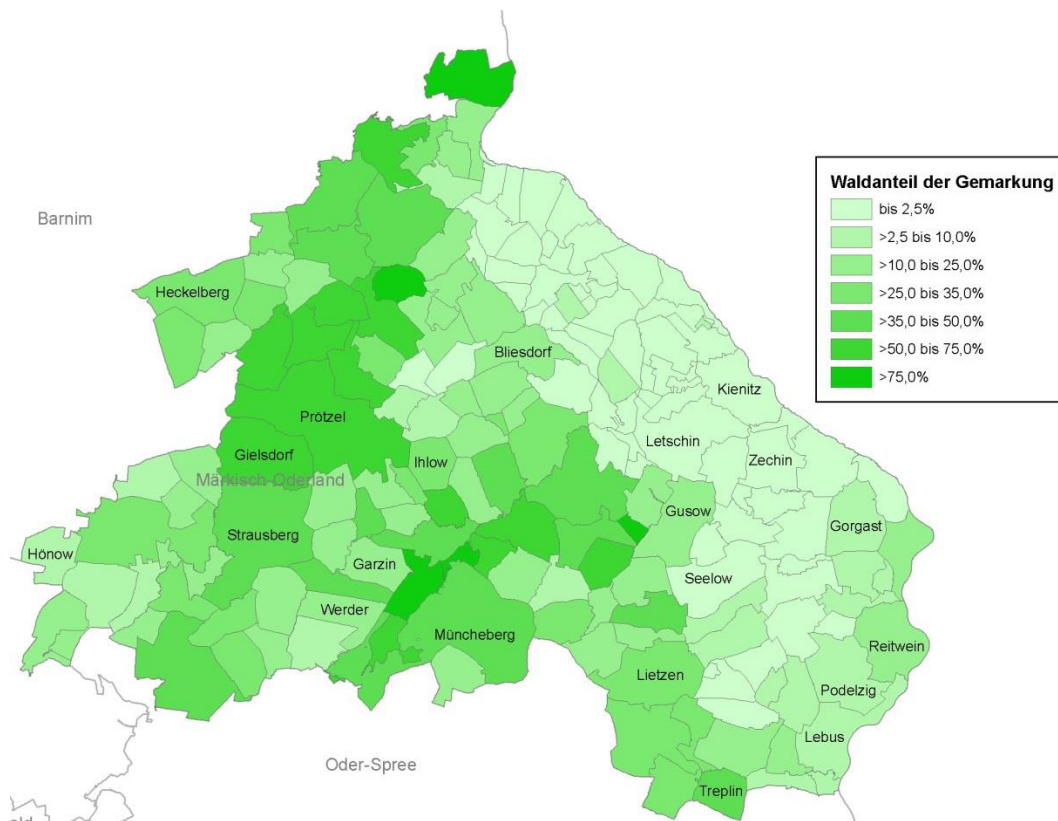
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

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

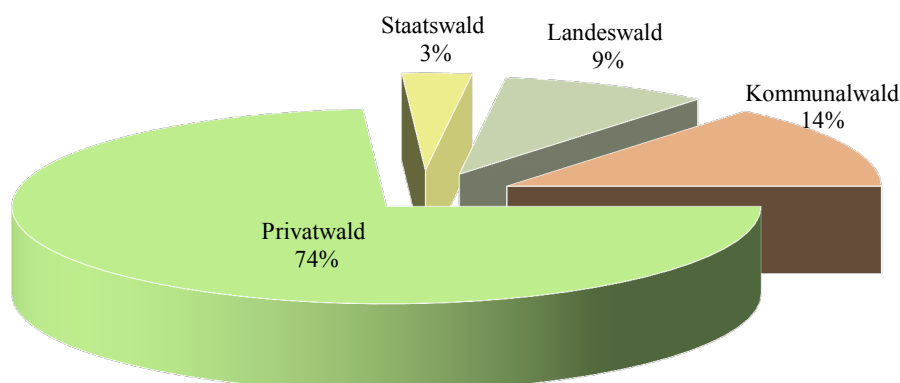
Der Landkreis Märkisch-Oderland hat zur Sicherung von Naturschutzaufgaben in Schutzgebieten Flächen ausgewiesen, für die die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz vorgesehen ist.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2016

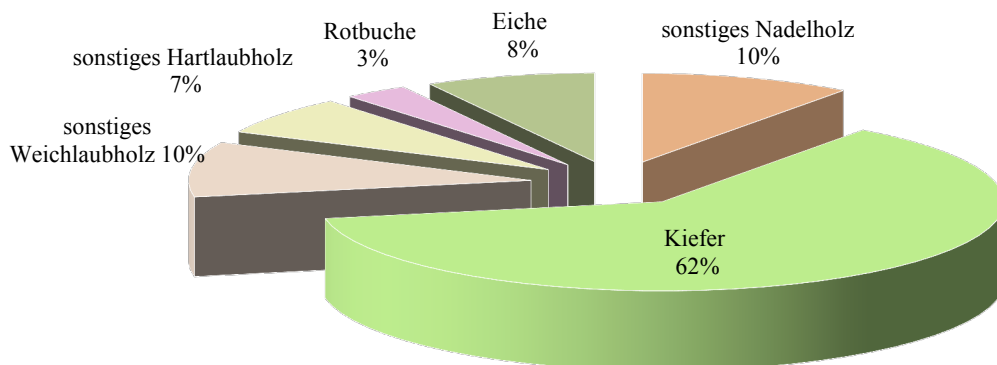
Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2016

Zum Privatwald gehören das Waldeigentum von Privatpersonen, Unternehmen, Kirchen und Verbänden. Kommunalwald ist insbesondere der Wald im Eigentum der Gemeinden. Landeswald ist der Wald im Alleineigentum des Landes Brandenburg, Staatswald das Waldeigentum der Bundesrepublik Deutschland und anderer Bundesländer.

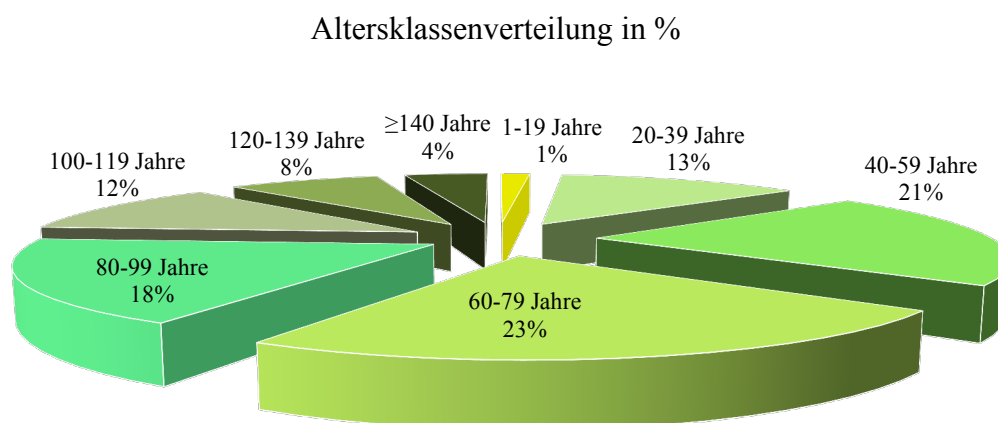
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2016

Die Kiefer ist als dominierende Baumart der Region auch in den Verkäufen vorherrschend. Fichten, Lärchen, Douglasien und Tannen sind dem sonstigen Nadelholz zugeordnet; sie machen nur 10 % des Waldbestandes in Märkisch-Oderland aus. Den gleichen Anteil weisen die dem sonstigen Weichlaubholz zugeordneten Birken-, Erlen- und Pappelbestände auf. Zum sonstigen Hartlaubholz gehören Eschen und Robinien mit einem Anteil von 7 % des Waldbestandes.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2016

Hier zeigt sich ein deutlicher Schwerpunkt der Waldbestände im Alter zwischen 40 und 100 Jahren. Das sind meist wachstumsstarke Bestände.

Wie die nachfolgenden Umsatzzahlen belegen, hat der Flächenumsatz für Wald im Jahr 2017 bei gleichen Vertragszahlen etwas nachgegeben. Die deutliche Steigerung im Geldumsatz von rund 40 % zum Vorjahr ist ein Beleg für das gestiegene Preisniveau.

Der Flächenumsatz für Wald betrug rund 22 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes.

Umsatzzahlen Wald

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)	↻ Fläche (ha)
2016	134	2.379	634	4,73
2017	133	3.314	611	4,59
Vergleich zum Vorjahr	- 0,7 %	+ 39,3 %	- 3,6 %	- 2,9 %

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald hat nach 3-jähriger Stabilität um 17 % angezogen. Der Bodenrichtwert liegt mit **0,70 €/m²** 0,10 €/m² über dem Vorjahr. 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 bei keinem Kauffall eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Aufwuchs ausgewiesen 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.

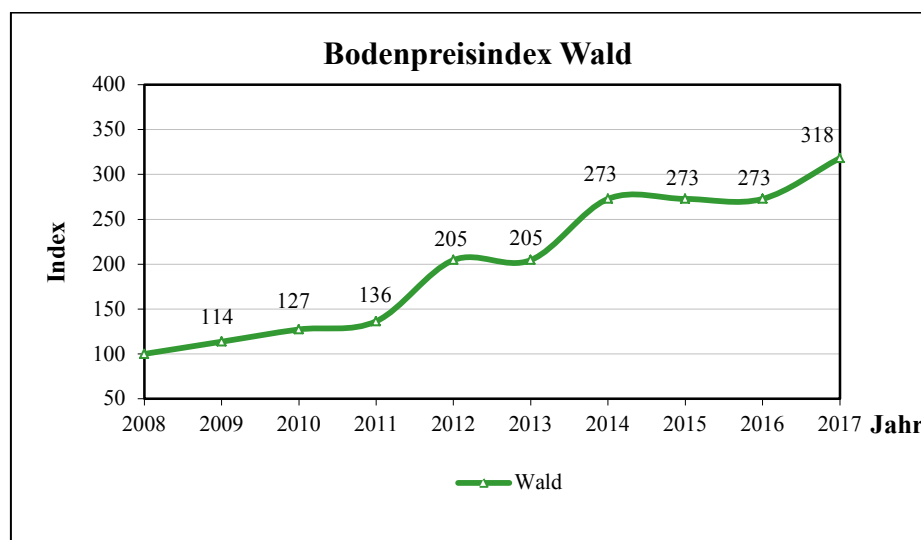
► Ortsnahe Fläche

Für ortsnahe Waldflächen lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2017 lag das Preisniveau der ortsnahen Flächen ca. 42 % über den ortsfernen Flächen. Eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis ist nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2008 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Das Preisniveau bei forstwirtschaftlichen Flächen hat sich bezogen auf den Bodenrichtwert von 2008 in Höhe von 0,22 €/m² mehr als verdreifacht.



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. Im Jahr 2017 wurden diesbezüglich wie im Vorjahr nur zwei Kauffälle registriert. In den letzten 5 Jahren insgesamt gab es 8 geeignete Kauffälle. 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 **1,20 €/m² und 5,30 €/m²**. Das Kaufpreismittel der Jahre **2013 bis 2017** hat sich auf **2,50 €/m²** erhöht.

6.5 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

► Unland / Geringstland

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

In Auswertung der Jahre 2013 bis 2017 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

Unland / Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	Anzahl
2013	0,20	0,10 – 0,37	16
2014	0,17	0,08 – 0,32	11
2015	0,21	0,10 – 0,39	16
2016	0,15	0,13 – 0,20	6
2017	0,27	0,20 – 0,33	5

Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolraumes.

► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

Als Dauerkultur gelten vorwiegend 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 114 Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 130 m² bis 57 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
114	0,45	0,03 – 1,00

Ca. 18 % 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 2017 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 68 Kaufverträgen im Jahr 2017 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Ca. 28 % aller Gartenverkäufe entfallen auf das Berliner Umland.

In Auswertung der Kaufpreise für **hausnahes Gartenland** im Zeitraum 2013 bis 2017 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung in Höhe von 5 - 62 % zum Bodenrichtwert für Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt, sogenannte Arrondierungsflächen, und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner / Nachbarn - besteht. Das Preisniveau ist hierbei deutlich durch individuelle persönliche Umstände beeinflusst.

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Bodenrichtwert (€/m ²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m ²)
≤ 50 (21)	Ø 16 (Spanne 6-28)	300- 3.800	≤ 15 (108)	Ø 23 (Spanne 5-62)	70 – 6.700
> 50 (47)	Ø 17 (Spanne 7-41)	70 – 4.600	> 15 (66)	Ø 17 (Spanne 5-40)	50 - 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

Nach Angaben des Wirtschaftsamt wurde im Landkreis Märkisch-Oderland im Jahr 2017 in 258 Windkraftanlagen, auf 592 ha Freiflächen-Photovoltaikanlagen (incl. Nebenflächen) und in 41 Biogasanlagen erneuerbare Energie erzeugt.

Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung für Strom und Wärme verkörpern insgesamt eine installierte Leistung von rund 857 MW und entsprechen einer Zunahme von ca. 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die moderate Zunahme bei der installierten Leistung im Jahr 2017 ist wie in den letzten Jahren den Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen geschuldet (Novellierung Erneuerbare Energien Gesetz–EEG). Neben den Änderungen bei den Vergütungssätzen für Biogasanlagen in den letzten Jahren spielen die verpflichtenden Ausschreibungen bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen und nunmehr auch bei Windkraftanlagen eine bedeutende Rolle.

Die ausgewiesenen Windeignungsgebiete (WEG) im LK Märkisch-Oderland aus dem rechtskräftigen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aus dem Jahr 2004 sind fast vollständig bebaut. Derzeit werden in einigen WEG's vorhandene Altanlagen durch leistungsfähigere WKA (Repowering) ersetzt. Altanlagen, die vor 2004 errichtet und sich außerhalb der rechtskräftigen WEG's befinden, werden aufgrund des Auslaufens der Genehmigungen zurückgebaut.

Die Fortschreibung des Teilregionalplans „Windenergienutzung“ befindet sich immer noch im Verfahren.

Die erzeugte Strommenge im Landkreis Märkisch-Oderland aus Erneuerbare-Energien-Anlagen beläuft sich auf ca. 1.210 GWh/a* (elektrisch) und 126 GWh/a* (thermisch). Das entspricht einer CO2-Minderung von ca. 893.687 Tonnen/a.

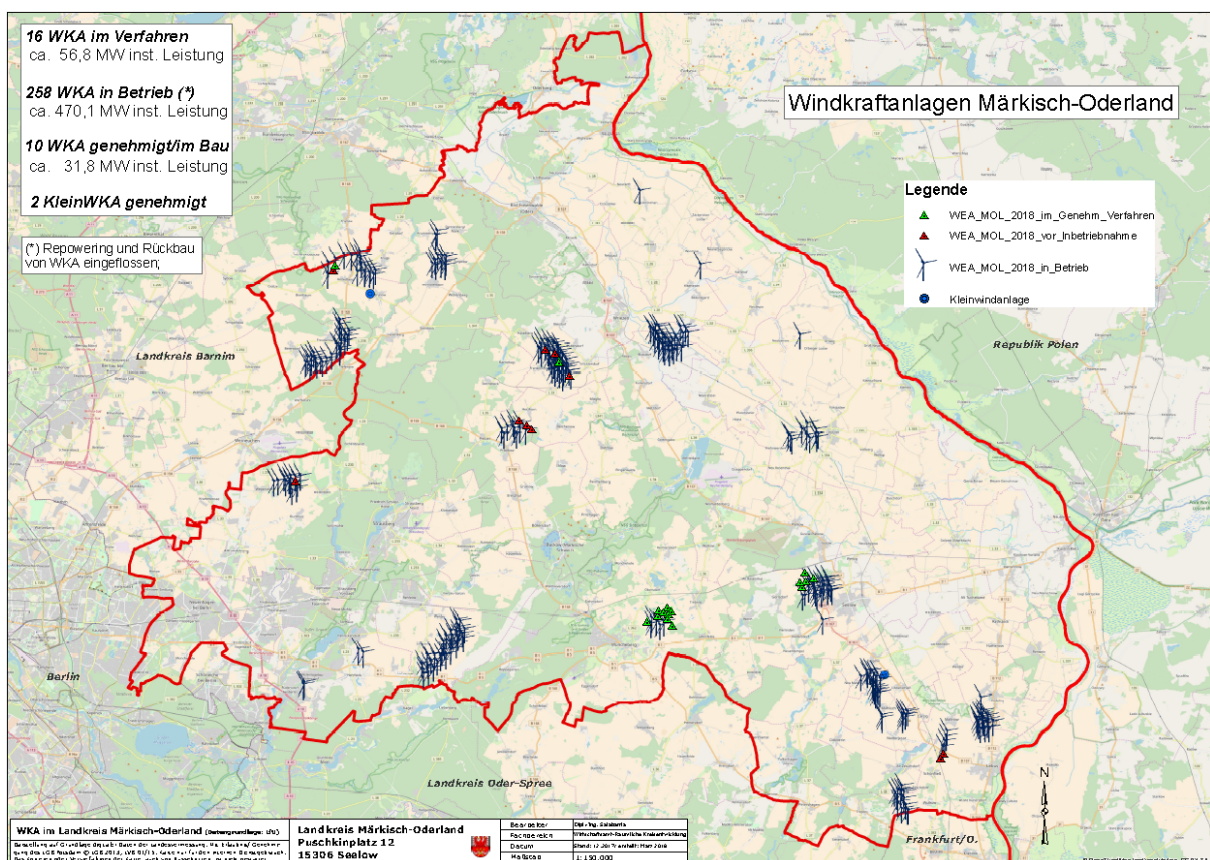
Hinweis:

Photovoltaikanlagen produzieren Strom; thermische Solaranlagen produzieren Wärme

Weitere Informationen unter www.maerkisch-oderland.de Geoportal Märkisch-Oderland.

Windkraftanlagen

Trotz der stetigen Zunahme von regionalen Windkraftanlagen (s. nachfolgende Karte) 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.



