

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



# **Grundstücksmarktbericht 2023 Landkreis Märkisch-Oderland**



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg  Telefon: 03346 850-7461 Telefax: 03346 850-7469 E-Mail: <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a> Internet: <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/</a>
Berichtszeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2024
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte/">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte/</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,-€ <sup>1</sup>
Titelfoto	© Matthias Lubisch ehemaliges Sanierungsgebiet der Altstadt Lebus
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2023, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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

## Dokumentenhistorie

<b>Version</b>	<b>Datum</b>	<b>Seite</b>	<b>Beschreibung</b>
2023 – 1.0	17.05.2024		Erstveröffentlichung
2023 – 1.1	22.05.2024	75, 76 93	Korrektur der Grafik und der Tabelle bezüglich der Sachwertfaktoren Korrektur der Grafik bezüglich der durchschnittlichen Wohnflächenpreise
2023 – 2.1	18.06.2024	105	Korrektur der landwirtschaftlichen Ackerpachten 2023

<b>Gliederung des Grundstücksmarktberichtes</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung .....	13
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>17</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	17
4.2	Geldumsatz .....	18
4.3	Flächenumsatz .....	19
4.4	Zwangsversteigerungen .....	20
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>21</b>
5.1	Allgemeines .....	21
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	21
5.2.1	Preisniveau .....	21
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	23
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	27
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke .....	28
5.4	Bauland für Gewerbe .....	29
5.4.1	Preisniveau .....	30
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	32
5.6	Sonstiges Bauland .....	33
5.7	Erbbaurechte .....	33
5.8	Sonderauswertungen .....	34
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>37</b>
6.1	Allgemeines .....	37
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	39
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland .....	39
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	43
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	44
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	46
6.3.1	Preisniveau .....	49
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	50
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe .....	50
6.5	Sonstige landwirtschaftliche Flächen .....	51
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>52</b>

<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>59</b>
8.1	Allgemeines .....	59
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	60
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	60
8.2.2	Sachwertfaktoren .....	61
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	69
8.2.4	Liegenschaftszinssätze .....	72
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	73
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	73
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	74
8.3.3	Vergleichsfaktoren .....	77
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	79
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	79
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	80
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	86
8.6	Liegenschaftszinssätze .....	87
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	87
8.8	Sonstige bebaute Objekte.....	88
<b>9</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>89</b>
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	91
9.2	Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen .....	95
<b>10</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>96</b>
10.1	Allgemeine Informationen.....	96
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	97
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	100
<b>11</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>102</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	102
11.2	Wohnungs- und Gewerbemieten.....	103
11.3	Pachten .....	105
<b>12</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....</b>	<b>107</b>

## Anhang

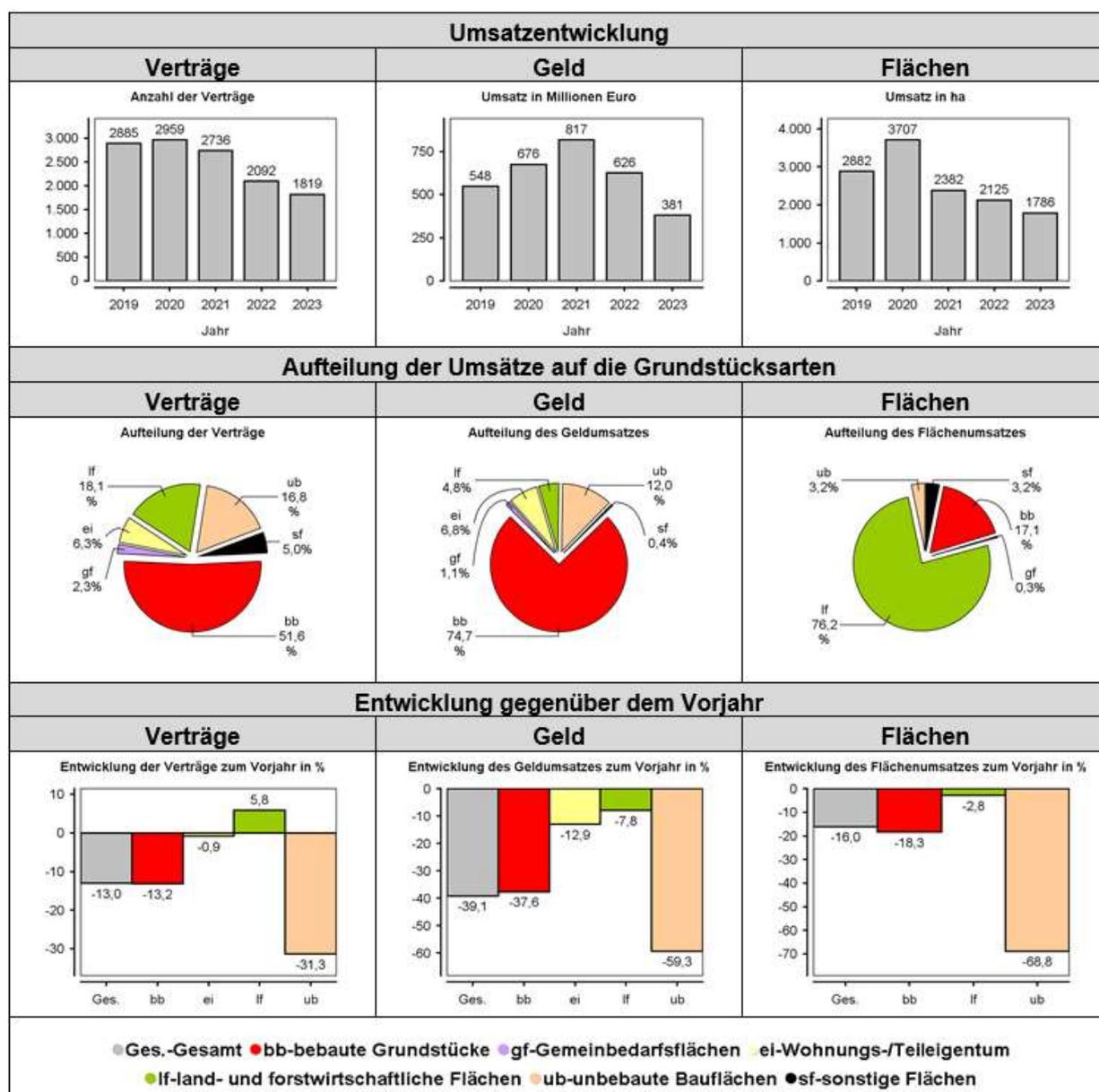
Anlage 1	Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland
Anlage 2	Ämter- und Gemeindeübersichten des Landkreises MOL
Anlage 3	Mitglieder des Gutachterausschusses
Anlage 4	Anschriftenübersicht der Geschäftsstellen im Land Brandenburg
Anlage 5	Stichwortverzeichnis und weitere Untersuchungsergebnisse

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2023 waren gegenüber dem schon schwachem Jahr 2022 nochmals deutliche Rückgänge bei allen Kennziffern des Immobilienmarktes zu verzeichnen.

Besonders auffällig war der Rückgang der Fallzahlen bei den Verkäufen von unbebauten Bauflächen. Die Anzahl der Verkäufe im Jahr 2023 lag unter 50 % des Durchschnittes der starken Jahre 2019, 2020 und 2021. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern ging im Landkreis MOL im Jahr 2023 gegenüber dem Jahr 2022 um 41 % zurück.

Obgleich bei den Kaufpreisen in allen Teilmärkten eine hohe Volatilität zu verzeichnen ist, wurde der in den vergangenen Jahren immer dynamischer werdende Preisanstieg gestoppt.



## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Mit der vorliegenden umfangreichen Analyse sollen der interessierten Öffentlichkeit aktuelle und verlässliche Informationen des regionalen Grundstücksmarktgeschehens im Landkreis Märkisch-Oderland geboten werden.

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

Die Quelle der Analyse ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte automatisierte Kaufpreissammlung (AKS), in der die notariell beurkundeten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der zusätzlich erhobenen Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Damit verfügt der Gutachterausschuss über das Privileg eines aktuellen, umfassenden und detaillierten Überblicks 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 Baugrundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Nutzungsentgelte, Mieten und Pachten

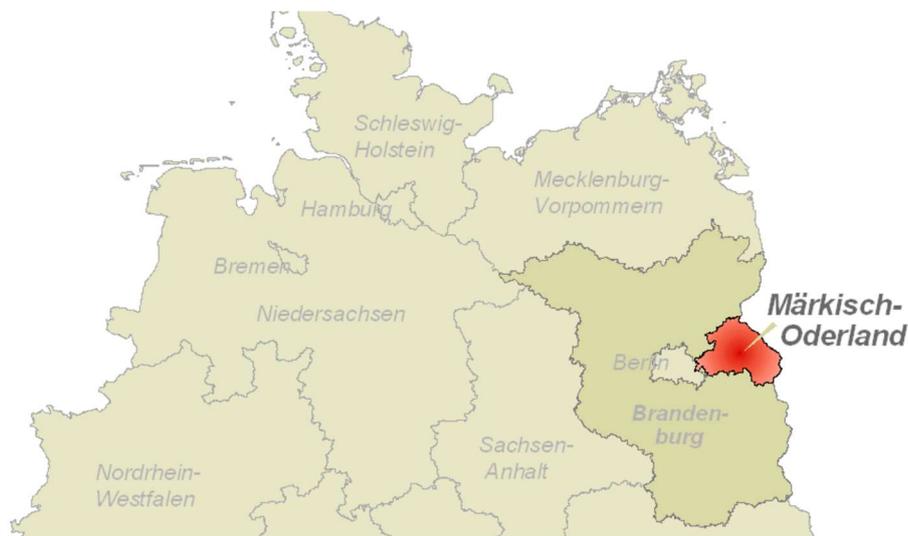
Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2023 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für zuverlässige Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden hauptsächlich die Kaufverträge der letzten 5 Jahre.

Im Jahr 2023 wurden für den Erwerb von Immobilien im Landkreis Märkisch-Oderland rund 381 Mio. € ausgegeben. Somit war erneut ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Reduzierung in Höhe von rund 39 % ist Ausdruck der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beispielsweise den anhaltenden vergleichsweise hohen Zinsen und weiterhin steigenden Baukosten.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

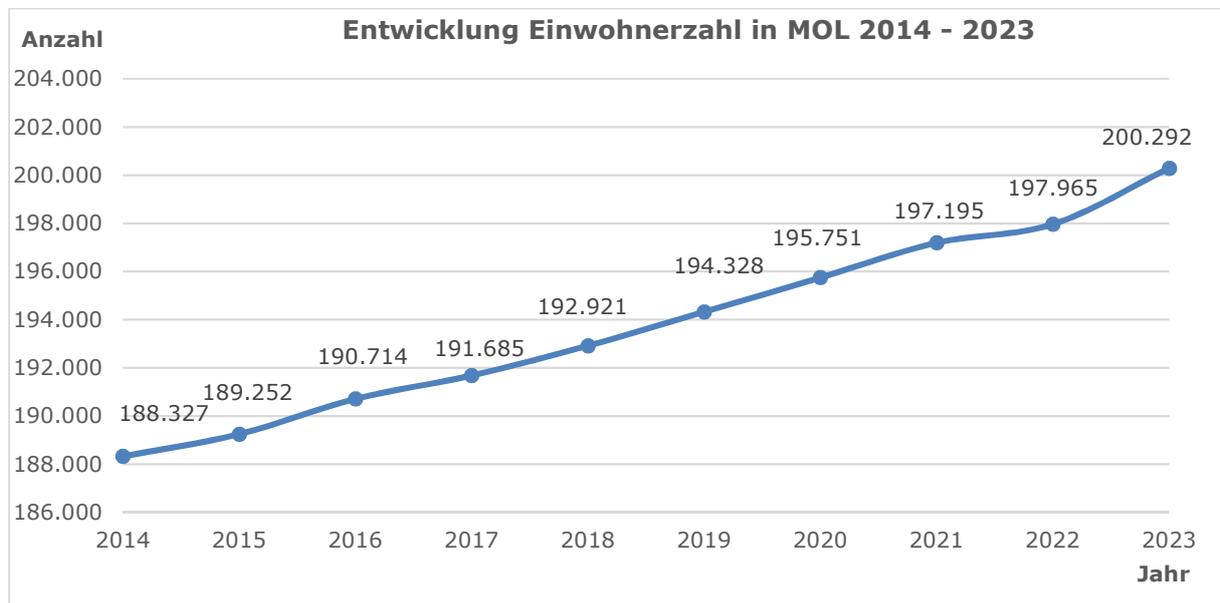
Der Landkreis Märkisch-Oderland ist mit rund 200.300 Einwohnern der drittgrößte Landkreis Brandenburgs. Er erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze bis an die deutsch-polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland-Spree.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.159 km <sup>2</sup> (Stand 31.12.2023) *
	Einwohner	-	200.292 (Stand 31.12.2022; Basis Zensus 2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	93 Einwohner je km <sup>2</sup> (Spanne von 12-973)
	Verwaltungsstruktur	-	6 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	5,5 % (Stand: 31.12.2023)

Im Landkreis Märkisch-Oderland werden weiter steigende Bevölkerungszahlen registriert. Nach der aktuell verfügbaren Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland **von 2022 zu 2023 um 2.327 Personen bzw. um ca. 1,18 %** gestiegen.



Bei den in der Grafik dargestellten Zahlen handelt es sich um Jahresanfangszahlen. Aktuellere Jahreszahlen zum 31.12.2023 liegen noch nicht vor (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises nahezu gleichmäßig. Das Berliner Umland verzeichnete 1.174 mehr Einwohner, aber auch in dem weiteren Metropolitanraum wurden 1.153 mehr Bürger gezählt.

Den größten Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen in den berlinnahen Gemeinden das Doppeldorf Petershagen-Eggersdorf (+249 Einwohner) sowie die Stadt Altlandsberg (+154 Einwohner). Diese Veränderung bedeutet einen Anstieg von je 1,6 %.

Den höchsten prozentualen Zuwachs im ländlichen Raum verzeichnet die Gemeinde Bliesdorf (90 Einwohner entsprechen 6,8 %), gefolgt von Reitwein (+29 Einwohner; 6,5 %). In der Kreisstadt Seelow wurden im Jahresvergleich 265 mehr Menschen gezählt (4,9 %).

\* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum aktuell verfügbaren Stichtag 31.12.2022; [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/20d15b2a2e358f45/0417149d8e29/SB\\_A01-04-00\\_2022j01\\_BB.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/20d15b2a2e358f45/0417149d8e29/SB_A01-04-00_2022j01_BB.pdf))

Entsprechend dem am 01.07.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Anlage zur gleichlautenden Verordnung wird der Landkreis Märkisch-Oderland gemäß den festgelegten Regionstypen in zwei nachfolgende Raumgebiete unterteilt:

- Berliner Umland<sup>1</sup> (in Grafik rosa, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)
- weiterer Metropolitanraum (in Grafik grün, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt).

<sup>1</sup> als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam

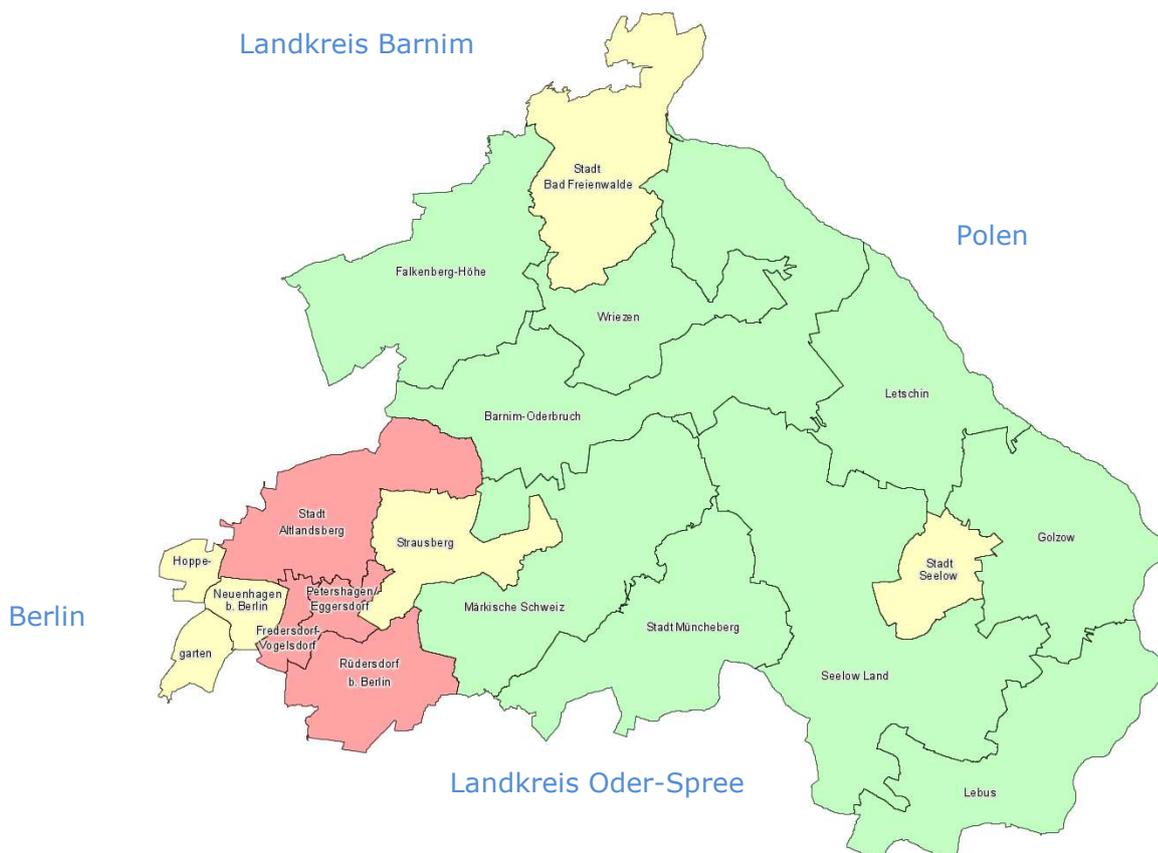
Im LEP HR wurden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

Es basiert auf einem flächendeckenden System funktionstragender zentraler Orte mit drei Stufen (Metropole, Oberzentren und Mittelzentren). Im Landkreis Märkisch-Oderland sind demgemäß folgende vier Mittelzentren vorhanden:

Mittelzentrum	Raumgebiet
Hoppegarten / Neuenhagen bei Berlin	Berliner Umland
Strausberg	
Bad Freienwalde	weiterer Metropolenraum
Seelow	

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

Verwaltungsstruktur Märkisch-Oderland in Verbindung mit Regionstypen nach LEP HR



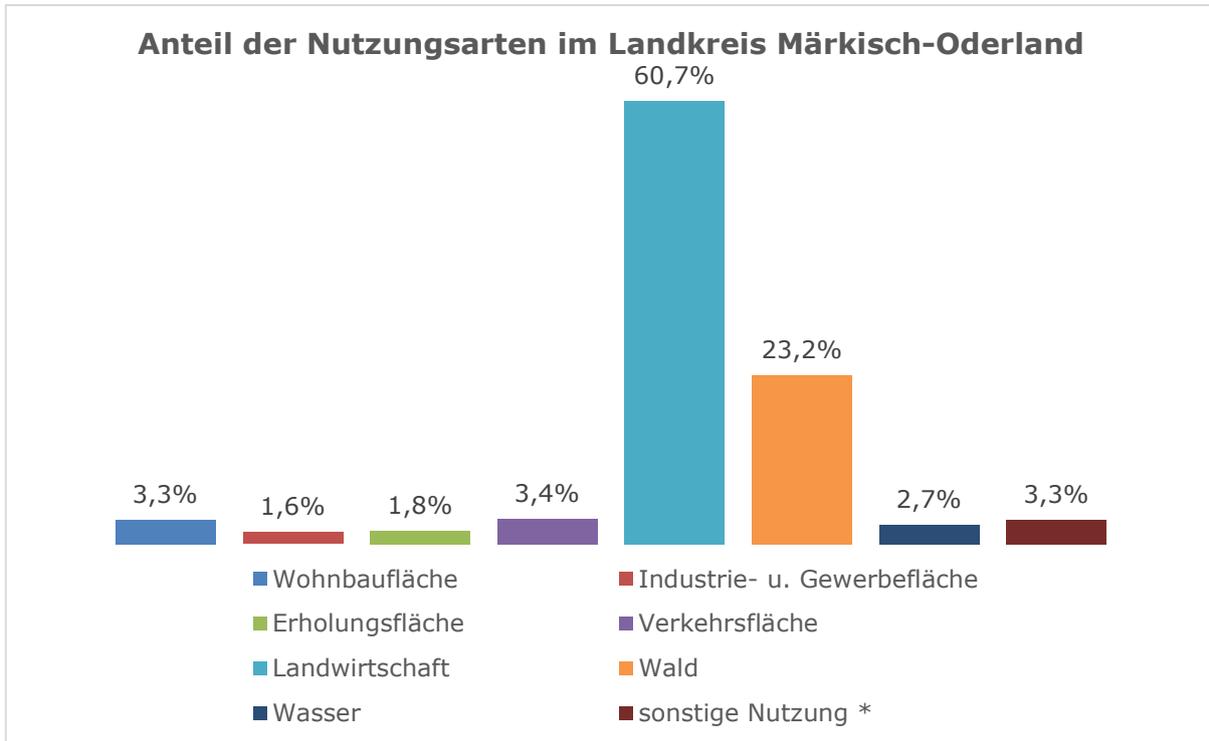
(Datenquelle: GIS LK MOL)

Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in zwei Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbareren „**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 drei Untersuchungsgebiete innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland.



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



\* Schutzflächen, Friedhof, Unland u. ä

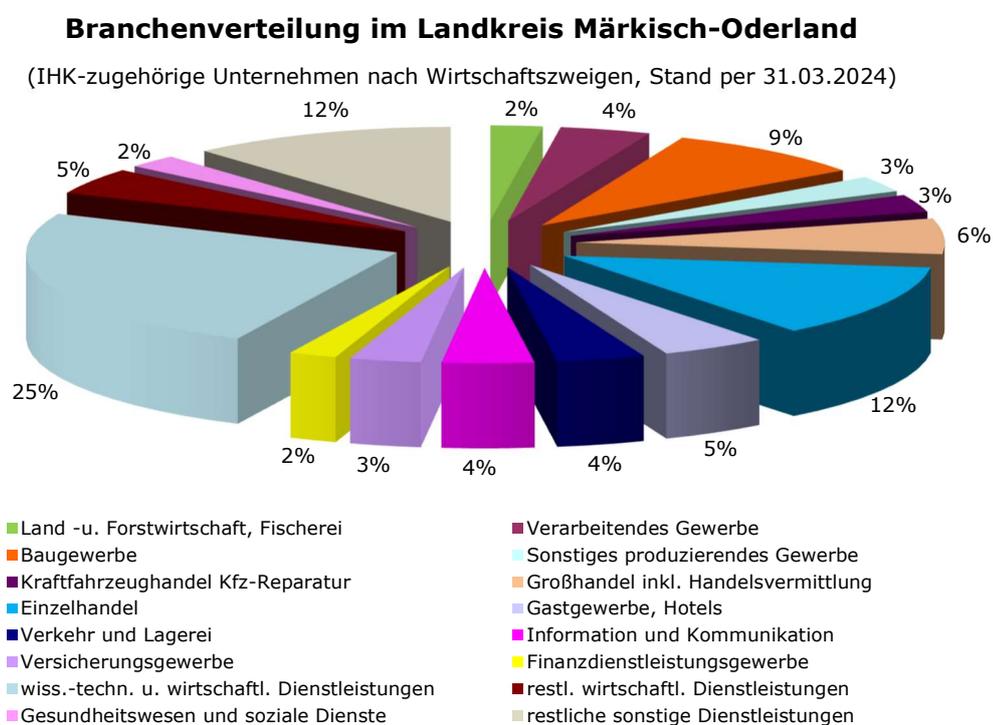
(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berichtjahr 2022, erschienen im Juli 2023; <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-v-3-1>)

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

Der Landkreis Märkisch-Oderland ist als Wirtschaftsregion zwischen der Metropole Berlin und Polen ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einer guten Verkehrsanbindung. Er bietet die Vorteile der Metropolenregion mit einer ausgebauten touristischen Infrastruktur in einer attraktiven Landschaft mit vielen Seen im ländlichen Raum, der vorwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

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.



Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Der Landkreis Märkisch-Oderland verfügt über mehr als 80 Gewerbe- und Industriegebiete, davon ein Großteil im direkten Berliner Umland. Das zur Verfügung stehende Angebot an freien Flächen hat sich deutlich reduziert, was für die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes in dieser Region spricht.

Ein Großteil der Flächen ist vermarktet, offene Flächen befinden sich zu einem überwiegenden Teil in privatem Besitz oder Besitz von privaten Gesellschaften. Einige Kommunen bereiten derzeit die planungsrechtliche Neuausweisung zukünftiger Gewerbegebiete, wie beispielsweise in Altlandsberg, Bad Freienwalde und Wriezen vor. Andere Gewerbegebiete befinden sich derweil bereits in der baulichen Erschließungsphase, wie z.B. in Fredersdorf-Vogelsdorf.

Im Jahr 2023 wurden 1.534 Gewerbebeanmeldungen gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg von 26 Anmeldungen.

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

### Daten zur Baukonjunktur

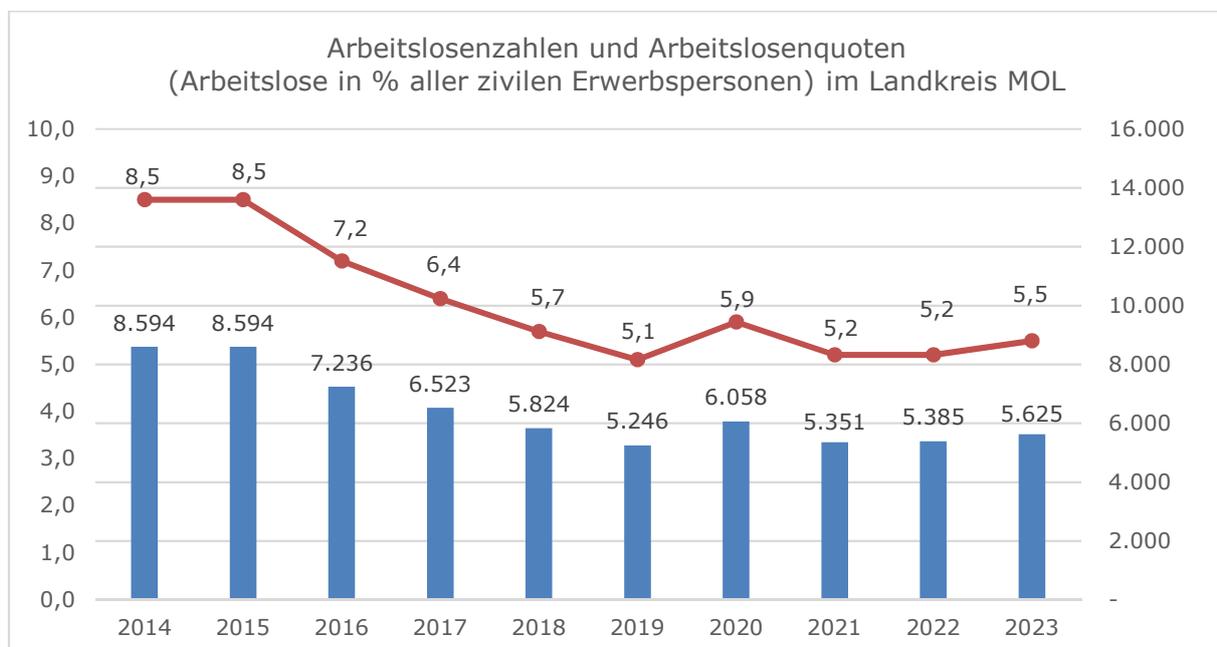
Seit Jahren definiert der Gutachterausschuss die Baukonjunktur anhand der von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Statistik der erteilten Baugenehmigungen der letzten 5 Jahre

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2019	509	29	26	885
2020	613	75	41	1.112
2021	525	32	39	926
2022	543	35	29	964
2023	320	9	50	685

### Arbeitsmarkt im Überblick

Die Beschäftigungslage im Landkreis Märkisch-Oderland hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum seitwärts entwickelt. Die Zahl der Erwerbslosen stieg um 240 auf 5.625 Arbeitslose und erreichte somit erneut eine Arbeitslosenquote von 5,5 %. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von 6,0 %.



(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2023, [https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbe-reich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Brandenburg.html?nn=25856&year\\_month=202312](https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbe-reich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Brandenburg.html?nn=25856&year_month=202312))

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Arbeitsagenturen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 3,9 % am geringsten; in Seelow liegt sie bei 9,2 % und in Bad Freienwalde unverändert bei 9,1 %.

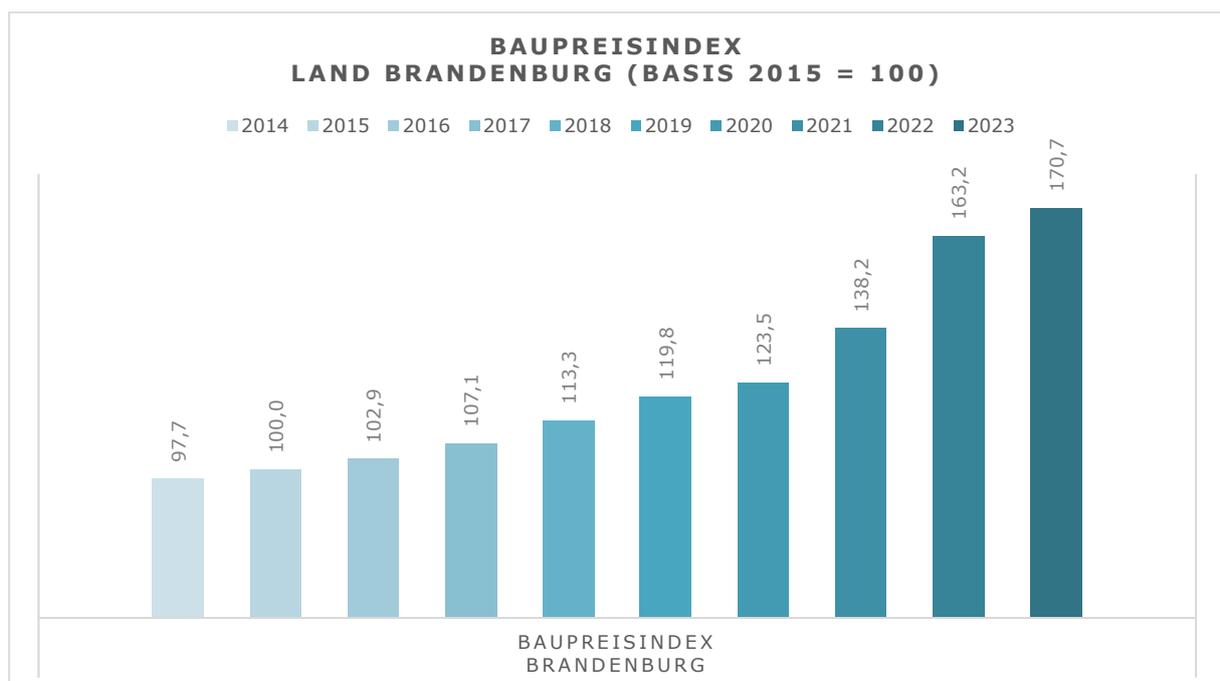
(Quelle: Arbeitsmarktreport Agentur für Arbeit Frankfurt (Oder), Auszug aus „Arbeitsmarkt nach Geschäftsstellenbezirken“, Stand 31.12.2023, [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?topic\\_f=amr&r\\_f=bb\\_Frankfurt\\_Oder](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=amr&r_f=bb_Frankfurt_Oder))

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.

### Preisindizes

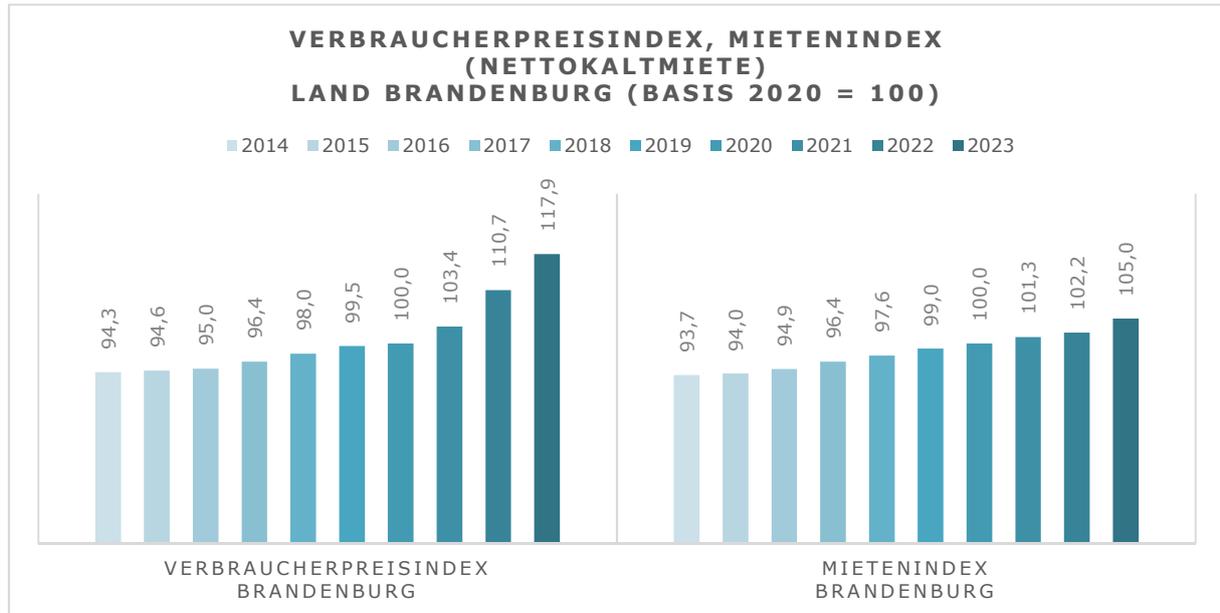
Das Interesse an Immobilien sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt ist aufgrund der gestiegenen Zinsen deutlich zurückgegangen.