Standorte Windkraftanlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2017

Zur Windkraftnutzung wurde im Jahr 2017 nur ein Grundstückskaufvertrag registriert. Aus den letzten 5 Jahren liegen 6 Kauffälle vor. Sie sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

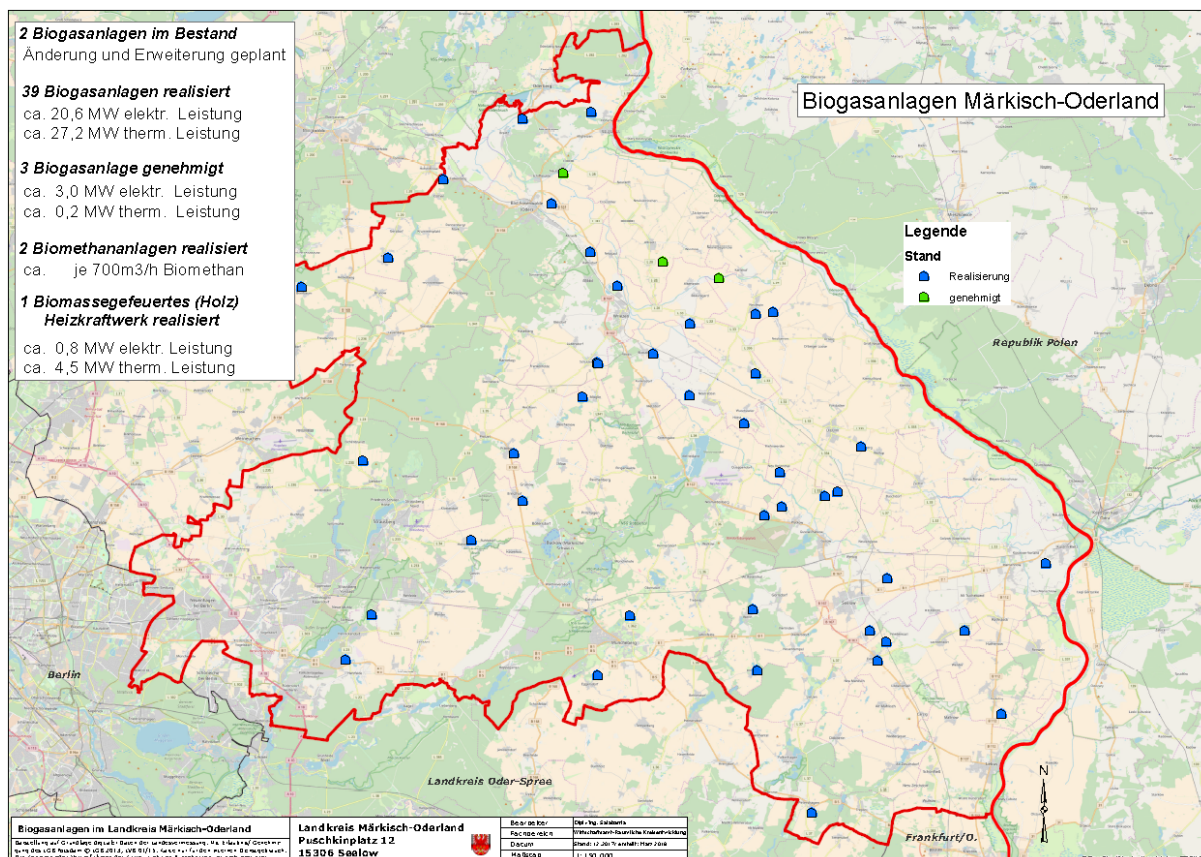
Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge ab 2010 unter zusätzlicher Aufteilung in die unterschiedlichen Nutzungen festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m ² (gerundet)	
		Vertrag enthält keine Informationen über zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält Informationen über zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		4,00 (1,20- 7,50)	2,50 (0,30 – 3,70)
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	63,00 (17,00 – 109,00)	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 entweder in oder auch außerhalb der notariellen Kaufverträge vereinbart werden.

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.

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall für einen Standort von Biogasanlagen vor. In Auswertung von 6 Kauffällen ab dem Jahr 2013 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **1,00 €/m² und 10,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **5,50 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 220 m² und 5,9 ha. Größenabhängigkeiten sind nicht erkennbar bzw. statistisch nicht nachweisbar.

Die Kauffälle sind wie in den Vorjahren alle dem weiteren Metropolitanraum zuzuordnen.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen

Im Berichtsjahr gab es zwei Kauffälle für eine unbebaute Fläche zur Nutzung von Solarenergie. In Auswertung von 14 Kauffällen der Jahre 2013 bis 2017 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **0,70 €/m² und 14,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **6,00 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 3.000 m² und 27 ha und sind zu ca. 80 % dem weiteren Metropolitanraum zuzuordnen. Ein Einfluss der Zeit, der Lage und der Größe der veräußerten Fläche ist nicht erkennbar bzw. statistisch nicht nachweisbar.

► Weitere Teilmärkte

Teilmarkt	Kauffälle 2017	Kauffälle 2013-2017	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Dauerkleingärten nach BKleingG	2	14	2,20	1,00 bis 4,60
Wasserflächen				
Seen	1	4	0,77	0,15 bis 1,20
Kleine Fließgewässer	0	2	0,36	0,22 bis 0,50
Gräben	3	21	1,00	0,14 bis 2,78
Sportanlagen				
Sportplätze	0	2	2,50	2,50
Motor-Cross-Strecken	0	1	0,70	0,70
Private Wege				
im Außenbereich	2	26	0,93	0,13 bis 6,82
im Innenbereich	3	26	11,00	1,00 bis 70,00
Pferdekoppel	1	3	7,96	1,00 bis 20,17
Bahnflächen (Gleisanlagen)	0	2	0,57	0,43 bis 0,71
Lagerplätze	3	4	10,12	2,09 bis 23,78

► **Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen**

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 39 geeignete Kauffälle über Straßenverkehrsflächen vor, die bereits vor dem Erwerb öffentlich genutzt wurden (rückständiger Grunderwerb) und nicht dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** unterlagen. Die Kauffälle beziehen sich abgesehen von einer Ausnahme auf Straßenflächen **innerhalb der Ortslagen**.

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

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 2,90 (Spanne 1,00 – 10,00)	Ø 1,35 (Spanne 0,60 – 2,20)
Datenbasis 31 Kauffälle	Datenbasis 7 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.

► **Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz)**

Für den Zeitraum 2013 - 2017 lagen 6 Kauffälle für zukünftige Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz) vor. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,80 €/m² bei einer Spanne von 0,20 €/m² bis 1,00 €/m².

Die Grundstücke haben eine Größe von 1.100m² bis 23.401 m².

► **Abbauland**

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2013 wurden lediglich 2 Kauffälle erfasst, im Jahr 2017 gab es einen Kauffall.

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

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

Unterscheidung bergfreie und grundeigene Bodenschätze

- **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 2013 bis 2017 lag der Mittelwert bei **5,83 €/m²** bei einer Schwankung zwischen **1,80 €/m² und 9,85 €/m²**. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 1.500 m² und 3,8 ha.
(Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

► Stellplätze

Im Berichtsjahr gab es drei Kauffälle für Stellplatznutzung. In Auswertung von 6 Kauffällen im Zeitraum 2013 bis 2017 lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise in Abhängigkeit von verfügbaren Alternativen, wie Stellplätzen im öffentlichen Raum einer sehr großen Streuung unterliegen. Alle Kauffälle sind ausschließlich dem Berliner Umland zuzuordnen.

Für Einzelnutzung (bei Flächen 12 -13 m²) wurden je Stellplatz **2.000 €** bzw. **164 €/m²** gezahlt. Das Preisniveau aus 4 Verkäufen lag zwischen 93 % und 114 % zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel von 2 Verkäufen **14,50 €/m²** bei einer Spanne von **14,00 €/m² bis 15,00 €/m²** gezahlt. Das Preisniveau lag im Mittel nur bei rund 26 % der Bodenrichtwerte. Die Flächen waren im Mittel 1.400 m² groß bei einer Spanne von 1.026 m² bis 1.674 m².

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

8 Bebaute Grundstücke

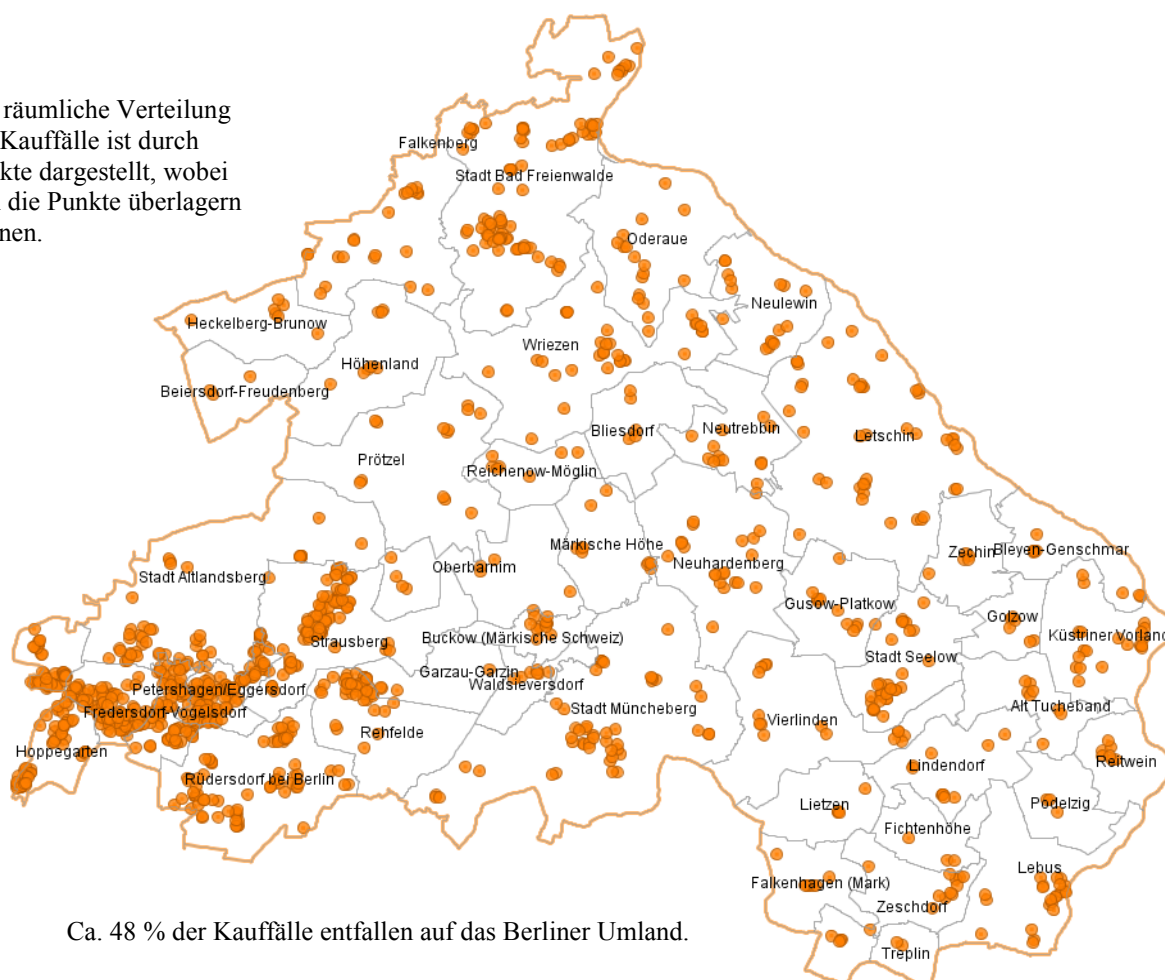
8.1 Allgemeines

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte in dem bedeutendsten Teilmarkt im Jahr 2017 mit einem Plus von über 50 % zum Vorjahr auf 328 Mio. € den absoluten Höchststand. Dabei stieg der Flächenumsatz um 13,8 % und die Vertragsanzahl um 3,1 % zum Vorjahr.

Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei sehr unterschiedlich. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern waren nach dem Hoch des Vorjahres Rückgänge zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2017.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2016	(1.000 m ²)	% zu 2016	(100 T €)	% zu 2016
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63,0	742	10,3	1.701	42,9	1.269	17,6
Reihenhäuser/DHH	10,8	127	- 1,6	170	23,2	183	17,3
Mehrfamilienhäuser	5,6	66	-34,0	254	-19,4	225	- 42,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	3,8	45	-23,7	171	-13,2	194	- 37,2
Wochenendhäuser	8,4	99	35,6	91	31,9	37	42,3
sonstige Gebäude	8,3	98	-9,3	917	- 7,8	1371	526,0
Gesamt	100,0	1.177	3,1	3.304	13,8	3.279	50,2

Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist durch Punkte dargestellt, wobei sich die Punkte überlagern können.



Ca. 48 % 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 2017 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. Eine Preisentwicklung kann demgemäß 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.

Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 5.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m² gerundet. Gebäude mit Reparaturstau sind bei der Untersuchung ausgeschlossen.

► Einfamilienhäuser

Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	230.000 (50)	890	2.010 (50)	120
BJ >1945-1990	315.000 (88)	710	2.580 (88)	130
BJ >1990-2012	310.000 (76)	700	2.490 (76)	130
BJ >2012	435.000 (7)	770	3.650 (7)	130

weiterer Metropolenraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	95.000 (29)	850	800 (29)	120
BJ >1945-1990	105.000 (31)	960	930 (31)	120
BJ >1990-2012	185.000 (27)	780	1.510 (20)	130

► Zweifamilienhäuser

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

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 295.000 € (Spanne 65.000-550.000)	Ø 155.000 € (Spanne 50.000-270.000)
Datenbasis 23 Kauffälle	Datenbasis 8 Kauffälle

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

8.2.2 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren gehören gemäß § 193 Absatz 5 BauGB zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie sind die Basis für eine marktconforme Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus.

Das Sachwertverfahren ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 geregelt.

Die Anwendung der SW-RL und die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist im Land Brandenburg durch die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 präzisiert.

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat zum 5. 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 unerlässlich.

Die Ermittlung der hier veröffentlichten regionalen Sachwertfaktoren wurde in hinreichender 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.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 742 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2015 bis 2017 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.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH												
Gebäudewert	= x	Brutto-Grundfläche 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 entsprechend Anlage 4 SW-RL)										
Bodenwert	=	marktübliche Grundstücksfläche × Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt										
Wert der Nebenge- bäude		Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung 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 m² 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, Bal-
kone und Dachterrassen über 5 m² Grundfläche sind gemäß Punkt 3.4 Abs. 2 der RL SW-BB als besondere ob-
jektspezifische 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.

Neben dem vorläufigen Sachwert wird der Kaufpreis noch von weiteren Merkmalen wie Ob-
jektart, Lagewertigkeit (Bodenpreisniveau), konjunkturelle Entwicklung sowie der Vermie-
tung beeinflusst.

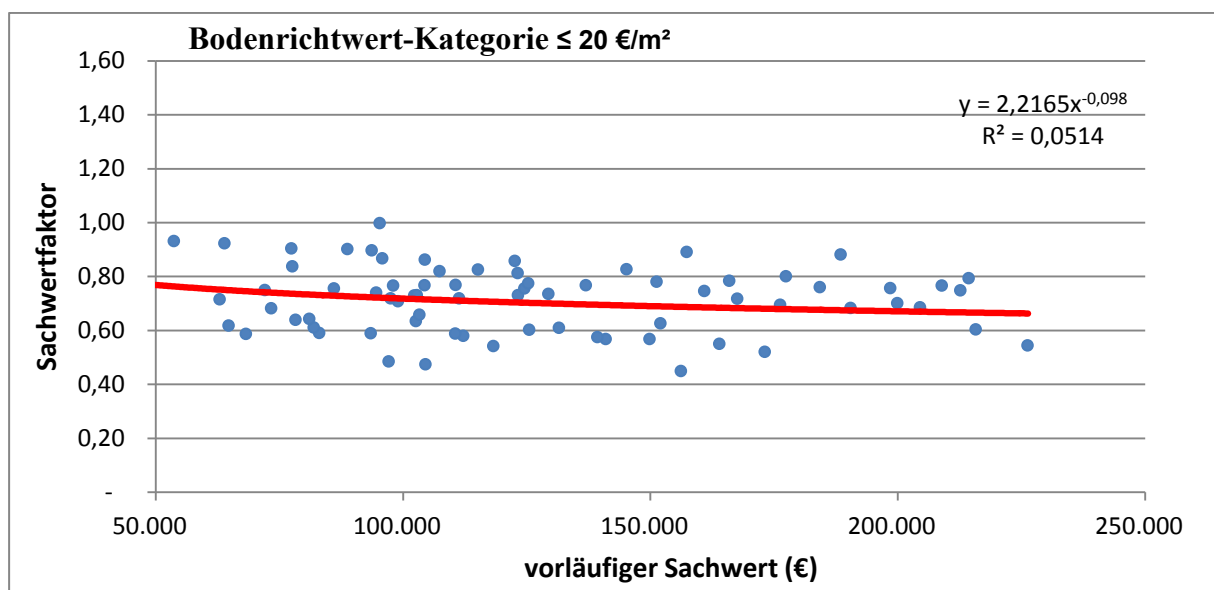
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