Die Baupreise von konventionell gefertigten Wohngebäuden im Land Brandenburg sind erneut angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt die Steigerung bei 4,6 % (s. nachfolgende Grafik).



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

In den letzten 10 Jahren haben sich die Baupreise nahezu verdoppelt. Dagegen fällt die Entwicklung der Nettokaltmieten im Land Brandenburg deutlich hinter diesem Anstieg zurück. Hier beträgt die Steigerung zum Vorjahr lediglich 2,7 % und seit dem Jahr 2014 12,1 %.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich im Berichtsjahr erneut deutlich von 110,7 % auf 117,9 % erhöht.

Trotz der preislichen Seitwärtsbewegung bei Wohnbaulandgrundstücken im Berliner Umland verteuern sich die Gesamtkosten für den Erwerb und die Bebauung von Grundstücken erneut.

Der Verbraucherpreisindex wird in regelmäßigen Abständen einer Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Mit dem Berichtsmonat Januar 2023 erfolgte die Umstellung von der bisherigen Basis 2015 auf das Basisjahr 2020. Dabei wurden die Ergebnisse seit Januar 2020 neu berechnet.

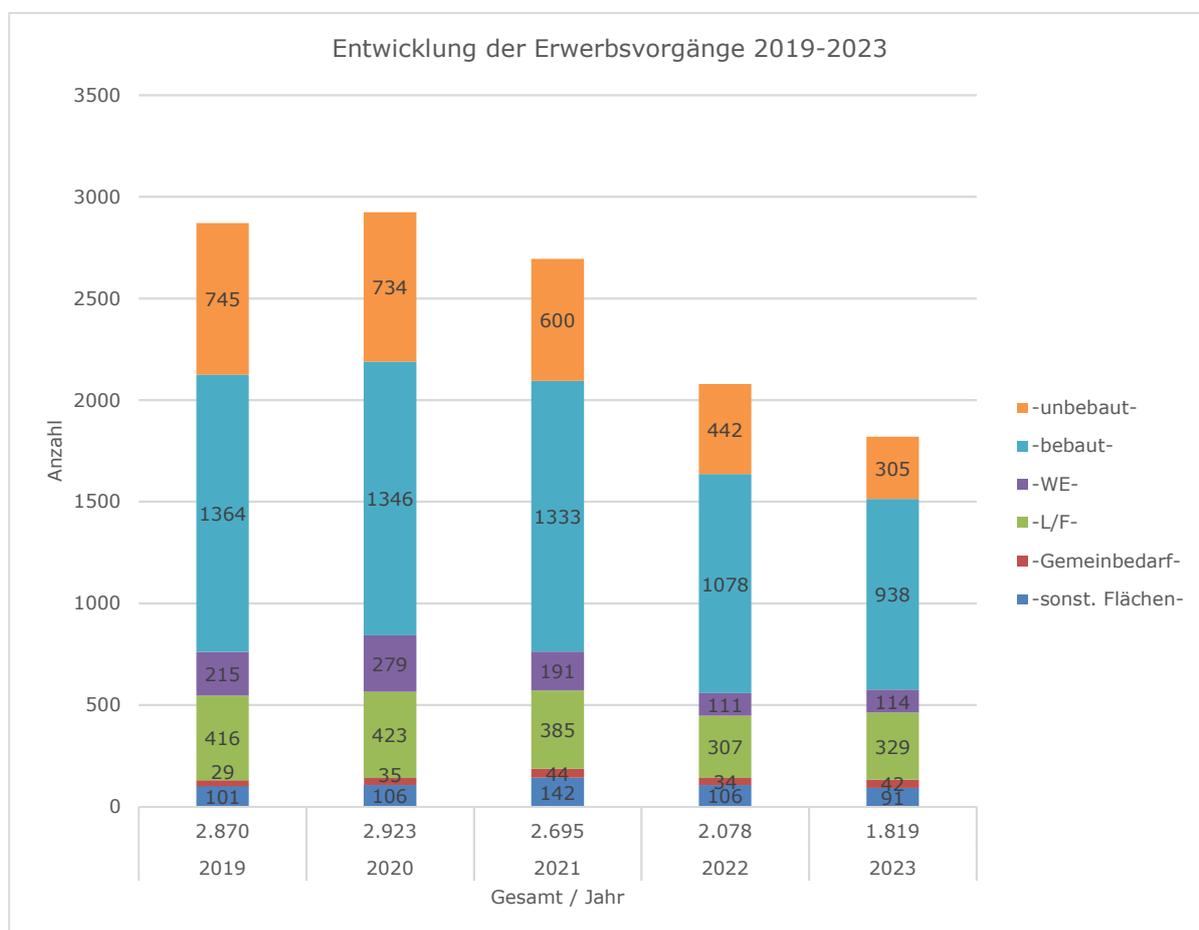
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Vertragszahlen des Jahres 2023 sind mit 1.819 erfassten Verträgen gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich gesunken (rund 13 %). Die Verschiebung des Marktgeschehens zugunsten der bebauten Grundstücke hält verfügbarkeitsbedingt weiterhin an. Im Vergleich zum Vorjahr fand bei den Vertragszahlen im überwiegenden Teil der Teilbereiche eine Seitwärtsbewegung statt. Für Wohnungseigentum betrug die Steigung rund 3 % und für die Landwirtschaft rund 7 %. Bei den unbebauten Baugrundstücken sind die Vertragszahlen um rund 31 % und den bebauten Baugrundstücken um rund 13 % gesunken.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2024 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2023 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
2019	2.870	745	1.364	215	416	29	101
2020	2.923	734	1.346	279	423	35	106
2021	2.695	600	1.333	191	385	44	142
2022	2.078	442	1.078	111	307	34	106
<b>2023</b>	<b>1.819</b>	<b>305</b>	<b>938</b>	<b>114</b>	<b>329</b>	<b>42</b>	<b>91</b>

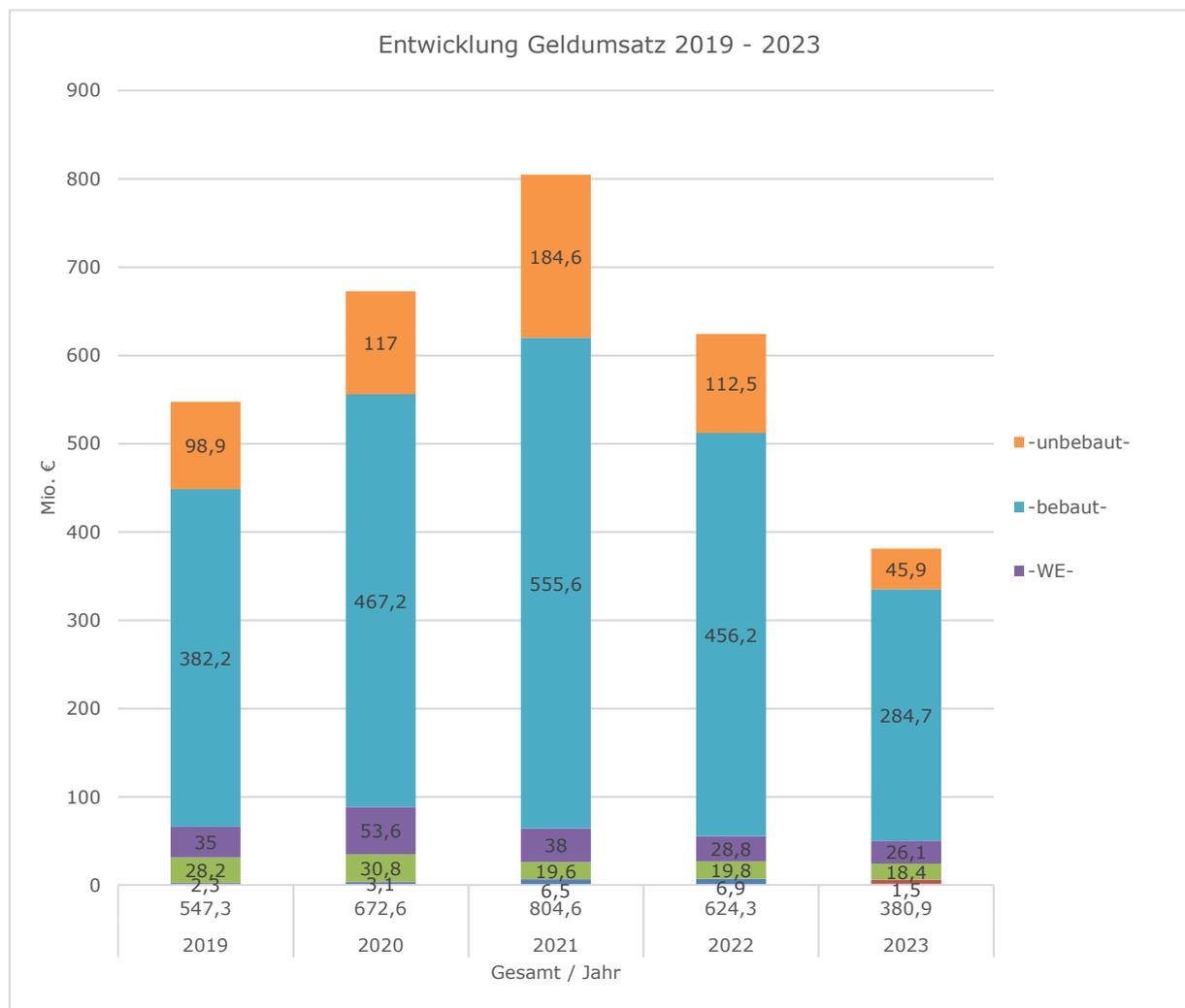


## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz reduzierte sich im Jahr 2023 erneut um ca. 39 % im Vergleich zum Vorjahr auf rund 381 Mio. €. Er macht damit rd. 7 % des landesweiten Geldumsatzes von rund 5.719 Mio. € aus. Trotz des Rückgangs bleibt der dominierende Teilmarkt der bebauten Grundstücke bestehen. In diesem Bereich reduzierte sich der Geldumsatz um rund 38 %. Beim Teilmarkt Wohnungseigentum ist der Geldumsatz um rund 9 % gesunken.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungsei- gentum	Land-/ Forstwirt- schaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
2019	547,3	98,9	382,2	35,0	28,2	0,7	2,3
2020	672,6	117,0	467,2	53,6	30,8	0,9	3,1
2021	804,6	184,6	555,6	38,0	19,6	0,1	6,5
2022	624,3	112,5	456,2	28,8	19,8	0,1	6,9
<b>2023</b>	<b>380,9</b>	<b>45,9</b>	<b>284,7</b>	<b>26,1</b>	<b>18,4</b>	<b>4,4</b>	<b>1,5</b>



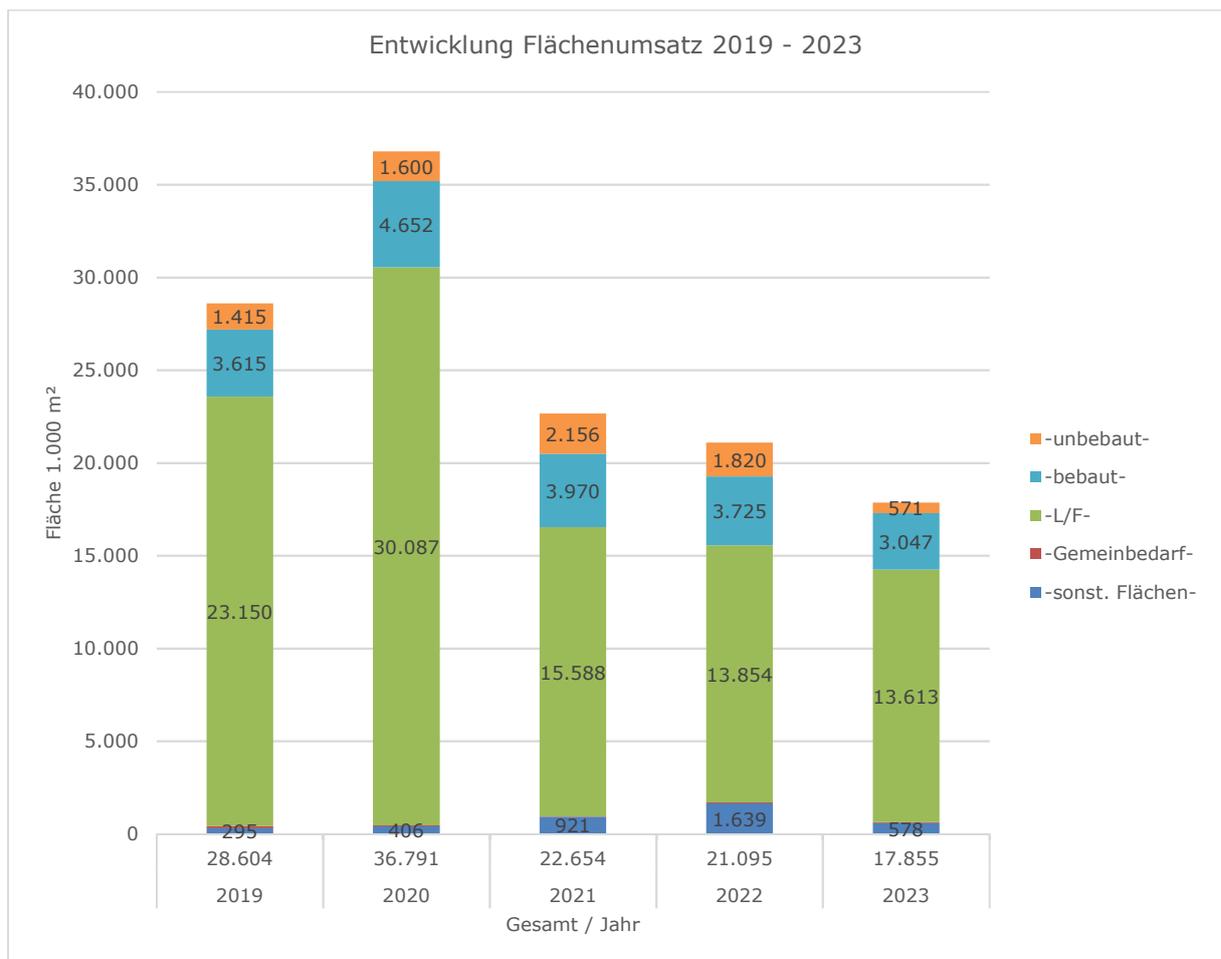
### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um rund 15 % gesunken. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, trotz eines Rückgangs des Umsatzes von rund 2 % zum Vorjahr. Weiterhin ist bei den unbebauten Grundstücken ein Rückgang des Flächenumsatzes von rund 69 % zu verzeichnen.

(Hinweis: Grundstücksmitigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

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

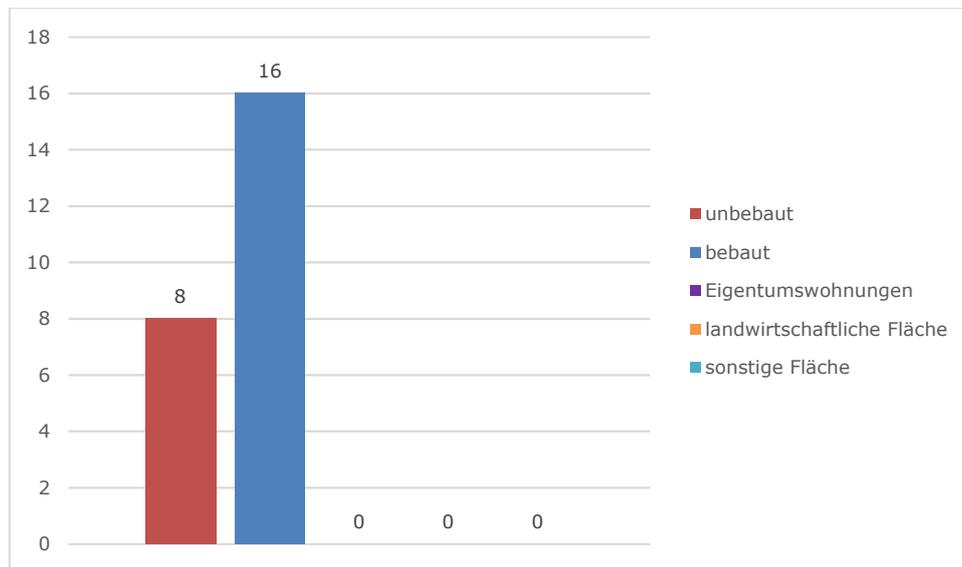
Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
2019	28.604	1.415	3.615	23.150	129	295
2020	36.791	1.600	4.652	30.087	46	406
2021	22.654	2.156	3.970	15.588	19	921
2022	21.095	1.820	3.725	13.854	58	1.639
<b>2023</b>	<b>17.855</b>	<b>571</b>	<b>3.047</b>	<b>13.613</b>	<b>46</b>	<b>578</b>



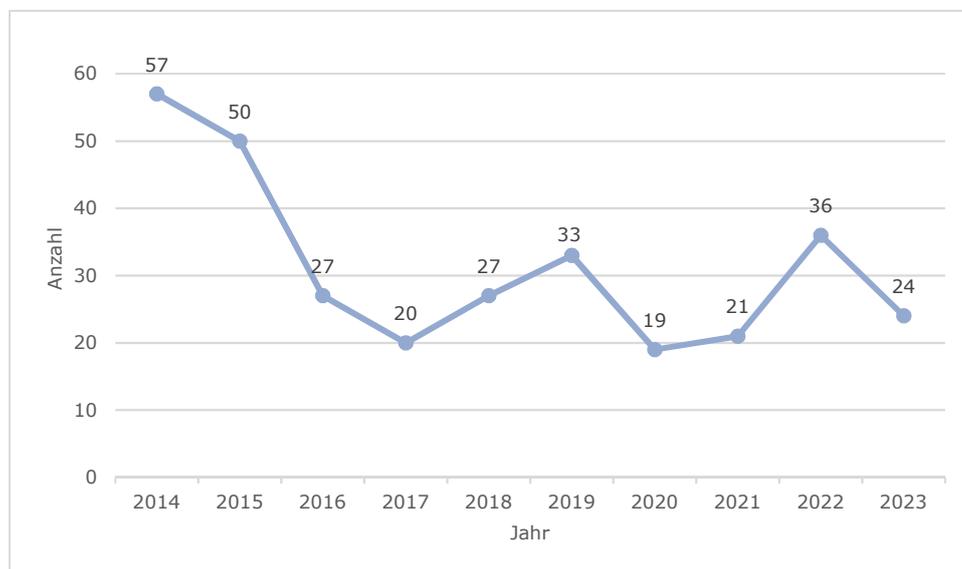
#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2023 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 24 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Rückgang von 8 %.

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.

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Der Geldumsatz für unbebaute Baugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um rund 59 % gesunken und erreichte rund 459 Tsd. €. Die verkauften Grundstücke umfassten eine Fläche von nahezu 57 ha, was einem Rückgang von rund 69 % zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der Verträge hat sich um 31 % zum Vorjahr reduziert. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem erneuten Anteil von rund 90 %. Dieser hat im Vergleich zum Jahr 2022 eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. Das Marktgeschehen verteilt sich mit einem Anteil von rund 47 % auf das Berliner Umland und mit einem Anteil von 53 % auf den weiteren Metropolenraum.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2023 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (100 T €)	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Individueller Wohnungsbau	276	396	342	1.121	349	575
Mehrfamilienhäuser	3	4	3	18	3	62
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	2	0	4	0	0,14	0
Gewerbliche Nutzung	21	34	218	679	107	487
Sonstige Nutzung	3	8	4	2	0,32	0,83
<b>Gesamt</b>	<b>305</b>	<b>442</b>	<b>571</b>	<b>1.820</b>	<b>459</b>	<b>1.125</b>
<b>Entwicklung zum Vorjahr [%]</b>	<b>- 31,0</b>		<b>- 68,6</b>		<b>- 59,2</b>	

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

#### 5.2.1 Preisniveau

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

Das Baulandpreisniveau hat im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr durch die Erhöhung des europäischen Leitzins überwiegend eine Seitwärtsbewegung vollzogen. Dies war nicht nur im berlinnahen Raum zu spüren, sondern im gesamten Landkreis feststellbar.



Das übliche Baulandpreisniveau ist in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2023. Die Bodenrichtwerte sind beitragsfrei nach BauGB und KAG ausgewiesen (s. Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)).

<b>Bodenrichtwertniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ohne direkte Wasserlagen <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</u></b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>275</b>	<b>70 - 500</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10</b> (Hoppegarten, Neuenhagen)	<b>355</b>	<b>200 - 500</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss</b> (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	<b>296</b>	<b>70 - 420</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss</b> (Altlandsberg, Rüdersdorf)	<b>209</b>	<b>80 - 310</b>
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	<b>34</b>	<b>10 - 400</b>
<b>Städtische und analoge Lagen</b> (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	<b>47</b>	<b>10 - 220</b>
<b>Höhendörfer</b>	<b>41</b>	<b>10 - 400</b>
<b>Oderbruchdörfer</b>	<b>14</b>	<b>10 - 35</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre ist entsprechend § 18 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 Wertermittlungsstichtage.

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 Wertermittlungsstichtag birgt die ungeprüfte Anwendung jedoch Risiken bzw. führt nicht zwangsläufig zu sachgerechten Werten.

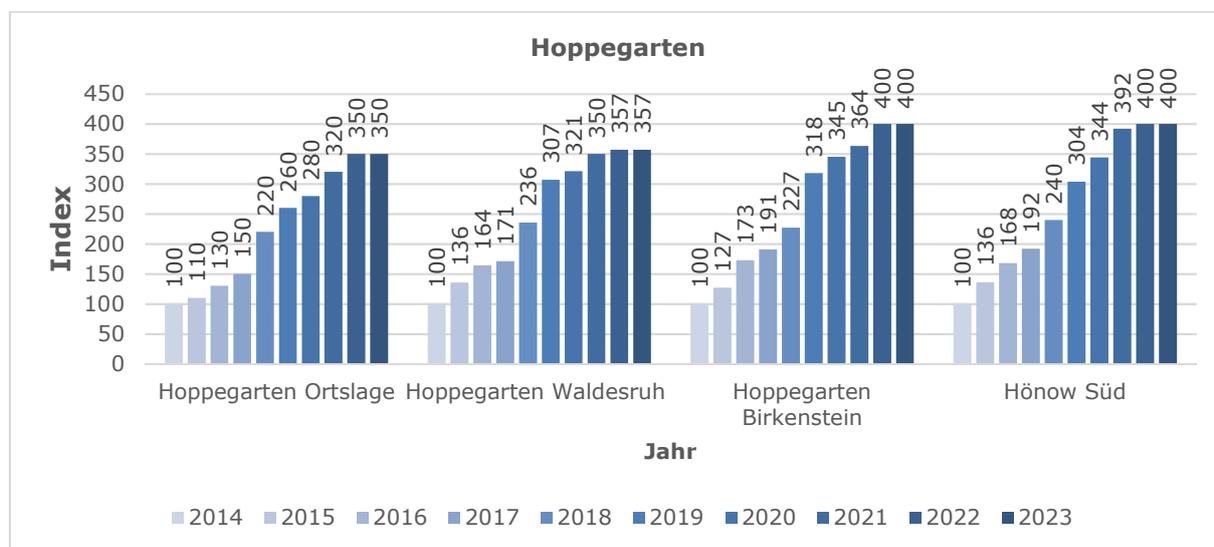
Deshalb ist eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

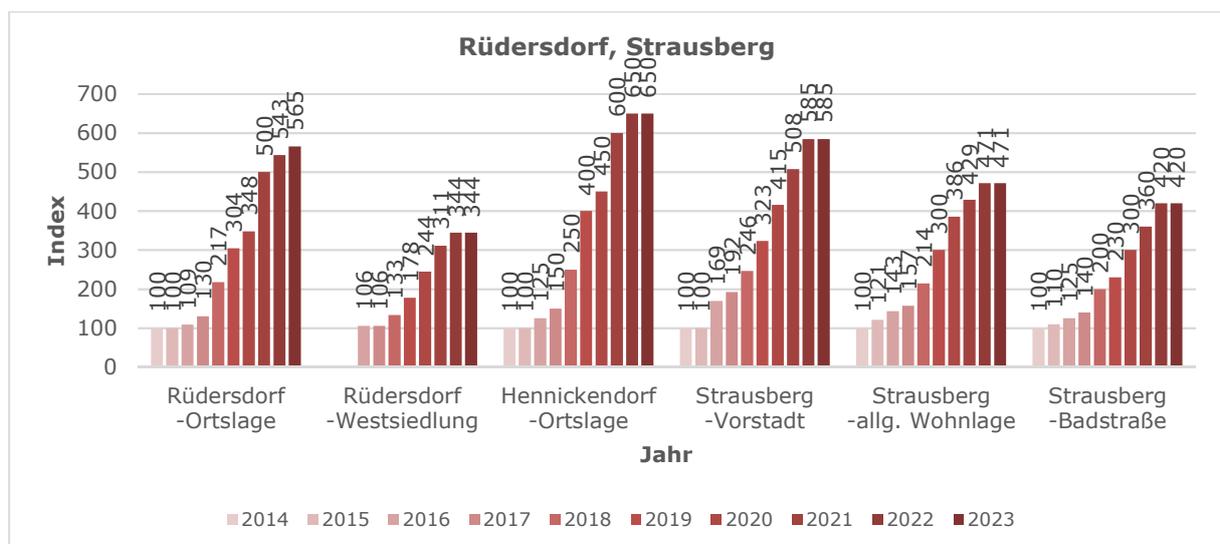
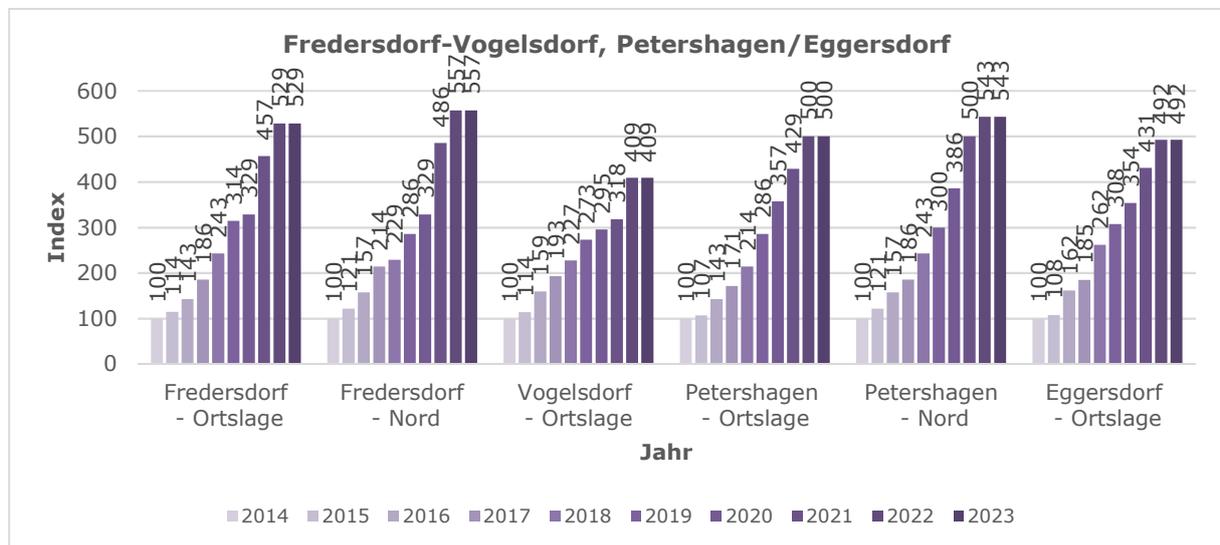
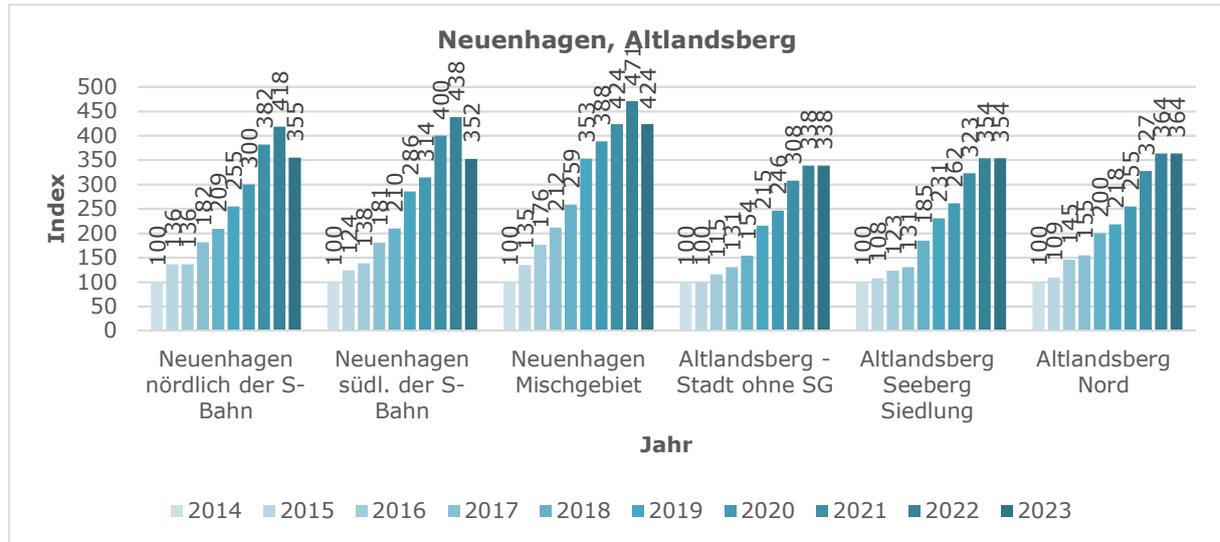
Nachfolgend ist für ausgewählte Indexgebiete (hier Bodenrichtwertzonen) die Bodenwertentwicklung von baureifem Land dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bietet für jede Bodenrichtwertzone nach schriftlichem Antrag Auskünfte zu Indexreihen an.

Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2014 mit dem Index 100 festgelegt.

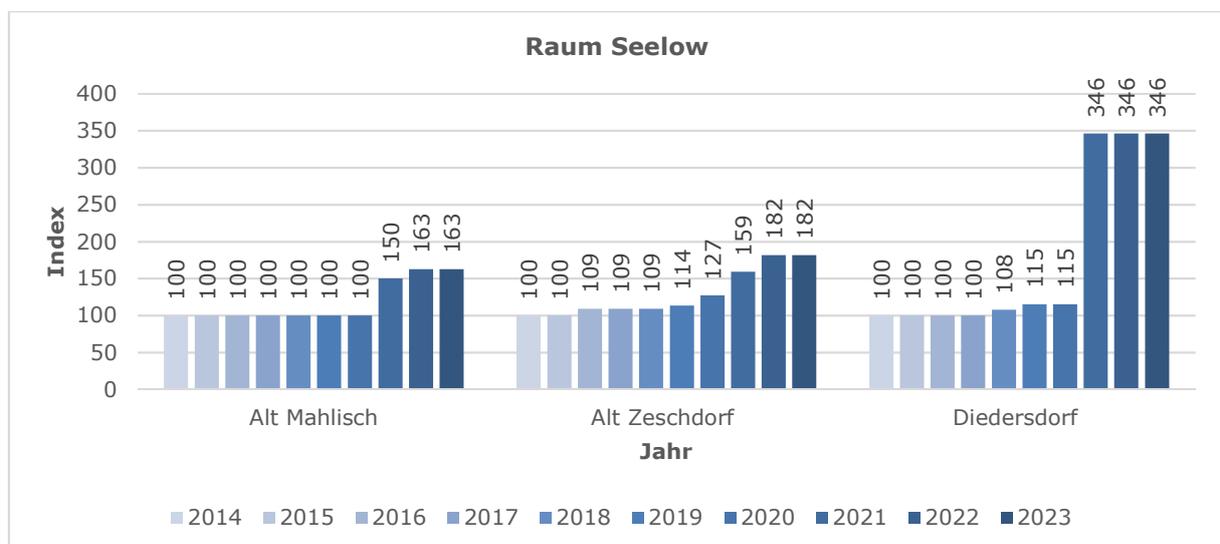
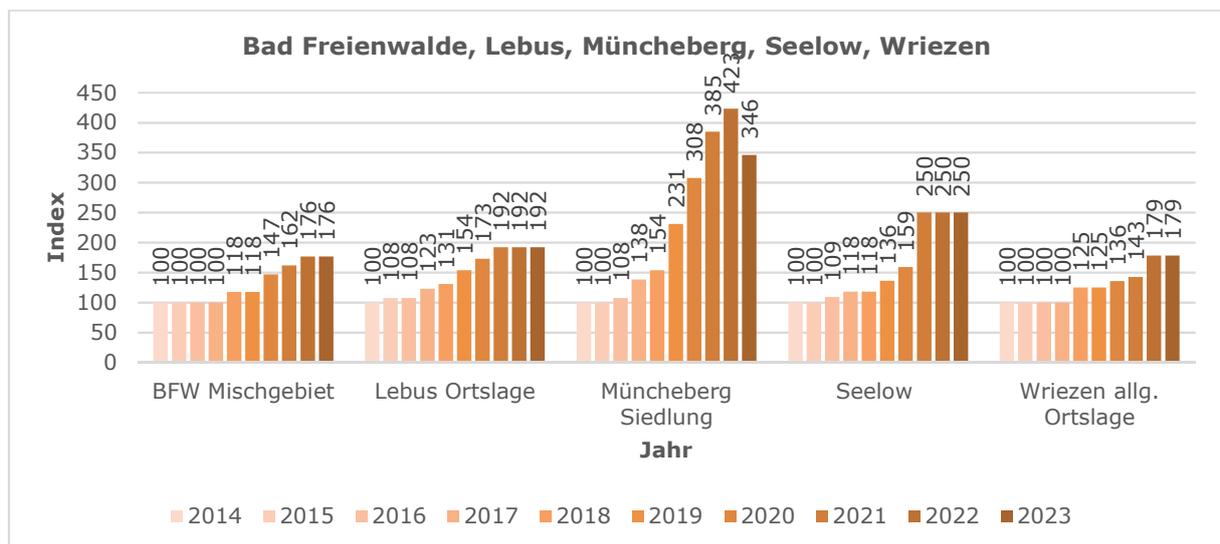
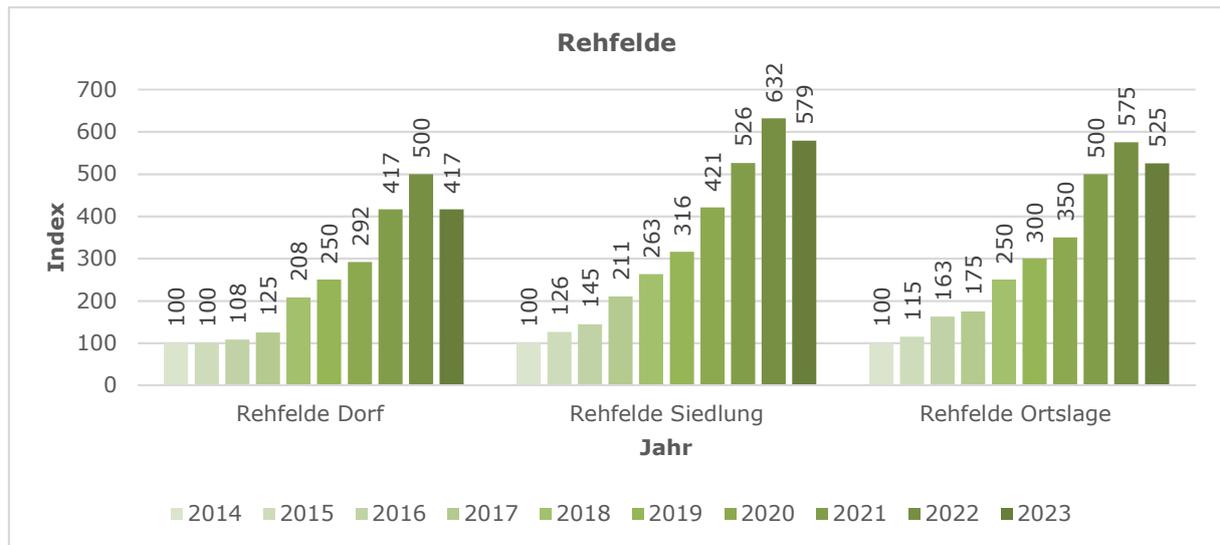
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum gebildet:

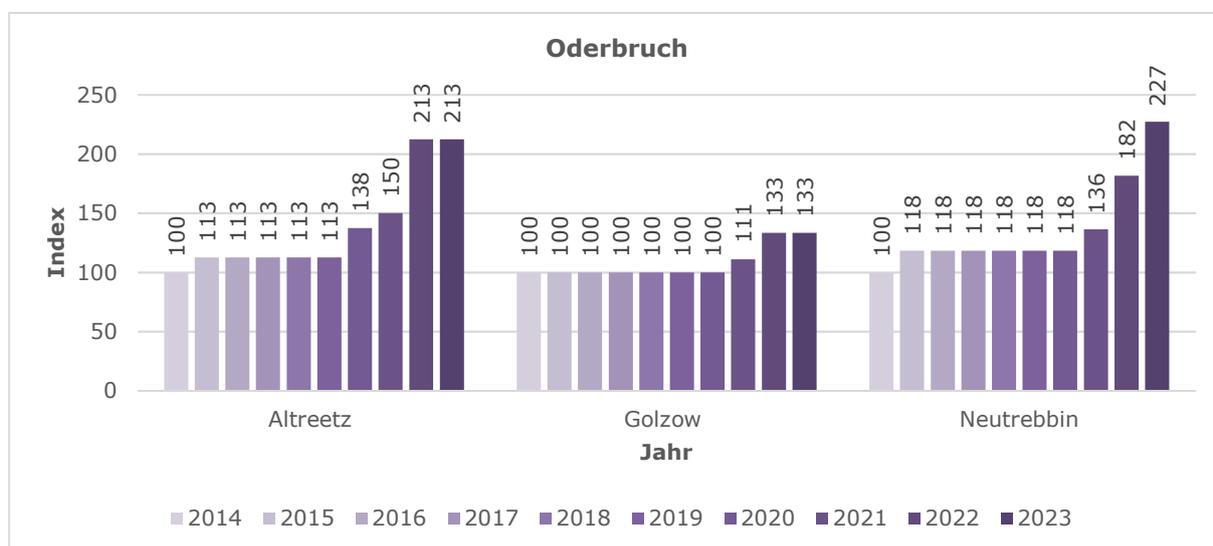
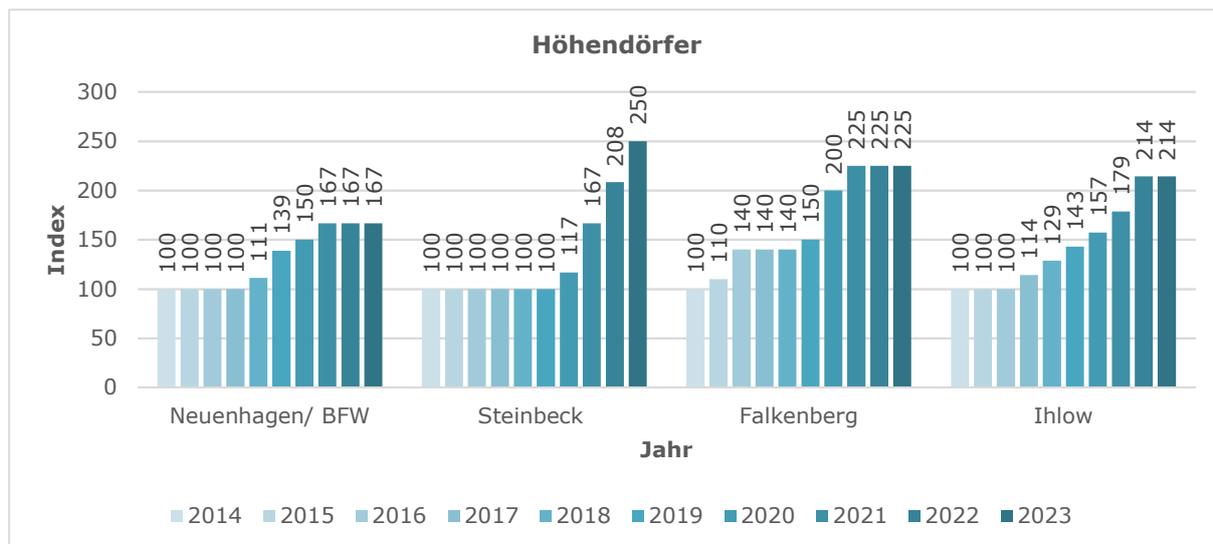
► Berliner Umland





► weiterer Metropolitanraum





### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

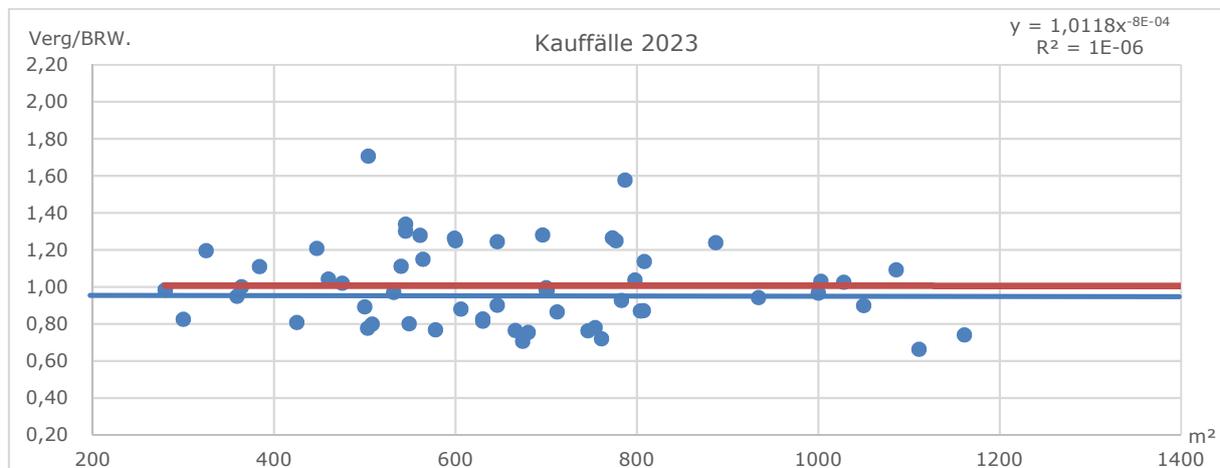
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 19 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden. Es gilt allgemein bei ausgewogenem Angebot und Nachfrage die vorherrschende Auffassung, dass der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> mit zunehmender Flächengröße fällt (s. a. Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL).

In Auswertung von 60 für die Statistik geeigneten Kauffällen des Jahres 2023 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.

Das Ergebnis der Untersuchung ist in der nachfolgenden Grafik ersichtlich. Jeder Punkt entspricht dabei einem Kauffall, wobei sich die Punkte überlagern können.



Das Bestimmtheitsmaß als Kennzahl zur Beurteilung des statistischen Zusammenhangs liegt nahe 0. Demgemäß bestätigt sich wie in den Vorjahren, dass eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Grundstücksgröße nicht nachweisbar ist.

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

Das heißt die Annahmen, dass größere Flächen zu einem geringeren Quadratmeterpreis veräußert werden und dass kleinere Flächen höhere Quadratmeterpreise erzielen (s. a. Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL), lassen sich wie in den Vorjahren gegenwärtig für den regionalen Grundstücksmarkt nicht bestätigen.

Demgemäß wird die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Märkisch-Oderland nicht empfohlen, da sie derzeit nicht marktkonform sind.

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 2023 lediglich drei Kauffälle registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Auswertung verzichtet.

## 5.4 Bauland für Gewerbe

Der Geldumsatz hat sich in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 78 % reduziert. Der Flächenumsatz hatte einen Rückgang von rund 68 % zu verzeichnen, ebenso wie die Anzahl der Kaufverträge um rund 38 %.

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende festgesetzte Gewerbegebiete vorhanden. Die Tabellen beinhalten die förderfähigen Gewerbegebiete entsprechend den Angaben des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland:

<b>Berliner Umland</b>			
<b>Gemeinde/Stadt</b>	<b>Name</b>	<b>Nettobaufläche m<sup>2</sup></b>	<b>Auslastung %</b>
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	121.000	91,7
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	100,0
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	126.954	100,0
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	100,0
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	100,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	100,0
	Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)	93.398	59,0
Durchschnittswerte		~ 380.000	<b>98,59*</b>

<b>weiterer Metropolitanraum</b>			
<b>Gemeinde/Stadt</b>	<b>Name</b>	<b>Nettobaufläche m<sup>2</sup></b>	<b>Auslastung %</b>
Bad Freienwalde	Gewerbegebiet Altranft	204.199	100,0
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	300.000	100,0
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	644.000	100,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	100,0
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	93.626	100,0
Neuhardenberg	Gewerbegebiet Süd Airport Neuhardenberg (Oderbruchstraße)	130.000**	23,1
	Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg	201.900**	49,8
Durchschnittswerte		~ 272.000***	<b>88,1*</b>

\* durchschnittliche Auslastung bezogen auf die Gesamtfläche

\*\* Bruttofläche

\*\*\* Durchschnittswert ohne die Bruttoflächen der Gewerbegebiete in Neuhardenberg

Der Landkreis verfügt über mehr als 80 Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Gesamtfläche von über 1.000 Hektar, davon ein überwiegender Anteil im direkten Berliner Umland.

Trotz aktueller sich in Planung befindlicher planungsrechtlicher Neuausweisungen zukünftiger Gewerbegebiete, bleibt die Auslastung auf einem konstant sehr hohen Niveau.

Neben Informationsmöglichkeiten des Wirtschaftsamtes des Landkreises unter [www.maerkisch-oderland.de/de/gewerbegebiete-landkreis-mol.html](http://www.maerkisch-oderland.de/de/gewerbegebiete-landkreis-mol.html) bietet das Regionalmanagement Oderland- Spree ebenfalls weiterführende Inhalte auf der Seite [www.oderland-spree.de](http://www.oderland-spree.de) an.

### 5.4.1 Preisniveau

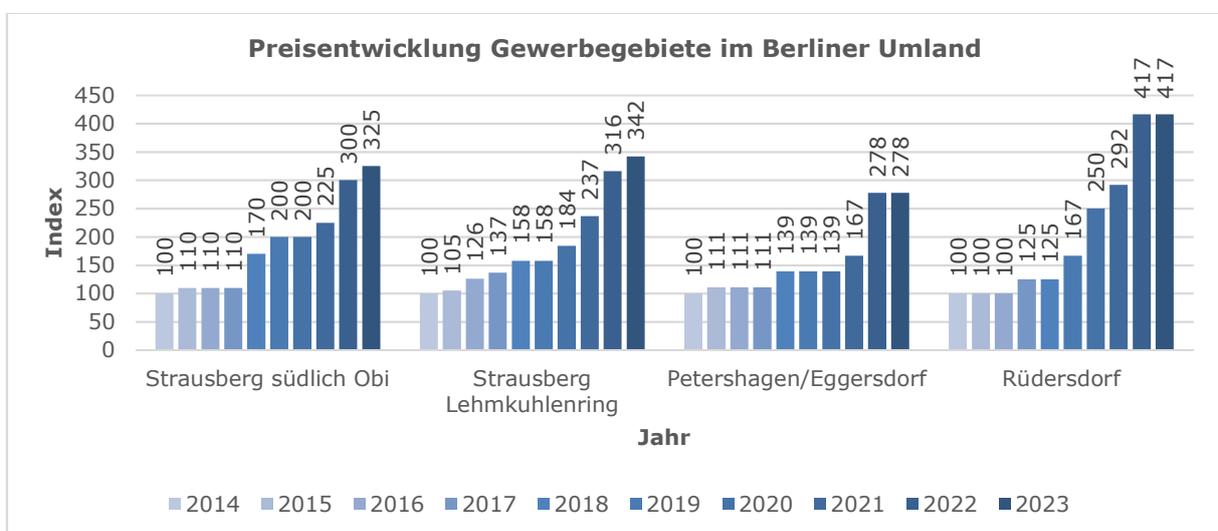
In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

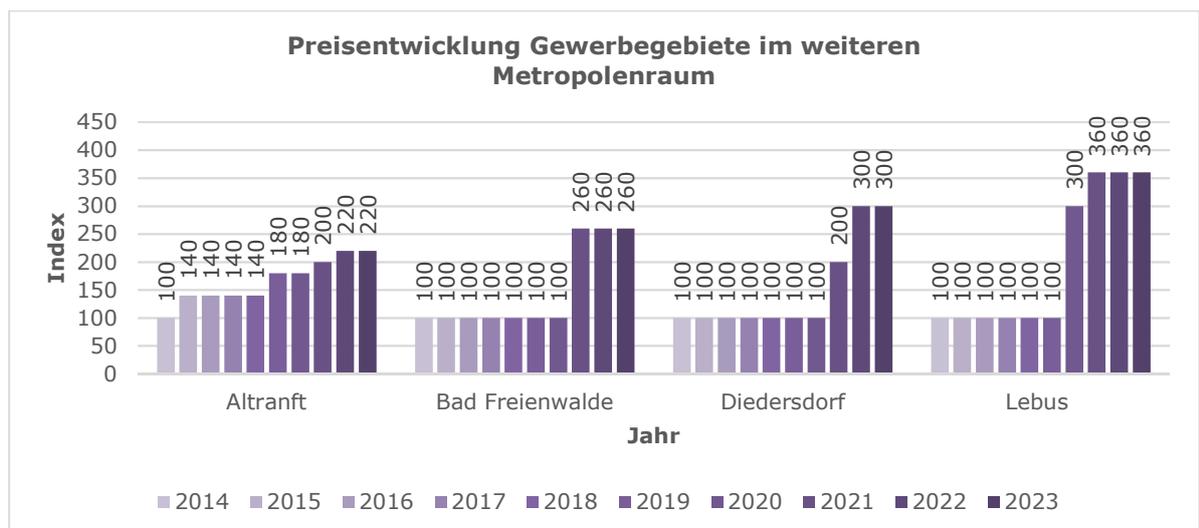
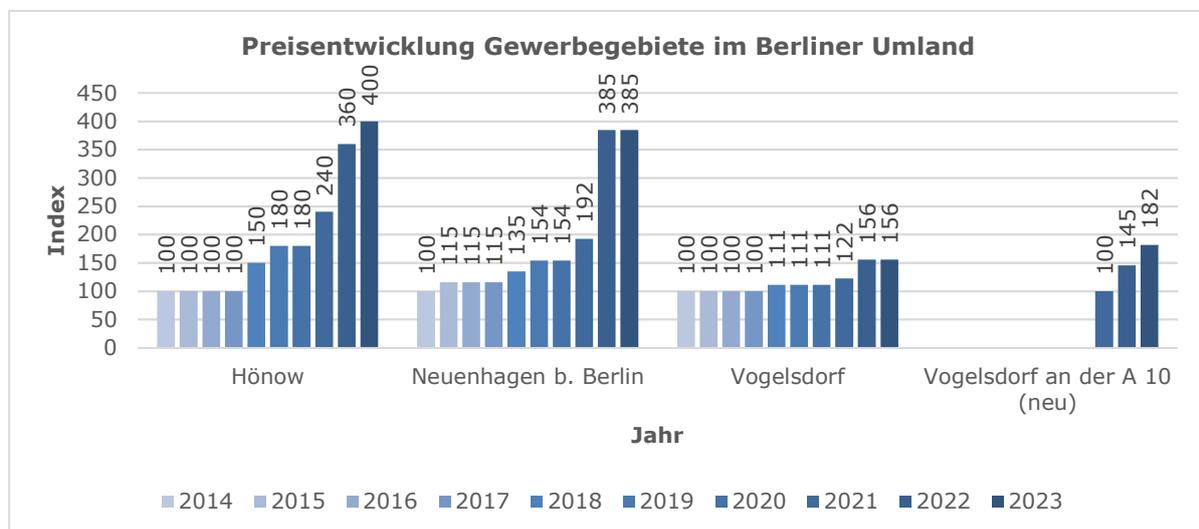
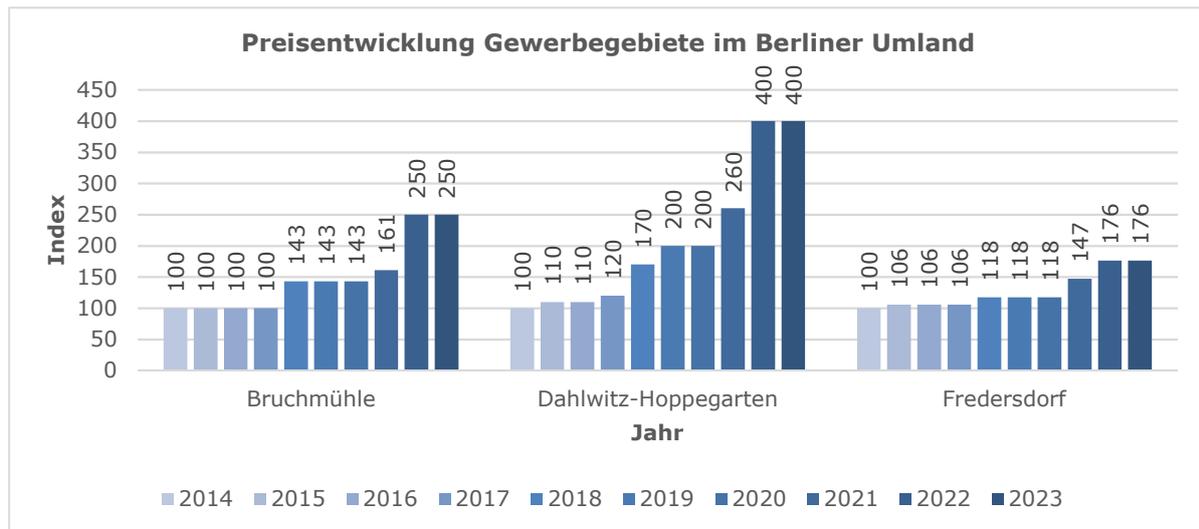
Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2024)	
Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
94 €/m <sup>2</sup> (50 - 200 €/m <sup>2</sup> )	15 €/m <sup>2</sup> (11 - 35 €/m <sup>2</sup> )

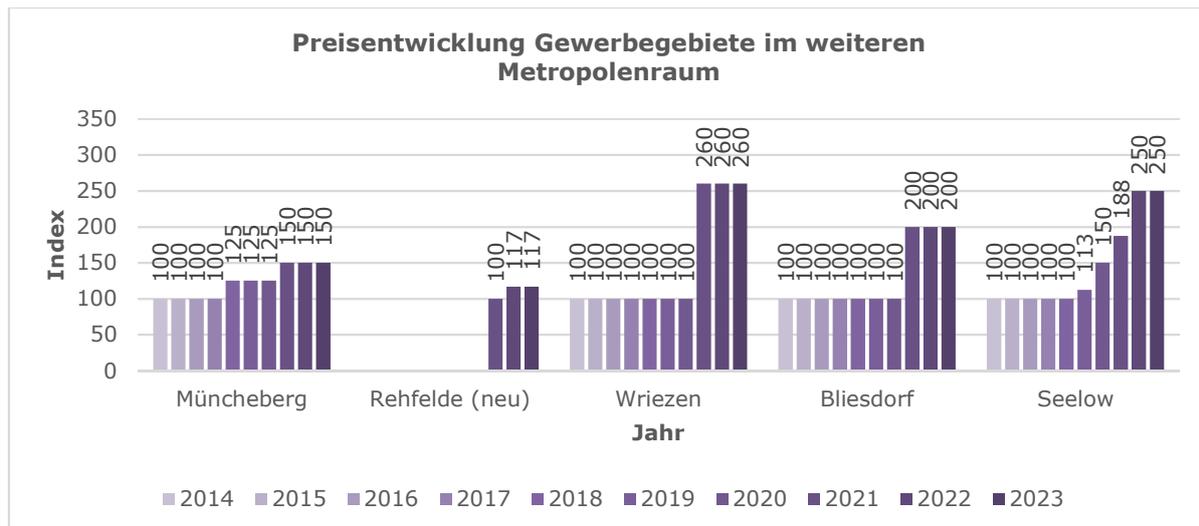
### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.







## 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.“ (§ 3 (2) ImmoWertV 2021)

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 2023 wurde diesbezüglich kein Kauffall erfasst.

In Auswertung von 21 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Alle Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **23 % und 62 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus. Im Mittel wurden rund **47 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt rund 560 m<sup>2</sup> bis 55.000 m<sup>2</sup>.

Für die Auswertung **werdenden Gewerbebaulands** liegen lediglich drei Kauffälle aus den letzten 5 Jahren vor. Aus diesem Grund wird auf eine statistische Auswertung an dieser Stelle verzichtet.

### ► 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.“ (§ 3, Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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 44 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 4 Kauffälle aus dem Jahr 2023. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **21 % und 140 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **66 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Zur Auswertung für **entwickelndes Gewerbebauland** standen aus den letzten 5 Jahren 5 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon kein Kauffall aus dem Jahr 2023. Bei den Kaufpreisen ist eine deutlich geringere Streuung, zwischen **38 % und 47 %**, der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden hier rund **44 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### ► Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2019 - 2023)

Berliner Umland				weiterer Metropolitanraum			
Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl
31,00	20,00 - 40,00	771	12	21,00	11,00 - 48,00	528	8

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 und direkte Wasserlage begünstigt sind.

## 5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbare Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk 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 bis 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahre 2023 insgesamt 8 Verträge, für bebaute und unbebaute Grundstücke, mit Erbbaurechten abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft.

Die nachfolgende Tabelle stellt die ermittelten Erbbauzinsen der letzten 5 Jahre dar.

► **Erbbauzinssätze pro Jahr**

Grundstücksart	2019	2020	2021	2022	2023	Anzahl 2023
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	-	Ø 4,2 % (3,5 - 4,5%)	Ø 4,2 % (3,5 - 5,0%)	Ø 4,5 % (4,3 - 4,5%)	2,0 %	1
Unbebaute Gewerbegrundstücke	-	6,5 %	-	-	-	0
Bebaute Wohnbaugrundstücke	4,4 %	Ø 2,8 % (1,9 - 4,9%)	Ø 1,4 % (0,6 - 2,2%)	Ø 2,0 % (1,2 - 2,9%)	Ø 0,8 % (0,5 - 1,2%)	7
Bebaute Gewerbegrundstücke	4,5 %	4,3 %	-	5,5 %	-	0

## 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 Mehraufwand zur Verkehrssicherung eher nachteilig.

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 1.453 Kauffällen, wovon 107 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage, im Zusammenhang mit der drastischen preislichen Entwicklung, keinen signifikanten Wertunterschied zu Wohngrundstücken ohne Ecklage haben.

► **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 § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden die Daten der letzten 3 Jahre in die Auswertung einbezogen. Aus dem Zeitraum von 2021 bis 2023 standen insgesamt 127 für die Auswertung geeignete 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 (2021 – 2023)

baurechtlich notwendig						
Regionstyp	Anzahl	% vom BRW (Spanne)		Fläche (m <sup>2</sup> ) (Spanne)		Darstellung
<b>straßenseitig gelegene Fläche (vorn)</b>						
Berliner Umland	9	118	(100 - 160)	105	(19 - 288)	
weit. Metropolenr.	33	80	(40 - 110)	174	(9 - 574)	
<b>seitlich gelegene Fläche</b>						
Berliner Umland	10	76	(49 - 106)	131	(17 - 439)	
weit. Metropolenr.	17	83	(50 - 124)	153	(2 - 348)	
<b>rückwärtig gelegene Fläche (Hinterlandfläche)</b>						
Berliner Umland	6	60	(50 - 100)	66	(38 - 130)	
weit. Metropolenr.	14	79	(54 - 111)	247	(24 - 958)	

baurechtlich nicht notwendig						
Regionstyp	Anzahl	% vom BRW (Spanne)		Fläche (m <sup>2</sup> ) (Spanne)		Darstellung
<b>straßenseitig gelegene Fläche (vorn)</b>						
Berliner Umland	-	-	-	-	-	
weit. Metropolenr.	3	68	(50 - 100)	97	(32 - 215)	
<b>seitlich gelegene Fläche</b>						
Berliner Umland	8	89	(58 - 112)	188	(88 - 400)	
weit. Metropolenr.	10	72	(41 - 100)	382	(17 - 2.135)	
<b>rückwärtig gelegene Fläche (Hinterlandfläche)</b>						
Berliner Umland	13	46	(10 - 100)	182	(53 - 295)	
weit. Metropolenr.	4	92	(70 - 111)	185	(44 - 300)	

Die vorstehende Auswertung mit ihren großen Spannen des Preisniveaus belegt, dass das Preisniveau von Arrondierungsflächen maßgeblich vom individuellen 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 allgemeinen Bodenrichtwerten liegen. Im Berichtsjahr waren sieben Kauffälle im gesamten Landkreis zu verzeichnen. Je nach Lage und der Art des Gewässers wurden diese von 84 % bis 175 % der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone für Wohngrundstücke registriert. Aufgrund der geringen Datenlage wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Auswertung verzichtet.

Wasserlagen in Hennickendorf am Stienitzsee mit 900 €/m<sup>2</sup> enthalten bereits im Bodenrichtwert das bestimmende Lagemerkmale und können demzufolge für die Beziehung zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert nicht herangezogen werden.

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2023 veröffentlicht.

### ► Bauland im Außenbereich

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

Der Bodenwert für Bauland im Außenbereich ist i. d. R. großen Schwankungen unterworfen. 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 tatsächlichen und rechtlichen insbesondere baulichen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst.

Im Rahmen der flächendeckenden Zonierung der Bodenrichtwerte zur Vorbereitung der Grundsteuerreform hat der Gutachterausschuss auch für Baulandflächen im Außenbereich Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 erstmalig ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Marktabbildung sowie Lagewertvergleichen und mathematischen Operationen wurden für die Außenbereichsbaulandbodenrichtwertzonen im Berliner Umland 60 % der Baulandzonen der Innenbereiche und im Weiteren Metropolenraum 50 % der Innenbereiche als Ausgangswerte veranschlagt.

Insgesamt wurden in den letzten 5 Jahren 22 Kauffälle objektselbstständiger Baulandflächen im Außenbereich in der automatisierten Kaufpreissammlung erfasst. Diese Stichprobe beinhaltet Preise zwischen 2,70 €/m<sup>2</sup> bis 252 €/m<sup>2</sup> bei einem Verhältnis von 10 % bis zu einem Mehrfachen in der zugehörigen Bodenrichtwertzone im Außenbereich.

Nach Bereinigung der Stichprobe durch Eliminierung von Ausreißern stehen zur Auswertung der letzten 5 Jahre 10 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Medianwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	44	23	14 - 120
Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	30	23	10 - 86

Im Mittel wurden rund **110 %** des Bodenrichtwertes im Außenbereich gezahlt.

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

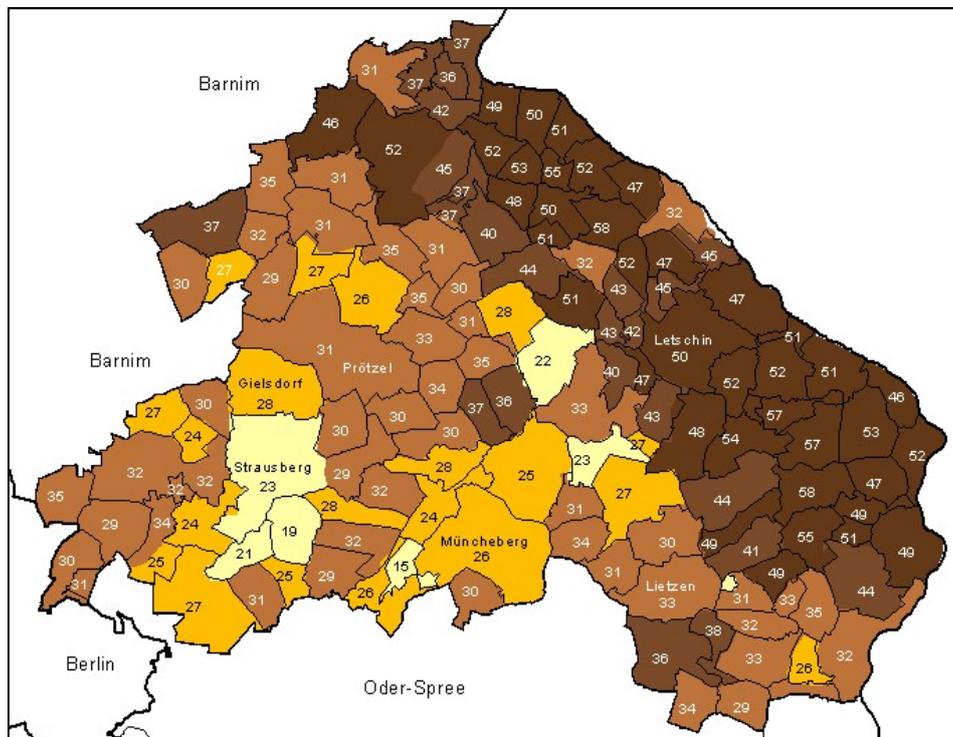
### 6.1 Allgemeines

Die Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland wird zu 84 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Im Berichtsjahr entfielen rund 76 % des Flächenumsatzes aller Kauffälle auf diesen Teilmarkt. Der Anteil der Kaufverträge betrug 18,1 %.

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.)

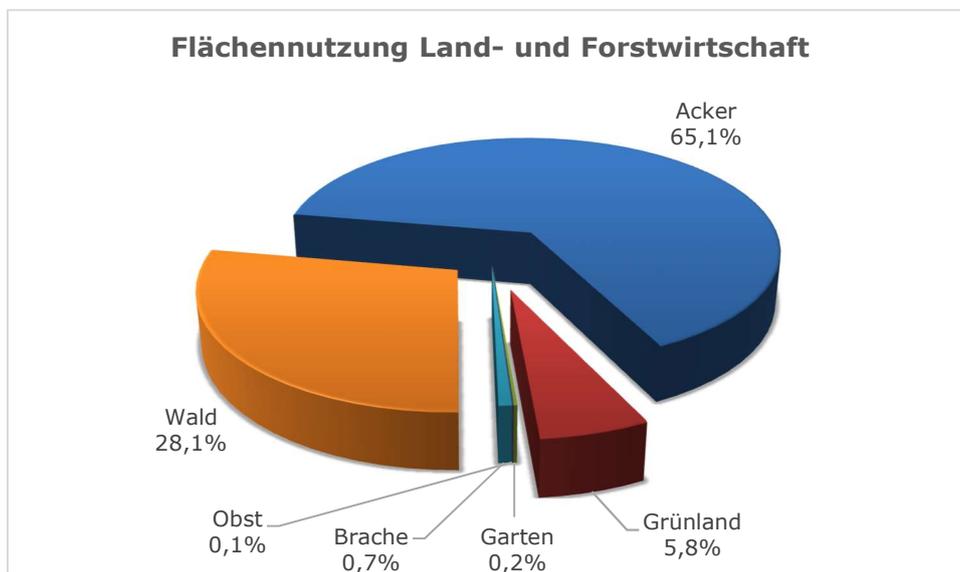
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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

Der "Berlinnahe Raum" unterscheidet sich nicht wesentlich von der Ostbrandenburgischen Platte. Hier liegt die durchschnittliche Ackerzahl geringfügig unter 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.



(Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand 31.12.2023)

### ► **Umsätze 2023**

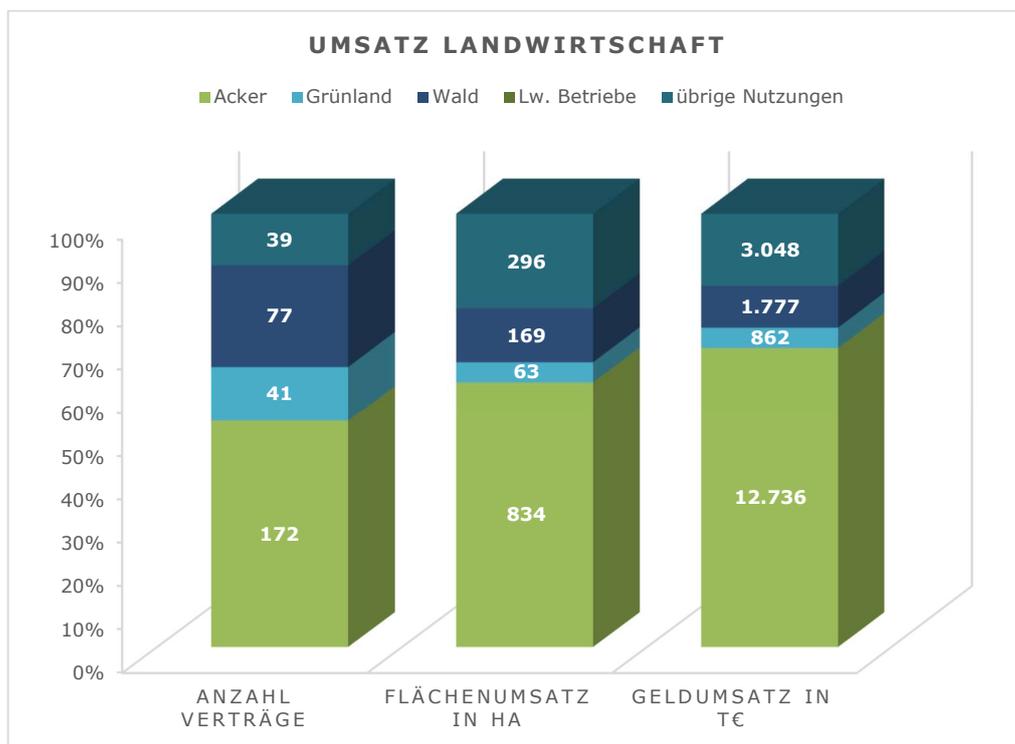
Die Umsatzzahlen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt haben sich unterschiedlich entwickelt. Insbesondere bei Ackerland waren sowohl beim Geldumsatz als auch beim Flächenumsatz Rückgänge von jeweils rund 20 % zu verzeichnen. Die Anzahl der Verträge ist nahezu gleichgeblieben.

Proportional zur Landwirtschaft ist der Geldumsatz beim Teilmarkt Wald um rund 3 % und der Flächenumsatz um rund 30 % gesunken.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2022	307	19.775	1.385
2023	329	18.423	1.361
Vergleich zum Vorjahr	7,2 %	- 7,0 %	- 1,7 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 1.361 ha ca. 0,6 % der Kreisfläche bzw. ca. 0,8 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Mit einem Anteil von rund 69 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes dominiert Acker, gefolgt von Wald mit rund 10 %. Dagegen ist Grünland mit rund 5 % Anteil eher weniger bedeutsam.

## 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 Berlinnaher Raum untersucht, um einen eventuellen Einfluss der Hauptstadtnehe erfassen zu können.

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 nachfolgend dargestellt:

Bereich	Acker (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl* Kauffälle	Grünland (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl* Kauffälle
Oderbruch	<b>1,60</b> (Ackerzahl 40 – 60)	61	<b>1,00</b> (Grünlandzahl 40- 60)	6
Ostbrandenburgische Platte	<b>1,40</b> (Ackerzahl 20 – 40)	60	<b>0,90</b> (Grünlandzahl 20 - 40)	12
Berlinnaher Raum	<b>1,40</b> (Ackerzahl 20 – 40)	6	<b>0,80</b> (Grünlandzahl 20 - 40)	4

\*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 m<sup>2</sup>) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung und auch Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung hier nicht berücksichtigt. Für Kleinstflächen können die Bodenpreise bei Bedarf anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Ein typisches Acker- bzw. Grünlandgrundstück im Oderbruch hat eine Acker- bzw. Grünlandzahl von 40 bis 60 und eine Flächengröße von 5 bis 10 ha. Für ein typisches Grundstück der Ostbrandenburgischen Platte liegt die Acker- bzw. Grünlandzahl bei 20-40 und die Flächengröße beträgt ebenfalls 5 bis 10 ha.

Für Grundstücke mit stark abweichenden Merkmalen wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

### ► Preisniveau von Acker

Eine Reduktion des Preises für Acker war im Jahr 2023 für den „Berlinnahe Raum“ zu verzeichnen. Hier fand eine Senkung des Bodenrichtwertes um 0,10 €/m<sup>2</sup> statt. Die Bodenrichtwerte für den „Oderbruch“ und die „Ostbrandenburgischen Platte“ blieben konstant.

Im Jahr 2023 wurden mit 834 ha Ackerfläche rund 0,7 % 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 wiederholt geringen Anzahl von Kauffällen wird im Bodenrichtwertbereich „Berlinnahe Raum“ erneut auf eine Darstellung verzichtet.

**Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“**

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	> 61		
0,25-1			<b>1,48</b> 1,36 2,13 <b>1,50</b> <b>1,63</b> 1,60 1,48 1,57 1,49 1,60 <b>1,89</b>	<b>1,79</b> 1,53 1,80 2,21 1,80 1,80 1,80 1,63 <b>1,30</b> 1,60	1,50 <b>1,38</b>	<b>23</b>	<b>1,64</b>
>1-2	<b>1,20</b>	1,07	1,40 <b>1,27</b> 1,70	1,65		6	<b>1,38</b>
>2-5	1,95 1,20	<b>1,49</b> 1,65 <b>1,68</b>		1,30 1,01 0,98	1,44 1,20	10	<b>1,39</b>
>5-10	1,55 1,30	<b>1,40</b>	1,18 1,60 <b>1,60</b> 1,34	2,25 1,51 1,30 <b>1,50</b> <b>1,50</b> 1,58 1,98 1,50	1,49	17	<b>1,53</b>
>10-30	1,96	1,45	1,53 1,94 1,08 0,80	1,52 2,95		8	<b>1,65</b>
>30		<b>1,80</b>	<b>1,58</b>			2	<b>1,69</b>
Verträge (Anzahl)	6	7	23	25	5	66	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>1,53</b>	<b>1,51</b>	<b>1,51</b>	<b>1,65</b>	<b>1,40</b>		<b>1,55</b>

*Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck*

**Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Ostbrandenburgische Platte“**

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m²)
	<=20	21-30	31-40	41-50	>51		
0,25-1	<b>1,62</b>	1,40	<b>1,68</b>	<b>2,30</b>	1,50	23	<b>1,42</b>
		1,53	<b>1,15</b>	<b>1,32</b>			
		<b>1,20</b>	<b>1,40</b>	<b>1,21</b>			
		<b>1,38</b>	1,58	1,05			
		1,25	<b>1,51</b>	<b>1,16</b>			
		<b>1,58</b>	<b>1,21</b>				
			1,35				
			1,53				
			1,53				
			1,25				
>1-2		1,55	<b>1,10</b>	1,61	<b>2,20</b>	8	<b>1,59</b>
		1,55	<b>1,64</b>				
		1,89	<b>1,19</b>				
>2-5	1,96	<b>1,00</b>	<b>1,34</b>	1,80		12	<b>1,45</b>
		<b>1,50</b>	1,20	<b>1,74</b>			
		1,15	<b>1,49</b>				
			1,40				
			1,40				
>5-10		2,80	1,80	0,53	1,99	14	<b>1,50</b>
		1,47	0,96				
		1,21	<b>1,68</b>				
			1,31				
			1,51				
			1,46				
			1,70				
			1,44				
			1,14				
>10-30		1,18	<b>1,79</b>			7	<b>1,39</b>
		1,21	1,39				
		1,65	1,21				
		1,31					
>30		<b>1,30</b>			1	<b>1,30</b>	
Verträge (Anzahl)	2	20	31	9	3	65	
Kaufpreismittel (€/m²)	<b>1,79</b>	<b>1,46</b>	<b>1,41</b>	<b>1,41</b>	<b>1,90</b>		<b>1,44</b>

*Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck*

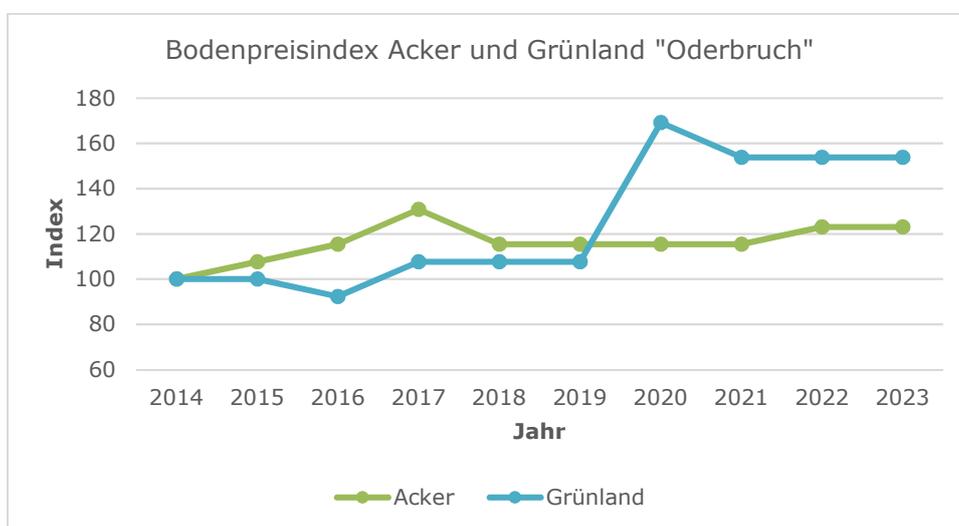
## ► Preisniveau von Grünland

Die Marktentwicklung im Bereich Grünland hat eine Seitwärtsbewegung vollzogen. Die Kaufpreise für die Bodenrichtwertbereiche „Berlinnaher Raum“, „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ blieben im Vergleich zum Vorjahr konstant.

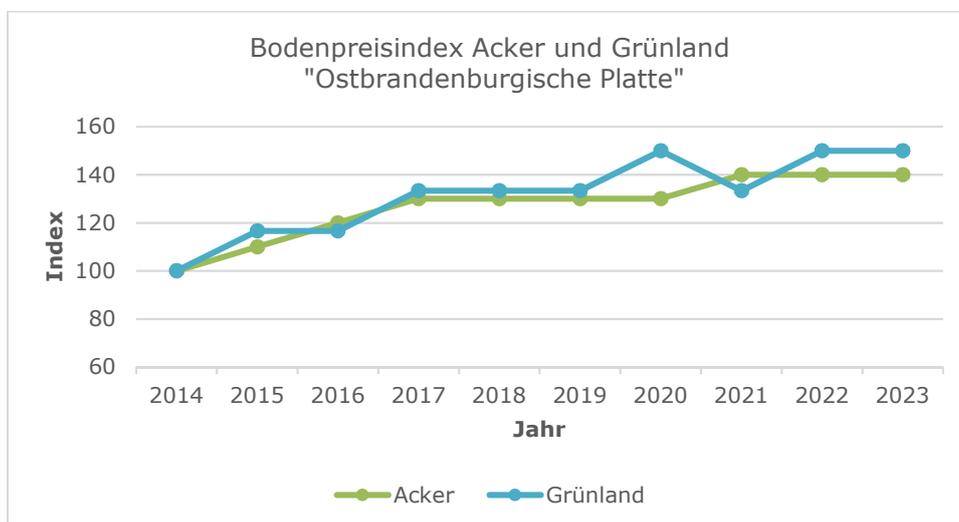
Es wurden insgesamt 63 ha Grünlandfläche und damit rund 0,6 % der Grünlandfläche bzw. 0,03 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt- bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

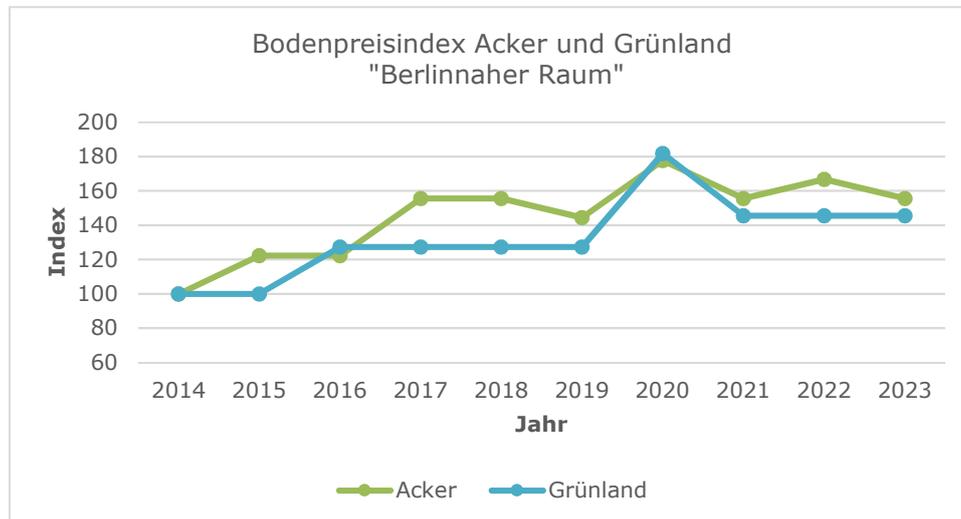
Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2014 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der jedoch 2018 gestoppt wurde.



Die Kaufpreise für Acker im Bereich „Oderbruch“ fielen nach dem Rückgang im Jahr 2018 wieder auf das Niveau von 2017. Nach diesem Rückgang stieg der Preis für Ackerflächen im Jahr 2022 wieder an und hielt sich im aktuellen Berichtsjahr auf diesem Niveau. Äquivalent dazu war bei den Kaufpreisen für Grünlandflächen eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. Dennoch bleibt auch im aktuellen Berichtsjahr der Index für Grünland über dem Index von Ackerland.



Im Bereich der „Ostbrandenburgischen Platte“ (siehe vorstehende Grafik) haben sich die Preise für Ackerland auf dem Niveau des Vorjahres erneut stabilisiert. Die Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise verläuft annähernd kongruent. Der Preisindex bei Grünland lag in diesem Jahr erneut über dem vom Ackerland. In den letzten 10 Jahren lag die Preissteigerung für Acker bei 40 % und für Grünland bei rund 50 %.



Für den „Berlinnahen Raum“ sind die Preise für Ackerland um 0,10 €/m<sup>2</sup> gesunken und für Grünland identisch geblieben. Ab 2014 wurde für Acker eine Erhöhung im Jahr 2020 auf 178 % registriert. Nach dem Preisanstieg im Jahr 2022 erfuhr dieser im aktuellen Berichtsjahr wieder eine leichte Reduktion. Die Entwicklung der Grünlandpreise blieb seit dem Jahr 2021 weiterhin konstant. In diesem Bereich wurde, ähnlich wie in der „Ostbrandenburgischen Platte“, in den letzten 10 Jahren eine Preissteigerung von rund 60 % registriert.

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

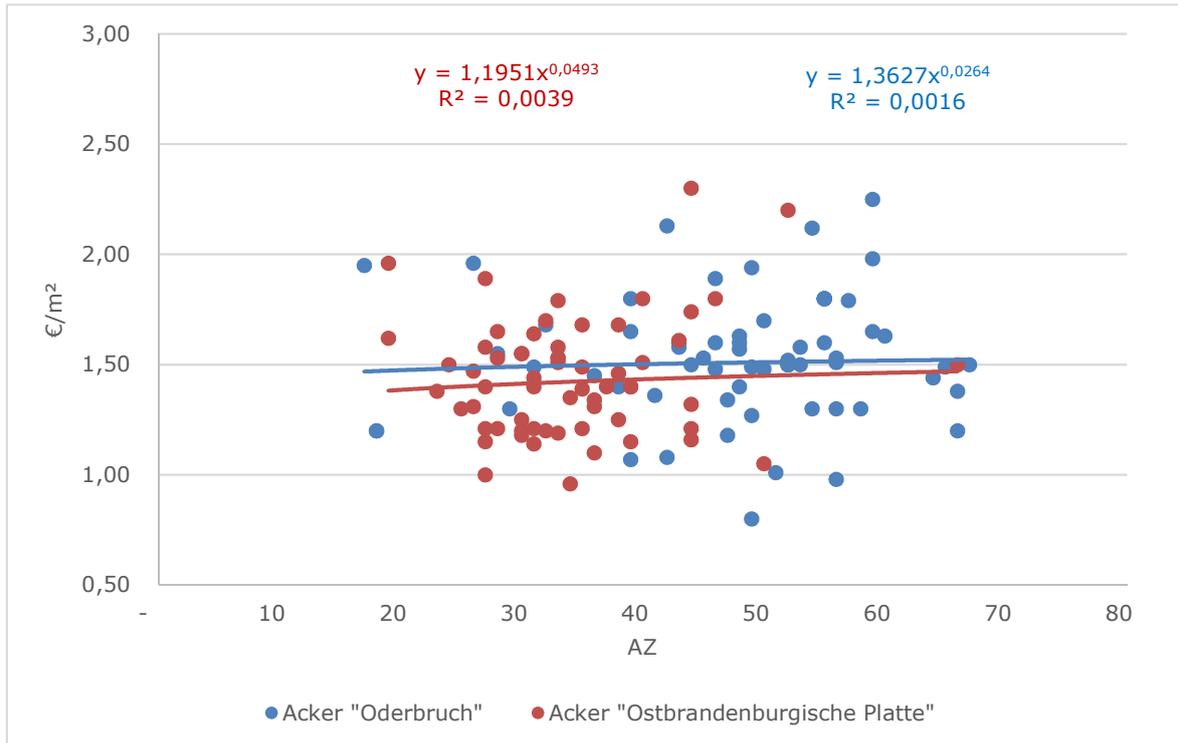
In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammenwirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von eindeutigen Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

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 „Berlinnahen Raum“, bei einer großen Streuung der Kaufpreise, ist hier eine Auswertung wenig aussagekräftig und wird daher für diesen Bericht nicht vorgenommen.

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

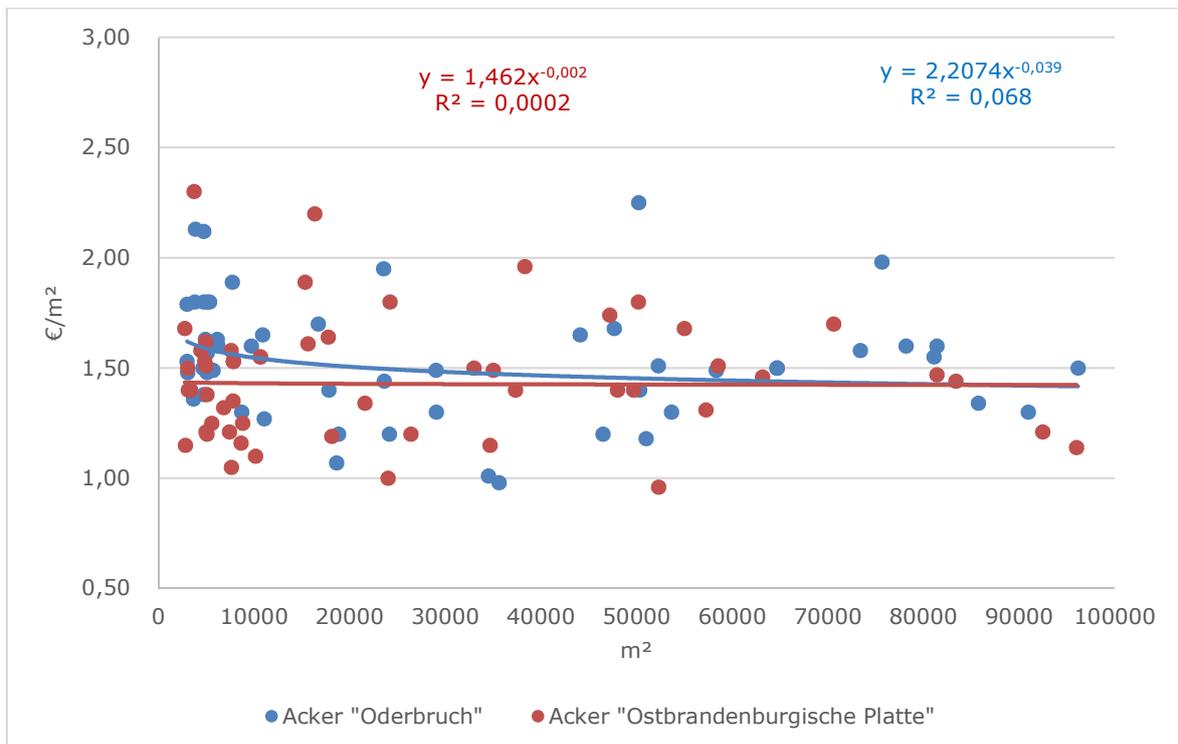
In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2023 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend bessere Böden höhere Kaufpreise erzielen, was insbesondere im Gebiet der „Ostbrandenburgischen Platte“ deutlich wird. Eine 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“.

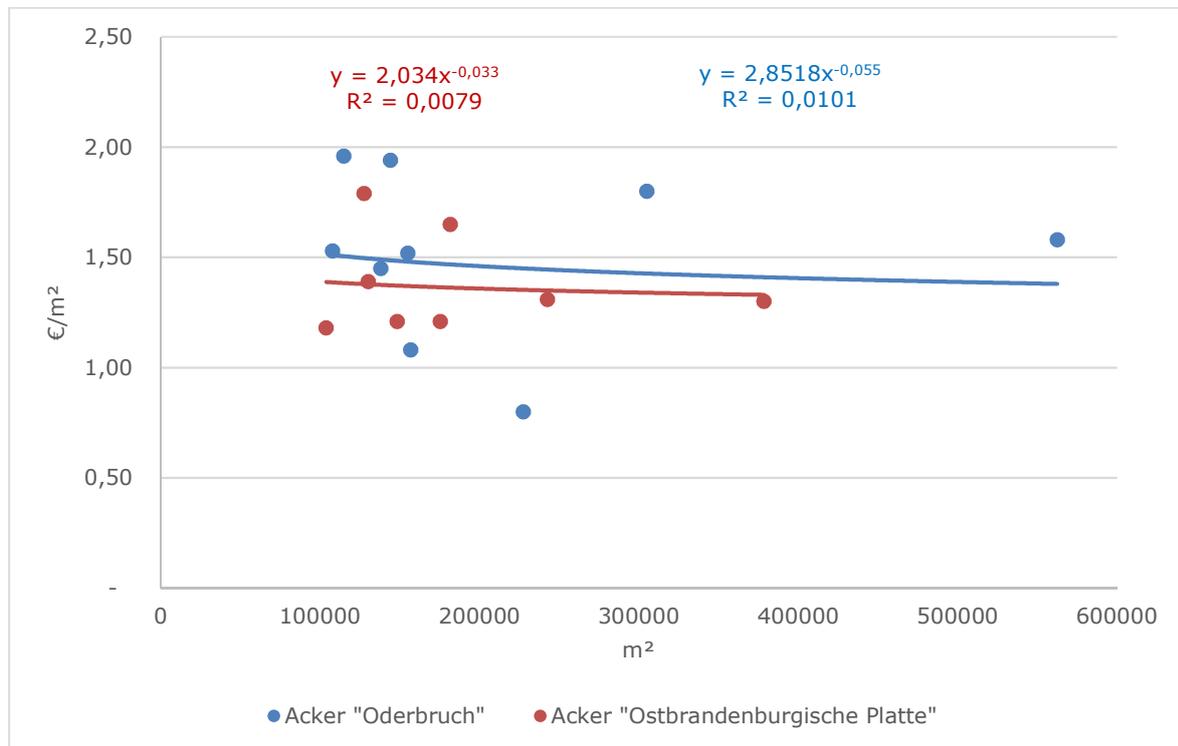


► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Größe der veräußerten Fläche ist in Auswertung der Kauffälle ab 0,25 Hektar nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik). Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.



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 höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

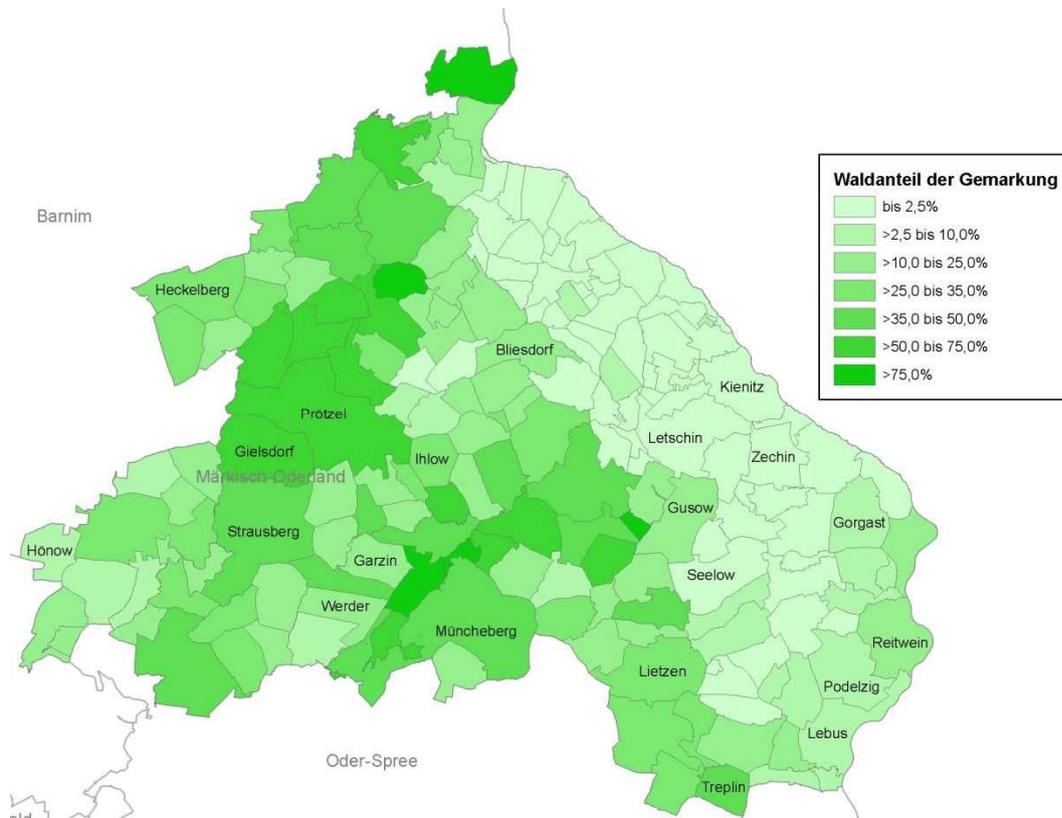
## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Forstwirtschaft ist im Landkreis Märkisch-Oderland nach der Landwirtschaft flächenmäßig die bedeutendste Landnutzungsform. Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche macht mit rund 51.700 Hektar ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

Etwa 24.994 Hektar der Waldfläche sind als Schutzgebiete nach Naturschutzrecht besonders geschützt: ca. 171 Hektar stehen als Totalreservate unter Schutz, weiter sind 4.225 Hektar als Naturschutzgebiete, 16.240 Hektar als Natura2000-Gebiete und 4.358 Hektar als Geschützte Biotope ausgewiesen. Zusätzlich sind 24.711 Hektar Wald zu Landschaftsschutzgebieten erklärt. Diese Zahlen unterstreichen die Bedeutung des Waldes im Landkreis für Naturschutzfragen und lassen auf Restriktionen bei dessen Bewirtschaftung schließen.

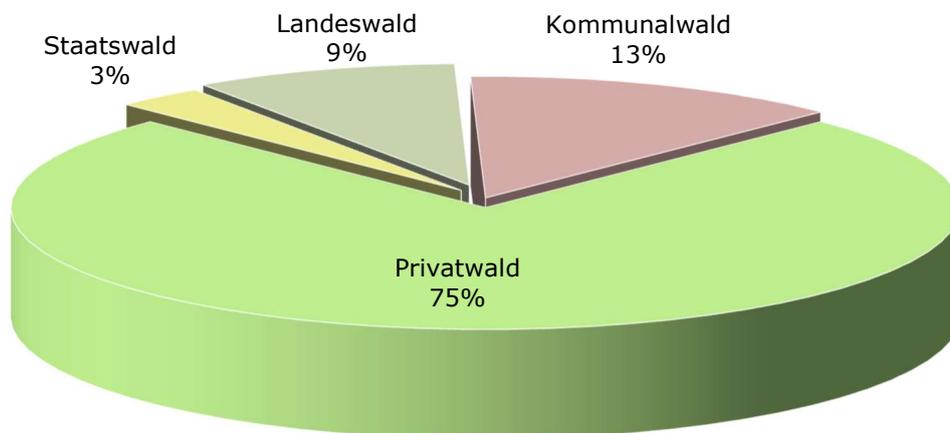
Zur Sicherung von Naturschutzplanungen hat der Landkreis in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten Flächen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz, insbesondere durch anerkannte Naturschutzorganisationen, ausgewiesen.

Die Waldflächen sind im Landkreis sehr differenziert verteilt, wie nachfolgende Grafik zeigt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2023

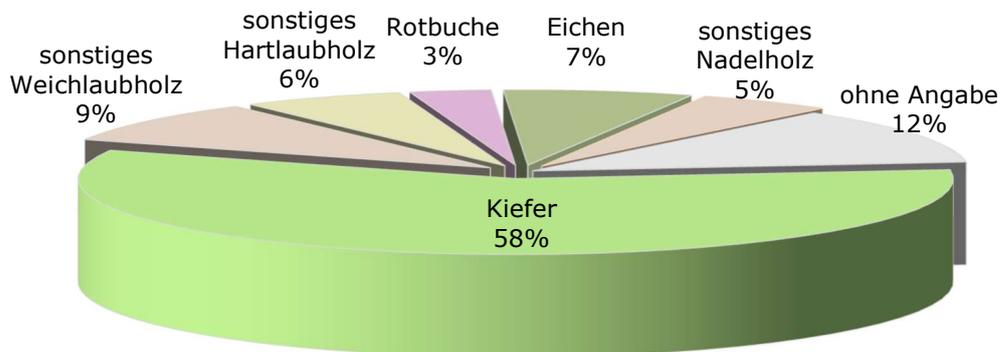
Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2023

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 der verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



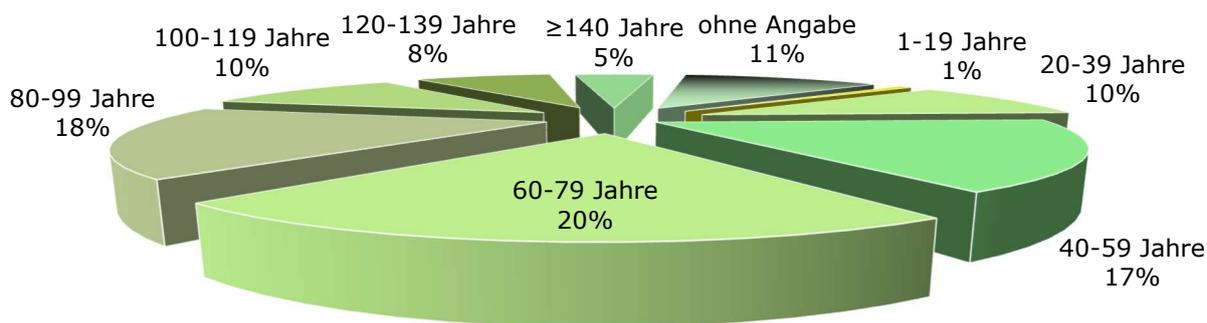
Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Walddatenbank per 31.12.2023

Die Kiefer ist mit 58 % die dominierende Baumart des Landkreises und demgemäß auch in den Verkäufen vorherrschend.

Fichten, Lärchen, Douglasien und Tannen sind dem sonstigen Nadelholz zugeordnet; sie machen nur 5 % des Waldbestandes in Märkisch-Oderland aus. Die dem sonstigen Weichlaubholz zugeordneten Birken-, Erlen- und Pappelbestände liegen bei 9 %. Zum sonstigen Hartlaubholz gehören Eschen und Robinien mit einem Anteil von 6 % des Waldbestandes.

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

Altersklassenverteilung in %



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Walddatenbank DSW2 per 31.12.2023

Hier zeigt sich ein deutlicher Schwerpunkt der Waldbestände im Alter zwischen 40 und 100 Jahren. Das sind meist wachstumsstarke Bestände. Etwa ein Fünftel der Waldbestände wächst in einem Erntestadium.

Mit der Strukturänderung des Landesbetriebes Forst Brandenburg zum 1. Januar 2024 wurden die bisherigen Landeswaldoberförstereien in Forstbetriebe umstrukturiert. Die zuständige Dienststelle der Unteren Forstbehörde ist das Forstamt Märkisch-Oderland mit Sitz in Waldsiefersdorf (<https://forst.brandenburg.de/lfb/de/ueber-uns/forstaemter/FoA.Maerkisch-Oderland@lfb.brandenburg.de>).

Weiterführende Informationen über die vielfältige Themenwelt des Forstes bietet die Seite des Landesbetriebs Forst Brandenburg <https://forst.brandenburg.de/lfb/de/>.

Im aktuellen Berichtsjahr sank in Märkisch-Oderland die Anzahl der Kaufverträge. Gleichwohl dass der Flächenumsatz abnahm, stieg der Geldumsatz an. Im Jahr 2023 wurden mit 166 ha Waldfläche rund 0,6 % der Waldfläche des Landkreises veräußert.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr:

### **Umsatzzahlen Wald**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz (Tausend €)</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>⊘ Fläche (ha)</b>
2022	86	1.714	196	2,3
2023	74	1.763	166	2,24
Vergleich zum Vorjahr	- 14 %	+ 3 %	- 15 %	- 3 %

#### **6.3.1 Preisniveau**

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald hat sich bei **0,90 €/m<sup>2</sup>** weiter stabilisiert. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen. Demgemäß bezieht sich der Bodenrichtwert auf den gesamten Landkreis.

Das typische Waldgrundstück hat eine Größe von 0,5 ha bis 1,0 ha und ist mit Kiefern bewachsen.

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).

Eine differenzierte Untersuchung der Wertanteile Boden und Aufwuchs war für das Untersuchungsgebiet nicht möglich, da wiederholt bei keinem Kauffall eine Aufteilung in dem 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,
- der Art des Aufwuchses (Baumart).