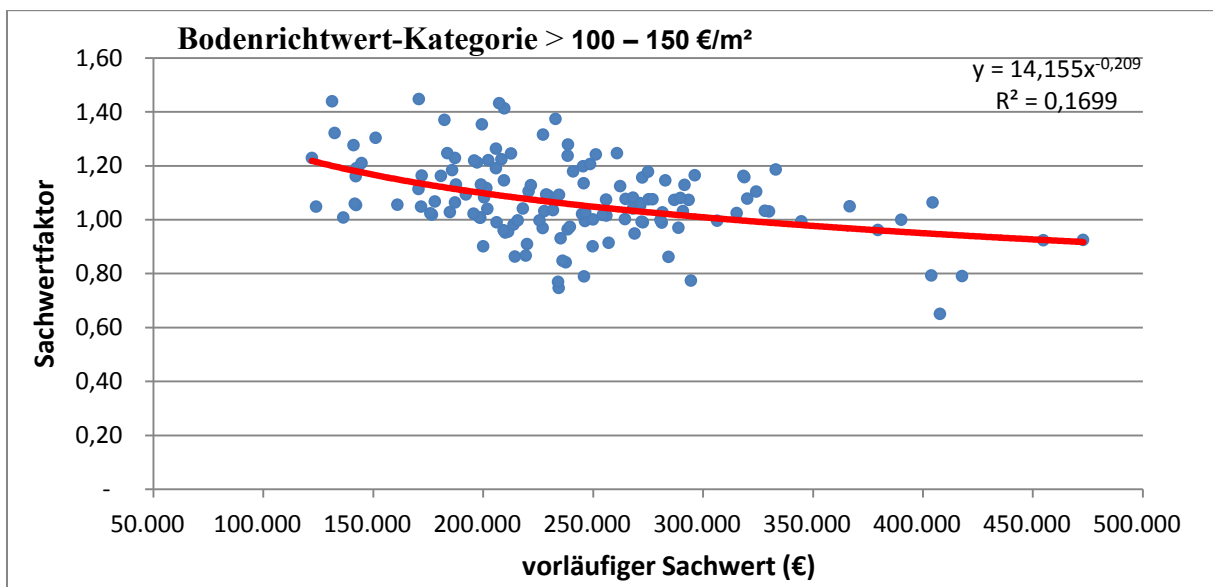
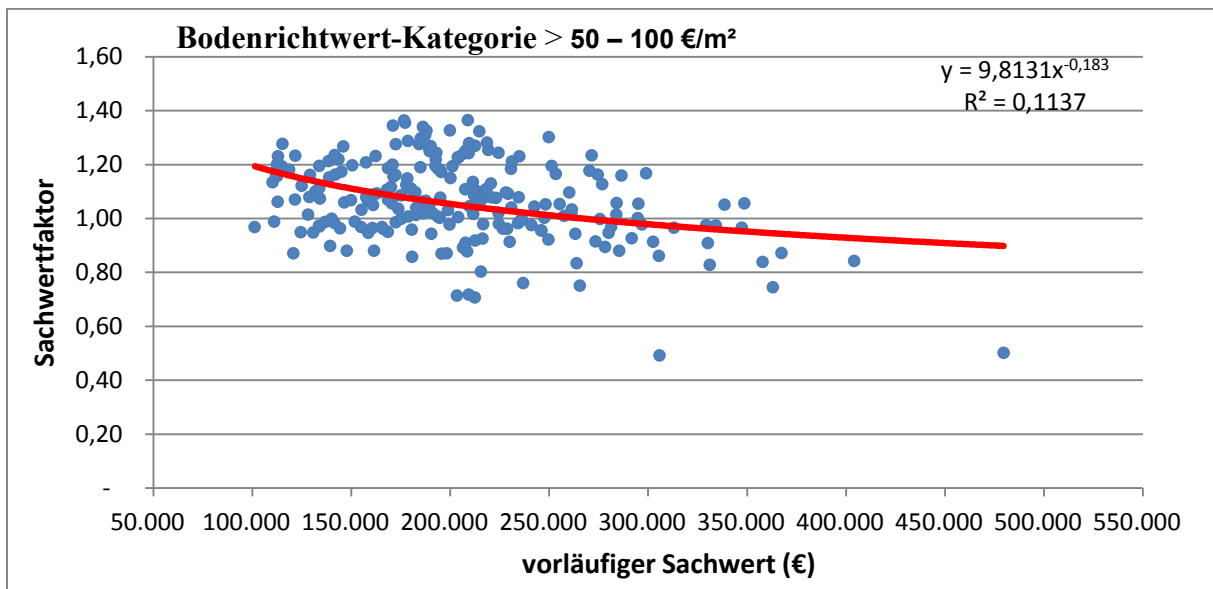
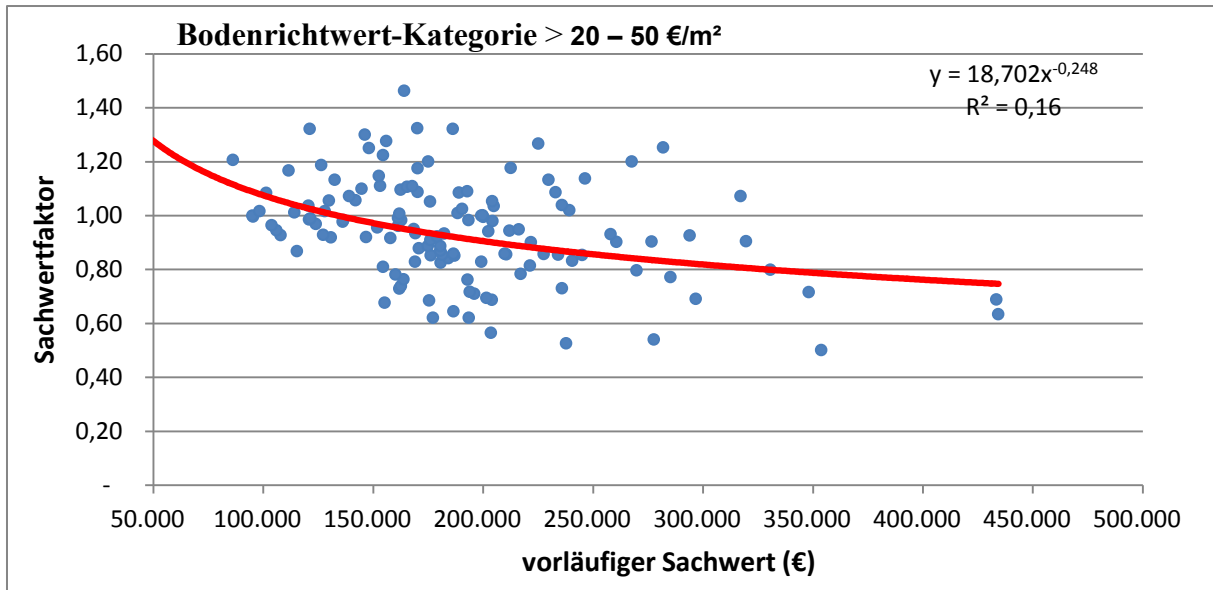
Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre (2015 – 2017)
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
Grundstücksgröße	objekttypische Grundstücksgröße von 300 m ² bis 1.300 m ² , Ø 750 m ²
Gebäudewert	≥ 20.000 €

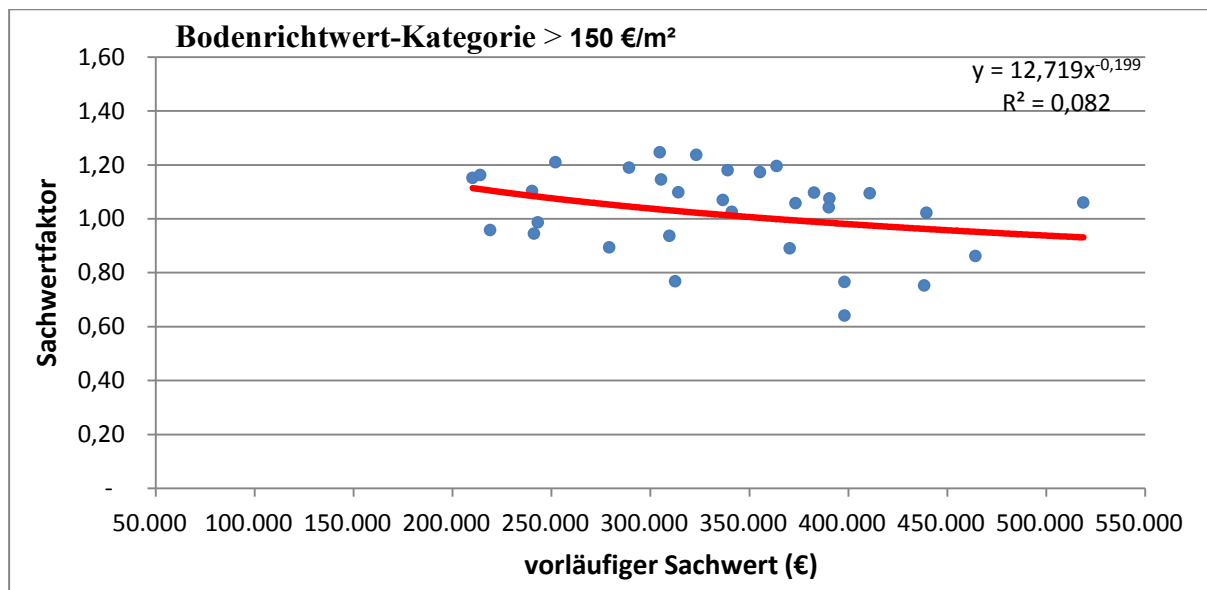
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten incl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungstichprobe eliminiert.

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. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden systembedingt generell die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes und damit des Vorjahres zu Grunde gelegt.

Wegen des weiter gestiegenen Bodenpreisniveaus war es erforderlich, die Bodenrichtwert-Kategorien entsprechend neu zu gruppieren. Insofern sind die Auswerteergebnisse mit der Vorjahresauswertung nicht direkt vergleichbar. Nachfolgend sind die Kauffälle gemäß der Gruppierung grafisch dargestellt.

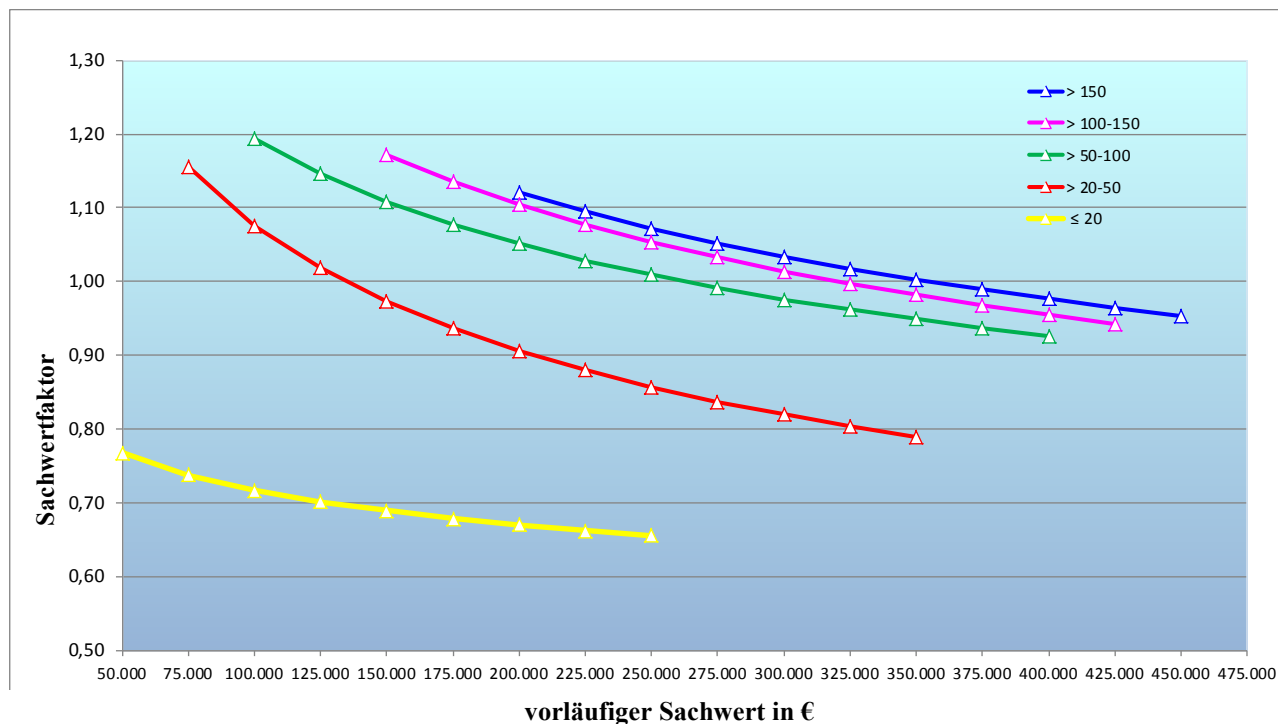






Die Sachwertfaktoren reflektieren die örtliche Angebots- und Nachfragesituation. Durch die erhöhte Nachfrage insbesondere nach hochpreisigen Objekten haben die Sachwertfaktoren weiter deutlich angezogen und reflektieren damit die Veränderungen des regionalen Immobilienmarktes. Anhand der vorstehenden Grafiken ist festzustellen, dass die ermittelten Sachwertfaktoren mit zunehmender Lagewertigkeit und damit dem Bodenpreisniveau steigen.

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 Metropolitanraum. Die Unterscheidung erfolgt über das jeweils unterschiedliche Bodenrichtwertniveau.

Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 20	> 20-50	> 50-100	> 100-150	> 150
50.000	0,77				
75.000	0,74	1,16			
100.000	0,72	1,08	1,19		
125.000	0,70	1,02	1,15		
150.000	0,69	0,97	1,11	1,17	
175.000	0,68	0,94	1,08	1,14	
200.000	0,67	0,91	1,05	1,10	1,12
225.000	0,66	0,88	1,03	1,08	1,09
250.000	0,65	0,86	1,01	1,05	1,07
275.000		0,84	0,99	1,03	1,05
300.000		0,82	0,98	1,01	1,03
325.000		0,80	0,96	1,00	1,02
350.000		0,79	0,95	0,98	1,00
375.000			0,94	0,97	0,99
400.000			0,93	0,96	0,98
425.000				0,94	0,96
450.000					0,95
Kauffällanzahl	75	133	228	142	32
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,05	0,16	0,11	0,17	0,08
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,23	-0,40	-0,33	-0,41	-0,28
Formel	y = 2,2165x - 0,098	y = 18,702x - 0,248	y = 9,8131x - 0,183	y = 14,155x - 0,209	y = 12,719x - 0,199

Hinweise:

¹ Das Bestimmtheitsmaß B (r²) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs und zeigt, wie genau dieser Zusammenhang durch die gewählte Regressionskurve oder Regressionsformel wiedergegeben wird.

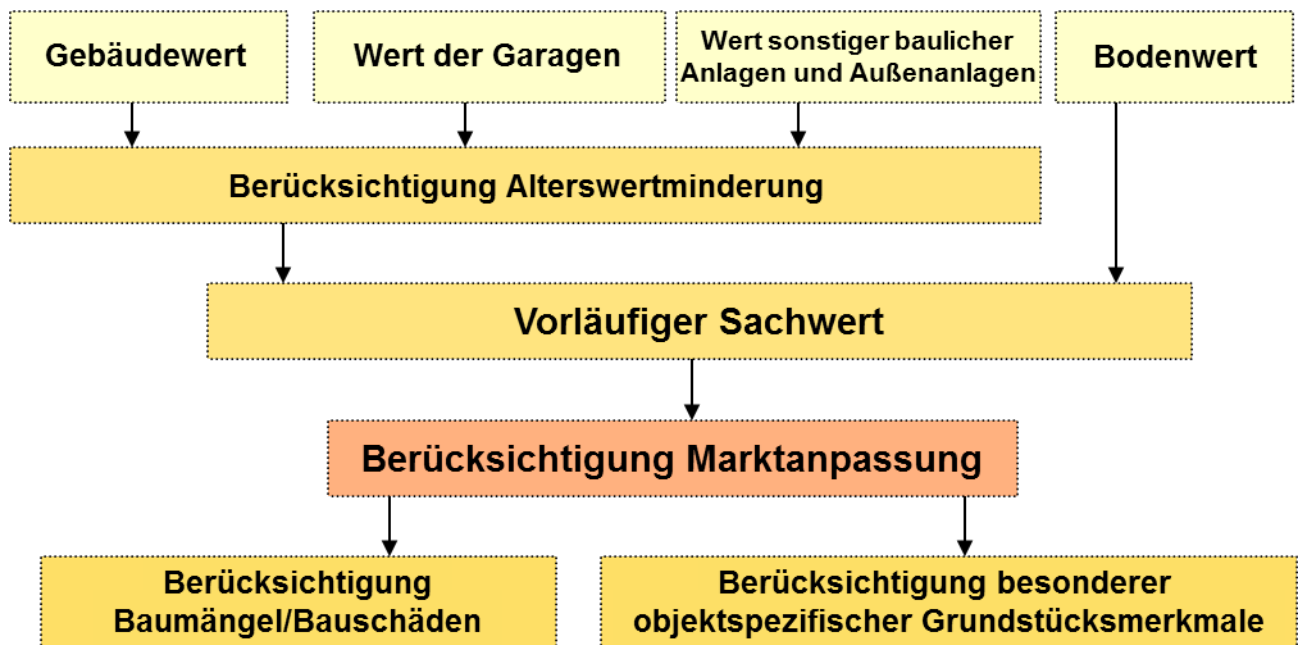
² Der Korrelationskoeffizient (r) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

In Auswertung der vorliegenden Daten ist festzustellen, dass die ermittelte Korrelation zwischen vorläufigem Sachwert und dem Sachwertfaktor schwach ist. Die niedrigen Werte für das Bestimmtheitsmaß und den Korrelationskoeffizienten sind ein Beleg für die Zunahme der Grundstücksmarktvolatilität bzw. den ohnehin nur eingeschränkten Zusammenhang.

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren empfiehlt der Gutachterausschuss generell die Unterlegung der Bewertungsergebnisse durch einen Abgleich mit tatsächlichen Kaufpreisen oder andere geeignete Methoden zur Plausibilitätsprüfung.

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 Grundstücksmerkmale) 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

Der Gutachterausschuss des Landkreises MOL hat nach folgenden Modellansätzen und Parametern Vergleichsfaktoren für Wohnflächen von Einfamilienhäusern abgeleitet.

Gebäudeart	Einfamilienhäuser unterteilt in Teilmärkte; freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
Bezugsgröße	€/m ² 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	2015 - 2017
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²
Gebäudewert	größer 20.000 €
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 ² , 21 – 50 €/m ² , 51 – 100 €/m ² , 101 – 150 €/m ² , > 150 €/m ²
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 Neubauten nur selten einen Keller haben und mit zunehmendem Baualter 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. Es wurden alle Kauffälle mit und ohne Garage / Carport original erfasst und nicht auf ein Normobjekt vereinheitlicht, da dieses Merkmal keinen spürbaren Einfluss die Kaufmotivation hat und den Preis kaum beeinflusst.

Die Stichprobe umfasst 781 Kauffälle freistehender Einfamilienhäuser.