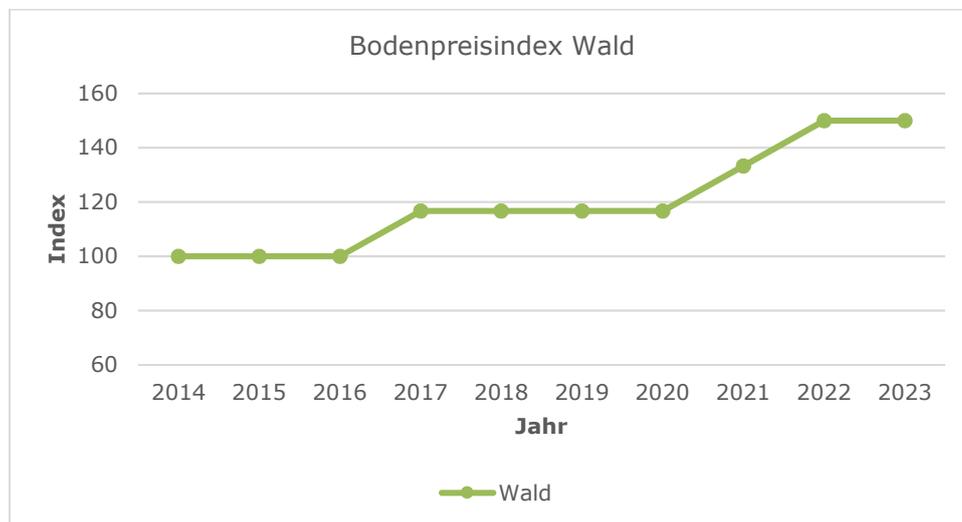
### ► Ortsnahe Flächen

Für ortsnahe Waldflächen lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2023 war das Preisniveau der ortsnahen Flächen gegenüber den ortsfernen Flächen identisch. Eine statistisch gesicherte funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis ist nach statistischen Methoden 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 2014 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 2014 in Höhe von 0,60 €/m<sup>2</sup> um 50 % erhöht.



### 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 2023 wurde diesbezüglich kein Kauffall registriert. In den letzten 5 Jahren gab es insgesamt 2 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 **2,00 €/m<sup>2</sup> und 3,62 €/m<sup>2</sup>**. Das Kaufpreismittel der Jahre **2018 bis 2022** liegt bei **2,81 €/m<sup>2</sup>**.

## 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 2019 bis 2023 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

#### Unland/Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl
2019	0,25	0,10 - 0,40	6
2020	0,24	0,22 - 0,28	5
2021	0,26	0,24 - 0,34	5
2022	-	-	1
2023	0,29	-	2

Im Berichtsjahr 2023 wurden lediglich zwei Erwerbsfälle registriert. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen, wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Auswertung verzichtet.

### ► 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 4 geeignete Kauffälle vor.

Anzahl	Spanne (m <sup>2</sup> )	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
4	2.570 - 952.763	1,37	0,80 - 1,80

### ► Naturschutz-/Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 14 geeignete Kauffälle registriert. Das Preisniveau der letzten 5 Jahre unterliegt aufgrund der Besonderheit der Einzelnen Flächen starken Schwankungen. Eine statistisch gesicherte funktionelle Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Flächengröße ist nach statistischen Methoden ist auch an dieser Stelle nicht ableitbar.

Anzahl	Spanne (m <sup>2</sup> )	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
14	560 - 47.260	0,98	0,50 - 1,60

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2023 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

### Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 53 Kaufverträgen im Jahr 2023 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Ca. 85 % aller Gartenverkäufe entfielen auf den weiteren Metropolitanraum.

In Auswertung der Kaufpreise für **hausnahes Gartenland** im Zeitraum 2019 bis 2023 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung in Höhe von 6 % bis 58 % zum Bodenrichtwert für das angrenzende 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 <sup>2</sup> )	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m <sup>2</sup> )
≤ 200 (7)	Ø 10 (Spanne 7-15)	250 - 900	≤ 20 (79)	Ø 25 (Spanne 10-58)	100 - 2.000
> 200 (7)	Ø 8 (Spanne 6-11)	160 - 870	> 20 (51)	Ø 13 (Spanne 6-25)	120 - 1.930

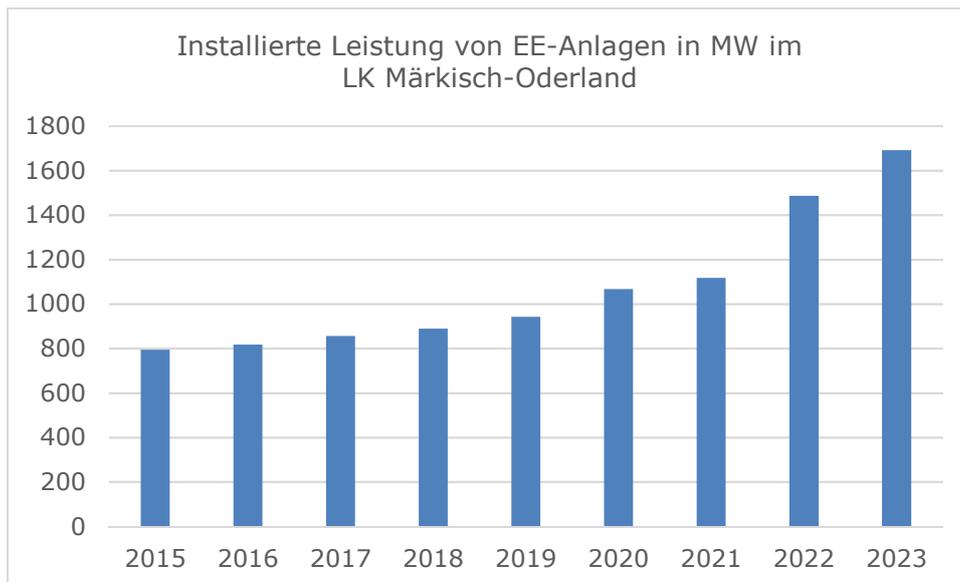
*Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist in der Spalte Bodenrichtwert in Klammern dargestellt. Die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert erfolgt aus Gründen der Veranschaulichung; statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.*

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

## Flächen und Anlagen Erneuerbarer Energien im Landkreis Märkisch-Oderland

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2023 in 307 Windkraftanlagen, auf ca. 9.195 baulichen Solaranlagen (Dach- und Freiflächen), davon 63 Solarparks auf ca. 1071,7 ha Freifläche (inkl. Nebenflächen) und 45 Biogasanlagen erneuerbare Energie erzeugt.

Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung für Strom und Wärme verkörpern insgesamt eine installierte Leistung von rund 1,69 GW, eine Zunahme von ca. 13,4 % gegenüber dem Vorjahr. Gegenüber dem Stand von 2019 bedeutet dies ein Anstieg von ca. 79,6%.



Der Ausbaustand für erneuerbare Energien im LK Märkisch-Oderland in 2023:

Art der Anlage	Anzahl	Installierte Leistung in MW
Photovoltaikanlagen (*) Bauliche Solaranlagen	In Betrieb gesamt 9195 Anlagen	ca. 195 MWp
Freiflächen-PVA (Solarparks) (*)	63 Freiflächen-Photovoltaikanlagen	ca. 703 MWp <i>(tlw. Revision Bundesnetzagentur)</i>
Windkraftanlagen-WKA (**)	307 WKA insgesamt im Betrieb	ca. 682,5 MW
Biogasanlagen (***) Biogasanlagen:	45	elektrisch: ca. 48,0 MW thermisch: ca. 50,3 MW
Biomethananlage:	3	elektrisch: ca. 2,4 MW thermisch: ca. 4,2 MW
Biomassegefeuertes (Holz) Heizkraftwerk	1	elektrisch: ca. 1,1 MW thermisch: ca. 5,1 MW
Wasserkraftwerke	0	

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

(\*) Marktstammdatenregister (Bundesnetzagentur), Stand: 31.12.2023

(\*\*) Datengrundlage: Erhebung RPG Oderland-Spree, Stand: 31.12.2023 sowie Erhebung LK MOL, Repowering und Rückbau Altanlagen eingerechnet

(\*\*\*) Datengrundlage: LK MOL (Stand: 31.12.2023) mit Revision Daten Marktstammdatenregister

## Photovoltaikanlagen

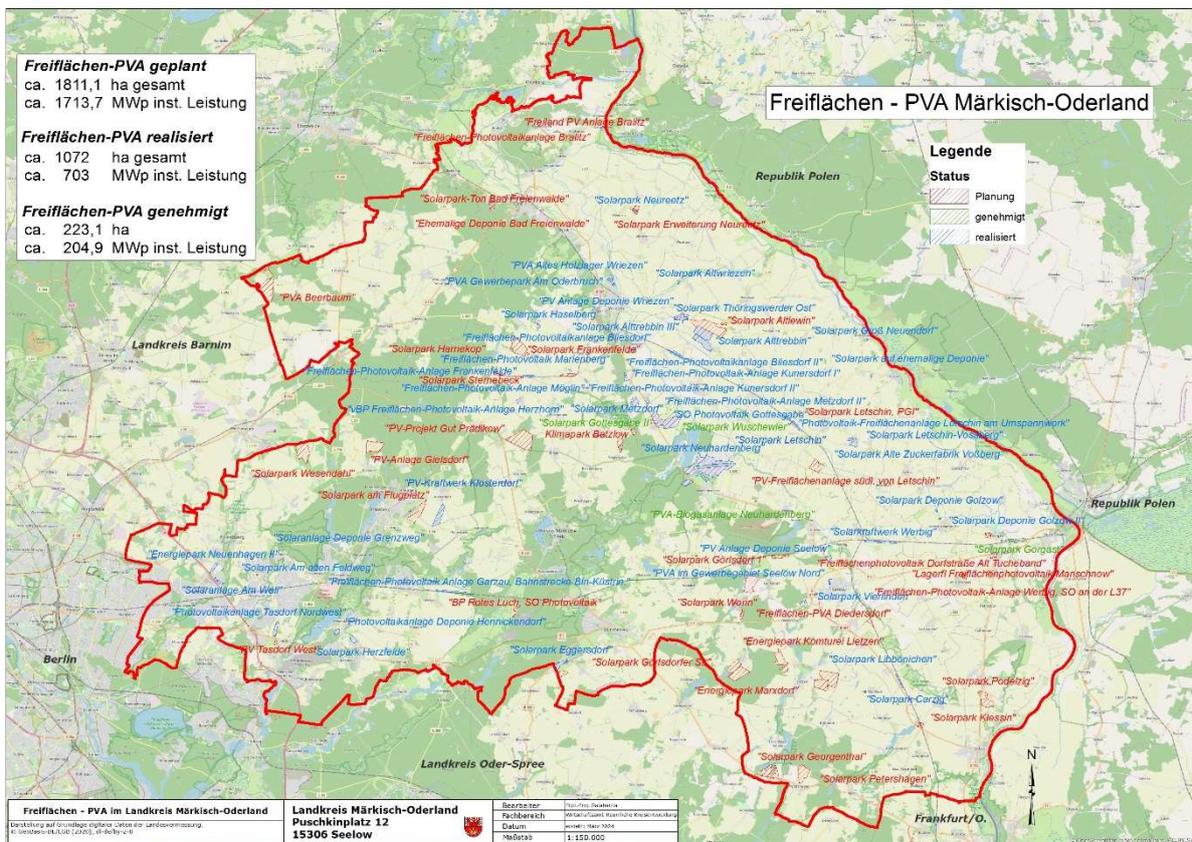
Der Zubau der installierten Leistung im Jahr 2023 bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Freiflächen nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 4,2 % zu.

Bei den genutzten PV Anlagen auf Dachflächen im Landkreis handelt es sich meist um kleinere Anlagen.

Im Gegensatz zur Privilegierung von Windenergieanlagen nach § 35 BauGB zählen Freiflächenanlagen (PV-FFA) überwiegend nicht zu den privilegierten Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich. Diese Anlagen bedürfen daher eines Bauleitplanverfahrens, welcher im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in der Zuständigkeit der Kommune liegt. Um den räumlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, soll nach dem Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ (TRP EE) die raumordnerische Steuerung der Solarenergienutzung durch die Anwendung eines Kriteriengerüsts PV-FFA erfolgen. Die herausgearbeiteten Positivkriterien, Abwägungskriterien und Negativkriterien sind bei der Planung von PV-FFA zu beachten und im entsprechenden Entscheidungs- und Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

Wie in den letzten Jahren ist die Zahl der laufenden Bauleitplanverfahren für PV-FFA vorwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen weiter gestiegen. Aufgrund des normierten Verfahrens dauert es in der Regel 1,5 bis 2 Jahre bis ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Im Anschluss ist ein Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen.

Dem Landkreis liegen Planungen für PV-FFA mit einer installierten Leistung von ca. 1.714 MWp auf einer Fläche (überwiegend landwirtschaftliche Flächen) von ca. 1.811 ha vor.



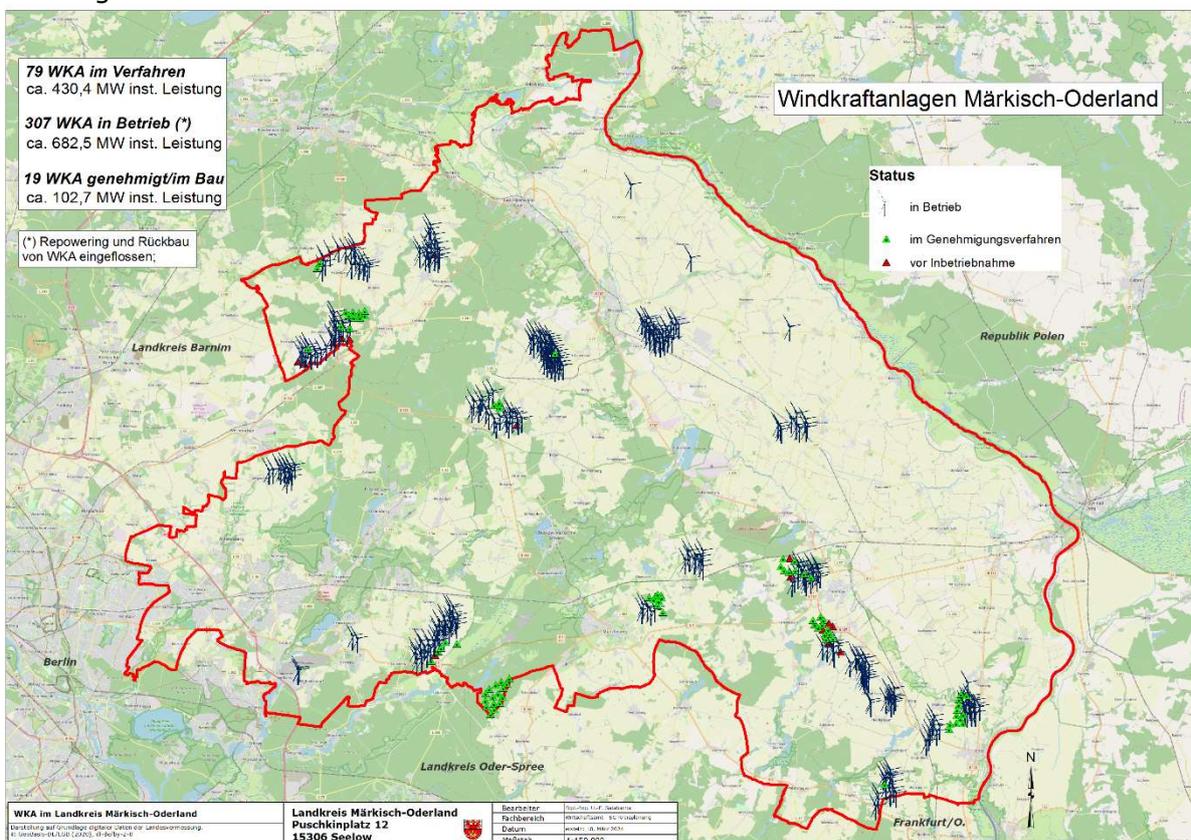
Standorte Photovoltaik-Anlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2023

## Windkraftanlagen

Mit der Bekanntgabe der Unwirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ der Region „Oderland-Spree“ von Januar 2022 erfolgte durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree im Juni 2022 die Einleitung eines Planverfahrens zur Neuaufstellung eines sachlichen Teilregionalplanes „Erneuerbare Energien“, der Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen und der Grundsätze der Raumordnung für die Planung und Errichtung solartechnischer Anlagen auf Freiflächen umfasst. Die neugefassten Gesetze und Gesetzesänderungen aus den Jahren 2022 und 2023 durch Bund und Länder sollen zu einem beschleunigten Ausbau der Erneuerbaren Energien beitragen, so z.B. mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus der Windenergieanlagen an Land (Wind-an-Land-Gesetz), den Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) sowie im Raumordnungsgesetz (ROG). Des Weiteren haben sich mit dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) und dem Brandenburgischen Flächenzielgesetz (BbgFzG) die Vorschriften für die Steuerung der Windenergienutzung grundlegend geändert. Nach dem BbgFzG ist bis zum 31.12.2027 ein Flächenziel von 1,8% und bis zum Jahr 2032 ein Flächenziel von 2,2% der Regionsfläche für Vorranggebiete der Windenergienutzung festgelegt worden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat zu Beginn des Jahres 2024 die Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens zum Entwurf eines sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ (TRP EE) beschlossen. Der TRP EE enthält neben den Festlegungen zur Steuerung der Windenergienutzung über Vorranggebiete auch Festlegungen zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Mit dem Entwurf des TRP EE stehen ca. 1,97% der Regionsfläche (Landkreise MOL, LOS und Stadt FfO) als Potenzialfläche für die Windenergienutzung zur Verfügung. Das geforderte Flächenziel wäre damit erfüllt. Für den Landkreis Märkisch-Oderland ist nach dem vorliegenden Entwurf TRP EE eine Gesamtfläche von ca. 5.236 ha als Vorranggebiete Windenergienutzung ausgewiesen.

Derzeitiger Ausbaustand:



Standorte Windkraftanlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2023

Gegenüber dem Vorjahr sind 27 Windkraftanlagen (WKA) neu ans Netz gegangen. Derzeit durchlaufen 79 WKA das Genehmigungsverfahren. Weitere 19 WKA sind durch das Landesamt für Umwelt (LfU) bereits genehmigt bzw. befinden sich im Bau.

Die v.g. WKA befinden sich innerhalb der im TRP EE ausgewiesenen Vorranggebiete Windenergienutzung.

Zur Windkraftnutzung wurde im Jahr 2023 zwei Grundstückskaufverträge registriert. Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

Aufgrund der geringen Vertragszahlen wird von einer detaillierten Auswertung abgesehen.

### Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen

Im Berichtsjahr gab es keinen Kauffall für eine unbebaute Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. In Auswertung von fünf Kauffällen der Jahre 2019 bis 2023 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **8,00 €/m<sup>2</sup> und 17,00 €/m<sup>2</sup>** festzustellen. Im Mittel wurden **11,00 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 3.500 m<sup>2</sup> und 55 ha und sind überwiegend dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen. Ein Einfluss der Zeit, der Lage und der Größe der veräußerten Fläche ist nicht erkennbar bzw. statistisch nicht nachweisbar.

### Weitere Teilmärkte

Teilmarkt	Kauffälle 2023	Kauffälle 2019-2023	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Dauerkleingärten</b> nach BKleingG	/	9	3,88	0,78 bis 10,61
<b>Wasserflächen</b>				
Seen	4	5	1,03	0,30 bis 2,61
Gräben	/	11	0,27	0,09 bis 0,49
Anteilige Flächen	1	27	48,90	21,32 bis 50,00
<b>Private Wege</b>				
im Außenbereich	/	10	2,26	1,30 bis 4,52
im Innenbereich	3	11	4,24	2,50 bis 8,85
<b>Lagerplätze</b>	1	4	2,41	1,70 bis 3,75

### Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz)

Für den Zeitraum 2019 bis 2023 lagen sieben Kauffälle für zukünftige Ausgleichsflächen (nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz) vor. Der **durchschnittliche Kaufpreis** lag bei **2,58 €/m<sup>2</sup>** bei einer Spanne von 1,10 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke haben eine Größe von 250 m<sup>2</sup> bis 135.000 m<sup>2</sup>.

## Abbauland

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Im Berichtsjahr 2023 gab es lediglich einen Kauffall. (Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

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.

## Stellplätze

Im Berichtsjahr gab es sechs Kauffälle für eine Stellplatznutzung. In der Auswertung von 8 Kauffällen im Zeitraum 2019 bis 2023 lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise in Abhängigkeit von verfügbaren Alternativen, wie Stellplätzen im öffentlichen Raum, einer sehr großen Streuung unterliegen. Alle, außer einem Kauffall, sind dem Berliner Umland zuzuordnen.

**Für Einzelnutzung** (bei Flächen 12-27 m<sup>2</sup>) wurden je Stellplatz ca. **2.300 €** bzw. ca. **173 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Das Preisniveau aus fünf Verkäufen lag zwischen 22 % und 83 % zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel ca. **91.700 €** bzw. ca. **80,00 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Das Preisniveau lag im Mittel nur bei rund 50 % der Bodenrichtwerte. Die Flächen waren im Mittel 900 m<sup>2</sup> groß bei einer Spanne von 550 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>.

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

## Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 27 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 in €/m<sup>2</sup> für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 1,93 (Spanne 1,00 – 3,16)	Ø 2,09 (Spanne 1,00 – 3,50)
Datenbasis 21 Kauffälle	Datenbasis 6 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.

## 8 Bebaute Grundstücke

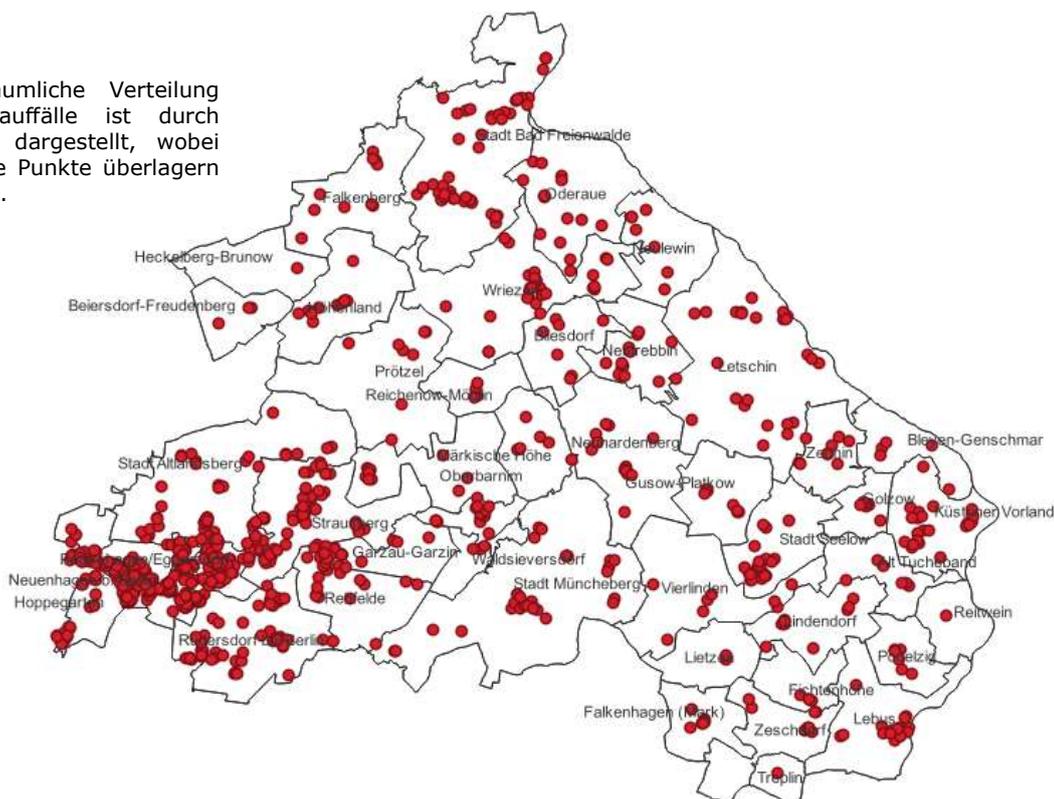
### 8.1 Allgemeines

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken wies in dem bedeutendsten Teilmarkt im Jahr 2023, mit einem Minus von rund 38 % zum Vorjahr auf 285 Mio. €, zum zweiten Mal in Folge einen Rückgang auf. Der Flächenumsatz sank um rund 18 %, ebenso wie die Vertragsanzahl um rund 13 % zum Vorjahr.

Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei annähernd synchron. Lediglich in der Kategorie Flächenumsatz war bei den Reihenhäusern/DHH, bei den Wohn- und Geschäftshäusern und Bürogebäuden eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2023.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2022	(1.000 m <sup>2</sup> )	% zu 2022	(100 T €)	% zu 2022
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63,9	599	- 7,6	1.461	2,7	1.758	- 17,5
Reihenhäuser/DHH	13,8	129	- 8,5	177	59,5	291	- 27,1
Mehrfamilienhäuser	4,4	41	- 33,9	204	- 36,6	189	- 77,0
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	3,1	29	- 31,0	379	101,6	220	- 66,5
Wochenendhäuser	7,8	73	- 12,0	71	- 45,0	57	- 38,0
sonstige Gebäude	7,1	67	- 34,3	755	- 51,4	332	- 27,7
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>938</b>	<b>- 13,0</b>	<b>3.047</b>	<b>- 18,2</b>	<b>2.847</b>	<b>- 37,6</b>

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 in allgemeiner Ortslage im Berichtszeitraum 2023 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 § 24 ImmoWertV 2021.*

*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 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m<sup>2</sup> gerundet. Gebäude mit erheblichem Reparaturstau wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.*

#### ► Einfamilienhäuser

##### Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
EFH				
BJ ≤1945	371.000 (24)	820	3.210	120
BJ >1945-1990	394.000 (21)	800	3.190	130
BJ >1990-2012	514.000 (48)	700	4.100	130
BJ >2012-2019	538.000 (17)	730	4.260	130
BJ >2019	567.000 (3)	700	4.860	120

##### weiterer Metropolenraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
EFH				
BJ ≤1945	153.000 (30)	810	1.270	130
BJ >1945-1990	216.000 (22)	800	1.870	120
BJ >1990-2012	322.000 (25)	840	2.900	110
BJ >2012-2019	369.000 (7)	800	3.530	100
BJ >2019	/	/	/	/

## ► Zweifamilienhäuser

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

### Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
ZFH				
BJ ≤1990	467.000 (7)	880	2.820	170
BJ >1990	679.000 (4)	840	4.010	170

### weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
ZFH				
BJ ≤1990	204.000 (10)	780	1.140	190
BJ >1990	/	/	/	/

## 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 marktkonforme Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV unter Abschnitt 3 vom 14.07.2021 und der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 geregelt.

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat zum wiederholten Mal aktuelle Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 abgeleitet und damit den Veränderungen auf dem regionalen Immobilienmarkt Rechnung getragen.

Der Sachwertfaktor dient nach § 35 ImmoWertV zur Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes an den aktuellen regionalen Grundstücksmarkt.

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 entsprechenden Fehlerrisiko verbunden ist.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 148 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 nach folgender Formel ermittelt:

<b>Sachwertfaktor = <u>Kaufpreis ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u> vorläufiger Sachwert</b>
---

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	=	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 ImmoWertV
	x	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV * <i>(enthalten Baunebenkosten)</i>
		Gebäudestandard nach Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
	x	Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2010 = 100
	-	Alterswertminderung linear (§ 23 ImmoWertV); Gesamtnutzungsdauer entsprechend Anlage 1 ImmoWertV; Restnutzungsdauer entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	=	marktübliche Grundstücksfläche × Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt
Wert der Nebengebäude		Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert (nach der Marktanpassung)
Wert sonstiger baulicher 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.

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

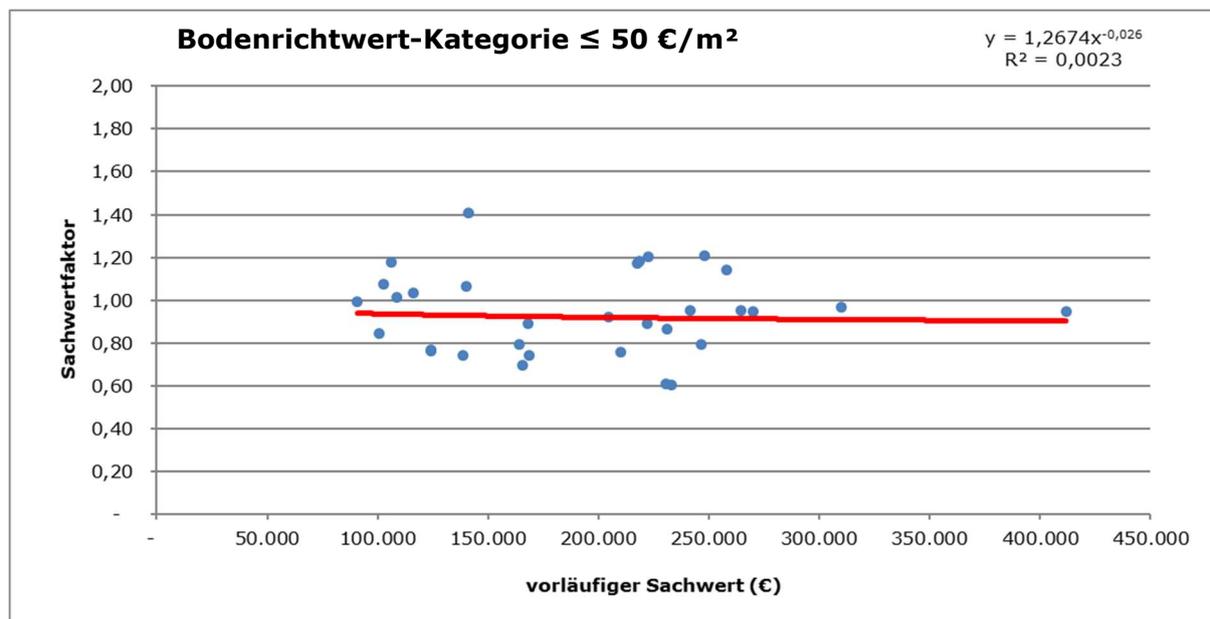
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

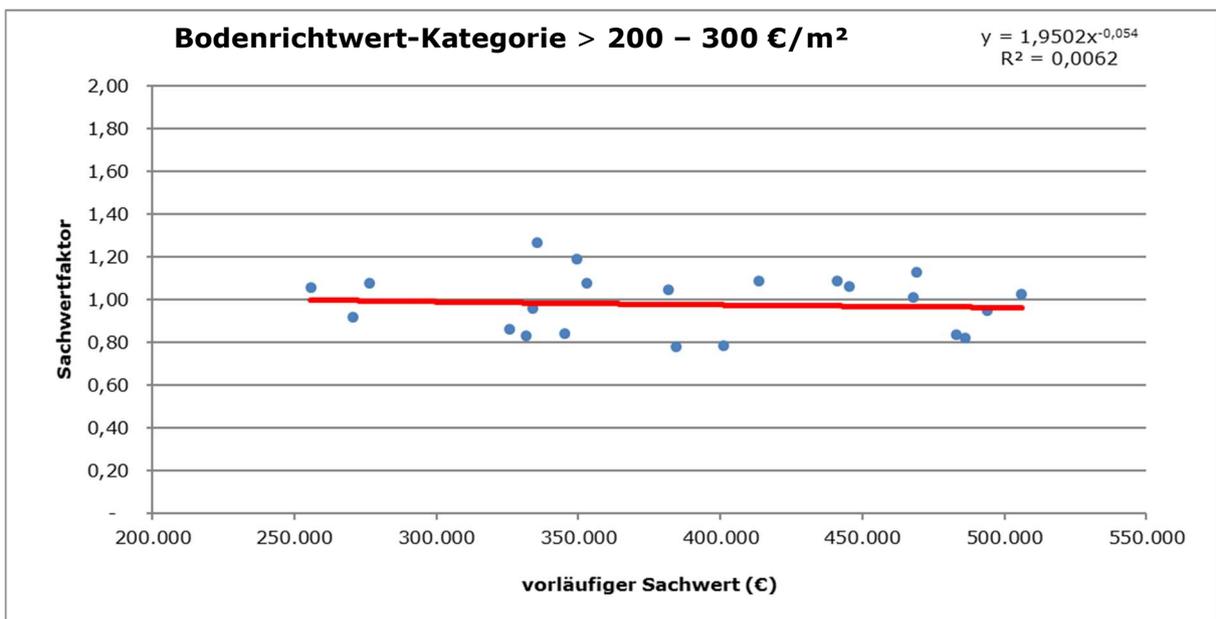
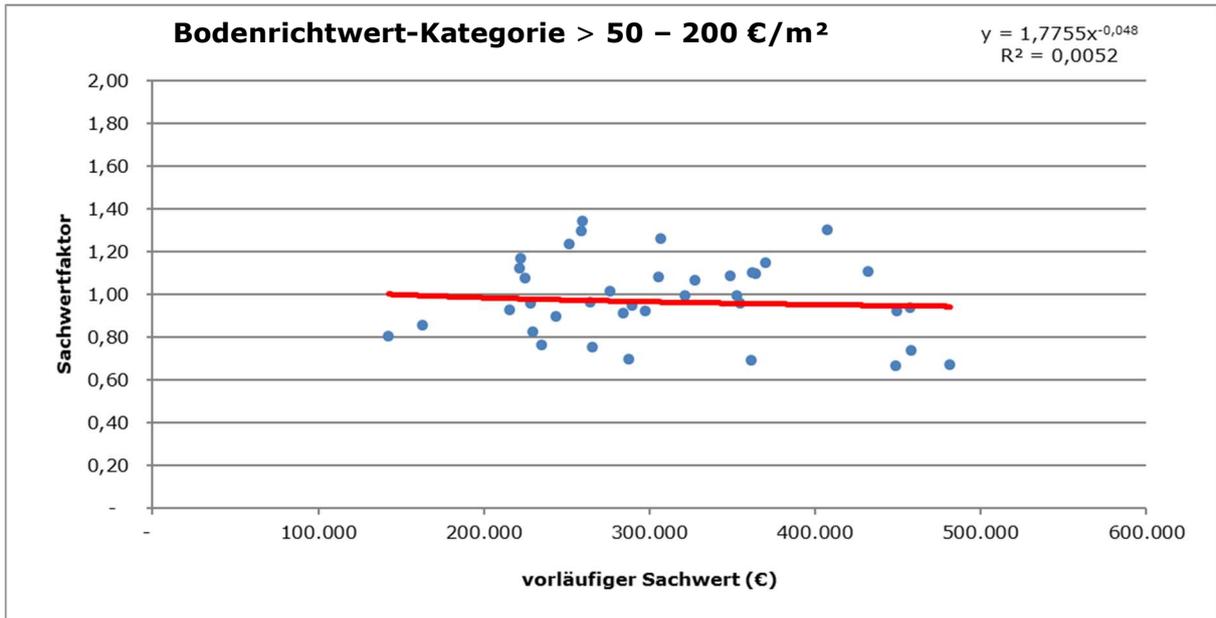
Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 1 Jahr (01.01.2023 – 31.12.2023)
Vermietung	keine vermieteten 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 200 m <sup>2</sup> bis 1.300 m <sup>2</sup> , Ø 815 m <sup>2</sup>
Gebäudewert	≥ 20.000 €