Es handelt sich um die Marktabbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbstgenutzten Einfamilienhäusern (keine vermieteten Objekte). Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m² gerundet. Die Bodenwertkategorien wurden den gestiegenen Bodenpreisen angepasst. Die Ergebnisse der freistehenden Einfamilienhäuser sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Die Bodenwertkategorien wurden unter dem Aspekt aussagekräftiger Stichproben den gestiegenen Bodenpreisen angepasst.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenwertniveau bis 20 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	27	808	30.000 – 70.000 47.000	118	259 – 778 420
bis 1945 vollsaniert	13	799	75.000 -140.000 94.000	147	469 – 1.032 680
1946 – 1990 teilsaniert	20	933	30.000 – 70.000 51.000	115	305 – 867 470
1946 – 1990 vollsaniert	22	871	74.000 – 166.000 107.000	114	571 – 1.456 1.010
1991 - 2012	31	903	90.000 – 225.000 146.000	127	731 – 2.316 1.200
ab 2013	1	490	170.000	108	1.570

Bodenwertniveau 21 €/m ² bis 50 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	23	710	50.000 – 100.000 71.000	124	460 – 1.000 610
bis 1945 vollsaniert	35	991	120.000 – 272.000 158.000	154	720 – 1.786 1.100
1946 – 1990 teilsaniert	22	871	70.000 – 120.000 93.000	117	420 – 1.780 840
1946 – 1990 vollsaniert	25	891	130.000 – 289.000 191.000	144	869 – 1.932 1.350
1991 - 2012	61	801	130.000 – 340.000 196.000	134	1.015 – 2.407 1.540
ab 2013	5	851	209.000 – 398.000 305.000	126	1.817 – 2.815 2.390

Bodenwertniveau 51 €/m ² bis 100 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	26	872	113.000 – 150.000 134.000	113	892 – 1.729 1.280
bis 1945 vollsaniert	53	882	155.000 – 330.000 208.000	125	1.176 – 3.113 1.720
1946 – 1990 teilsaniert	24	833	90.000 – 145.000 114.000	102	891 – 2.396 1.450
1946 – 1990 vollsaniert	34	864	155.000 – 344.000 216.000	124	1.300 – 3.080 1.850
1991 - 2012	116	698	179.000 – 385.000 251.000	123	1.170 – 2.957 2.090
ab 2013	18	807	210.000 – 484.000 321.000	121	1.653 – 3.008 2.780

Bodenwertniveau 101 €/m² bis 150 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	24	835	106.000 – 180.000 142.000	104	1.167 – 2.466 1.600
bis 1945 vollsaniert	46	932	190.000 – 395.000 245.000	126	1.438 – 2.696 2.020
1946 – 1990 teilsaniert	16	708	102.000 – 180.000 140.000	101	1.250 – 2.813 2.060
1946 – 1990 vollsaniert	34	903	185.000 – 360.000 267.000	131	1.423 – 3.402 2.190
1991 - 2012	56	696	210.000 – 475.000 301.000	128	1.674 – 3.348 2.430
ab 2013	6	660	295.000 – 617.000 359.000	133	2.360 – 3.132 2.680

Bodenwertniveau über 150 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	5	640	142.000 – 190.000 168.000	98	1.295 – 2.278 1.780
bis 1945 vollsaniert	9	850	242.000 – 450.000 306.000	101	2.300 – 4.500 3.110
1946 – 1990 teilsaniert	3	779	140.000 – 240.000 204.000	96	1.750 – 2.829 2.170
1946 – 1990 vollsaniert	6	802	249.000 – 420.000 335.000	121	2.014 – 3.891 2.910
1991 - 2012	17	800	255.000- -515.000 375.000	146	2.333 – 3.815 2.640
ab 2013	3	828	380.000 – 675.000 502.000	135	3.184 – 4.737 3.930

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu den Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser basieren auf einer überregionalen landesweiten Auswertung nach einem einheitlichen Modell.

Nachfolgend wird die Veröffentlichung zu den Liegenschaftszinssätzen im Landesmarktbericht 2017 inhaltlich wiedergegeben.

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

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

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2015 - 2017)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (393 Kauffälle)			
Bodenwert	20 €/m ² - 310 €/m ²	112 €/m ²	3,1 % (1,1 % - 5,6 %)
Wohnfläche	65 m ² - 240 m ²	129 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 76 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 - 37,4	21,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m ² - 13,0 €/m ²	7,4 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (125 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² - 95 €/m ²	31 €/m ²	4,2 % (1,2 % - 10,3 %)
Wohnfläche	70 m ² - 257 m ²	129 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 65 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,3 - 28,7	15,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² - 8,0 €/m ²	5,5 €/m ²	

Bei den Auswertungen für die Landesgrundstücksmarktberichte der letzten fünf Jahre zeigten sich bei den Einfamilienhäusern folgende Tendenzen: mit zunehmender Wohnfläche und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten).

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

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Kauffallanzahl)		
Region Zeitraum	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte
2011 – 2013	3,7 % (306)	4,4 % (126)
2012 – 2014	3,8 % (370)	4,0 % (113)
2013 – 2015	3,9 % (715)	3,8 % (262)
2014 – 2016	3,7 % (763)	3,9 % (360)
2015 - 2017	3,1 % (393)	4,2 % (125)

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Zahl der Transaktionen bei Reihenhäuser und Doppelhaushälften entspricht mit 127 Kauffällen etwa dem Vorjahr. Sowohl im Geldumsatz als auch im Flächenumsatz waren Steigerungen von 17 % bzw. 23 % zu verzeichnen.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2017 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 ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH				
BJ ≤1945	155.000 (6)	630	1.440 (6)	105
BJ >1945-1990	230.000 (3)	510	2.150 (3)	105
BJ >1990	240.000 (8)	400	2.160 (3)	110

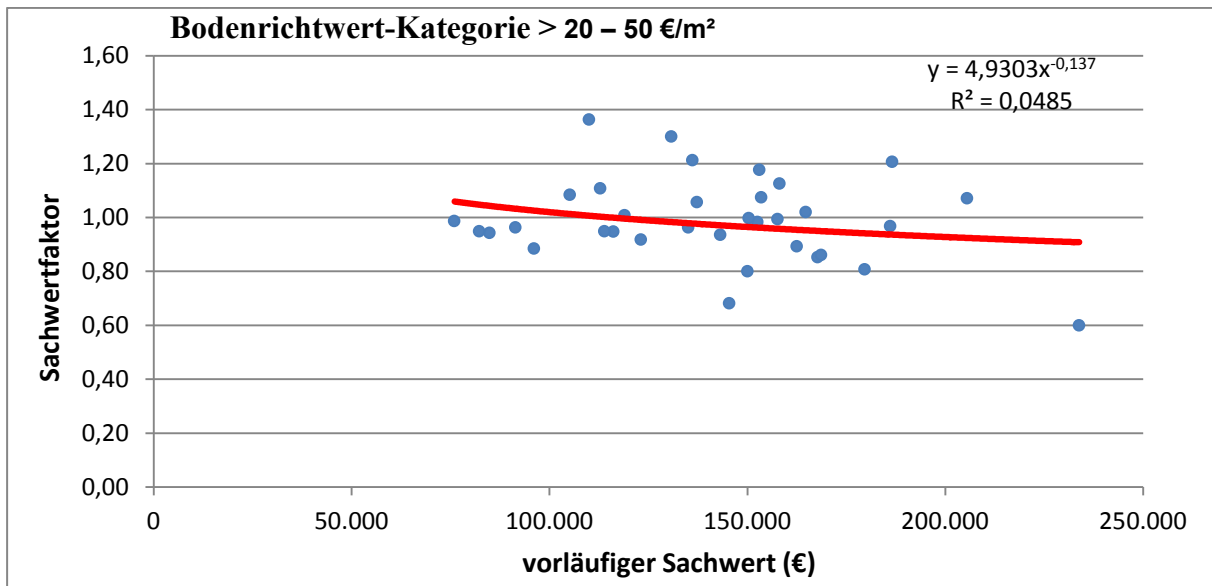
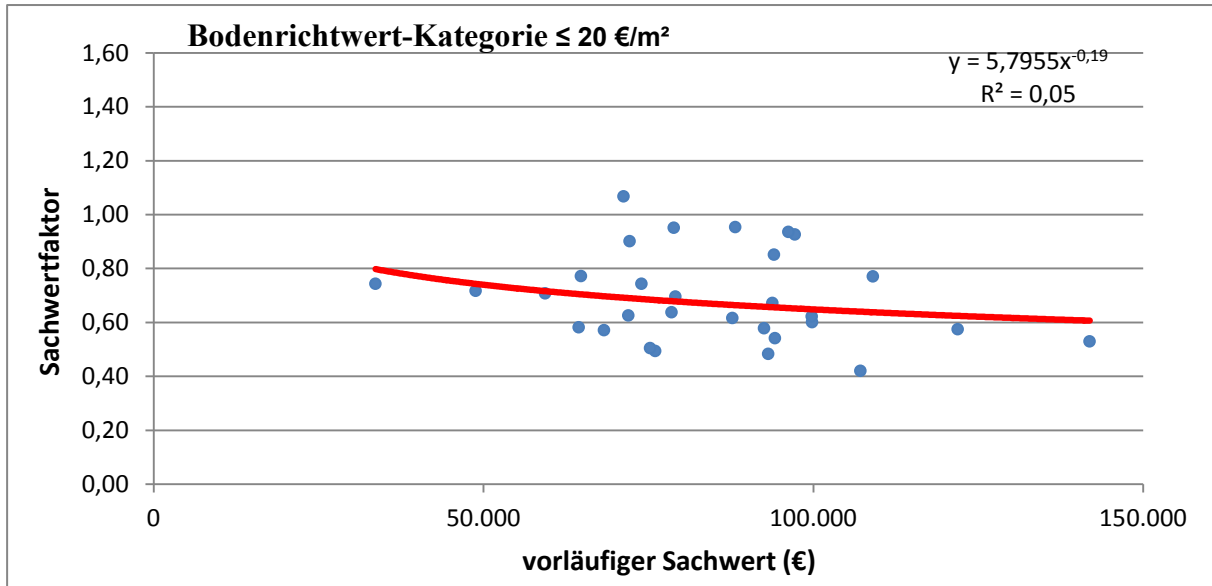
► weiterer Metropolenraum

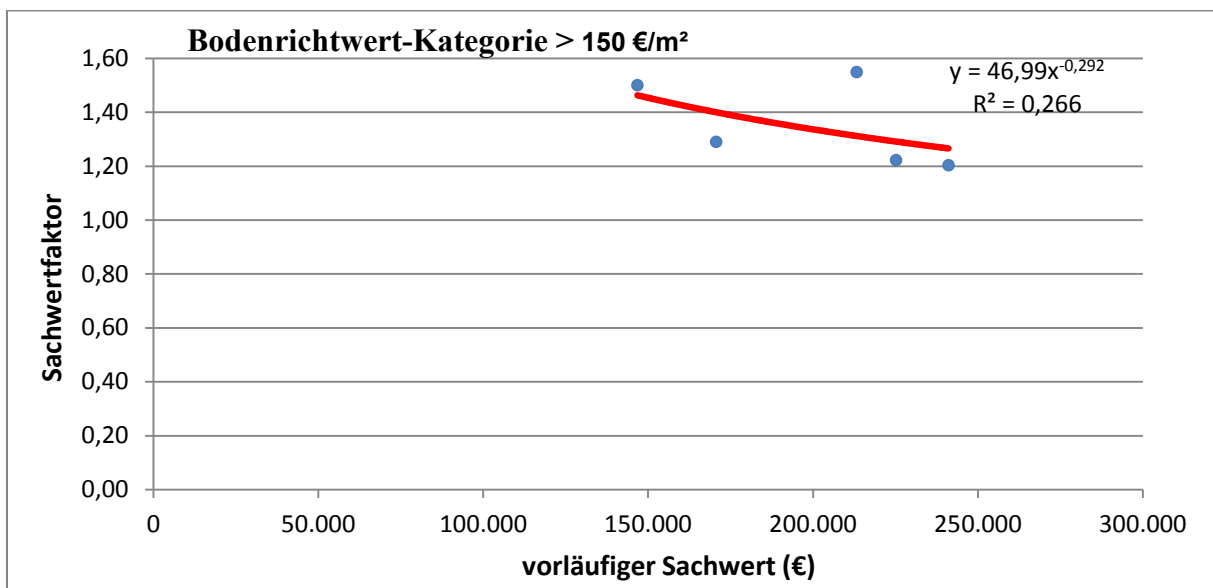
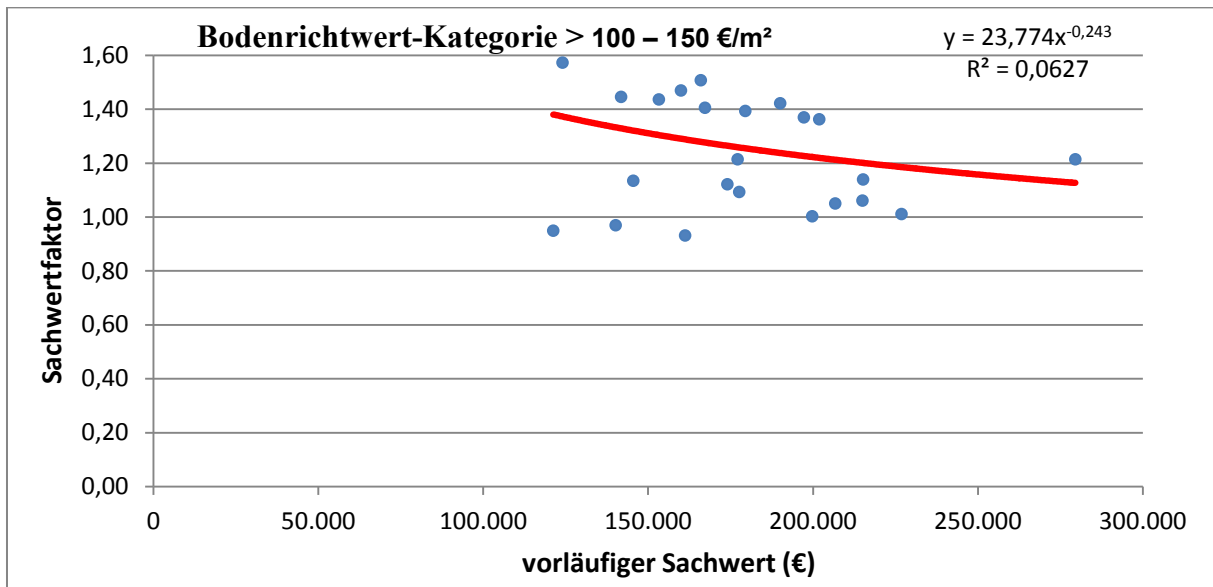
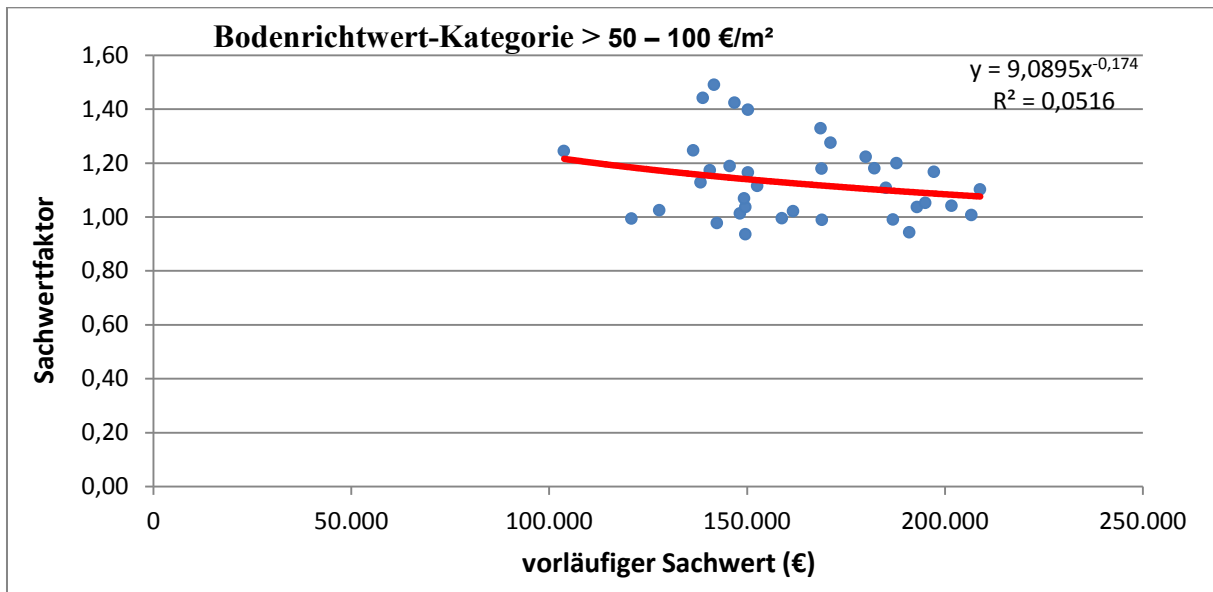
Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH				
BJ ≤1945	69.000 (9)	970	660 (9)	105
BJ >1945-1990	90.000 (6)	740	710 (6)	115
BJ >1990	170.000 (1)	480	1.570 (1)	105

8.3.2 Sachwertfaktoren

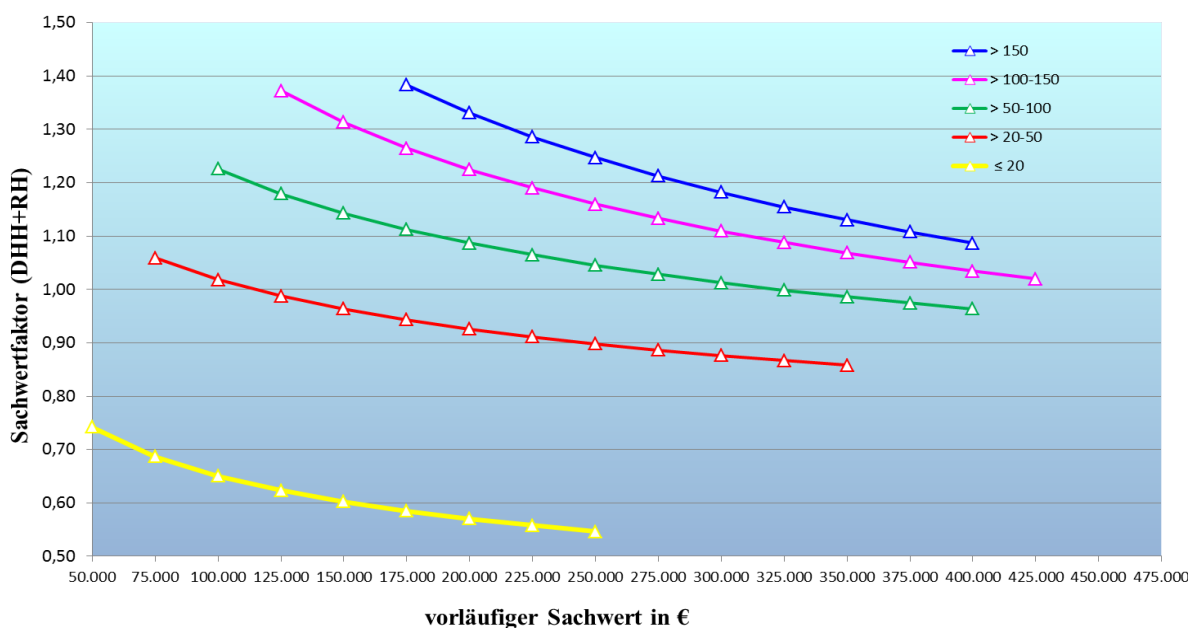
Die allgemeinen Erläuterungen (Modellansätze und Parameter) sind dem Punkt 8.2.2 zu entnehmen.