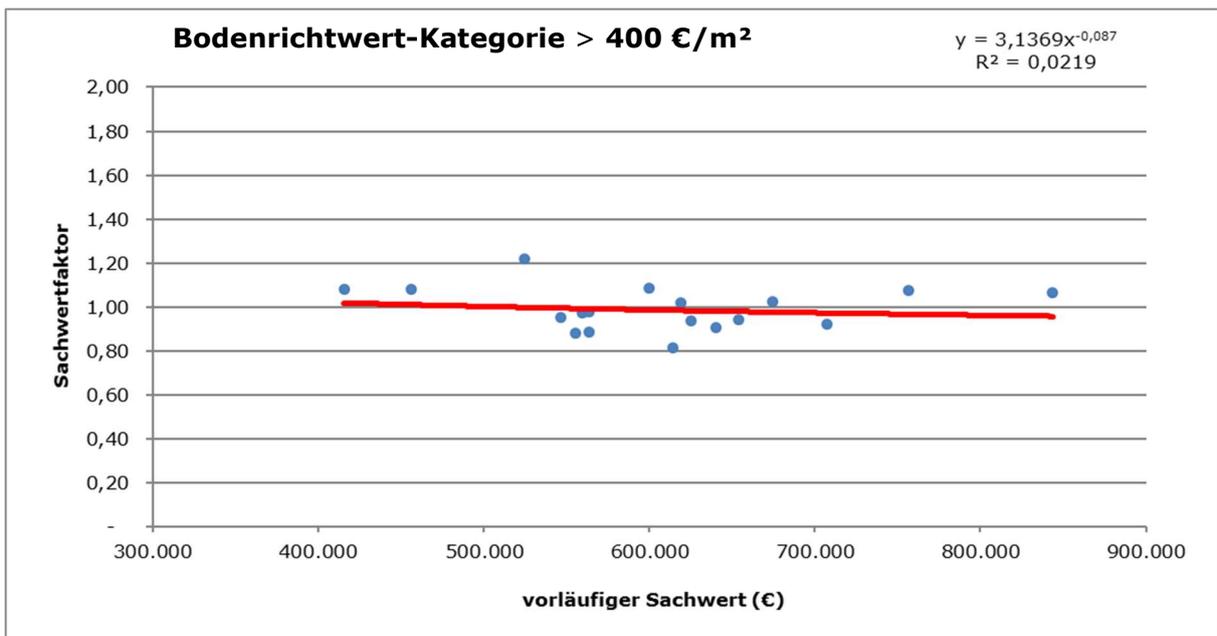
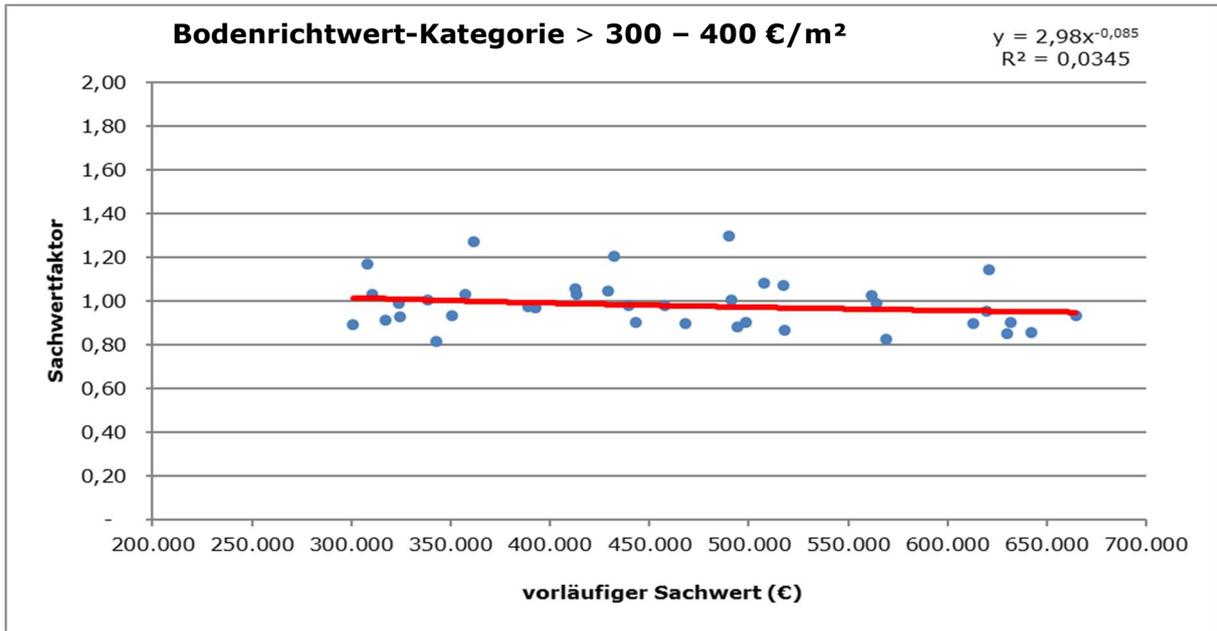
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten inkl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungstichprobe eliminiert.

Der Sachwertfaktor wird maßgeblich durch das Bodenpreisniveau 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.

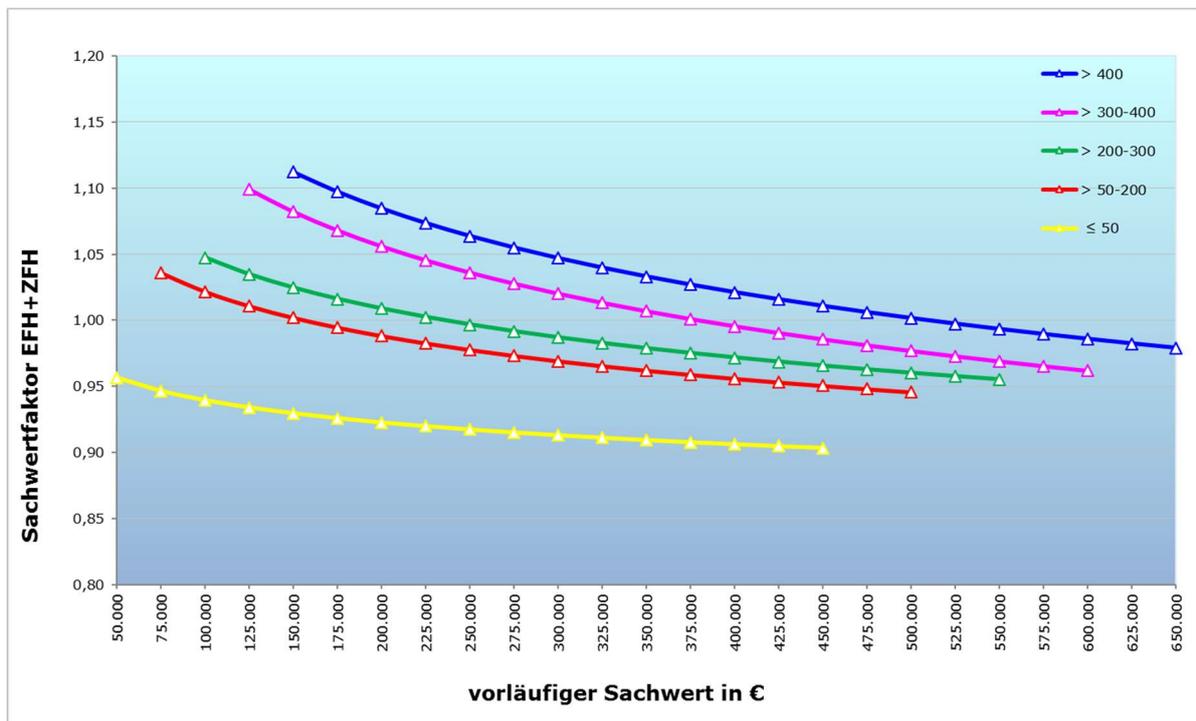
Nachfolgend sind die Kauffälle gemäß der Gruppierung grafisch dargestellt.







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



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

### Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 50	> 50-200	> 200-300	> 300-400	> 400
50.000	0,96				
75.000	0,95	1,04			
100.000	0,94	1,02	1,05		
125.000	0,93	1,01	1,03	1,10	
150.000	0,93	1,00	1,02	1,08	1,11
175.000	0,93	0,99	1,02	1,07	1,10
200.000	0,92	0,99	1,01	1,06	1,08
225.000	0,92	0,98	1,00	1,05	1,07
250.000	0,92	0,98	1,00	1,04	1,06
275.000	0,92	0,97	0,99	1,03	1,06
300.000	0,91	0,97	0,99	1,02	1,05
325.000	0,91	0,97	0,98	1,01	1,04
350.000	0,91	0,96	0,98	1,01	1,03
375.000	0,91	0,96	0,98	1,00	1,03
400.000	0,91	0,96	0,97	1,00	1,02
425.000	0,90	0,95	0,97	0,99	1,02
450.000	0,90	0,95	0,97	0,99	1,01
475.000		0,95	0,96	0,98	1,01
500.000		0,95	0,96	0,98	1,00
525.000			0,96	0,97	1,00
550.000			0,96	0,97	0,99
575.000				0,97	0,99
600.000				0,96	0,99
625.000					0,98
650.000					0,98
Kauffallanzahl	<b>32</b>	<b>38</b>	<b>22</b>	<b>38</b>	<b>18</b>
Bestimmtheitsmaß (B) <sup>1</sup>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>
Korrelationskoeffizient <sup>2</sup> (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,04	-0,07	-0,08	-0,18	-0,14
Formel	$Y = 1,2674X^{-0,026}$	$Y = 1,7755X^{-0,048}$	$Y = 1,9502X^{-0,054}$	$Y = 2,98X^{-0,085}$	$Y = 3,1369X^{-0,087}$

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Hinweise:

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

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

In Auswertung der vorliegenden Daten ist festzustellen, dass die ermittelte Korrelation zwischen vorläufigen Sachwert und dem Sachwertfaktor schwach ist.

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren empfiehlt der Gutachterausschuss generell die Unterlegung der Bewertungsergebnisse durch einen Abgleich mit tatsächlichen Kaufpreisen oder andere geeignete Methoden zur Plausibilitätsprüfung.  
Für Zwecke der steuerlichen Wertermittlung im Sinne des § 191 Bewertungsgesetz gilt: Die vorläufigen Sachwerte sind keine Festwerte, sondern Anfangs- und Endwerte einer Wertespanne zur Ermittlung des Sachwertfaktors.

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).

Generell ist zu beachten, dass Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) in dem 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 bzw. sind die Sachwertfaktoren nicht anwendbar.

Gemäß 6.2 VV EW-SW ist die Stichprobe näher zu beschreiben. Dies erfolgt in nachfolgender tabellarischer Form:

<b>Weitere Merkmale der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Anzahl der Kauffälle	148
Bodenrichtwertbereich	10 – 500 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	338 - 1.289 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	61 – 250 m <sup>2</sup>

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

#### Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser

Der Gutachterausschuss des Landkreises MOL hat nach folgenden Modellansätzen und Parametern Vergleichsfaktoren bezogen auf Wohnflächen von Einfamilienhäusern abgeleitet. Bei den dargestellten Ergebnissen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren gemäß § 20 ImmoWertV, sondern um durchschnittliche Wohnflächenpreise.

Gebäudeart	Einfamilienhäuser unterteilt in Teilmärkte; freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser
Bezugsgröße	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche, der Vergleichspreis bezieht sich auf das Grundstück, d. h. auf das Gebäude und den Boden
Wohnflächenermittlung	aus verschiedenen Quellen z. B. Kaufverträge, Bauakten, geprüfte Angaben aus Fragebögen, eigene überschlägige Ermittlung
Zeitraum der Stichprobe	2021 - 2023
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup>
Gebäudewert	größer 20.000 €
Berechnungsmodell	Vergleichspreis = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{Wohnfläche}}$ = $\frac{\text{PREINO}}{\text{WoFI}}$

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

Einflussgröße	Differenzierung
Lage	Einteilung analog Sachwertfaktor in folgende Bodenrichtwertniveaus 0 - 50 €/m <sup>2</sup> , 51 - 200 €/m <sup>2</sup> , 201 - 300 €/m <sup>2</sup> , 301 - 400 €/m <sup>2</sup> , > 400 €/m <sup>2</sup> . Die Bodenwertkategorien wurden der Marktentwicklung angepasst.
Baujahr	Baujahresklassen bis 1945, 1946 - 1990, 1991- 2012, 2012- 2019, ab 2020
Sanierungszustand	keine unsanierten Objekte, bis Baujahr 1990 Einteilung in teilsaniert/voll saniert, ab Baujahr 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 auf die Kaufmotivation hat und den Preis kaum beeinflusst.

Die Stichprobe umfasst 698 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 €/m<sup>2</sup> gerundet.

### Tabellen der Wohnflächenfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenwertniveau bis 50 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	31	786	50.000 - 120.000 <b>87.000</b>	115	290 - 2.130 <b>850</b>
bis 1945 vollsaniert	23	868	125.000 - 389.000 <b>184.000</b>	137	610 - 2.900 <b>1.460</b>
1946 - 1990 teilsaniert	30	885	42.000 - 175.000 <b>122.000</b>	114	400 - 1.950 <b>1.120</b>
1946 - 1990 vollsaniert	25	776	180.000 - 350.000 <b>234.000</b>	133	1.160 - 2.950 <b>1.810</b>
1991 - 2012	33	869	160.000 - 525.000 <b>307.000</b>	125	1.270 - 3.800 <b>2.430</b>
2012 - 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	/	/	/	/	/

Bodenwertniveau 51 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	15	795	90.000 - 233.000 <b>165.000</b>	124	840 - 2.550 <b>1.440</b>
bis 1945 vollsaniert	23	830	272.000 - 750.000 <b>374.000</b>	163	940 - 4.760 <b>2.480</b>
1946 - 1990 teilsaniert	18	744	80.000 - 275.000 <b>224.000</b>	113	1.190 - 3.360 <b>2.070</b>
1946 - 1990 vollsaniert	18	831	290.000 - 699.000 <b>368.000</b>	134	1.430 - 6.600 <b>3.070</b>
1991 - 2012	68	748	185.000 - 630.000 <b>399.000</b>	121	1.580 - 5.160 <b>3.370</b>
2012 - 2019	7	775	200.000 - 530.000 <b>402.000</b>	111	2.300 - 4.430 <b>3.580</b>
ab 2020	3	766	260.000 - 430.000 <b>363.000</b>	105	2.630 - 3.870 <b>3.420</b>

Bodenwertniveau 201 €/m <sup>2</sup> bis 300 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	28	758	130.000 - 349.000 <b>288.000</b>	112	1.390 - 4.470 <b>2.700</b>
bis 1945 vollsaniert	25	905	350.000 - 670.000 <b>433.000</b>	120	2.330 - 5.580 <b>3.720</b>
1946 - 1990 teilsaniert	18	927	219.000 - 395.000 <b>337.000</b>	104	2.120 - 6.350 <b>3.500</b>
1946 - 1990 vollsaniert	10	910	400.000 - 800.000 <b>511.000</b>	145	2.380 - 4.460 <b>3.600</b>
1991 - 2012	66	712	270.000 - 791.000 <b>496.000</b>	118	2.330 - 6.530 <b>4.300</b>
2012 - 2019	21	781	360.000 - 732.000 <b>510.000</b>	118	2.750 - 5.610 <b>4.330</b>
ab 2020	3	675	400.000 - 655.000 <b>554.000</b>	140	2.940 - 5.410 <b>4.330</b>

<b>Bodenwertniveau 301 €/m<sup>2</sup> bis 400 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	19	736	290.000 - 455.000 <b>396.000</b>	114	2.000 - 6.170 <b>3.690</b>
bis 1945 vollsaniert	12	960	460.000 - 729.000 <b>579.000</b>	144	2.890 - 5.790 <b>4.160</b>
1946 - 1990 teilsaniert	16	676	225.000 - 420.000 <b>350.000</b>	106	2.050 - 4.430 <b>3.450</b>
1946 - 1990 vollsaniert	13	795	480.000 - 690.000 <b>555.000</b>	176	2.290 - 6.030 <b>3.250</b>
1991 - 2012	66	709	269.000 - 1.250.000 <b>577.000</b>	133	2.530 - 6.510 <b>4.430</b>
2012 - 2019	20	792	370.000 - 830.000 <b>575.000</b>	127	3.280 - 6.280 <b>4.520</b>
ab 2020	7	660	470.000 - 798.000 <b>617.000</b>	143	3.640 - 5.630 <b>4.370</b>

<b>Bodenwertniveau über 400 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	7	566	180.000 - 450.000 <b>326.000</b>	78	3.050 - 6.160 <b>4.280</b>
bis 1945 vollsaniert	8	868	460.000 - 685.000 <b>534.000</b>	124	3.280 - 7.940 <b>4.610</b>
1946 - 1990 teilsaniert	12	651	320.000 - 449.000 <b>400.000</b>	99	2.630 - 6.610 <b>4.480</b>
1946 - 1990 vollsaniert	10	881	490.000 - 620.000 <b>543.000</b>	120	2.940 - 6.660 <b>4.730</b>
1991 - 2012	32	673	340.000 - 938.000 <b>583.000</b>	130	2.720 - 6.000 <b>4.500</b>
2012 - 2019	8	626	270.000 - 900.000 <b>580.000</b>	117	4.150 - 6.560 <b>4.900</b>
ab 2020	/	/	/	/	/

#### **8.2.4 Liegenschaftszinssätze**

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat wegen unzureichender Datengrundlage (6 auswertbare Käuffälle) keine eigenen regionalen Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

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

Die Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Modellbeschreibung“ veröffentlicht:  
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung/>

Die Ergebnisse der landesweiten Auswertung werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg publiziert:  
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte/>

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren gegenüber dem Vorjahr überwiegend sinkende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Ein Rückgang war beim Geldumsatz mit rund 5 % zu verzeichnen, bei der Anzahl der Kaufverträge von rund 20 % und beim Flächenumsatz von rund 18 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2023 das mittlere Preisniveau dargestellt. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 24 ImmoWertV 2021.

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

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

#### ► Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	372.000 (4)*	670	2.560	140
BJ >1945-1990	/	/	/	/
BJ >1990	352.000 (18)	340	3.200	110

#### ► weiterer Metropolitanraum

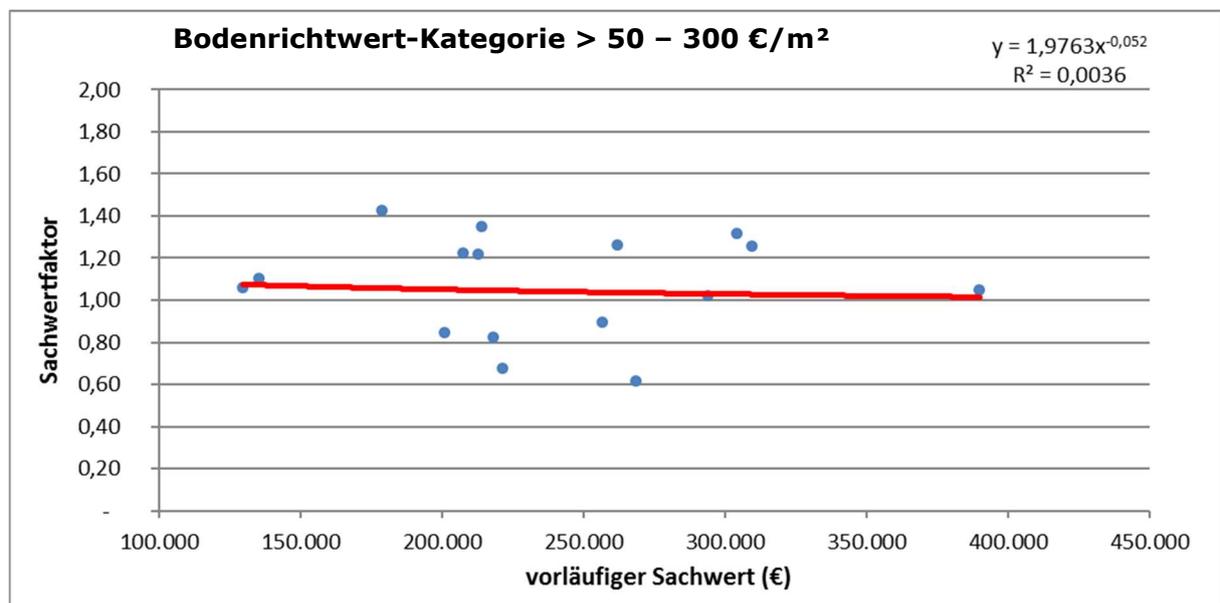
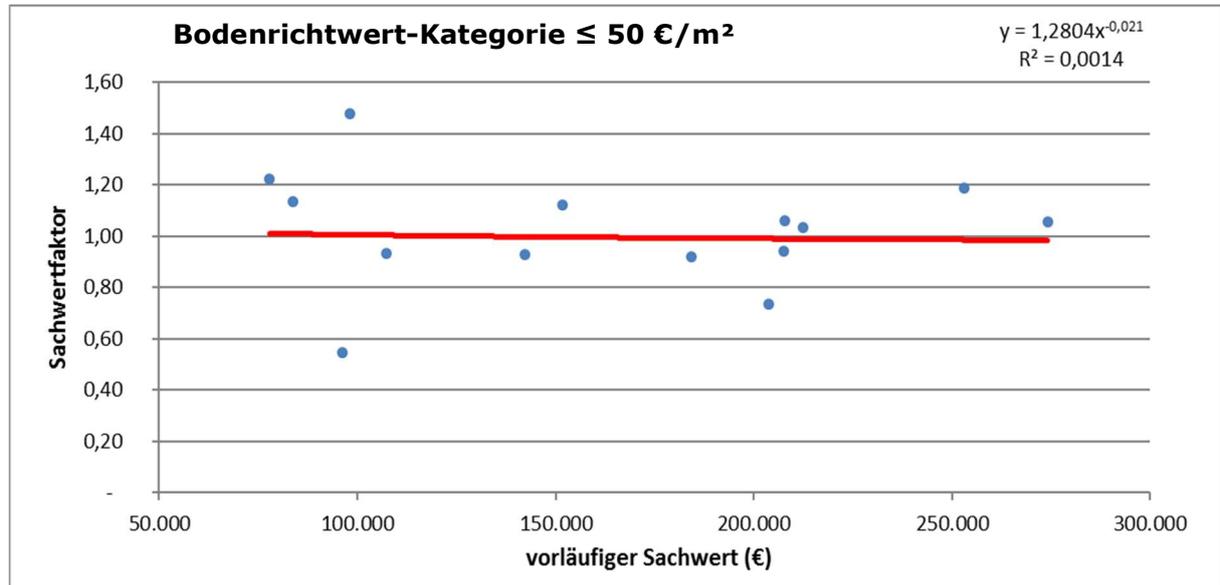
Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	155.000 (13)	770	1.390	110
BJ >1945-1990	156.000 (8)	670	1.460	100
BJ >1990	221.000 (3)	360	2.220	100

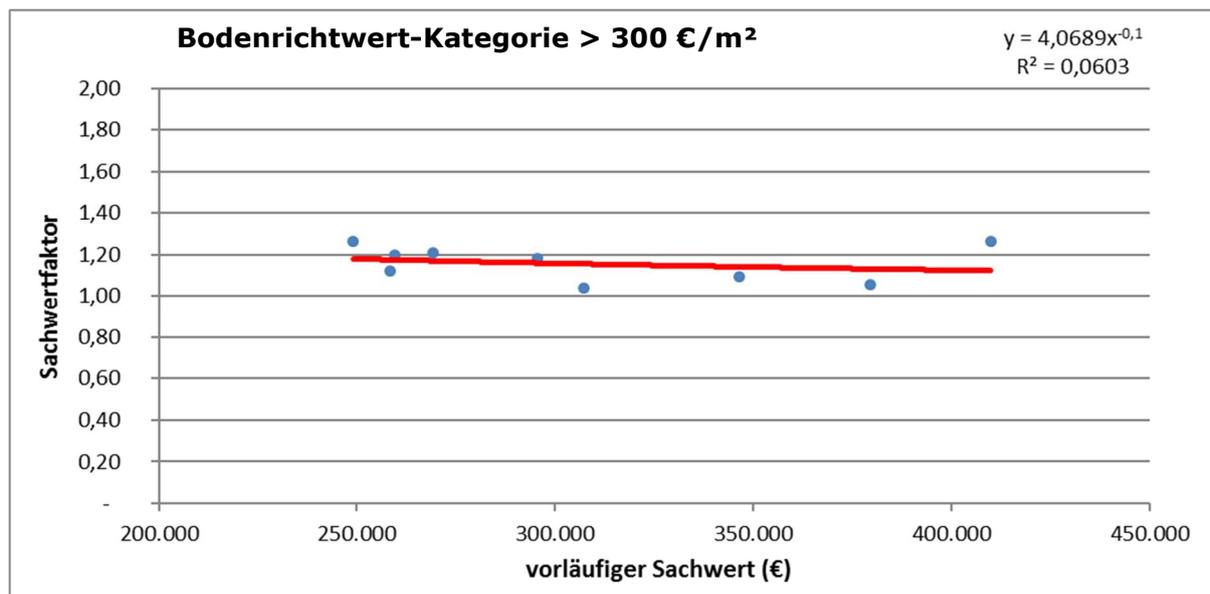
\* Anzahl der Kauffälle

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

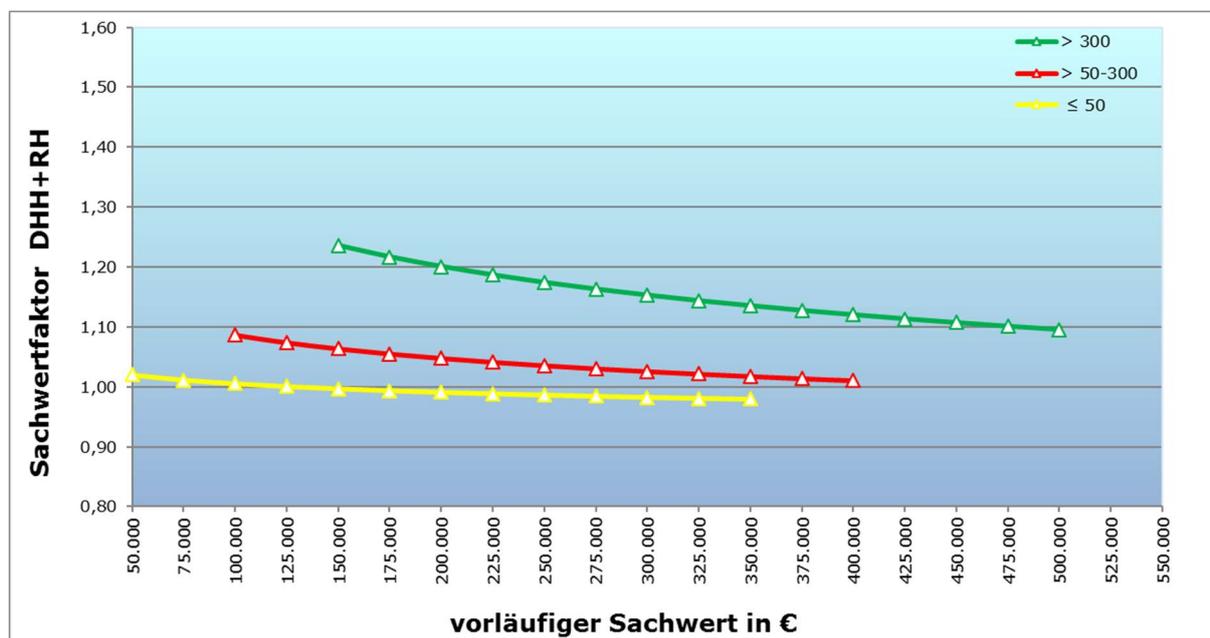
Das Ergebnis der Untersuchung von 39 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ist nachfolgend grafisch dargestellt:





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

*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.*



Gemäß 6.2 VV EW-SW ist die Stichprobe näher zu beschreiben. Dies erfolgt in nachfolgender tabellarischer Form:

<b>Weitere Merkmale der Stichprobe - Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b>	
Anzahl der Kauffälle	39
Bodenrichtwertbereich	11 - 460 €/m²
Grundstücksgröße	206 - 1.244 m²
Wohnfläche	48 - 177 m²

### Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien		
	≤ 50	> 50-300	> 300
50.000	1,02		
75.000	1,01		
100.000	1,01	1,09	
125.000	1,00	1,07	
150.000	1,00	1,06	1,24
175.000	0,99	1,05	1,22
200.000	0,99	1,05	1,20
225.000	0,99	1,04	1,19
250.000	0,99	1,04	1,17
275.000	0,98	1,03	1,16
300.000	0,98	1,03	1,15
325.000	0,98	1,02	1,14
350.000	0,98	1,02	1,14
375.000		1,01	1,13
400.000		1,01	1,12
425.000			1,11
450.000			1,11
475.000			
500.000			
Kauffallanzahl	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>9</b>
Bestimmtheitsmaß (B) <sup>1</sup>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,06</b>
Korrelationskoeffizient <sup>2</sup> (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,08	-0,06	-0,24
Formel	$Y = 1,2804X^{-0,021}$	$Y = 1,9763X^{-0,052}$	$Y = 4,0689X^{-0,1}$

Aufgrund unzureichender Datenlage, wurden die Bodenrichtwertkategorien der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 50-200 €/m<sup>2</sup> und 200-300 €/m<sup>2</sup> an dieser Stelle durch 50-300 €/m<sup>2</sup> ersetzt.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

### 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 147 Kauffälle von Doppelhaushälften und 24 Kauffälle von Reihenhäusern.

Die Kaufpreisspanne der Reihenhäuser liegt zwischen 147.000 EUR und 525.000 EUR bei einem Kaufpreismittel von 317.000 EUR.

Die Grundstücksfläche beträgt im Mittel 335 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Wohnfläche 109 m<sup>2</sup>.

Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt 2.970 €/m<sup>2</sup> innerhalb einer Spanne von 960 €/m<sup>2</sup> bis 5.100 €/m<sup>2</sup>.

Auf eine detaillierte Aufschlüsselung der Reihenhauskauffälle wird verzichtet, da die geringe Anzahl in den einzelnen Merkmalsklassen wenig Aussagekraft besitzt.

Die Ergebnisse der Doppelhaushälften sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

#### Tabellen der Wohnflächenfaktoren von Doppelhaushälften

Bodenwertniveau bis 50 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	27	786	34.000 - 300.000 <b>137.000</b>	102	300 - 2.170 <b>1.340</b>
1946 - 1990	21	766	52.000 - 220.000 <b>136.000</b>	109	610 - 1.890 <b>1.250</b>
1991 - 2012	/	/	/	/	/
2012 - 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	/	/	/	/	/

Bodenwertniveau 51 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	8	650	80.000 - 272.000 <b>199.000</b>	110	660 - 2.890 <b>1.850</b>
1946 - 1990	9	841	100.000 - 443.000 <b>268.000</b>	120	860 - 4.620 <b>2.310</b>
1991 - 2012	14	358	194.000 - 425.000 <b>327.000</b>	107	1.530 - 4.210 <b>3.100</b>
2012 - 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	/	/	/	/	/

<b>Bodenwertniveau 201 €/m<sup>2</sup> bis 300 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	8	581	200.000 - 450.000 <b>328.000</b>	129	1.520 - 4.870 <b>2.690</b>
1946 - 1990	5	559	348.000 - 420.000 <b>382.000</b>	126	2.430 - 3.680 <b>3.080</b>
1991 - 2012	12	511	330.000 - 600.000 <b>437.000</b>	107	3.540 - 5.760 <b>4.090</b>
2012 - 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	11	498	495.000 - 590.000 <b>546.000</b>	137	3.640 - 4.250 <b>4.000</b>

<b>Bodenwertniveau 301 €/m<sup>2</sup> bis 400 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	/	/	/	/	/
1946 - 1990	3	700	399.000 - 510.000 <b>436.000</b>	126	2.760 - 4.680 <b>3.550</b>
1991 - 2012	15	271	298.000 - 519.000 <b>400.000</b>	114	2.500 - 5.770 <b>3.550</b>
2012 - 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	/	/	/	/	/

<b>Bodenwertniveau über 400 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	/	/	/	/	/
1946 - 1990	/	/	/	/	/
1991 - 2012	5	332	270.000 - 550.000 <b>418.000</b>	130	2.310 - 4.180 <b>3.160</b>
2012 - 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	/	/	/	/	/

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2023 wurden 41 Mehrfamilienhäuser verkauft, das entspricht einem Rückgang von rund 34 % zum Vorjahr. Der Flächenumsatz hatte einen Rückgang von 37 % zu verzeichnen, ebenso wie der Geldumsatz von rund 77 %. Schwerpunkt des Marktgeschehens bildete der weitere Metropolitanraum.

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 Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Berliner Umland</b> BJ ≤1945	<b>692.000</b> (390.000 – 940.000) (7)	<b>1.930</b> (840 – 3.920)	<b>2.180</b> (1.660 – 3.670)	<b>323</b> (198 – 463)
BJ >1945-1990	/	/	/	/
BJ >1990	/	/	/	/
<b>weiterer Metropolitanraum</b> BJ ≤1945	/	/	/	/
BJ >1945-1990	<b>428.000</b> (45.000 – 1.040.000) (3)	<b>9.540</b> (2.000 – 24.000)	<b>320</b> (150 – 500)	<b>970</b> (300 – 1.960)

*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 § 24 ImmoWertV 2021.*

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

Aufgrund der zum größten Teil fehlenden Wohnfläche in den notariell beurkundeten Kaufverträgen, ist nur eine geringe Anzahl an Kaufverträgen für die Auswertung geeignet.

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) BauGB, § 9 und § 21 ImmoWertV 2021 und des Landes Brandenburg (Punkt 4.1, VV EW-SW).