Das Ergebnis der Untersuchung von 141 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ist nachfolgend grafisch dargestellt.





Die Ergebnisse der Auswertung gelten gleichermaßen für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum. Die Marktanpassungskurven sind nachfolgend in einer Grafik zusammengefasst.



Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 20	> 20-50	> 50-100	> 100-150	> 150
50.000	0,74				
75.000	0,69	1,06			
100.000	0,65	1,02	1,23		
125.000	0,62	0,99	1,18	1,37	
150.000	0,60	0,96	1,14	1,31	
175.000	0,58	0,94	1,11	1,26	1,38
200.000	0,57	0,93	1,09	1,22	1,33
225.000	0,56	0,91	1,06	1,19	1,29
250.000	0,55	0,90	1,05	1,16	1,25
275.000		0,89	1,03	1,13	1,21
300.000		0,88	1,01	1,11	1,18
325.000		0,87	1,00	1,09	1,15
350.000		0,86	0,99	1,07	1,13
375.000			0,97	1,05	1,11
400.000			0,96	1,03	1,09
425.000				1,02	
Kauffallanzahl	37	41	30	19	5
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,06	0,06	0,06	0,05	
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,23	-0,22	-0,22	-0,24	-0,17
Formel	$y = 5,7955x - 0,19$	$y = 4,9303x - 0,137$	$y = 9,0895x - 0,174$	$y = 23,774x - 0,243$	$Y = 46,99/A10^{0,292}$

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Die verwertbare Stichprobe umfasst 124 Kauffälle von Doppelhaushälften und 6 Kauffälle von Reihenhäusern.

Die 6 verkauften Reihenhäuser haben ein Kaufpreismittel von 155.000 € bei durchschnittlich 1.470 €/m² Wohnfläche, weitere Untersuchungen sind wegen Geringfügigkeit der Stichprobe entfallen.

Die Ergebnisse der Doppelhäuser sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von Doppelhaushälften

Bodenwertniveau bis 20 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	14	882	30.000 – 76.000 51.000	98	345 – 844 520
1946 – 1990	21	839	34.000 – 90.000 56.000	103	376 – 1.063 560
1991 - 2012	1	600	140.000	106	1.320
ab 2013	0				

Bodenwertniveau 21 €/m² bis 50 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	12	845	60.000 – 178.000 93.000	105	632 – 1.250 870
1946 – 1990	9	740	88.000 – 277.000 130.000	139	650 – 2.308 980
1991 - 2012	12	521	99.000 – 245.000 175.000	115	925 – 2.000 1.520
ab 2013	6	431	199.000 – 215.000 209.000	86	2.314 – 2.500 2.430

Bodenwertniveau 51 €/m² bis 100 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	12	704	129.000 – 253.000 157.000	107	1.209 – 2.321 1.530
1946 – 1990	6	681	150.000 – 265.000 193.000	123	1.200 – 2.154 1.590
1991 - 2012	18	395	170.000 – 275.000 215.000	115	1.400 – 2.591 1.870
ab 2013	1	408	215.000	86	2.500

Bodenwertniveau 101 €/m² bis 150 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	3	961	115.000 – 339.000 201.000	111	1.045 – 2.922 1.790
1946 - 1990	0				
1991 - 2012	8	386	194.000 – 275.000 217.000	107	1.575 – 2.621 2.090
ab 2013	0				

Bodenwertniveau über 150 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	0				
1946 - 1990	0				
1991 - 2012	1	330	330.000	98	3.367
ab 2013	0				

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Nach dem Hoch im Vorjahr sind die Umsatzzahlen für Mehrfamilienhäuser zurückgegangen. Mit 66 Transaktionen war in diesem Teilmarkt ein Rückgang von 34 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist um 43 % und der Flächenumsatz um 19 % im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Rund 30 % 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 ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
Berliner Umland BJ ≤1945	395.000 (155.000 - 950.000) (11)	920	1.210 (11)	390
BJ >1945-1990	240.000 (240.000) (1)	2.580	o. A.	o. A.
BJ >1990	2.320.000 (380.000 - 3.350.000) (3)	3.270	1.250 (2)	2.640
weiterer Metropol- raum BJ ≤1945	130.000 (35.000 - 270.000) (18)	3.200	400 (14)	370
BJ >1945-1990	280.000 (30.000 - 850.000) (8)	3.360	570 (6)	800

Eine Preisentwicklung kann aus den jährlichen Kaufpreismitteln durch die Verschiedenartigkeit der Objekte 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, § 8 und § 11 ImmoWertV sowie den Ertragswertrichtlinien des Bundes (Punkt 7 (3) EW-RL) und des Landes Brandenburg (Punkt 3.1, RL EW-BB).

Sachgerechte Liegenschaftszinssätze sind die entscheidende Voraussetzung für eine markt-konforme Verkehrswertermittlung von renditeorientierten Immobilien im Ertragswertverfahren. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung. Mit dem Liegenschaftszinssatz sollen die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Eine Verzinsung des investierten Kapitals ist daraus nicht direkt ableitbar.

Entsprechend Punkt 7(3) der Ertragswertrichtlinie sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zur Wertermittlung von Renditegrundstücken heranzuziehen.

Demgemäß hat der örtliche Gutachterausschuss erstmalig eigene regionale Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Bei der Anwendung der nutzungstypischen Liegenschaftszinssätze ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, d. h., die der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde liegenden Modellparameter sind für das Ertragswertverfahren bindend.

Die Methode sowie die aktuellen Rahmenbedingungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der RL EW-BB für das Land Brandenburg einheitlich geregelt. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt - bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ bis $< 80\%$) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$)
Rohertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten*:																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>280 €</td> <td>335 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>281 €</td> <td>336 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> </tr> </tbody> </table>	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
	Zeitraum		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze		gewerbliche Nutzung																
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																			
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages																			
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €																				
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €																				
Instandhaltungskosten*:																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m²</td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> </tbody> </table>	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €				
Zeitraum		Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																				
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																				
ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €																				
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €																				
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</th> <th>SB-Verbrauchermärkte u. ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30 %</td> <td>50 %</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5,5 €/m²</td> <td>11,0 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5,5 €/m²</td> <td>11,0 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5,6 €/m²</td> <td>11,1 €/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %	ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
Zeitraum		Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)																					
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.																				
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %																				
ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²																				
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²																				
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²																				
	<p><i>*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.</i></p> <p>Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %</p>																						
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) 																						
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<p>RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p>Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren</p>																						
Bodenwert	<p>beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)</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>).

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 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

$n =$ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Nach den landesweiten Untersuchungsergebnissen zeigten die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertzeiträume folgende Entwicklungstendenzen:

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)			
Zeitraum	Berliner Umland ohne Potsdam		weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte
2011 – 2013	5,1 %	(47)	6,4 % (124)
2012 – 2014	4,9 %	(74)	6,2 % (113)
2013 – 2015	4,4 %	(108)	6,2 % (131)
2014 – 2016	4,3 %	(124)	6,0 % (157)
2015 - 2017	4,3 %	(135)	6,2 % (234)

Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie haben sich die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geändert. Dieses betrifft im Wesentlichen die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten. Auch wenn diese Änderungen geringfügig sind, ist ein Vergleich mit den Ergebnissen in den zurückliegenden Landesgrundstücksmarktberichten nur eingeschränkt möglich.

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017

regionale Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2015 - 2017)

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2015 – 2017 zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze wurden als arithmetischer Mittelwert nach vorheriger Eliminierung der Ausreißer abgeleitet. Die Identifizierung der Ausreißer erfolgte durch Grenzwertberechnung mit der 2,5 fachen Standardabweichung.

Grundlage der Auswertung sind die tatsächlich gezahlten Mieten sowie die vorher genannten Rahmenbedingungen.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist zu beachten, dass Mehrfamilienhäuser entsprechend der RL EW-BB einen gewerblichen Mietanteil bis zu 20 % aufweisen können.

Wertrelevante Parameter für den Liegenschaftszinssatz sind außer der Gebäudeart vorrangig der Lagewert des Grundstückes. Dementsprechend erfolgt die Auswertung differenziert nach den Teilräumen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum.

Berliner Umland (33 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	40 €/m ² - 140 €/m ²	78 €/m ²	4,4 % (2,4 – 7,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	180 m ² - 3.249 m ²	616 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 77 Jahre	43 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,9 - 22,6	14,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m ² - 9,7 €/m ²	6,1 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1956 - 2013	1980	
Zahl der Wohnungen	3 - 48	10	
Kaufpreis je m² WN-fläche	520 - 2.557	1.121	

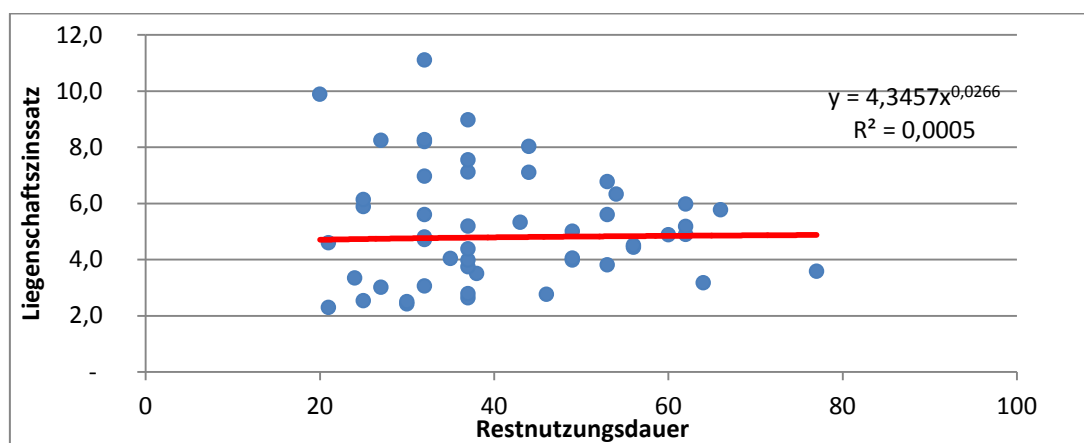
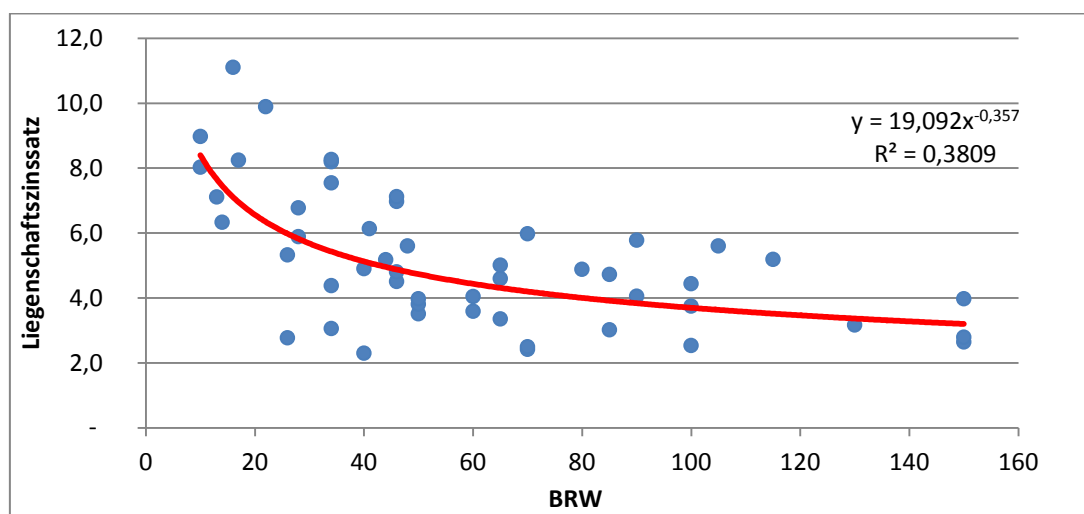
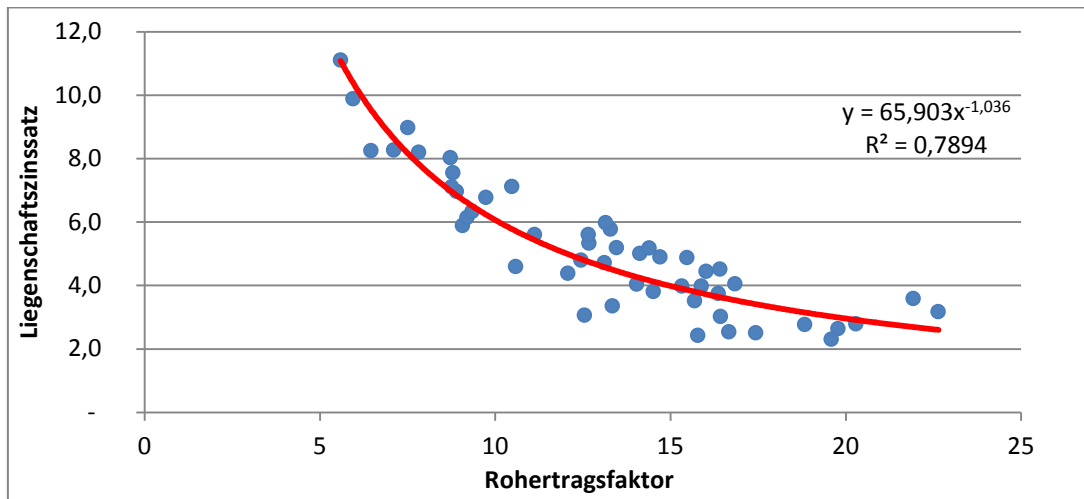
weiterer Metropolenraum (16 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	10 €/m ² - 40 €/m ²	25 €/m ²	6,7 % (2,3 - 11,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	156 m ² - 580 m ²	363 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 53 Jahre	35 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,6 - 19,6	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² - 5,4 €/m ²	4,2 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1955 - 1989	1971	
Zahl der Wohnungen	3 - 9	5	
Kaufpreis je m² WN-fläche	234 - 1.130	511	

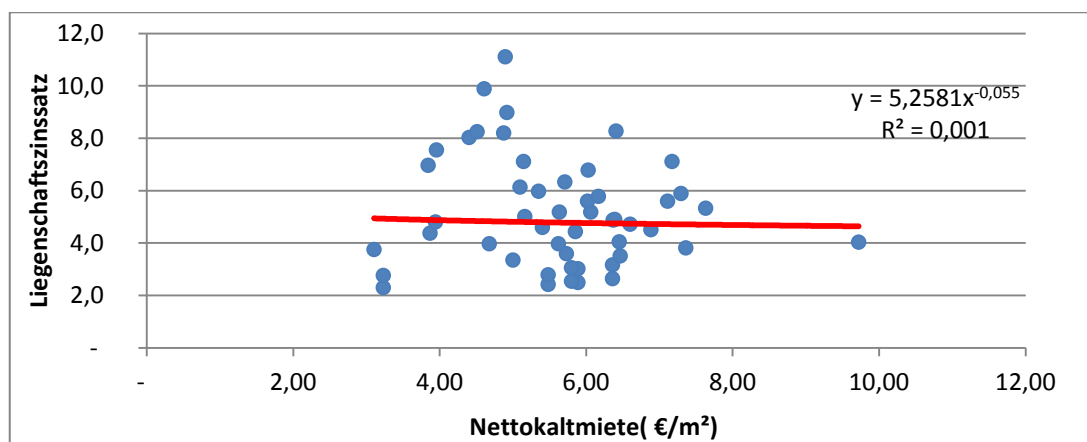
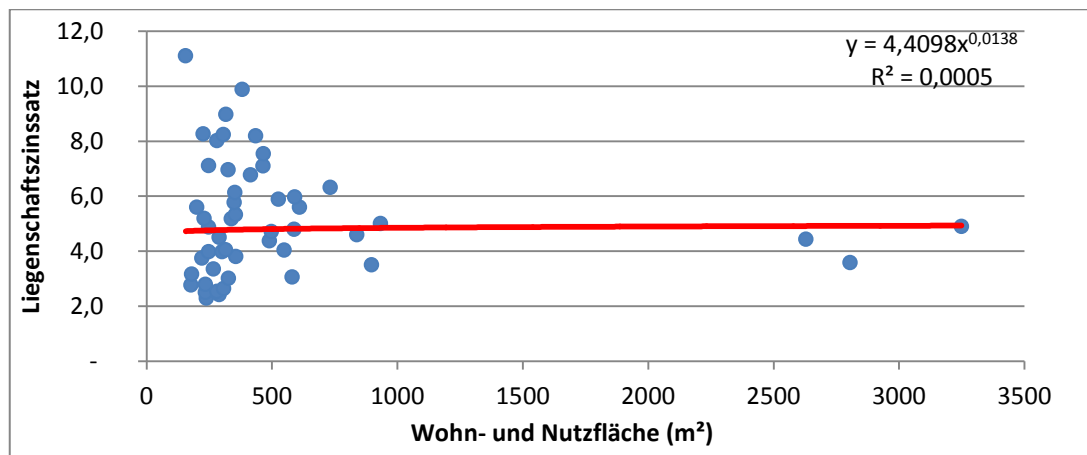
Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze stellen Durchschnittswerte dar. Sie müssen entsprechend den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig eingesetzt bzw. angepasst werden. Grundsätzlich gilt, je höher der Liegenschaftszinssatz ist, desto geringer ist der Verkehrswert der Immobilie.