Sachgerechte Liegenschaftszinssätze sind die entscheidende Voraussetzung für eine marktkonforme 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.

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 VV EW-SW für das Land Brandenburg einheitlich geregelt. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

<b>Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen</li> <li>- bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt</li> </ul>
<b>Grundstücksarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</li> <li>- 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)</li> </ul>
<b>Wohn- bzw. Nutzflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten, Exposé zur Immobilie) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet</li> </ul>

<b>Bewirtschaftungskosten</b>	entsprechend Anlage 1 zur VV EW-SW: <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung/">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung/</a>				
	Verwaltungskosten:				
	<b>Zeitraum</b>	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	
	Instandhaltungskosten:				
<b>Zeitraum</b>	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>		
	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
ab 01.01.2020	11,7 €/m <sup>2</sup>		89 €	27 €	
ab 01.01.2021	11,7 €/m <sup>2</sup>		88 €	27 €	
ab 01.01.2022	12,2 €/m <sup>2</sup>		92 €	28 €	
ab 01.01.2023	13,2 €/m <sup>2</sup>		100 €	-	
ab 01.01.2024	13,8 €/m <sup>2</sup>		104 €	-	
<b>Zeitraum</b>	<b>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher- märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%		
ab 01.01.2020	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2021	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2022	3,7 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	12,2 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2023	4,0 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	13,2 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2024	4,1 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	13,8 €/m <sup>2</sup>		
Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %					
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 21				
<b>Restnutzungsdauer</b>	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV 21				
<b>Bodenwert</b>	Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.				

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  ${}_0 p = \frac{RE}{KP} \times 100$

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 Auswertezwischenräume überwiegend eine fallende Entwicklung.

### **Regionale Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2021-2023)**

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2021 bis 2023 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 und auf Marktüblichkeit geprüften Mieten sowie die vorher genannten Rahmenbedingungen.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist zu beachten, dass Mehrfamilienhäuser entsprechend der VV EW-SW 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.

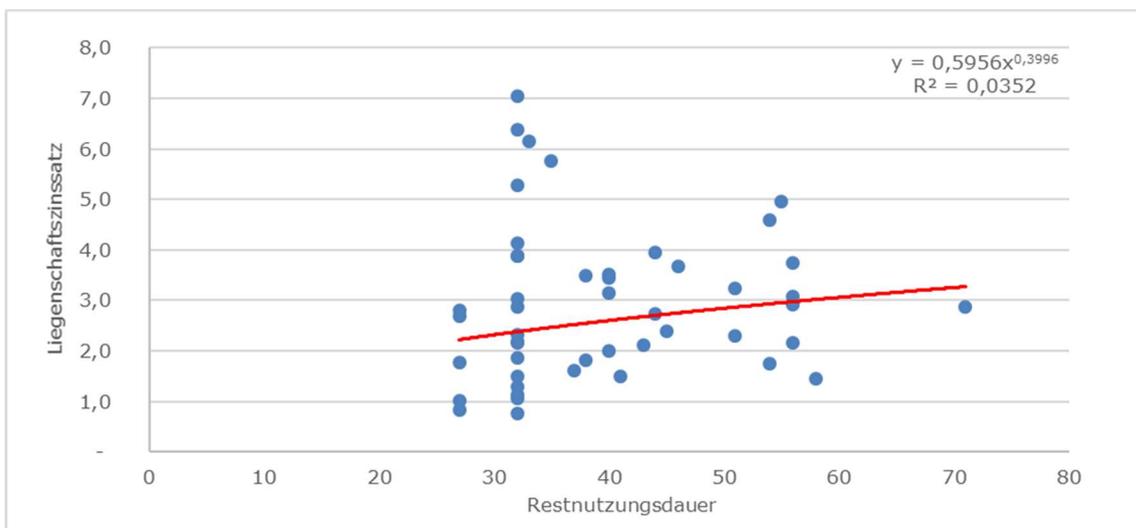
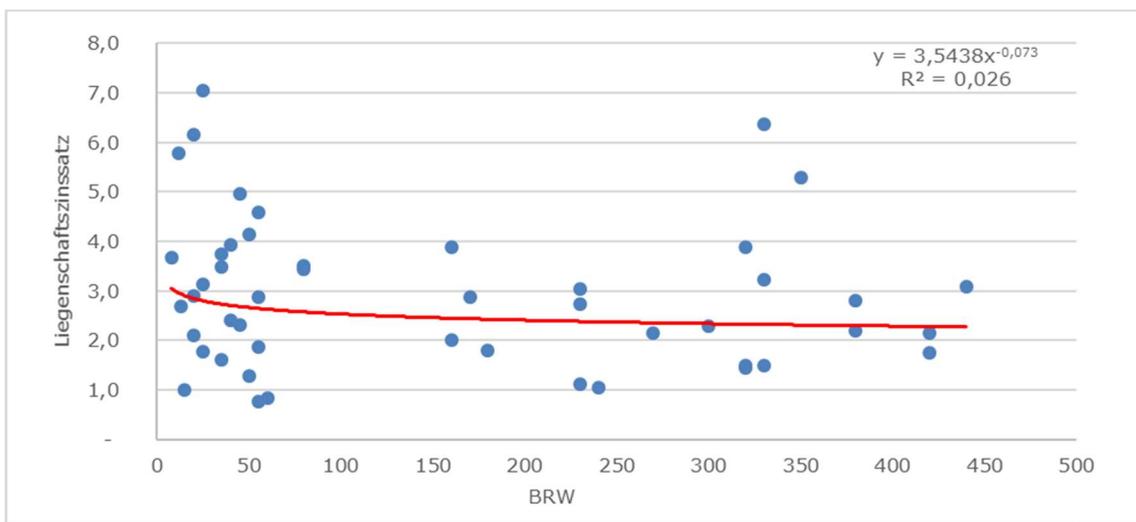
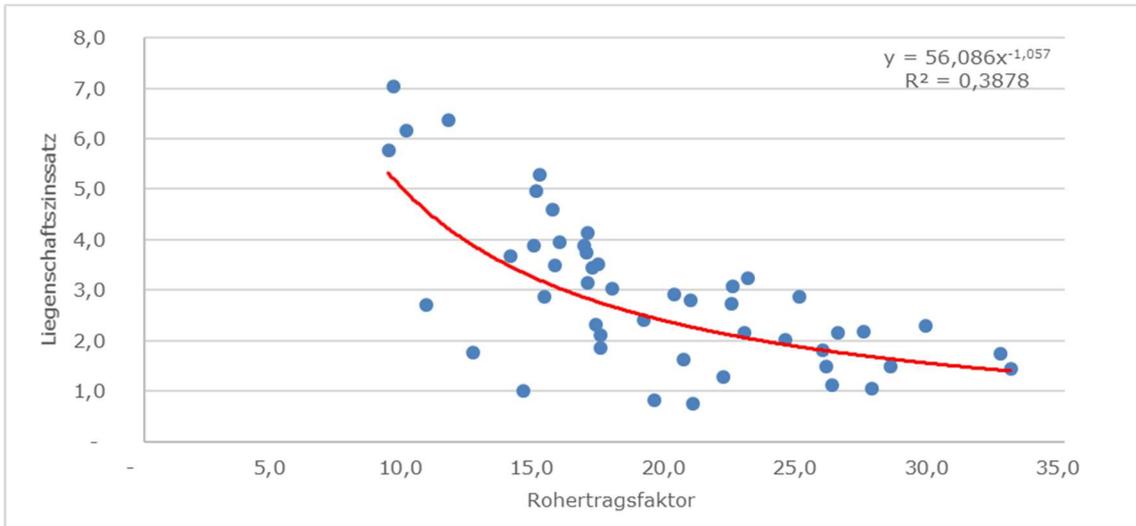
<b>Berliner Umland (22 Kauffälle)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Bodenrichtwert</b>	25 €/m <sup>2</sup> - 440 €/m <sup>2</sup>	287 €/m <sup>2</sup>	<b>2,6 % (1,1 - 6,4 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	198 m <sup>2</sup> - 2.741 m <sup>2</sup>	616 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	27 Jahre - 71 Jahre	41 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	11,6 - 33,0	23,4	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,33 €/m <sup>2</sup> - 9,03 €/m <sup>2</sup>	6,87 €/m <sup>2</sup>	
<b>modifiziertes Baujahr</b>	1968 - 2012	1983	
<b>Zahl der Wohnungen</b>	3 - 40	9	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> WN-fläche</b>	500 - 3.117	2.046	

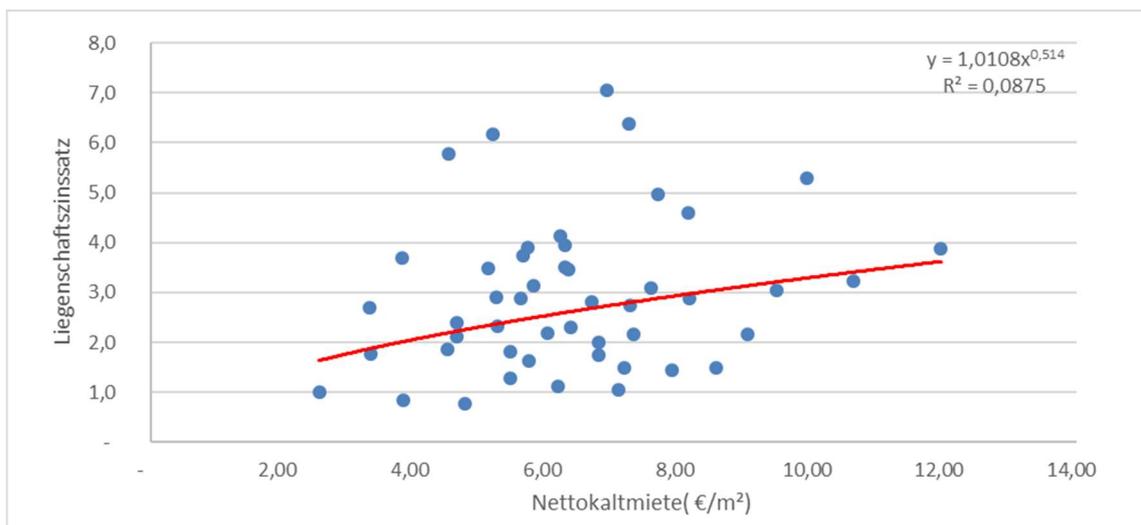
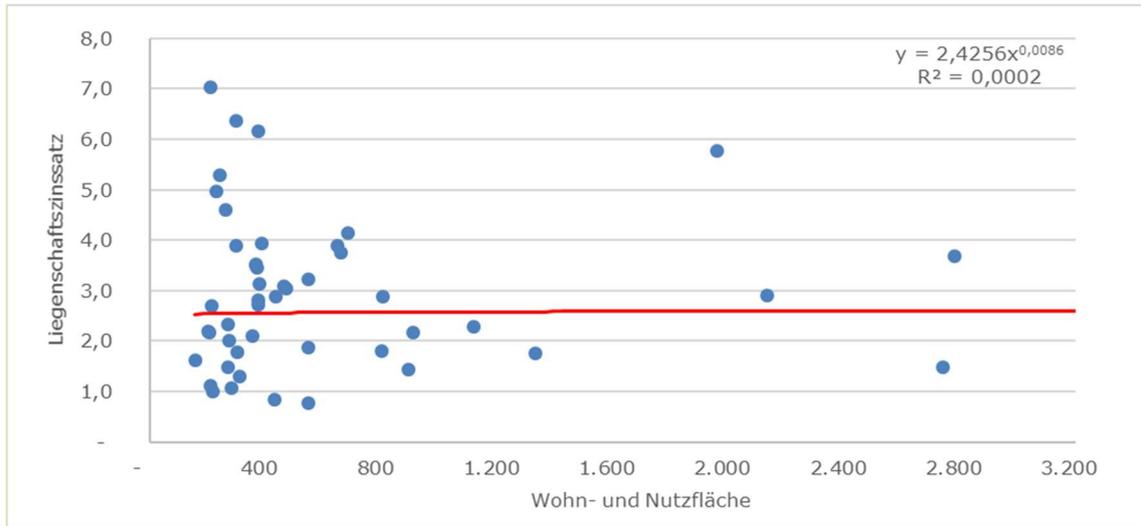
<b>weiterer Metropolitanraum (26 Kauffälle)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Bodenrichtwert</b>	8 €/m <sup>2</sup> - 230 €/m <sup>2</sup>	46 €/m <sup>2</sup>	<b>3,2 % (0,8 - 7,0 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	154 m <sup>2</sup> - 15.126 m <sup>2</sup>	1.161 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	27 Jahre - 56 Jahre	38 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	9,3 - 22,0	16,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,55 €/m <sup>2</sup> - 9,47 €/m <sup>2</sup>	5,21 €/m <sup>2</sup>	
<b>modifiziertes Baujahr</b>	1968 - 1997	1980	
<b>Zahl der Wohnungen</b>	3 - 234	18	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> WN-fläche</b>	425 - 2.026	1.091	

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze stellen Durchschnittswerte dar. Sie müssen entsprechend den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angesetzt bzw. angepasst werden.

Es wurden mögliche Einflussmerkmale für Liegenschaftszinssätze untersucht. Dabei handelt es sich dabei um

- ✓ Rohertragsfaktor
- ✓ Bodenrichtwert (BRW)
- ✓ Restnutzungsdauer
- ✓ Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)
- ✓ Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)





Wie die vorstehenden Grafiken belegen, ist wie im Vorjahr 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 zunehmendem Rohertragsfaktor fällt der Liegenschaftszinssatz.
- ✓ Mit zunehmendem Bodenwertniveau fällt der Liegenschaftszinssatz.
- ✓ Mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz.
- ✓ Ein Einfluss der Wohn- und Nutzfläche auf den Liegenschaftszinssatz ist statistisch nicht nachweisbar.
- ✓ Mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz.

Weitergehende Untersuchungsergebnisse zu Abhängigkeiten, Entwicklungen und Tendenzen sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 zu entnehmen.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt war gegenüber dem Vorjahr von einem Umsatzrückgang gekennzeichnet. Das Investitionsvolumen mit rund 22 Mio. € reduzierte sich um rund 66 %. Gleichermäßen sank die Anzahl der Verträge um rund 31 %, weiterhin stieg der Flächenumsatz um rund 102 % an. Rund 50 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

Für die nachfolgende Auswertung wurden die letzten 3 Jahre einbezogen, um die Datengrundlage zu verbessern. Dennoch reicht die Datengrundlage zur Abdeckung aller Marktsegmente nicht aus.

### ► Berliner Umland

Lage Baujahres- klasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Nutzfläche (€)	Ø Nutzflächen- preis (m <sup>2</sup> )	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤1945	<b>766.000</b> (388.000 - 1.400.000) (7)	<b>197</b> (75 - 493)	<b>1.730</b> (800 - 2.760)	<b>1.251</b> (648 - 1.949)
BJ >1945-1990	/ (1)	/	/	/
BJ >1990	<b>3.201.000</b> (270.000 - 32.500.000) (13)	<b>2.250</b> (75 - 25.632)	<b>1.940</b> (540 - 2.790)	<b>8.163</b> (361 - 95.177)
Verkaufshallen BJ ≥1990	/ (2)	/	/	/

### ► weiterer Metropolitanraum

Lage Baujahres- klasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Nutzfläche (€)	Ø Nutzflächen- preis (m <sup>2</sup> )	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤ 1945	<b>363.000</b> (64.000 - 1.200.000) (13)	<b>291</b> (50 - 1.703)	<b>890</b> (270 - 2.040)	<b>846</b> (161 - 2.809)
BJ >1945-1990	/ (0)	/	/	/
BJ >1990	<b>977.000</b> (86.000 - 4.120.000) (8)	<b>654</b> (37 - 3.476)	<b>1.090</b> (480 - 2.920)	<b>1.911</b> (512 - 7.054)

## 8.6 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat wegen unzureichender Datengrundlage (0 auswertbare Käuffälle) keine eigenen regionalen Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser ermittelt.

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

Die Ergebnisse der landesweiten Auswertung werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg publiziert: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte/>

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

## 8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für diese Kategorie lagen im Berichtsjahr 2023 im Landkreis kein Kauffall für Produktionsgebäude und ein Kauffall für Werkstätten vor. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2021 bis 2023 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Art	Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Käuffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Käuffälle
Produktions- gebäude	/	1	/	1
Werkstatt	<b>531.000</b> 100.000 - 1.600.000	10	<b>216.000</b> 25.000 - 1.080.000	15

### 8.8 Sonstige bebaute Objekte

Für den Landkreis Märkisch-Oderland wurde im Jahr 2023 ein Verkaufsfall für Lagergebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2021 bis 2023 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	/	1	<b>131.000</b> 15.000 - 290.000	10
Maschinen-, Gerätehaus, Fahrzeughalle	/	0	/	0
Scheune, Schuppen, Halle	/	2	<b>53.800</b> 15.000 - 70.000	4
Warenlager- haus Besonderer Zweck	/	1	/	2

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

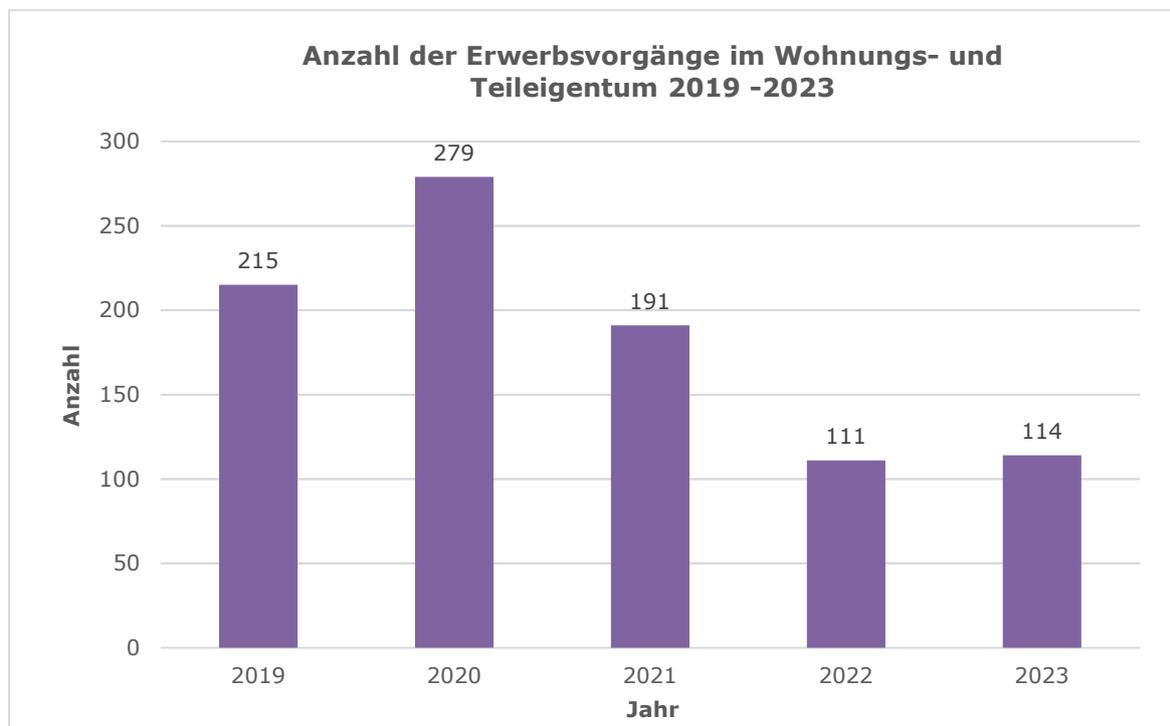
**Wohnungs- und Teileigentum** ist entsprechend den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum sind rechtlich gleich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

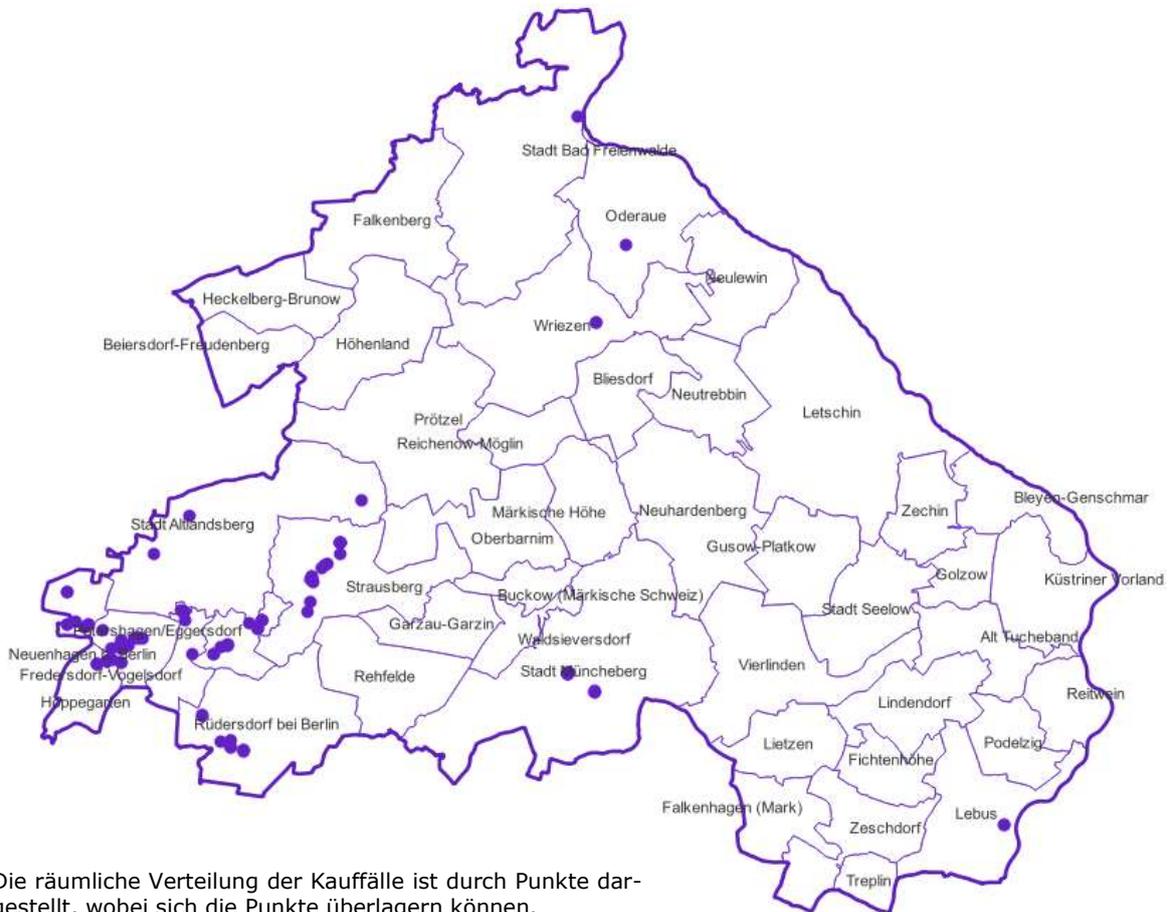
Bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erst- und Weiterverkauf sowie Umwandlung unterschieden. Nach der Brandenburgischen Kaufpreiserfassungsrichtlinie erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

- 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 haben im Vergleich zum Vorjahr eine Seitwärtsbewegung vollzogen. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 % gestiegen und der Geldumsatz um rund 9 % gesunken.



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

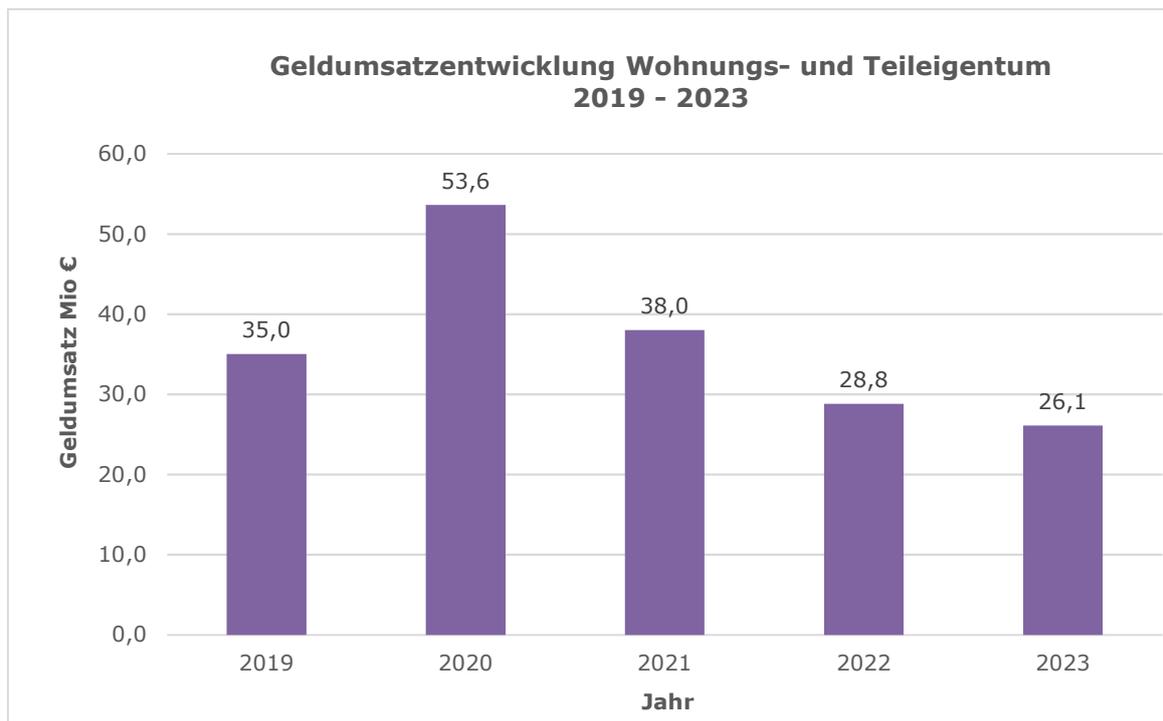


Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Der Anteil der Erstverkäufe ist im Berichtsjahr mit 22 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.

Wie in den vergangenen Geschäftsjahren konzentrieren sich die Verkäufe auf das Berliner Umland. Der Anteil ist mit 84 % gegenüber dem Vorjahr um 11 % gesunken.

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

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz der letzten 5 Jahre.



## 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

### **Eigentumswohnungen (Erstverkauf Neubau und Umwandlung sanierter Altbau)**

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten 20 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die u. g. Gemeinden. Die Eigentumswohnungen wurden alle zur Eigennutzung erworben. Im Bereich sanierten Altbau wurden keine Kauffälle verzeichnet.

#### ► Eigengenutzte Eigentumswohnungen

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, <b>Erstverkauf und Umwandlung sanierter Altbau</b>						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert			
Fredersdorf-Vogelsdorf	3.590	3.920	3.800	83	2022	15
Neuenhagen bei Berlin	5.000	5.510	5.260	98	2022	2
Petershagen/Eggersdorf	4.710	4.870	4.770	67	2022	3

### **Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)**

Die in diesem Teilmarkt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle, insgesamt 43, verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden:

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert			
Fredersdorf-Vogelsdorf	1.940	4.100	3.000	82	1979	3
Hoppegarten	2.240	4.270	3.320	73	1964	10
Müncheberg	1.600	2.140	1.800	76	1994	4
Neuenhagen bei Berlin	1.500	3.360	2.680	74	1995	7
Petershagen/Eggersdorf	2.750	3.320	3.050	71	1996	3
Rüdersdorf b. Berlin	1.460	3.170	2.150	78	1982	7
Strausberg	1.460	3.940	2.590	78	1980	7
Wriezen	1.220	2.200	1.710	59	1970	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, die Ausstattung und die Größe der Eigentumswohnung ebenfalls preisbestimmend.

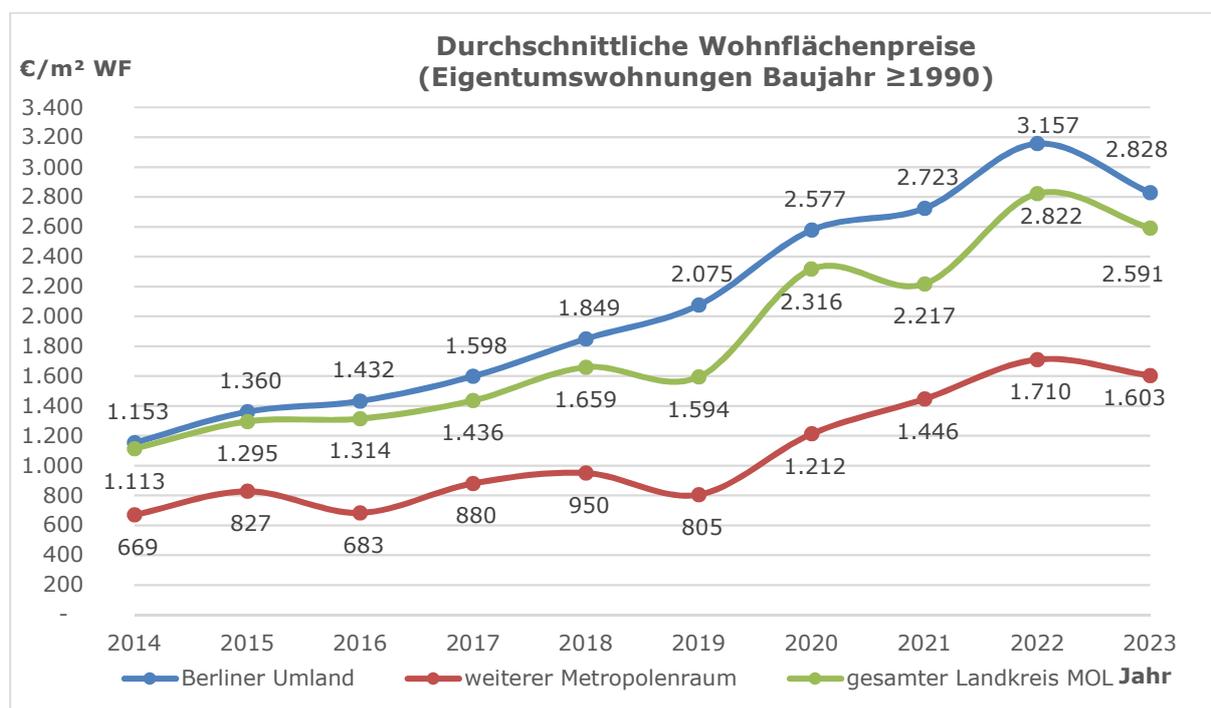
## Vermietete Eigentumswohnungen

Die 28 auswertbaren Kauffälle für vermietete Eigentumswohnungen im Weiterverkauf sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert			
Hoppegarten	2.250	4.740	3.320	68	1920	5
Lebus	1.320	1.380	1.350	52	1994	2
Müncheberg	1.320	1.650	1.550	75	1995	5
Neuenhagen bei Berlin	2.140	4.330	3.000	51	2001	5
Petershagen/Eggersdorf	2.340	3.410	2.640	53	1996	5
Strausberg	2.230	3.890	3.070	59	2009	6

## Preisentwicklung

### ► Wohnungseigentum ab 2014 (Weiterveräußerungen)



Ausgehend von einem durchschnittlichen Preisniveau von 1.113 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2014 haben die Preise für den gesamten Landkreis in den letzten 10 Jahren um rund 133 % 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 Arztpraxen, Apotheken, Ergotherapiepraxen, Versicherungsbüros.

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

## **Garagen und Stellplätze**

Die Angaben für Fahrzeugstellplätze sind überwiegend aus Kaufverträgen von Teil- und Eigentumswohnungen (Umwandlung und Weiterverkäufe) abgeleitet, in denen für die Stellplätze separate Preise ausgewiesen wurden.

Im Jahr 2023 wurden drei Kauffälle und in den letzten 5 Jahren lediglich zwei Kauffälle für Garagen und vier Kauffälle für Stellplätze im Kreisgebiet registriert. Die Stellplätze enthalten eine Kaufpreisspanne von 1.500 – 2.500 € und einen Mittelwert von 2.000 € im Berlinnahen Raum. Von einer detaillierteren Auswertung wird aufgrund geringer Datenmenge abgesehen.

## 9.2 Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen

Der Gutachterausschuss hat regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie im individuellen Wohnungsbau für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum ermittelt.

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle im Landkreis Märkisch-Oderland des Jahres 2023 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.

<b>Berliner Umland (10 Kauffälle *)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Wohnfläche</b>	35 m <sup>2</sup> - 76 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	<b>2,2 (1,0 – 3,1)</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	52 Jahre - 54 Jahre	52 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	21,5 - 36,1	26,5	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	6,78 €/m <sup>2</sup> - 9,62 €/m <sup>2</sup>	8,16 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr</b>	1868 - 1999	1984	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	2.140 – 3.780 €/m <sup>2</sup>	2.570 €/m <sup>2</sup>	

\* In die Auswertung wurden auch Erstverkäufe mit abgeschlossenen Mietverträgen einbezogen, da sich deren Mittelwerte und Spannen nicht von den Weiterverkäufen und Umwandlungen unterscheiden.

Im Jahr 2023 wurden lediglich zwei Kauffälle für vermietete Eigentumswohnungen im weiteren Metropolenraum registriert.

Von einer detaillierten Auswertung wird demzufolge abgesehen.

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

## **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 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 01.01.2024 568 Bodenrichtwerte für Bauland im Innen- und Außenbereich, 22 Richtwerte für Sonderflächen Erholung sowie 9 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland im Innenbereich weisen eine Spanne von 10 €/m<sup>2</sup>, z. B. Küstrin-Kietz in der Gemeinde Küstriner Vorland, bis 500 €/m<sup>2</sup> im Ortsteil Waldesruh und Hönow-Süd der Gemeinde Hoppegarten auf.

Grundstücke mit direktem Wasserzugang, sogenannte Ufergrundstücke, weisen eine Spanne von 310 €/m<sup>2</sup> (Buckow) bis 900 €/m<sup>2</sup> (Hennickendorf in der Gemeinde Rüdersdorf) 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 sowie Ausdruck der direkten Wasserlage der Richtwertzone am Stienitzsee (Tonloch).

Alle Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg werden seit dem Stichtag 01.01.2010 stichtagsbezogen im Internet über das amtliche Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ für jedermann entgeltfrei sowohl zur Ansicht und seit 01.03.2020 zum Herunterladen 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).

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

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

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 01.01.2024 ermittelt. Sie werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt. Die Angaben zur Geschossigkeit zu den Bodenrichtwerten haben lediglich nachrichtlichen Charakter.



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte

### Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2024 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Altfriedland</b>	27 - M - II		10 - SE
OT Karlsdorf	12 - M		
<b>Altlandsberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	210 - M - III		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	220 - M - III		
Nord	200 - W - II		
Seeberg-Siedlung	230 - W - II		
WP Scheunenviertel	220 - WR - II		
Wochenendnutzung			40 - SE
<b>Bad Freienwalde</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	60 - M - III		
allg. Wohn-/Mischgebiet	60 - M - III		
Südliche Randlage	55 - W - II		
Westliche Randlage	60 - W - III		
Gewerbegebiet		13 - G	
OT Altranft	45 - M - II		
OT Altranft-Gewerbegebiet (Zentrum)		11 - G	
<b>Buckow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	120 - M - III		
allgemeine Ortslage	130 - M - II		
Ortslage_Ufergrundstücke	310 - W UG - II		
<b>Fredersdorf - Vogelsdorf</b>			
<b>Fredersdorf</b> -Ortslage	370 - M - II		
Fredersdorf-Nord	390 - W - II		
Fredersdorf-Süd	400 - W - II		
Fredersdorf-Süd A 10	310 - W - II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet		60 - G	
<b>Vogelsdorf</b> -Ortslage	180 - M - II		
Vogelsdorf-Nord	350 - W - II		
Vogelsdorf-Nord A 10	320 - W - II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet (an A 10)		100 - G	
<b>Heckelberg</b>	30 - M - II		
<b>Hohenwutzen</b>	30 - M - II		
<b>Küstrin-Kietz</b>	10 - M - II		
<b>Lebus Ortslage</b>	50 - M - II		
Altstadt	65 - M - II		
Gewerbegebiet Lebus		18 - G	
<b>Neuenhagen b. Berlin</b>			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	390 - W - II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	370 - W - II		
Bollensdorf A 10	350 - W - II		
Mischgebiet	360 - M - III		
Gewerbegebiet		100 - G	
WP Gruscheweg	410 - WR - II		
Wochenendnutzung			30 - SE

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Neuhardenberg</b>	27 - M - II		
<b>Rüdersdorf - Ortslage</b>	260 - M - II		
Bergmannsglück_Ufergrundstück	600 - W UG - II		
Gewerbegebiet		50 - G	
Hennickendorf - WP Am Stienitzsee	290 - WR - II		
Hennickendorf - WP Stienitzsee (Tonloch)	900 - WR UG - II		
<b>Seelow - allg. Ortslage</b>	55 - M - II		
Gewerbegebiet		20 - G	
OT Zernikow	30 - M - II		
Wohnpark Zernikow	65 - W - II		
<b>Strausberg</b>			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	330 - M - III		
Sanierungsgebiet_Ufergrundstücke	500 - W UG - II		
Nördliche Wohnlage	280 - W - IV		
allg. Wohnlage	330 - W - II		
Badstraße	420 - W - II		
Fontanestraße	420 - W - II		
Vorstadt	380 - W - II		
Hufenweg	370 - W - II		
Gartenstadt	280 - W - II		
Schillerhöhe	280 - W - II		
Jenseits des Sees	280 - W - II		
Mittelallee/Kirschallee	300 - W - II		
WP Wilkendorfer Weg	280 - WR - II		
Fasanenpark	210 - W - II		
Plattenbau Hegermühle	180 - W - V		
Plattenbau Vorstadt	180 - W - V		
Straße des Friedens (Neue Mühle)	230 - W - III		
OT Hohenstein	100 - M - II		
OT Gladowshöhe	180 - W - II		
OT Ruhlsdorf	70 - M - II		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring		65 - G	
Gewerbegebiet südl. OBI		65 - G	
Wochenendnutzung - Spitzmühle			45 - SE
Wochenendnutzung Postbruch			45 - SE
<b>Wesendahl</b>	80 - M - II		
Wochenendnutzung			10 - SE
<b>Wriezen</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	50 - M - III		
allg. Ortslage	50 - M - III		
Randlage	40 - W - II		
Siedlung Holzplatz	30 - W - II		
Gewerbegebiete		13 - G	

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach § 127 und 242 BauGB und kostenersatzungsbeitragsfrei 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

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage des im Land Brandenburg angewendeten Grundsteuererhebungsmodells mittels Bodenrichtwerten der vorgegebenen Flächendeckung folgend, für alle Sanierungsgebiete im Landkreis MOL zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig allgemeine Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen und zum Stichtag 01.01.2024 konjunkturrell fortgeschrieben. Dabei erfolgte die Ermittlung bezogen auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand.

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 der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, welche in Form von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten zu leisten sind.

Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum Stichtag 31.12.2023 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

#### **Altlandsberg**

Der Gutachterausschuss hat für das Sanierungsgebiet „Historisches Scheunenviertel“ erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität ermittelt. Im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ wurden die besonderen Bodenrichtwerte ebenfalls zum Stichtag 01.01.2022 neu ermittelt. Dabei wurde die Zonengeometrie überarbeitet und für das Schlossgut eine gesonderte Zone angelegt.

#### **Bad Freienwalde**

6. Fortschreibung der Anfangswerte und 4. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 31.12.2019. Die planmäßige Stadtsanierung läuft vorerst noch weiter. Durch die Inkludierung der Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Stadtbrücke/B 158, welche wegen des drohenden Verlustes des Kurortstatus ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung ist, wird gemäß §142 BauGB eine Verlängerung der Sanierung bis 2028 erwogen. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.

- Strausberg** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB, mit ihrem Beschluss am 25.06.2020 (Beschluss-Nr. 07/167/2020) die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Stadtkern Strausberg“ bis zum 31.12.2025 verlängert.  
Nachdem der Gutachterausschuss letztmalig die Fortschreibung der Anfangswerte und der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010 vorgenommen hatte, wurde durch die Stadt Strausberg ein Gutachten über zonale städtebauliche Bodenwerte i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB zum Stichtag 01.01.2023 bei privaten Sachverständigen beauftragt.
- Wriezen** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.06.2019  
Der Beschluss Nr. 65/2023 der Stadtverordnetenversammlung Wriezen vom 30.11.2023 zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Altkiez“ wurde im Amtsblatt der Stadt Wriezen am 14.12.2023 veröffentlicht.  
Der Gutachterausschuss ermittelt abschließend die besonderen Bodenrichtwerte.
- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. Die Gesamtmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Demgemäß gelten die allgemeinen Bodenrichtwerte.
- Müncheberg** Bislang keine Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten durch den Gutachterausschuss. Demgemäß gelten die allgemeinen Bodenrichtwerte.
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.  
Demgemäß gelten die allgemeinen Bodenrichtwerte.

## 11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

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

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

#### Gutachten über das ortsübliche Entgelt

Sowohl der Eigentümer des Grundstückes als auch der Nutzer können gemäß § 7 NutzEV Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für bebaute und unbebaute Wochenendgrundstücke 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 ab dem Jahr 2021 insgesamt 31 frei vereinbarte Nutzungsentgelte für bebaute und unbebaute Wochenendgrundstücke vor. Diese entfallen dabei ausschließlich auf das Berliner Umland.

Gebiet	bebaut * €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl
<b>Berliner Umland (ohne Wassergrundstücke)</b>	Ø <b>2,40</b> (1,00 - 4,00)	28	Ø <b>1,10</b> (1,00 - 1,20)	3
<b>weiterer Metropolenraum</b>	/	/	/	/

\* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

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

## 11.2 Wohnungs- und Gewerbemieten

### Wohnungsmieten

Im Zusammenhang mit der stetig wachsenden Bevölkerung und der damit entstehenden 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 wurde ab 01.01.2016 für ausgewählte Gemeinden eine Mietpreisbremse beschlossen, welche zunächst bis Ende 2020 galt. Gemäß der Kabinettsitzung vom 30.03.2021 in Potsdam wurde die Verordnung zur Mietpreisbegrenzung des Landes Brandenburg rückwirkend zum 01.01.2021 für fünf Jahre bis 2025 festgesetzt. Demzufolge dürfen die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in 19 Gemeinden innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen.

(Quelle: <https://www.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.698762.de>)

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind von der Mietpreisbremse die Gemeinden Hoppegarten sowie Neuenhagen b. Berlin 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. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland liegen derzeit keine flächendeckenden Werte aus diesem intransparenten Markt vor. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg vom 21.10.2021, gültig ab 10.11.2021, ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

[https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2021/11/8.-Mietspiegel\\_Erstellung-2021.pdf](https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2021/11/8.-Mietspiegel_Erstellung-2021.pdf)

Da im Vergleich zum Vorjahr für den Landkreis Märkisch-Oderland nur sporadisch Mietdaten in Erfahrung gebracht werden konnten, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Eine aktuelle Mietübersicht ist dem Wohnungsmarktbericht 2023 (Stand: 04/2024) der Investitionsbank Berlin zu entnehmen:

<https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2023.html>.

### Gewerbemieten

Zur Transparenz der Gewerbemieten wird auf den nachfolgenden aktuell verfügbaren 9. Gewerbemietenspiegel der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (Stand Oktober 2021, gültig für 3 Jahre) verwiesen.

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug des aktuell verfügbaren 9. Gewerbemietenspiegels der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg dar.

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

### **Gewerbemietenspiegel der IHK Ostbrandenburg (aktueller Stand Februar 2022)**

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte	Büros / Praxis	Gaststätten	Produktionsräume/ Werkstätten	Lagerhallen	Freiflächen
<b>Bad Freienwalde</b>	4,00 - 9,00	3,00 - 6,00	3,00 - 7,00	k. A.	0,50 - 1,50	0,50 - 1,00
<b>Hoppegarten</b>	6,00 - 12,00	4,00 - 10,00	4,00 - 7,00	3,00 - 6,00	2,00 - 6,00	1,00 - 2,00
<b>Neuenhagen</b>	6,00 - 12,00	4,00 - 10,00	4,00 - 7,00	3,00 - 6,00	2,00 - 6,00	1,00 - 2,00
<b>Rüdersdorf</b>	5,00 - 12,00	4,00 - 8,00	3,00 - 7,00	2,00 - 5,00	1,00 - 3,00	1,00 - 2,00
<b>Seelow</b>	4,00 - 8,00	3,00 - 7,00	k. A.	2,00	k. A.	0,50 - 1,00
<b>Strausberg</b>	5,00 - 15,00	5,00 - 10,00	4,00 - 7,00	2,00 - 5,00	2,00 - 5,00	1,00 - 2,00

Quelle: <https://www.ihk-ostbrandenburg.de/produktmarken/recht-steuern/wirtschaftsrecht/gewerbemietenspiegel-fuer-ostbrandenburg-1958008>

**Ansprechpartner: Anika Scholz, Tel.: 0335 5621-1421**

### 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 zzt. 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 02.04.2024 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2023 bis 31.12.2023. 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.

Der aktuelle Landwirtschaftsbericht wird auf der Internetseite des Landkreises MOL unter Publikationen veröffentlicht. Der Bericht für das Jahr 2023 wird voraussichtlich im 2. Halbjahr dieses Jahres veröffentlicht:

<https://www.maerkisch-oderland.de/de/publikationen.html#main>

Rechtliche Ansprüche lassen sich aus den Pachtangaben nicht herleiten.

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

Gebiet	€/ha			€/ha/AZ <sup>1</sup>		
	von	bis	Mittelwert <sup>2</sup>	von	bis	Mittelwert <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>	100,00	351,75	242,16	2,63	15,12	9,02
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	50,72	480,03	256,21	1,15	18,46	7,81
<b>Ostbrandenburgische Platte / Oderbruch</b>	60,00	580,09	269,66	1,82	19,10	7,45
<b>Oderbruch</b>	150,00	610,96	294,32	2,59	17,50	6,00
<b>Kreisgebiet</b>	<b>50,72</b>	<b>610,96</b>	<b>273,56</b>	<b>1,15</b>	<b>19,10</b>	<b>7,12</b>

<sup>1</sup> AZ = Ackerzahl

<sup>2</sup> 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.

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

Gebiet	€/ha			€/ha/GZ <sup>3</sup>		
	von	bis	Mittelwert <sup>2</sup>	von	bis	Mittelwert <sup>4</sup>
<b>Berliner Umland</b>	90,00	714,00	585,88	3,91	23,80	20,80
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	50,72	315,00	181,77	2,70	8,29	5,21
<b>Ostbrandenburgische Platte / Oderbruch</b>	50,00	450,00	166,22	1,47	32,50	9,76
<b>Oderbruch</b>	36,00	350,00	76,26	1,04	7,82	3,01
<b>Kreisgebiet</b>	<b>36,00</b>	<b>714,00</b>	<b>168,06</b>	<b>1,04</b>	<b>32,50</b>	<b>6,73</b>

<sup>3</sup> GZ = Grünlandzahl

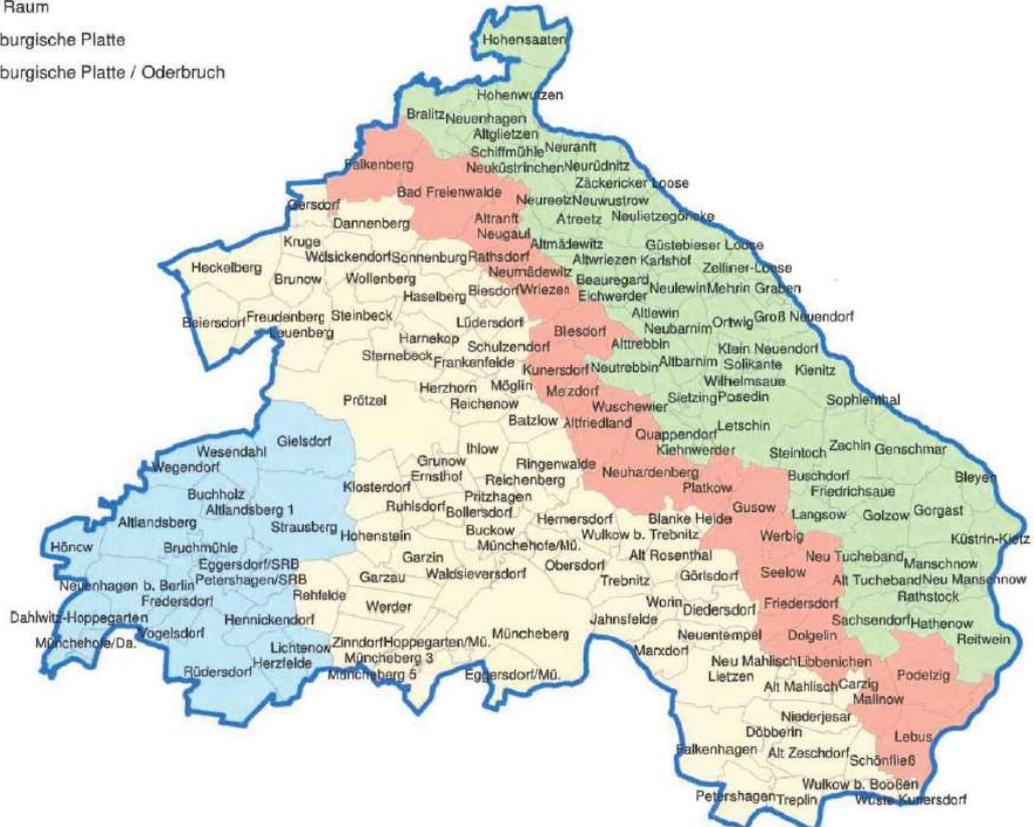
<sup>4</sup> gewogenes arithmetisches Mittel

Datenquelle: Landwirtschaftsamt des Kreises Märkisch-Oderland

Pachtverträge nach Ausschreibungen, Folgeverträge mit der BVVG sowie Verträge, die Zahlungsansprüche enthalten, sind in der Übersicht enthalten.

### Gemarkungen in Pachtpreisregionen

- Berlinnaher Raum
- Ostbrandenburgische Platte
- Ostbrandenburgische Platte / Oderbruch
- Oderbruch



## **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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805); in Kraft am 01. Januar 2022

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2010 (GVBl. II – 2010, Nr. 27)  
geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II – 2017, Nr. 52)

### **Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg - VV EW-SW**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 3. Mai 2023  
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 13.06.2023

### **Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 20. September 2011,  
zuletzt geändert am 29. Juli 2021, 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 20.12.2021, Az.: 13-584-30

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 17 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 01.01.2024 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 31.12.2022**  
**Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011**  
**Gebietsstand: 31.12.2022**

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2022	Bevölkerung 31.12.2021	Abweichung
		insgesamt	insgesamt	31.12.2022 zu 31.12.2021
		Personen		
<b>12 0 64 000</b>	<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>200.292</b>	<b>197.965</b>	<b>2.327</b>
	<b>Amt Falkenberg-Höhe</b>	<b>4.705</b>	<b>4.617</b>	<b>88</b>
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	628	623	5
12 0 64 125	Falkenberg	2.290	2.255	35
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	717	711	6
12 0 64 222	Höhenland	1.070	1.028	42
	<b>Amt Golzow</b>	<b>5.302</b>	<b>5.240</b>	<b>62</b>
12 0 64 009	Alt Tucheband	818	804	14
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	438	428	10
12 0 64 172	Golzow	848	826	22
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.549	2.535	14
12 0 64 538	Zechin	649	647	2
	<b>Amt Lebus</b>	<b>6.200</b>	<b>6.092</b>	<b>108</b>
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.161	3.133	28
12 0 64 388	Podelzig	905	895	10
12 0 64 420	Reitwein	478	449	29
12 0 64 480	Treplin	364	359	5
12 0 64 539	Zeschdorf	1.292	1.256	36
	<b>Amt Märkische Schweiz</b>	<b>10.731</b>	<b>10.607</b>	<b>124</b>
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.503	1.464	39
12 0 64 153	Garzau-Garzin	468	479	- 11
12 0 64 370	Oberbarnim	606	606	-
12 0 64 408	Rehfelde	1.969	1.904	65
12 0 64 484	Waldsiefersdorf	5.334	5.321	13
	<b>Amt Seelow-Land</b>	<b>8.913</b>	<b>8.828</b>	<b>85</b>
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	680	676	4
12 0 64 130	Fichtenhöhe	478	473	5
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.394	1.353	41
12 0 64 288	Lietzen	695	692	3
12 0 64 290	Lindendorf	1.354	1.340	14
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.791	2.794	-3
12 0 64 482	Vierlinden	1.521	1.500	21

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2022	Bevölkerung 31.12.2021	Abweichung
		insgesamt	insgesamt	31.12.2022 zu 31.12.2021
Personen				
	<b>Amt Barnim-Oderbruch</b>	<b>7.024</b>	<b>6.857</b>	<b>167</b>
12 0 64 061	Bliesdorf	1.411	1.321	90
12 0 64 349	Neulewin	937	932	5
12 0 64 365	Neutrebbin	1.406	1.376	30
12 0 64 371	Oderaue	1.620	1.604	16
12 0 64 393	Prötzel	1.075	1.060	15
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	575	564	11
<b>Amtsfreie Gemeinden</b>		<b>157.417</b>	<b>155.724</b>	<b>1.693</b>
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	9.808	9.654	154
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.360	12.231	129
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	14.613	14.476	137
12 0 64 227	Hoppegarten	18.469	18.322	147
12 0 64 274	Letschin	3.926	3.983	- 57
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	7.097	7.042	55
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	19.077	18.941	136
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	15.860	15.611	249
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	16.014	15.888	126
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.628	5.363	265
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	27.344	27.119	225
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.221	7.094	127

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

Stand: 25.03.2024

### **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](http://www.altlandsberg.de)  
Bürgermeister: Herr Michael Töpfer  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Ravindra Gujjula

#### **Stadt Bad Freienwalde (Oder)**

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

Internet: [www.bad-freienwalde.de](http://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](mailto:verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de)

Internet: [www.fredersdorf-vogelsdorf.de](http://www.fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Bürgermeister: Herr Thomas Krieger  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Volker Heiermann

#### **Gemeinde Hoppegarten**

Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten  
Tel: 03342 393-155  
Fax: 03342 393-150  
E-Mail: [info@gemeinde-hoppegarten.de](mailto:info@gemeinde-hoppegarten.de)

Internet: [www.gemeinde-hoppegarten.de](http://www.gemeinde-hoppegarten.de)  
Bürgermeister: Herr Sven Siebert  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Kay Juschka

#### **Gemeinde Letschin**

Bahnhofstraße 30a  
15324 Letschin  
Tel: 033475 6059-0  
Fax: 033475 279  
E-Mail: [kontakt@letschin.de](mailto:kontakt@letschin.de)

Internet: [www.letschin.de](http://www.letschin.de)  
Bürgermeister: Herr Michael Böttcher  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Norbert Kaul

#### **Stadt Müncheberg**

Rathausstraße 1  
15374 Müncheberg  
Tel: 033432 81-0  
Fax: 033432 81-143  
E-Mail: [rathaus@stadt-muencheberg.de](mailto:rathaus@stadt-muencheberg.de)

Internet: [www.stadt-muencheberg.de](http://www.stadt-muencheberg.de)  
Bürgermeisterin: Frau Dr. Uta Barkusky  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Frank Hahnel

**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](mailto:gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de)

Internet: [www.neuenhagen-bei-berlin.de](http://www.neuenhagen-bei-berlin.de)  
Bürgermeister: Herr Ansgar Scharnke  
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Dr. Ilka Goetz

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

Am Markt 8  
15345 Petershagen/Eggersdorf  
Tel: 03341 4149-0  
Fax: 03341 4149-99  
E-Mail: [post@petershagen-eggersdorf.de](mailto:post@petershagen-eggersdorf.de)

Internet: [www.petershagen-eggersdorf.de](http://www.petershagen-eggersdorf.de)  
Bürgermeister: Herr Marco Rutter  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Burkhard Herzog

**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](mailto:info@ruedersdorf.de)

Internet: [www.ruedersdorf.de](http://www.ruedersdorf.de)  
Bürgermeisterin: Frau Sabine Löser  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Ronny Neumann

**Stadt Seelow**

Küstriner Straße 61  
15306 Seelow  
Tel: 03346 802-0  
Fax: 03346 802-190  
E-Mail: [info@seelow.de](mailto:info@seelow.de)

Internet: [www.seelow.de](http://www.seelow.de)  
Bürgermeister: Herr Robert Nitz  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Wolfgang Heinze

**Stadt Strausberg**

Hausanschrift  
Hegermühlenstraße 58  
15344 Strausberg  
Tel: 03341 381-0  
Fax: 03341 381-430  
E-Mail: [info@stadt-strausberg.de](mailto:info@stadt-strausberg.de)

Internet: [www.stadt-strausberg.de](http://www.stadt-strausberg.de)  
Bürgermeisterin: Frau Elke Stadeler  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Steffen Schuster

**Stadt Wriezen**

Freienwalder Straße 50  
16269 Wriezen  
Tel: 033456 49-100  
Fax: 033456 49-400  
E-Mail: [stadtverwaltung@wriezen.de](mailto:stadtverwaltung@wriezen.de)

Internet: [www.wriezen.de](http://www.wriezen.de)  
Bürgermeister: Herr Karsten Ilm  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Peter Küster

## II. Ämter

### **Amt Barnim-Oderbruch**

Freienwalder Straße 48  
16269 Wriezen  
Tel: 033456 3996-0  
Fax: 033456 34843  
E-Mail: rosenberg@barnim-oderbruch.de

Internet: [www.barnim-oderbruch.de](http://www.barnim-oderbruch.de)  
Amtdirektor: Herr Karsten Birkholz  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Michael Rubin

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden  
Bliesdorf  
Neulewin  
Neutrebbin  
Oderaue  
Prötzel  
Reichenow-Möglin

Herr Reiner Labitzke  
Frau Kerstin Herrlich  
Herr Werner Mielenz  
Herr Michael Rubin  
Frau Simona Koß  
Herr Wolf-Dieter Hickstein

### **Amt Falkenberg-Höhe**

Ortsteil Falkenberg/Mark  
Karl-Marx-Straße 2  
16259 Falkenberg  
Tel: 033458 64-60  
Fax: 033458 64-624  
E-Mail: [info@amt-fahoe.de](mailto:info@amt-fahoe.de)

Internet: [www.amt-fahoe.de](http://www.amt-fahoe.de)  
Amtdirektor: Herr Holger Horneffer  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Jörg Schromm

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden  
Beiersdorf-Freudenberg  
Falkenberg  
Heckelberg-Brunow  
Höhenland

Herr Willi Huwe  
Herr Christian Ziche  
Herr Heiko Liebig  
Herr Karsten Eschner

### **Amt Golzow**

Seelower Straße 14  
15328 Golzow  
Tel: 033472 669-0  
Fax: 033472 669-13  
E-Mail: [sekretariat@amt-golzow.de](mailto:sekretariat@amt-golzow.de)

Internet: [www.amt-golzow.de](http://www.amt-golzow.de)  
Amtdirektor: Herr Tino Krebs  
Vorsitzende des Amtsausschusses: Frau Gudrun Wurl

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden  
Alt Tucheband  
Bleyen-Genschmar  
Golzow  
Küstriner Vorland  
Zechin

Herr Thomas Kowalzik  
Herr Dirk Hundertmark  
Herr Frank Schütz  
Herr Werner Finger  
Herr Dieter Rauer

### **Amt Lebus**

Breite Straße 1  
15326 Lebus  
Tel: 033604 445-0  
Fax: 033604 445-13  
E-Mail: [buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de](mailto:buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de)

Internet: [www.amt-lebus.de](http://www.amt-lebus.de)  
Amtdirektor: Herr Mike Bartsch  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Detlef Schieberle

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden  
Lebus, Stadt  
Podelzig  
Reitwein  
Treplin  
Zeschdorf

Herr Peter Heint  
Herr Thomas Mix  
Herr Detlef Schieberle  
Frau Sabine Rosslau  
Herr Uwe Köcher

**Amt Märkische Schweiz**

Hauptstraße 1  
15377 Buckow (Märkische Schweiz)  
Tel: 033433 150-150  
Fax: 033433 150-190  
E-Mail: amtsverwaltung@amt-maerkische-schweiz.de

Internet: [www.amt-maerkische-schweiz.de](http://www.amt-maerkische-schweiz.de)  
Amtdirektor: Herr Marcel Kerlikofsky  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Prof. Dr. Klaus Müller

**Amt Märkische Schweiz  
Außenstelle Rehfelde**

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden  
Buckow (Märkische Schweiz), Stadt  
Garzau-Garzin  
Märkische Höhe  
Oberbarnim  
Rehfelde  
Waldsieversdorf

Herr Thomas Mix  
Herr Sebastian Fröbrich  
Herr Stefan Neumann  
Herr Lothar Arndt  
Herr Patrick Gumprich  
Herr Rainer Bertram

**Amt Seelow-Land**

Küstriner Straße 67  
15306 Seelow  
Tel: 03346 80490  
Fax: 03346 88805  
E-Mail: [info@amt-seelow-land.de](mailto:info@amt-seelow-land.de)

Internet: [www.amt-seelow-land.de](http://www.amt-seelow-land.de)  
Amtdirektor: Herr Steffen Lübbe  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Helmut Franz

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden  
Falkenhagen (Mark)  
Fichtenhöhe  
Gusow-Platkow  
Lietzen  
Lindendorf  
Neuhardenberg  
Vierlinden

Frau Bärbel Mede  
Herr Jörg Henschke  
Herr Frank Kraft  
Herr Frank Kasper  
Herr Helmut Franz  
Herr Mario Eska  
Herr Constantin Schütze

**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland**

<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>	<b>Tätigkeit</b>	<b>Adresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-Mail</b>
Bielert, Dagmar	Vorsitzende GAA	Amtsleiterin KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346/8507400	<a href="mailto:dagmar_bielert@landkreismol.de">dagmar_bielert@landkreismol.de</a>
Rosin, Bernd	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600 0170/1888740	<a href="mailto:bewertung@sv-rosin.de">bewertung@sv-rosin.de</a>
Billig, Sven	ehrenamtlicher Gutachter	zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung	Ernst-Thälmann-Straße 36 A 15562 Rüdersdorf b. Berlin	033638/897181 0175/7740125	<a href="mailto:sven.billig@t-online.de">sven.billig@t-online.de</a>
Braune, Katrin	ehrenamtliche Gutachterin	Angestellte Sparkasse MOL Gutachterin für Immobilien	Sparkasse MOL Große Straße 2-3 15344 Strausberg	03341/3402533	<a href="mailto:katrin.braune@sparkasse-mol.de">katrin.braune@sparkasse-mol.de</a>
Christen, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	zertifizierter Immobiliengutachter	Gesundbrunnenstraße 38 16259 Bad Freienwalde	03344/30 14 820 0151/100 300 879	<a href="mailto:info@immobilienbewertung.expert">info@immobilienbewertung.expert</a>
Dähn, Antje	ehrenamtliche Gutachterin	Sachbearbeiterin Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12 A 15344 Strausberg	03341/3421022	<a href="mailto:Poststelle.FA-Strausberg@fa.brandenburg.de">Poststelle.FA- Strausberg@fa.brandenburg.de</a>
Grundmann, Marei	ehrenamtliche Gutachterin	Immobilienmaklerin	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	0173/71 90 934	<a href="mailto:info@grundmann-immobilien.com">info@grundmann-immobilien.com</a>
Jänike, Stefan	stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/3422027	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa- strausberg@fa.brandenburg.de</a>
Kalb, Matthias	ehrenamtlicher Gutachter	ÖbVI / Sachverständiger	Buchhorst 3 15344 Strausberg	03341/314420	<a href="mailto:kontakt@immowert-kalb.de">kontakt@immowert-kalb.de</a>
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Abteilungsleiterin Baufachlicher Gutachterdienst Berlin und Brandenburg	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/31813400	<a href="mailto:Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de">Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de</a>

**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland**

<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>	<b>Tätigkeit</b>	<b>Adresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-Mail</b>
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Straße 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411 0172/9957624	<a href="mailto:gm.nowak@t-online.de">gm.nowak@t-online.de</a>
Parduhn, Karola	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Berliner Chaussee 46 15234 Frankfurt/Oder	0335/6850163 0170/4539786	<a href="mailto:buero@isb-parduhn.de">buero@isb-parduhn.de</a>
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22 D 15236 Frankfurt (Oder)	0335/523971	<a href="mailto:gerdpiefel@web.de">gerdpiefel@web.de</a>
Scheuner, Ingo	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Bölschestraße 102 12587 Berlin	030/56498492 0172/3255220	<a href="mailto:ingo.scheuner@gmx.de">ingo.scheuner@gmx.de</a>
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH Möllendorffstraße 45 10367 Berlin	030/20830590	<a href="mailto:a.schories@sprengnetter.de">a.schories@sprengnetter.de</a>
Schreiber, Michael	ehrenamtlicher Gutachter	Amtsleiter KVA	Landkreis Oder-Spree Breitscheidstraße 7 15484 Beeskow	03366/351700	<a href="mailto:michael.schreiber@landkreis-oder-spree.de">michael.schreiber@landkreis-oder-spree.de</a>
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	<a href="mailto:JT-Bauberatung@web.de">JT-Bauberatung@web.de</a>

### Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

<b>Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz Geschäftsstelle der</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334 214-1946 03334 214 -2946 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758 03546 20-1264 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 A 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	03535 462-706 03535 462-730 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1352 14703 Rathenow	03321 403-6181 03321 403-36181 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346 850-7461 03346 850-7469 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581 03301 601-80510 gutachterausschuss@oberhavel.de
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	0355 4991-2247 0355 4991-2111 m.numrich-katasteramt@lkspn.de
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 15848 Beeskow	03366 35-1710 03366 35-1718 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	033391 688-6211 033391 688-6209 gutachter@opr.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	03328 318-311 03328 318-315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	03876 713-791 03876 713-794 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299 03371 608-9221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	03332 58023-13 03332 58023-50 gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381 5862-03 03381 5862-04 gutachterausschuss@stadt- brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355 612-4213 0355 61213-4203 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6-10 Haus 1 14467 Potsdam	Friedrich-Ebert- Straße 79/81 14469 Potsdam	0331 289-3182 0331 28984-3183 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	0335 5582-520 0335 5582-503 oberer.gutachterausschuss@geobasis- bb.de
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann- Allee 104 B 14473 Potsdam	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	0331 8844-123 0331 8844-16123 kundenservice@geobasis-bb.de

### Stichwortverzeichnis

Teilmarkt		Wertangaben (überwiegend Auswertejahre 2019-2023)		Seite
Abbauland		keine auswertbaren Daten		57
Acker				39
Arrondierungsflächen				34
Ausgleichsflächen				56
Bauerwartungsland		23 - 62 %, Ø 47 % BRW Bauland		32
Baugrundstücke im Außenbereich				36
Bodenrichtwerte		Auszug		98, 99
Dauerkleingärten		0,78 - 10,61 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,88 €/m <sup>2</sup>		56
Eckgrundstücke		keinen Wertunterschied		34
Erbbaurechte				33
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	52
	Berliner Umland	≤ 200	10	
		> 200	8	
	weiterer Metropolitanraum	≤ 20	25	
> 20		13		
gewerbliche Bauflächen				29
Grünland				39
Landwirtschaftliche Betriebe		2,00 - 3,62 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,81 €/m <sup>2</sup>		50
Lagerplätze		1,70 - 3,75 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,41 €/m <sup>2</sup>		56
Liegenschaftszinssätze				72, 80, 87
Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)		auf Basis NHK 2010		61, 74
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Biotopflächen		0,50 - 1,60 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,98 €/m <sup>2</sup>		51
ortsnahe Agrarland		keine gesicherte Abhängigkeit nachweisbar		50
Parkplätze / Stellplätze				57
private Wege				56
Rohbauland		21 - 140 %, Ø 66 % BRW Bauland		32
Sanierungsgebiete (Besondere Bodenrichtwerte)				100
Unland / Geringstland		Ø 0,29 €/m <sup>2</sup>		51
Umrechnungskoeffizienten Bauland		keine Abhängigkeiten zwischen Grundstücks- größe und Kaufpreis		27
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)		BU Ø 1,93 / wM Ø 2,09		58
Wald		ortsnah häufig höherer Kaufpreis		46
Wassergrundstücke				36
Wasserflächen (Seen)		0,30 - 2,61 €/m <sup>2</sup> , Ø 1,03 €/m <sup>2</sup>		56
Windkraft-, Photovoltaikanlagen				53
Zwangsversteigerungen				20