Die beträchtlichen Spannen im Ergebnis der Auswertung sind auf die pauschale Untergliederung zurückzuführen. Eine weitergehende Unterteilung ist angesichts der relativ geringen Anzahl der Kauffälle nicht zweckmäßig.

Nachfolgend wurden mögliche Einflussmerkmale für Liegenschaftszinssätze untersucht und grafisch dargestellt. Es handelt sich dabei um

- ✓ Rohertragsfaktor
- ✓ Bodenrichtwert (BRW)
- ✓ Restnutzungsdauer
- ✓ Wohn- und Nutzfläche (m²)
- ✓ Nettokaltmiete (€/m² Wohn- und Nutzfläche)





Wie die vorstehenden Grafiken belegen, ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete) sowie zwischen Liegenschaftszinssatz und Bodenwertniveau (ausgedrückt im BRW) nachweisbar.

Insbesondere der Rohertragsfaktor kann für überschlägige Wertermittlungen bzw. zur Unterstützung des Wertermittlungsverfahrens dienen.

In Auswertung der gesamten Stichprobe ohne Unterscheidung nach den Teilräumen sind folgende Tendenzen festzustellen:

- ✓ Mit zunehmenden Rohertragsfaktor fällt der Liegenschaftszinssatz
- ✓ Mit zunehmenden Bodenwertniveau fällt der Liegenschaftszinssatz
- ✓ Ein Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszinssatz ist nicht nachweisbar
- ✓ Ein Einfluss der Wohn- und Nutzfläche auf den Liegenschaftszinssatz ist nicht nachweisbar
- ✓ Ein Einfluss der Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz ist nicht nachweisbar

Weitergehende Untersuchungsergebnisse zu Abhängigkeiten, Entwicklungen und Tendenzen sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2017 waren in diesem Teilmarkt Umsatzrückgänge zum Vorjahr zu verzeichnen. Es wurden insgesamt 45 Verträge über Bürogebäude, Geschäftshäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser erfasst, das entspricht einer Minderung von 24 % zum Vorjahr. Auch der Flächenumsatz (- 13 %) und das Investitionsvolumen (- 37 %) haben nachgegeben.

Rund 50 % 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 ²)	Ø Nutzflächen- preis (€/m ²)
Wohn- und Geschäfts- haus BJ ≤1945	343.000 (100.000 – 965.000) (11)	1.320	979 (7)
BJ >1945-1990	420.000 (120.000 – 840.000) (4)	3.300	1.1165 (3)
BJ >1990	970.000 (220.000 – 2.550.000) (7)	2.100	1.553 (6)
Bürogebäude (incl. Geschäft) BJ ≥1990	230.000 (90.000 – 370.000) (2)	1.530	720 (2)

► weiterer Metropolenraum

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m ²)	Ø Nutzflächen- preis (€/m ²)
Wohn- und Geschäfts- haus BJ ≤ 1945	126.000 (25.000 – 345.000) (9)	1.320	670 (5)

8.5.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2015 - 2017)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (27 Kauffälle)			
Bodenwert	36 €/m ² - 300 €/m ²	119 €/m ²	4,7 % (2,1 % - 8,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	193 m ² - 2.653 m ²	693 m ²	
Restnutzungsdauer	30 Jahre - 69 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,5 - 21,5	15,3	
monatliche Nettokaltmiete	4,6 €/m ² - 8,4 €/m ²	6,7 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017			4,7 %
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (59 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 140 €/m ²	47 €/m ²	7,1 % (3,2 % - 11,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	138 m ² - 2.633 m ²	472 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 69 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,1 - 20,2	10,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² - 8,9 €/m ²	5,4 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017			5,9 %

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2015 - 2017)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (16 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 334 €/m ²	114 €/m ²	7,2 % (5,2 % - 10,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	482 m ² - 25.632 m ²	5.098 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 56 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 - 13,4	10,7	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² - 10,6 €/m ²	7,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (30 Kauffälle)			
Bodenwert	20 €/m ² - 320 €/m ²	84 €/m ²	7,4 % (4,4 % - 12,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	155 m ² - 8.118 m ²	1.838 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 50 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 - 18,1	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m ² - 11,6 €/m ²	6,7 €/m ²	

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2015 - 2017)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (17 Kauffälle)			
Bodenwert	23 €/m ² - 354 €/m ²	123 €/m ²	5,6 % (0,8 % - 9,9 %)
Nutzfläche	416 m ² - 16.415 m ²	3.014 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 24 Jahre	17 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 - 16,7	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² - 16,0 €/m ²	9,3 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (27 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² - 71 €/m ²	33 €/m ²	6,8 % (1,4 % - 12,8 %)
Nutzfläche	420 m ² - 11.975 m ²	1.534 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 29 Jahre	18 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 - 14,0	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,4 €/m ² - 10,5 €/m ²	7,5 €/m ²	

Bei der Auswertung für die Jahre 2015 bis 2017 wurde die Objektart der reinen Geschäftshäuser in folgende Objektarten aufgeteilt:

- Geschäftshäuser; hierzu gehören Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und Kaufhäuser
- Verbrauchermärkte; hierzu gehören eingeschossige Objekte wie Verkaufshallen, Super- und Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Autohäuser und Baumärkte

Quelle: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für diese Kategorie lagen im Berichtsjahr 2017 im Landkreis 21 Kauffälle für Werkstätten vor. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2015 bis 2017 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	220.000 75.000 - 465.000	9	117.000 12.000 - 650.000	11

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum 22 Verkaufsfälle für Lagergebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2015 bis 2017 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
Lagergebäude, Scheune, Schuppen, Halle	6.377.000 40.000 - 72.000.000	19	62.000 3.000 - 470.000	30

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 14.02.2018 erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

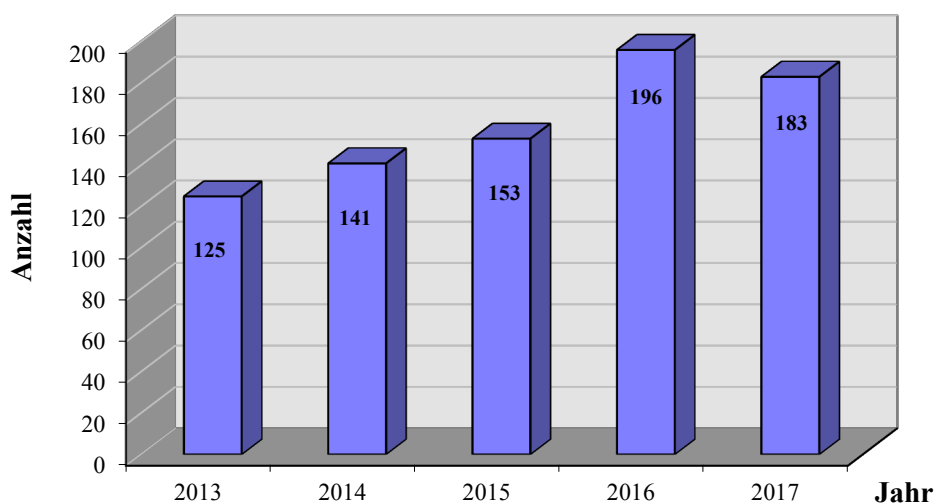
Erstverkauf: *In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.*

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

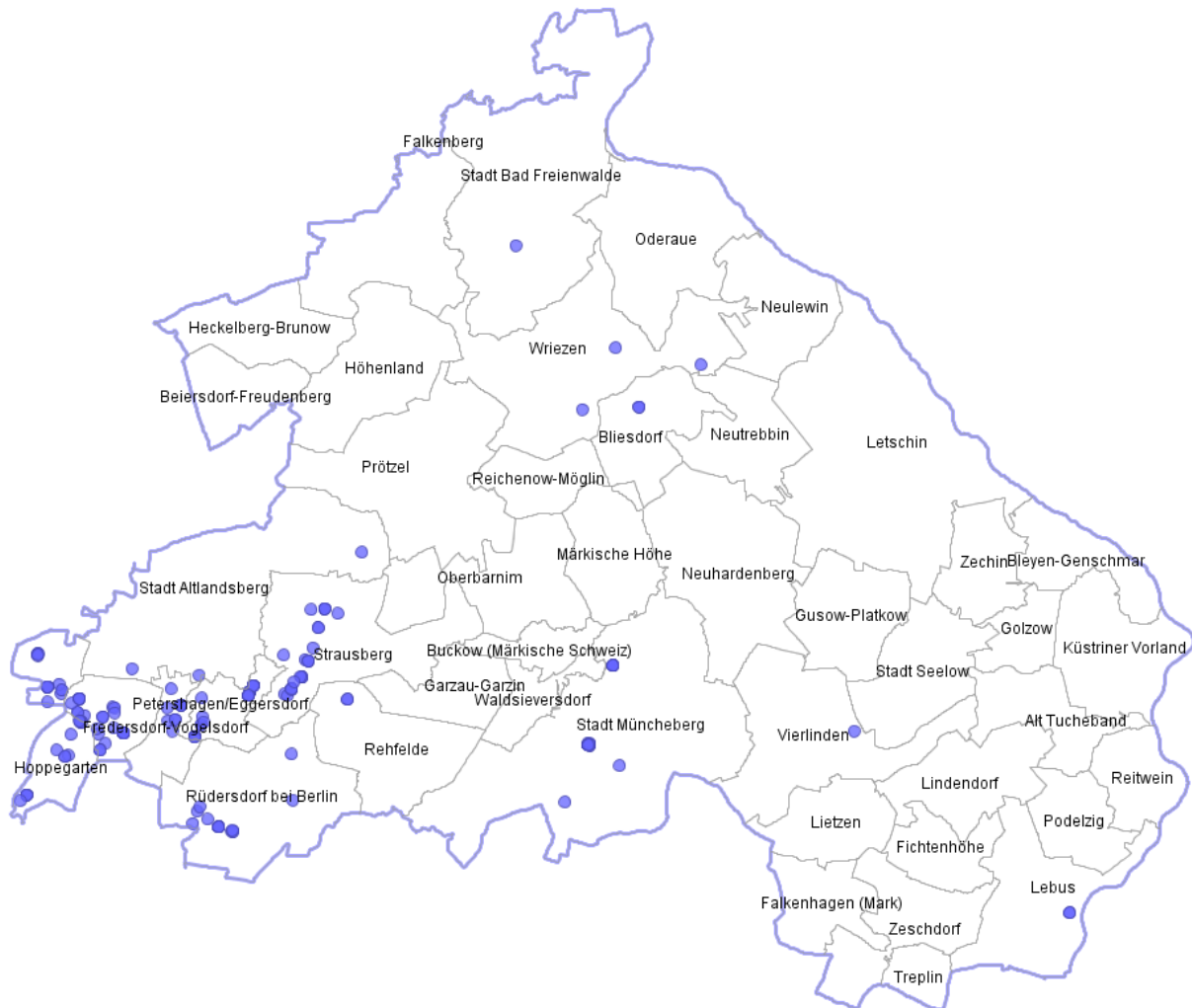
Umwandlung: *Als umgewandelt werden eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. In Abgrenzung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

Die Umsatzzahlen bei Wohnungs- und Teileigentum sind nach dem Hoch des Vorjahres rückläufig. Die Anzahl ist um rund 7 % und der Geldumsatz um rund 14 % gefallen. Der Anteil der vermieteten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Er liegt bei rund 40 %.

**Anzahl der Erwerbsvorgänge im Wohnungs- und Teileigentum
2013 -2017**



Die nachfolgende Grafik zeigt die örtliche Lage der verkauften Objekte im Landkreis Märkisch-Oderland.



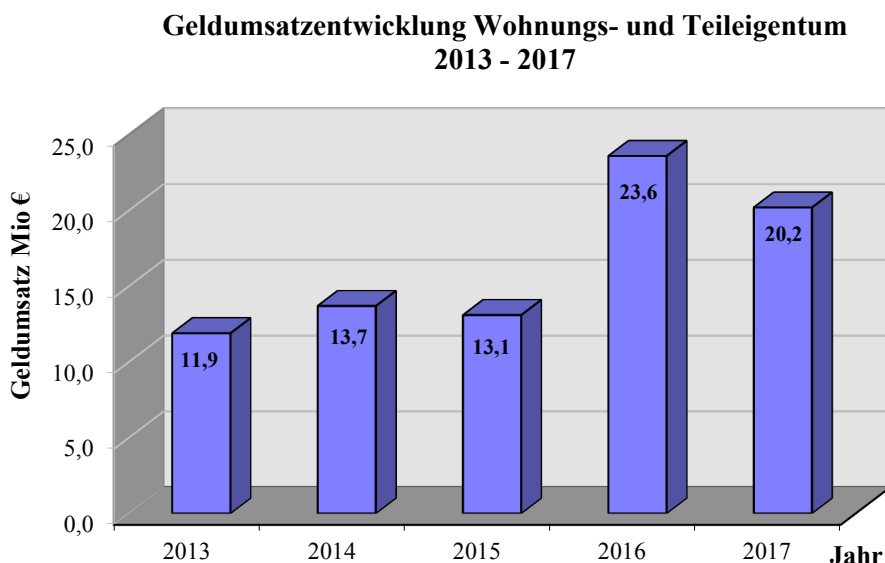
Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist durch Punkte dargestellt, wobei sich die Punkte überlagern können.
Ca. 79 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Der Anteil der Erstverkäufe hat im Berichtsjahr mit 13 Kauffällen nach dem Hoch des Vorjahres nachgegeben. Sie machen ca. 7 % des Grundstücksmarktgeschehens in diesem Teilmarkt aus. Es wurden 2 Umwandlungen registriert.

Wie in den vergangenen Geschäftsjahren konzentrieren sich die Verkäufe auf das Berliner Umland. Der Anteil lag im Jahr 2017 bei rund 80 %.

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

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz der letzten 5 Jahre.



Die Investitionen sind in diesem Teilmarkt nach dem Hoch des Vorjahres um rund 14 % zurückgegangen, liegen jedoch mit **20,2 Mio. €** weiter deutlich über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Eigentumswohnungen (Erstverkauf Neubau und Umwandlung sanierter Altbau)

In der Rechtsform des Wohnungseigentums über neu erstellte und neu zu erstellende Wohnungen und Eigenheime vor dem Erstbezug wurden im Berichtszeitraum 14 Kaufverträge geschlossen. Die Eigentumswohnungen wurden alle zur Eigennutzung erworben. Lediglich ein Kauffall entfiel auf sanierten Altbau.

► eigengenutzte Eigentumswohnungen

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Erstverkauf							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten	Schopenhauerstraße	2.670	2.550	2.810	95	2017	3
	Rennbahnallee						
	Am Winterquartier						
Neuenhagen bei Berlin	Schöneicher Straße	2.780	2.640	2.880	63	2017	6
Fredersdorf-Vogelsdorf	Bonsaiweg	3.240	3.130	3.310	74	2018	3
Rehfelde	Schillerstraße	1.880	1.790	1.960	120	2017	2

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Umwandlung sanierter Altbau							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Rüdersdorf bei Berlin	Am Kanal	3.300	3.300	3.300	110	2008	1

Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle werden nachfolgend nach dem Baujahr unterschieden (ab 1990 und Baujahr vor 1990). Sie verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden:

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Altlandsberg	Waldweg	1.740	1.730	1.750	108	1997	2
	Am Anger						
Fredersdorf-Vogelsdorf	Platanenstraße	1.810	1.550	1.960	90	2002	3
	Floraring Nord						
Hoppegarten	Am Wall	1.940	1.340	2.690	76	1997	14
	An der kath. Kirche						
	Bogenstraße						
	Hoppegartener Straße						
	Köpenicker Allee						
	Rudolf-Breitsch.-Straße						
	Seestraße						
	Virchowstraße						
Wildwechsel							
Lebus	Frankfurter Straße	860	830	880	57	1994	2
Müncheberg	Am Diebesgraben	760	600	1.100	78	1993	8
	Rosenstraße	740	680	810	88	1992	2
	Seestraße	1.040	980	1.090	44	1997	3
Neuenhagen bei Berlin	Ahornstraße	1.800	1.330	2.170	88	1998	11
	Bischofsheimer Straße						
	Goetheweg						
	Körnerstraße						
	Lindenstraße						
	Marienstraße						
	Niederheidenstraße						
Rüdesheimer Straße							
Petershagen/Eggersdorf	Bahnhofstraße	1.340	1.180	1.490	78	1995	3
	Rotdornstraße	1.390	1.200	1.710	55	1998	5
	Tasdorfer Straße	1.940	1.180	3.000	54	1996	3
	Bruchmühler Straße	1.580	1.180	1.860	72	1997	3
	Charlottenstraße						
	Rosenstraße						
Rüdersdorf b.Berlin	Pierrefitter Straße	1.650	1.500	2.000	113	1995	4
	Dr.-Wilh.-Külz-Straße	1.330	1.330	1.330	94	1995	1
	Hauptstraße	480	480	480	62	1996	1
Strausberg	Ernst-Thälmann-Straße	1.370	1.190	1.700	66	1998	3
	Freiligrathstraße						
	Waldemarstr						

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr vor 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Rüdersdorf b.Berlin	Brückenstraße	570	570	570	40	1968	3
	Am Stolp	1.280	1.050	1.500	78	1938	2
	Straße des Friedens						
Strausberg	Am Annatal	950	680	1.160	63	1984	4
	Badstraße	1.510	1.420	1.560	81	1970	3
	Am Marienberg	1.110	690	1.320	84	1967	2
	Hauptweg						

Vermietete Eigentumswohnungen

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

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten	Am Grünzug	1.520	1.330	1.720	56	1997	4
	An der Katholischen Kirche	1.540	1.380	1.650	72	1995	3
	Seestraße	1.590	1.390	1.790	51	1996	2
	Jahnstraße	1.590	1.540	1.630	57	1996	2
	Wildwechsel						
Müncheberg	Am Diebsgraben	760	520	1.440	75	1993	8
	Promenade	780	730	840	56	1997	2
	Seestraße						
Neuenhagen bei Berlin	Lindenstraße	1.280	1.270	1.300	55	1996	2
	Platanenallee	1.660	1.650	1.670	47	1995	2
Petershagen/Eggersdorf	Am Markt	980	970	980	87	1996	6
	Bahnhofstraße	970	720	1230	82	1995	2
	Eggersdorfer Straße	1.420	1.330	1.580	58	1997	3
	Rotdornstraße						
	Tasdorfer Straße	1.410	1.190	1.620	44	1993	2
	Wilhelm-Pieck-Straße						
Strausberg	Ernst-Thälmann-Str	1.470	1.160	1.710	69	1995	5
	Kopernikusstraße	1.570	1.500	1.630	49	1995	2
	Drosselweg	1.840	1.190	2.870	90	1998	3
	Waldemarstraße						
	Mittelfeldring						

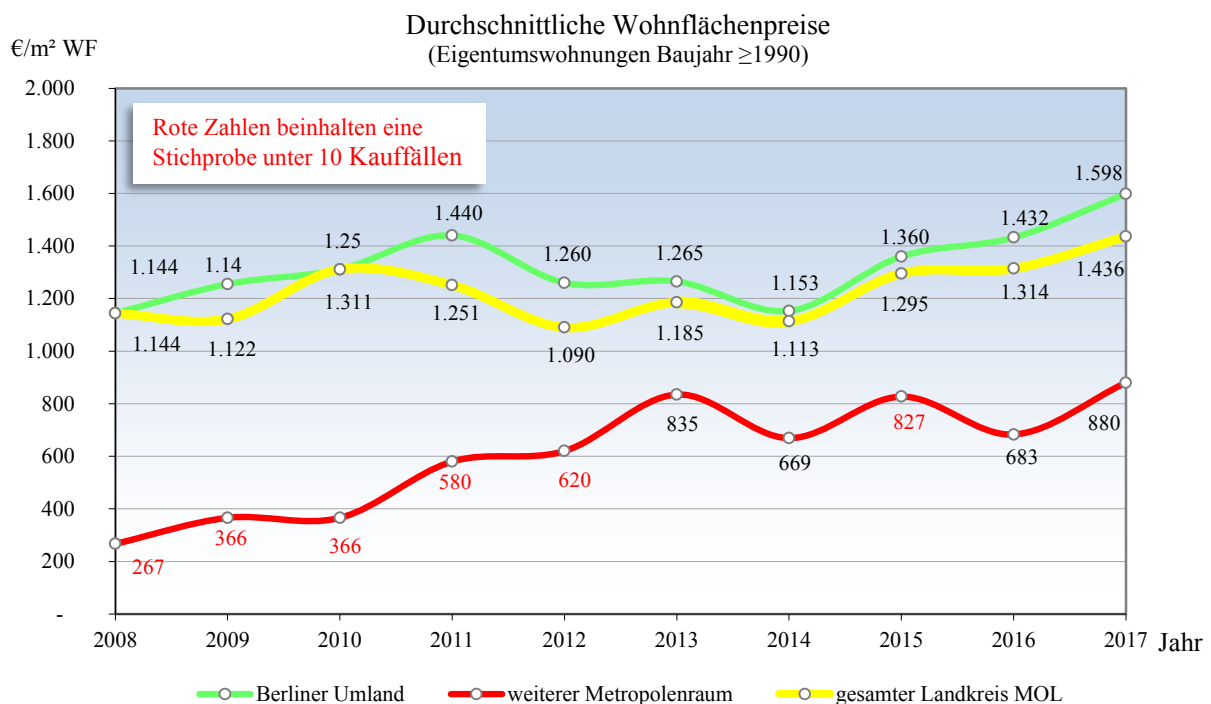
Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, Baujahr vor 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Rüdersdorf bei Berlin	Brückenstraße	460	450	480	68	1915	2
Strausberg	Am Marienberg	1.020	990	1.050	41	1984	2
	Ernst-Thälmann-Straße	951	670	1.230	65	1905	2

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen wird vorwiegend von der Attraktivität der Lage bestimmt, wie den vorstehenden Tabellen zu entnehmen ist. Als Gradmesser für die Attraktivität der Lage gilt das Bodenpreisniveau. Daneben sind das Baujahr und die Ausstattung preisbestimmend.

Das Preisniveau für vermietete Eigentumswohnungen liegt bei vergleichbarer Lage häufig unter dem Preisniveau der eigengenutzten Wohnungen.

Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 2008 (Weiterveräußerungen)



Ausgehend von einem durchschnittlichen Preisniveau von 1.144 €/m² Wohnfläche im Jahr 2008 haben die Preise in den letzten 10 Jahren um rund 25 % zugenommen.

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 wurde für das Berichtsjahr nur ein auswertbarer Kauffall für Teileigentum erfasst.

In den letzten 5 Jahren wurden folgende Kauffälle registriert:

Gemarkung	Gebäudeart	Jahr	Kaufpreis (€)	Baujahr	Kaufpreis (€/m ² Nutzfläche)	Nutzfläche (m ²)
Eggersdorf b. Müncheb.	Flugzeughalle	2015	65.000	1998	500	130
Hönow	Wohn- u. Geschäftshaus	2015	460.000	1996	630	728
Müncheberg	Gewerberäume	2013	87.000	1998	1.030	136
Neuenhagen bei Berlin	Wohn- u. Geschäftshaus	2015	49.218	1998	623	79
		2015	46.208	1998	616	75
Seelow	Geschäftshaus	2015	20.000	1980	202	99
Fredersdorf	Wohn- u. Geschäftshaus	2016	Ø 350.000 290.000 - 410.000	2016	2.860	122
Petershagen/Eggersdorf	Wohn- u. Geschäftshaus	2017	220.000	1996	981	224

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 2017 wurden 9 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		
Hoppegarten	im Freien	2013	6.000	6.000	6.000		13
	im Freien	2014	12.000	12.000	12.000		1
	im Freien*	2016	5.000	5.000	5.000		1
	Stellplatz Tiefgarage	2015	5.000	5.000	5.000	1996	2
	Stellplatz Tiefgarage	2016	4.000	4.000	4.000	1998	1
	Stellplatz Tiefgarage	2016	4.000	4.000	4.000	1998	1
	Stellplatz Tiefgarage	2017	5.600	5.600	5.600	1997	1
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		1
	im Freien	2015	4.500	4.500	4.500		5
Petershagen/ Eggersdorf	Stellplatz Tiefgarage	2015	1.500	1.500	1.500	1995	1
	Stellplatz Tiefgarage	2017	15.000	15.000	15.000	1996	6
Müncheberg	Stellplatz Tiefgarage	2016	500	500	500	1996	2
	Stellplatz Tiefgarage	2017	4.000	3.000	5.000	1993	2

* Doppelparkerstellplatz

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für den Boden und beziehen sich auf Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

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

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat mit Stichtag 31.12.2017 insgesamt 327 Bodenrichtwerte für Bauland und 7 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland weisen eine Spanne von 3 €/m² (z. B. Gieshof-Zelliner Looße in der Gemeinde Letschin) bis 240 €/m² (Waldesruh und Hönow Süd in der Gemeinde Hoppegarten) auf. Die erhebliche Spanne der Bodenrichtwerte ist Ausdruck des vorhandenen Wertgefälles der Grundstücke von der Landesgrenze Berlins im Westen bis zur polnischen Landesgrenze im Osten.

Alle Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg werden ab dem Stichtag 01.01.2010 stichtagsbezogen im Internet über das amtliche Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ für jedermann entgeltfrei zur Ansicht zur Verfügung gestellt.

Das **Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“** ist über den folgenden Link zu erreichen:

<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 unter

<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.

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2017 ermittelt. Die ermittelten Werte werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

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



Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2017 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Altfriedland	15 – M – II		8 - SE
OT Gottesgabe	5 – M		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	85 –M- III		
Seeberg-Siedlung	85 – W - II		
Nord	85 – W – II		
WP Scheunenviertel	85 - WR – II		
Wochenendnutzung			30 - SE
Bad Freienwalde			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	34 - M – III		
Südliche Randlage	30 – W – II		
Westliche Randlage	34 - W – III		
Gewerbegebiet		5 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SE
OT Altranft	28 – M – II		
OT Altranft-Gewerbepark		7 - G	
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	60 – W		
allgemeine Ortslage	60 – W – II		
Wochenendnutzung			14 - SE
Falkenberg			
Ortslage	28 – M – II		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf-Ortslage	130 – M – II		
Fredersdorf-Nord	150 – W – II		
Fredersdorf-Süd	145 – W – II		
Fredersdorf-Süd A 10	95 – W – II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet		36 - G	
Vogelsdorf-Ortslage	85 – M – II		
Vogelsdorf-Nord	135 – W – II		
Vogelsdorf-Nord A 10	100 – W – II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet		45 - G	
Heckelberg	13 – M – II		
Wochenendnutzung			5 - SE
Hennickendorf	60 – M – II		
Gewerbegebiet Pappelhain		20 - G	
WP Meisterhäuser/Am Stienitzsee	150 - WR – II		
Hohenwutzen	23 – M – II		
Wochenendnutzung			5 - SE
Küstrin - Kietz	7 – M – II		

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Lebus Ortslage	32 -M – II		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG Kirschallee	40 - WR – II		
Gewerbegebiet Lebus		5 - G	
Neuenhagen b. Berlin			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	200 – W – II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	190 – W – II		
Bollensdorf A 10	125 – M – II		
Mischgebiet	180 – M – III		
Gewerbegebiet		30 - G	
WP Gruscheweg	190 - WR – II		
Wochenendnutzung			23 - SE
Neuhardenberg	15 – M – II		
Seelow			
allg. Mischgebiet	26 – M – II		
OT Zernikow	17 – M – II		
Gewerbegebiet		8 - G	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	125 – W – II		
allg. Wohnlage	110 – W – II		
Hufenweg	100 – W – II		
Gartenstadt	95 – W – II		
Schillerhöhe	95 – W – II		
Mittellallee/Kirschallee	105 – W – II		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring		26 - G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI		22 - G	
OT Hohenstein	26 – M – II		
OT Gladowshöhe	50 – W – II		
OT Ruhlsdorf	16 – M – II		
Wohnlage Badstraße	140 – W – II		
WP Wilkendorfer Weg	100 - WR – II		
Fasanenpark	60 – W – II		
Fontanestraße	140 – W – II		
Jenseits des Sees	95 – W – II		
Nördliche Wohnlage	80 – W IV		
Plattenbau Hegermühle	70 – W - V		
Plattenbau Vorstadt	70 – W - V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle			18 - SE
Wochenendnutzung Postbruch			25 - SE
Wesendahl	20 – M –II		
Wochenendnutzung			7 - SE
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	28 – M – III		
Randlage	20 – W – II		
Randlage Siedlung Holzplatz	15 - W – II		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach § 127 und 242 BauGB und kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG ermittelt worden.

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		

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 31.12.2017 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

- Altlandsberg** 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009
Der Durchführungszeitraum für die Gesamtmaßnahme „Historischer Stadtkern“ wurde zum 31.12.2018 verlängert. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.
Östlich angrenzend an das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ wurde die Sanierungssatzung „Historisches Scheunenviertel Altlandsberg“ beschlossen. Der Gutachterausschuss hat den Auftrag, die Besonderen Bodenrichtwerte für das Jahr 2018 zu ermitteln.
- Bad Freienwalde** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012
Die Stadtsanierung insbesondere im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes läuft noch voraussichtlich bis zum Jahr 2019. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.
- Hennickendorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.
Der Gutachterausschuss soll für das Jahr 2018 den Auftrag zur abschließenden Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte erhalten.
Danach sollen die noch offenen Ausgleichsbeträge erhoben und das Sanierungsverfahren beendet werden.

- Lebus** 2. Fortschreibung der Anfangswerte und
1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2009
Die Baumaßnahmen der Sanierung sind bis ins Jahr 2015 abgeschlossen worden. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung ist im laufenden Jahr 2018 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 Sanierungssatzung wird noch bis voraussichtlich 2020 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** 4. Fortschreibung der Anfangswerte und 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 31.12.2017
Im Jahr 2018 soll nach Zahlung der noch offenen Ausgleichsbeträge begonnen werden die Sanierungssatzung schrittweise für einzelne Bereiche des Sanierungsgebietes aufzuheben.
- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.
Die Stadt Buckow arbeitet noch an einem Abschlussbericht der Gesamtmaßnahme Sanierung. Die Gesamtmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Somit gilt zunächst noch der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.
- Müncheberg** keine Ermittlung durch Gutachterausschuss
Die Stadt Müncheberg wird den Gutachterausschuss mit der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zum 01.01.2019 beauftragen. Danach werden die Ausgleichsbeträge erhoben und das Sanierungsverfahren abgeschlossen. Der allgemeine Bodenrichtwert gilt zunächst noch weiter.
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2018 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.

Hinweis:

In den vergangenen 3 Jahren stiegen die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke und somit auch die allgemeinen Bodenrichtwerte deutlich an. Sofern die „Besonderen Bodenrichtwerte“ in einem Sanierungsgebiet älter als 3 Jahre sind, empfiehlt der Gutachterausschuss zur marktgerechten Bodenwertermittlung aktuelle Kauffälle zu nutzen.

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 Freizeit Zwecken vertraglich genutzt wurden, kann schrittweise **bis zur Höhe der Ortsüblichkeit** für vergleichbare Grundstücksnutzungen angehoben werden. Die Ortsüblichkeit kann auf Grundlage der nach dem 02.10.1990 frei vereinbarten Entgelte bzw. über Gutachten ermittelt werden.

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

Gutachten über das ortsübliche Entgelt

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

frei vereinbarte Entgelte

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

Der Geschäftsstelle liegen 45 frei vereinbarte Nutzungsentgelte vor, die in den letzten 5 Jahren abgeschlossen wurden. Der Hauptteil (rund 62 %) entfällt dabei auf das Berliner Umland. Für das Berichtsjahr liegt lediglich ein Vertrag vor.

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

Gebiet	bebaut * €/m ² /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m ² /Jahr	Anzahl
Berliner Umland (ohne Wassergrundstücke)	Ø 1,51 (1,10 - 2,50)	20	Ø 0,80 (0,50 - 0,90)	6
weiterer Metropolenraum	Ø 0,89 (0,50 - 1,20)	10	Ø 0,35 (0,20 - 0,54)	7

* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

11.2 Mieten

Die Mieten im Land Brandenburg sind gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg seit 2010 um durchschnittlich 5,5 % und gegenüber dem Vorjahr um 1,6 % gestiegen. Im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und damit der Wohnungsnachfrage verläuft die Mietpreisentwicklung regional uneinheitlich. Steigende Bevölkerungszahlen vor allem im Berliner Umland führten hier zu angespannten Wohnungsmärkten. Um das schnelle Steigen der Mieten zu begrenzen, gilt ab 01.01.2016 für ausgewählte Gemeinden eine Mietpreisbremse. Im Kreis Märkisch-Oderland sind von der Mietpreisbremse die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen/Bln sowie Petershagen/Eggersdorf betroffen.

Bei Neuvermietung darf die Miete in diesen Gemeinden abgesehen von Erstvermietung nach dem 01.10.2014 bzw. nach umfassender Modernisierung nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Erwerb von Immobilien zum Zwecke der Vermietung wird im Berliner Umland durch die ungleiche Entwicklung von Kauf- und Mietpreisen unrentabler.

Eine allumfassende amtliche Statistik ist für den Mietmarkt nicht vorhanden. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg vom 09.11.2017 ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

https://www.swg-strausberg.de/dokumente/7-mietspiegel_2017.pdf

Da im Vergleich zum Vorjahr nur sporadisch Mietdaten in Erfahrung gebracht werden konnten, wird nachfolgend die vorjährige Auswertung wiedergegeben.

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 2.445 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.

Die Zuordnung erfolgt 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 01.01.2012 vereinbart wurde (bestehende Mietverträge).*

Neuvertragsmieten: *Die Neuvermietungs mieten geben an, mit welchen Mietforderungen ein Wohnungssucher aktuell konfrontiert wird. Es wurden hier nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in dem Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2016 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:	Bad Freienwalde (Oder), Beiersdorf- Freudenberg, Falkenberg/Mark, Heckelberg-Brunow, Höhenland, Lebus, Letschin, Müncheberg, Oberbarnim, Rehfelde, Seelow, Vierlinden, Waldsiefersdorf, Wriezen

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraummieten waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren (2013 – 2017) 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 €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	2,76 – 3,69 3,23 (2)	5,50 – 5,61 5,57 (4)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6,72 – 7,00 6,88 (3)
≥40-60	2,30 – 5,83 3,98 (29)	3,31 – 7,56 5,45 (55)	3,54 – 5,08 4,30 (22)	5,50 – 6,62 5,79 (30)	k. A.	5,50 – 5,87 5,54 (19)	6,00 – 7,77 6,48 (30)
>60	2,65 – 7,87 4,05 (36)	4,00 – 7,13 5,37 (44)	k. A.	4,50 – 5,90 5,52 (12)	k. A.	5,50 – 5,83 5,54 (46)	6,94 – 8,06 6,94 (16)

k. A.: keine Angaben

► weiterer Metropolenraum [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	3,50 (1)	4,60 (1)	k. A.	5,19 (1)	k. A.	3,10 – 6,40 4,70 (5)	5,23 – 6,40 5,94 (5)
≥40-60	2,90 – 5,19 3,67 (13)	4,35 – 5,46 4,90 (9)	3,07 – 5,19 4,08 (35)	3,82 – 5,20 4,25 (37)	3,10 – 4,66 3,80 (37)	3,78 – 8,61 4,67 (159)	5,17 – 6,40 5,80 (10)
>60	3,00 – 4,38 3,46 (12)	4,22 – 5,51 4,84 (13)	3,02 – 4,60 3,61 (21)	3,82 – 5,24 4,54 (19)	3,39 – 4,18 3,70 (10)	3,96 – 4,90 4,54 (13)	5,11 – 6,40 5,45 (4)

k. A. . keine Angaben

► Einfamilienhaus [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

	Altbau (vor 1949)	DDR-Bauten (1949-1989)	Neubau (ab 1990)
Berliner Umland	1,50 – 6,84 4,78 (3)	7,01 (1)	6,67 – 8,28 7,37 (8)

k. A. . keine Angaben

11.2.2 Wohnraummieten (Neuverträge)

► Berliner Umland [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	5,10 – 6,50 5,88 (3)	4,33 – 6,57 5,61 (7)	k. A.	k. A.	k.A.	3,70 – 5,49 4,89 (3)	6,66 – 7,94 7,06 (5)
≥40-60	2,85 – 5,64 4,57 (9)	4,26 – 6,46 5,50 (18)	5,50 – 5,57 5,54 (2)	6,41 – 6,50 6,46 (2)	k. A.	3,70 – 5,83 4,85 (14)	6,05 – 10,00 7,94 (51)
>60	3,86 – 7,90 5,18 (11)	4,29 – 6,00 5,34 (25)	k. A.	5,73 – 6,49 6,08 (3)	k. A.	5,80 (1)	6,12 – 11,15 7,90 (101)

k. A.: keine Angaben

► weiterer Metropolenraum [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	4,12 (1)	3,50 – 8,11 5,11 (8)	k. A.	4,03 – 4,59 4,31 (2)	k. A.	k. A.	5,47 – 6,40 5,78 (3)
≥40-60	k. A.	4,00 – 5,86 4,65 (12)	k. A.	3,94 – 4,91 4,56 (6)	k. A.	4,35 – 4,60 4,49 (4)	5,00 – 6,40 5,90 (8)
>60	k. A.	3,55 – 9,00 5,05 (26)	3,20 – 3,85 3,53 (2)	3,43 – 8,35 4,84 (21)	k. A.	k. A.	5,09 – 6,86 5,74 (3)

k. A.: keine Angaben

► Einfamilienhaus [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

	Altbau (vor 1949)	DDR-Bauten 1949-1989	Neubau (ab 1990)
Berliner Umland	2,50 – 7,55 5,60 (6)	8,28 (1)	7,50 – 10,87 8,70 (8)
weiterer Metropolenraum	2,35 – 4,12 3,29 (3)	2,50 – 5,00 3,93 (5)	5,09 – 6,86 5,98 (2)

Der Mietmarkt weist ebenso wie der Immobilienmarkt ein West-Ost-Preisgefälle auf. Die unterschiedliche Entwicklung verstärkt die Gegensätze weiter, wie ein Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Bestandsmieten zeigt.

11.2.3 Gewerbemieten (Neuverträge)

Die Auswertung basiert auf Mietverträgen für Gewerberaummieten, die in den letzten 5 Jahren neu abgeschlossen wurden.

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, Letschin, Seelow.

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m² Nutzfläche, Mittelwerte auf 50 ct gerundet]

Gebiet	Werkstätten	Gaststätten	Lagerräume
Berliner Umland	3,42 – 8,59 5,00 (8)	5,50 – 11,11 7,50 (4)	2,38 – 3,50 3,00 (3)

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m² Nutzfläche, Mittelwerte auf 50 ct gerundet]

Gebiet	Nutzfläche (m ²)	Ladengeschäfte	Büro und Praxen
Berliner Umland	<50	6,67 – 38,70 23,00 (8)	5,00 – 27,15 8,50 (25)
	≥50	3,50 – 26,54 13,50 (57)	4,29 – 14,56 7,50 (20)
weiterer Metropolitanraum	<50	7,50 (1)	3,50 (1)
	≥50	2,77 – 8,95 4,50 (6)	5,11 – 8,35 6,50 (2)

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug des aktuell verfügbaren 7.Gewerbemietenspiegels der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (Stand 2016) dar.

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.

Gewerbemietenspiegel der IHK Ostbrandenburg (aktueller Stand 2016)

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte			Büros / Praxis			Gaststätten			Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerhallen	Freiflächen
	sehr gute Lage	gute Lage	einfache Lage	sehr gute Lage	gute Lage	einfache Lage	sehr gute Lage	gute Lage	einfache Lage			
Bad Freienwalde	3,00 - 7,00			3,00 - 6,00			3,00 - 7,50			1,00 - 2,00	0,50 - 1,50	0,25 - 1,00
Hoppegarten	6,00 - 10,00			4,00 - 10,00			-	-	-	3,00 - 5,00	2,00 - 6,00	1,00 - 2,00
Neuenhagen	5,00 - 10,00			4,00 - 8,00			-	-	-	2,00 - 5,00	2,00 - 4,00	0,50 - 1,00
Rüdersdorf	5,00 - 12,00			4,00 - 8,00			3,00 - 7,00			2,00 - 5,00	1,00 - 3,00	1,00 - 2,00
Seelow	4,50 - 8,00			2,00 - 7,00			-	-	-	2,00 - 3,00	0,50 - 2,00	0,25 - 0,50
Strausberg	5,00 - 15,00	4,00 - 10,00		4,00 - 9,00	3,00 - 7,00		4,00 - 7,00			1,50 - 5,00	1,00 - 3,00	0,50 - 1,00

Lagekriterien:

sehr gut: z. B. Innenstadt mit hoher Kundenfrequenz, repräsentative Lage, von Einzelhändlern geprägt, Parkplätze;

gut: z. B. Nebenkernlage, Fußgängerfrequenz nur zu Stoßzeiten, vereinzelt Ladenleerstand, kaum Parkplätze, gute verkehrliche Erreichbarkeit;

einfach: z. B. Lage in einem Wohngebiet, geringe/keine Fußgängerfrequenz, hoher Ladenleerstand, keine Parkplätze

Quelle: https://www.ihk-ostbrandenburg.de/blob/ffihk24/produktmarken/Recht-Steuern/Wirtschaftsrecht/3404798/b184372ca79de7ec1744b6ad9954ed81/Gewerbemietenspiegel_2016-data.pdf

11.3 Pachten

Ein hohes Maß an Transparenz ist auch für den Pachtmarkt bedeutungsvoll, da die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen im Landkreis Märkisch-Oderland überwiegend auf der Basis von Pachtverträgen erfolgt. Zum Anteil der gepachteten Flächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland liegen z. Z. keine genauen Angaben vor.

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 6316).

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.

Die in der Tabelle ausgewiesenen Werte ergeben sich aus allen bis zum 01.03.2018 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2017- 31.12.2017. Da die Anzeige von Pachtverträgen häufig nicht gemäß § 2 Abs. 2 Landpachtverkehrsgesetz innerhalb eines Monats nach der Vereinbarung erfolgt und darüber hinaus Pachtverträge auch rückwirkend abgeschlossen werden, unterliegt die Ermittlung der mittleren Pachtpreise ständigen Veränderungen. Die nachfolgenden Pachtwerte stellen lediglich eine Orientierung für Pächter und Verpächter dar.

Rechtliche Ansprüche lassen sich aus den Pachtangaben nicht herleiten.

Landwirtschaftliche Pachtzinsen für Acker im Landkreis Märkisch-Oderland (pro Jahr)

Gebiet	€/ha			€/ha/AZ ¹		
	von	bis	Mittelwert ²	von	bis	Mittelwert ²
Berliner Umland	28,85	401,50	229,19	1,25	25,14	8,58
Ostbrandenburgische Platte	70,07	613,27	251,83	2,07	20,00	8,37
Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch	50,00	625,00	287,65	2,76	18,89	7,87
Oderbruch	100,00	666,01	311,83	2,22	24,14	6,46
Kreisgebiet	28,85	666,01	285,17	1,25	25,14	7,39

- ¹ AZ = Ackerzahl
² gewogenes arithmetisches Mittel

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. Er hat die Aufgabe, auf Grundlage von realen Kauffällen für Grundstücksmarkttransparenz zu sorgen. Basis aller Analysen über den Immobilienmarkt ist dabei die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. In der Kaufpreissammlung werden neben den Informationen aus dem notariellen Kaufvertrag weitere Objektdaten, tlw. nach schriftlichen Anfragen an die Eigentümer erfasst. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt den strengen Datenschutzregelungen des Landes Brandenburg und wird daher vertraulich behandelt.

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), Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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)
geändert durch Verordnung vom 21. September 2017

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

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11.04.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 04. Dezember 2015, BAnz AT 04.12.2015 B4

Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 4. August 2017,
Aktenzeichen: 03 - 13 - 584-87

Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL

Verwaltungsvorschrift im Land Brandenburg, Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales Aktenzeichen: 13 – 584-37 vom 10.02.2015

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 16. März 2016,
Aktenzeichen: 13 - 584-81

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg,
Erlass des Ministeriums des Innern; Aktenzeichen: 13 – 584-30 vom 18.12.2012 geändert durch Erlass vom 14.02.2018, 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 31.12.2016
Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2016			Bevölkerung 31.12.2015 insgesamt	Differenz 31.12.2016 zu 31.12.2015
		insgesamt	männlich	weiblich		
		Personen			Personen	
12 0 64 000	Landkreis Märkisch-Oderland	191.685	95.141	95.544	190.714	971
	Amt Falkenberg-Höhe	4.506	2.312	2.194	4.495	11
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	604	299	305	593	11
12 0 64 125	Falkenberg	2.221	1.140	1.081	2.208	13
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	665	351	314	668	-3
12 0 64 222	Höhenland	1.016	522	494	1.026	-10
	Amt Golzow	5.279	2.715	2.564	5.313	-34
12 0 64 009	Alt Tucheband	793	402	391	766	27
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	462	241	221	468	-6
12 0 64 172	Golzow	831	419	412	836	-5
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.546	1.317	1.229	2.605	-59
12 0 64 538	Zechin	647	336	311	638	9
	Amt Lebus	6.080	3.062	3.018	6.083	-3
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.145	1.583	1.562	3.146	-1
12 0 64 388	Podelzig	852	416	436	855	-3
12 0 64 420	Reitwein	459	232	227	463	-4
12 0 64 480	Treplin	374	199	175	377	-3
12 0 64 539	Zeschdorf	1.250	632	618	1.242	8
	Amt Märkische Schweiz	9.047	4.549	4.498	9.214	-167
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.490	734	756	1.510	-20
12 0 64 153	Garzau-Garzin	458	232	226	716	-258
12 0 64 370	Oberbarnim	1.443	722	721	1.380	63
12 0 64 408	Rehfelde	4.847	2.445	2.402	4.789	58
12 0 64 484	Waldsiedersdorf	809	416	393	819	-10
	Amt Neuhardenberg	4.431	2.316	2.115	4.513	-82
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.243	668	575	1.222	21
12 0 64 303	Märkische Höhe	571	291	280	576	-5
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.617	1.357	1.260	2.715	-98
	Amt Seelow-Land	4.790	2.503	2.287	4.888	-98
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	679	350	347	711	-14
12 0 64 130	Fichtenhöhe	502	254	248	506	-4
12 0 64 288	Lietzen	770	438	332	736	34
12 0 64 290	Lindendorf	1.347	703	644	1.354	-7
12 0 64 482	Vierlinden	1.474	758	716	1.581	-107
	Amt Barnim-Oderbruch	6.584	3.362	3.222	6.705	-121
12 0 64 061	Bliesdorf	1.146	624	522	1.223	-77
12 0 64 349	Neulewin	906	466	440	921	-15
12 0 64 365	Neutrebbin	1.389	684	705	1.409	-20
12 0 64 371	Oderaue	1.584	802	782	1.605	-21
12 0 64 393	Prötzel	1.012	519	493	998	14
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	547	267	280	549	-2
	Amtsfreie Gemeinden	150.968	74.322	76.646	149.503	1.465
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	9.298	4.636	4.662	9.158	140
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.316	5.995	6.321	12.406	-90
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	13.572	6.711	6.861	13.104	468
12 0 64 227	Hoppegarten	17.806	8.746	9.060	17.636	170
12 0 64 274	Letschin	4.003	2.030	1.973	4.035	-32
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	6.820	3.468	3.352	6.783	37
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	17.883	8.681	9.202	17.593	290
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	14.719	7.295	7.424	14.520	199
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.382	7.788	7.594	15.313	69
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.451	2.636	2.815	5.387	64
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	26.387	12.698	13.689	26.213	174
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.331	3.638	3.693	7.355	-24

Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-Oderland

Stand: 19.04.2018

I. Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Altlandsberg

Berliner Allee 6
15345 Altlandsberg
Tel: 033438 156-0
Fax: 033438 156-88
E-Mail: info@stadt-altlandsberg.de
Internet: www.altlandsberg.de
Bürgermeister: Herr Arno Jaeschke
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Ravindra Guijulla

Stadt Bad Freienwalde (Oder)

Karl-Marx-Straße 1
16259 Bad Freienwalde (Oder)
Tel: 03344 412-0
Fax: 03344 412-153
E-Mail: stadtverwaltung@bad-freienwalde.de
Internet: www.bad-freienwalde.de
Bürgermeister: Herr Ralf Lehmann
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Jörg Grundmann

Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf

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

Gemeinde Hoppegarten

Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten
Tel: 03342 393-155
Fax: 03342 393-150
E-Mail: info@gemeinde-hoppegarten.de
Internet: www.gemeinde-hoppegarten.de
Bürgermeister: Herr Karsten Knobbe
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Christian Arndt

Gemeinde Letschin

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

Stadt Müncheberg

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

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin
Tel: 03342 245-500
Fax: 03342 245-444
E-Mail: gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de
Internet: 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
Internet: www.petershagen-eggersdorf.de
Bürgermeister: Herr Olaf Borchardt
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Rita Schmidt

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Gemeindeteil (15370) Petershagen

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

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Hausanschrift:

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

Stadt Seelow

Küstriner Straße 61
15306 Seelow
Tel: 03346 802-0
Fax: 03346 802-190
E-Mail: info@seelow.de
Internet: 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
Internet: 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
Internet: www.wriezen.de
Bürgermeister: Herr Karsten Ilm
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
Internet: 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	Mielenz	Werner
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
Internet: 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
Internet: www.amt-golzow.de
Amtsdirektor: Herr Lothar Ebert
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dieter Rauer

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Alt Tucheband	Baar	Detlef
Bleyen-Genschmar	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

Internet: 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

Heinl

Mix

Tietz

Kretschmann

Franke

Peter

Thomas

Karl-Friedrich

Joachim

Margot

Amt Märkische Schweiz

Hauptstraße 1

15377 Buckow (Märkische Schweiz)

Tel: 033433 659-0

Fax: 033433 659-20

E-Mail: amtsverwaltung@amt-maerkische-schweiz.de

Internet: 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

Hinkel

Arndt

Donath

Ehm

Jana

Lothar

Reiner

Dietmar

Amt Neuhardenberg

Karl-Marx-Allee 72
15320 Neuhardenberg
Tel: 033476 595-0
Fax: 033476 595 300
E-Mail: info@amt-neuhardenberg.de
Internet: 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: info@amt-seelow-land.de
Internet: 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	Schütze	Konstantin

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	jürgen_proft@landkreismol.de
Rosin, Bernd	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600	bewertung@sv-rosin.de
Stechel, Frank	stellv. Vorsitzender	Sachverständiger Immobiliengutachter HypZert (F/M)	15366 Neuenhagen		frank.stechel@arcor.de
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	dr.burkhard.boettcher@arcor.de
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	grundmann-immobilien@t-online.de
Jänike, Stefan	Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/342-2025	poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de
Kalb, Matthias	ehrenamtlicher Gutachter	ÖbVI / Sachverständiger	Buchhorst 3 15344 Strausberg	03341/314420	kontakt@immowert-kalb.de
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Präsident LGB	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844210	Killiches@t-online.de
Kothe, Burghardt	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienfachverständiger	Meyerbeerstraße 72 13088 Berlin	030/92406277	immobilienbewertung@web.de
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342	makler@kuhnt-immobilien.de

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobilengutachterin HypZert (F)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/3181-3400	Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	gm.nowak@t-online.de
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kaiserdamm 82 14057 Berlin	030/303069800	mirko.otto@ottoundkollegen.net
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/523971	gerd.piefel@web.de
Pfeifruck, Ines	ehrenamtliche Gutachterin	Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342 2015	ines.pfeifruck@fa.brandenburg.de
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Sprengnetter go Value GmbH Mohrenstraße 32 10117 Berlin	030/2083059-0	a.schories@sprengnetter.de
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	JT-Bauberatung@web.de

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 (0 33 34) 2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46)20 27 60 (0 35 46)20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe – Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35)46 27 06 (0 35 35)46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(0 33 21)4 03 61 81 (0 33 21)40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46)8 50 74 61 (0 33 46)8 50 74 69 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01)6 01 55 81 (0 33 01)6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55)499 121 07 (03 55)499 121 11 m.numrich-katasteramt@lkspn.de
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 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
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 gutachter@o-p-r.de
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 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76)71 37 92 (0 38 76)71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71)6 08 42 05 (0 33 71)6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32)580 2314 (0 33 32)5802350 gaa@uckermark.de
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 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
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 gutachterausschuss@cottbus.de
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 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35)5 58 25 20 (03 35)5 58 25 03 Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31)8 84 41 23 03 31)8 84 41 61 23

Stichwortverzeichnis

Teilmarkt		Wertangaben (überwiegend Auswertejahre 2013-2017)		Seite
Abbauland		1,80 bis 9,85 €/m² Ø 5,83 €/m²		52
Acker				35
Arrondierungsflächen				31
Ausgleichsflächen				52
Bauerwartungsland		20 - 40 %, Ø 27 % BRW Bauland		28
Baugrundstücke im Außenbereich		25 - 75 %, Ø 45 % BRW Bauland		32
Bodenrichtwerte		Auszug		93
Dauerkleingärten		1,00 – 4,60 €/m², Ø 2,20 €/m²		51
Eckgrundstücke		rund 5 % preiswerter		30
Erbbaurechte				30
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	48
	Berliner Umland	≤ 50	16	
		> 50	17	
	weiterer Metropolitanraum	≤ 15	23	
> 15		17		
gewerbliche Bauflächen				26
Grünland				39
Landwirtschaftliche Betriebe		1,20 - 5,30 €/m², Ø 2,50 €/m²		46
Lagerplätze		2,09 – 23,78 €/m², Ø 10,12 €/m²		51
Liegenschaftszinssätze				67,75, 82
Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)		auf Basis NHK 2010		57, 69
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Biotopflächen		0,03 – 1,00 €/m², Ø 0,45 €/m²		47
ortsnahe Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		42
Parkplätze / Stellplätze				53
private Wege				51
Rohbauland		20 - 80 %, Ø 55 % BRW Bauland		29
Sanierungsgebiete (besondere Bodenrichtwerte)				95
Sportanlagen				51
Unland / Geringstland		0,20- 0,33 €/m², Ø 0,27 €/m²		47
Umrechnungskoeffizienten Bauland		keine Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis		23
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				52
Wald				42
Wassergrundstücke				32
Wasserflächen (Seen)				51
Windkraft-, Biogas-, Photovoltaikanlagen				48
Zwangsversteigerungen				16