

Grundstücksmarktbericht 2024 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: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/
Berichtszeitraum	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2025
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte/) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,-€ ¹
Titelfoto	© LK Märkisch-Oderland, Pressesprecherin J. Seelig Europabrücke Neurüdnitz-Siekierki
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 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 anzugeben: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/ Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2024 – 1.0	08.05.2025		Erstveröffentlichung
2024 – 1.1	23.09.2025	105	Korrektur der Nutzungsentgelte (Tabelle)

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	16
4 Übersicht über die Umsätze	20
4.1 Vertragsvorgänge	20
4.2 Geldumsatz	21
4.3 Flächenumsatz	22
4.4 Zwangsversteigerungen	23
5 Bauland	24
5.1 Allgemeines	24
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	24
5.2.1 Preisniveau	24
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	26
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	30
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	31
5.4 Bauland für Gewerbe	32
5.4.1 Preisniveau	33
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	33
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	35
5.6 Sonstiges Bauland	36
5.7 Erbbaurechte	36
5.8 Sonderauswertungen	37
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	40
6.1 Allgemeines	40
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	42
6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland	42
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	46
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	47
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	49
6.3.1 Preisniveau	52
6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	53
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	53
6.5 Sonstige landwirtschaftliche Flächen	54
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	55

8	Bebaute Grundstücke	62
8.1	Allgemeines	62
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	63
8.2.2	Sachwertfaktoren	64
8.2.3	Vergleichsfaktoren	71
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	74
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	75
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	75
8.3.2	Sachwertfaktoren	76
8.3.3	Vergleichsfaktoren	79
8.4	Mehrfamilienhäuser	81
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	81
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	82
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	88
8.6	Liegenschaftszinssätze	89
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	89
8.8	Sonstige bebaute Objekte.....	90
9	Wohnungs- und Teileigentum	91
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	93
9.2	Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen	97
10	Bodenrichtwerte	98
10.1	Allgemeine Informationen	98
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	99
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	102
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	105
11.1	Nutzungsentgelte	105
11.2	Wohnungs- und Gewerbemieten	106
11.3	Pachten	108
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	110

Anhang

Anlage 1	Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland
Anlage 2	Ämter- und Gemeindeübersichten des LK Märkisch-Oderland
Anlage 3	Mitglieder des Gutachterausschusses
Anlage 4	Anschriftenübersicht der Gutachterausschüsse
Anlage 5	Stichwortverzeichnis und weitere Untersuchungsergebnisse

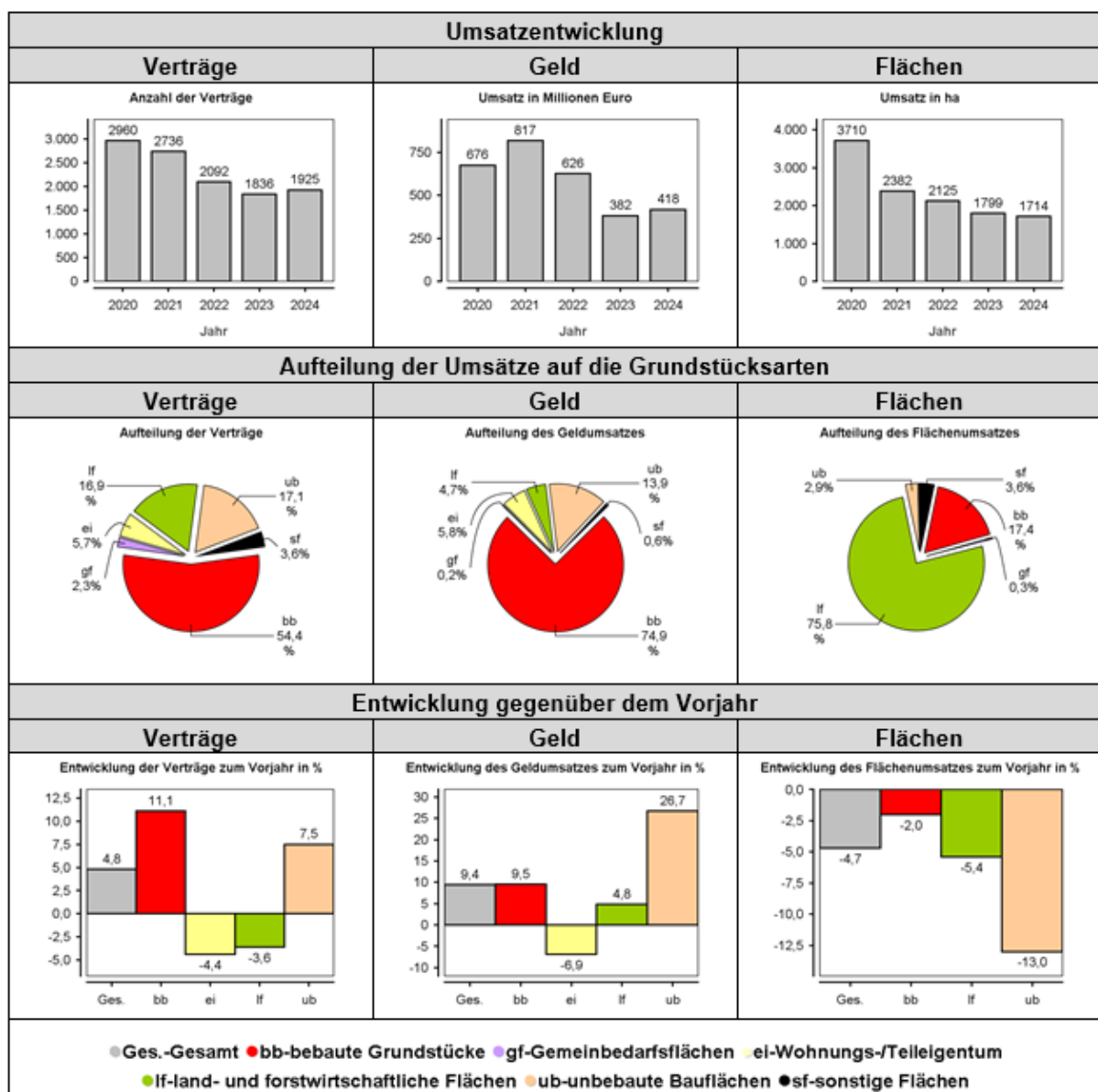
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2024 war gegenüber den schwachen Jahren 2022 und 2023 eine Stabilisierung der Kennziffern des Immobilienmarktes zu verzeichnen.

Die Anzahl der Verkäufe stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 %. Der Geldumsatz erhöhte sich um 9,4 % gegenüber 2023. Dieser liegt aber nur bei rd. 41 % des Umsatzes im Mittel der Jahre 2020, 2021 und 2022.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern ging im Landkreis Märkisch-Oderland im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023 um 38 % zurück.

Obgleich bei den Kaufpreisen in allen Teilmärkten eine hohe Volatilität zu verzeichnen ist, wurde der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Preisanstieg nachhaltig 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:

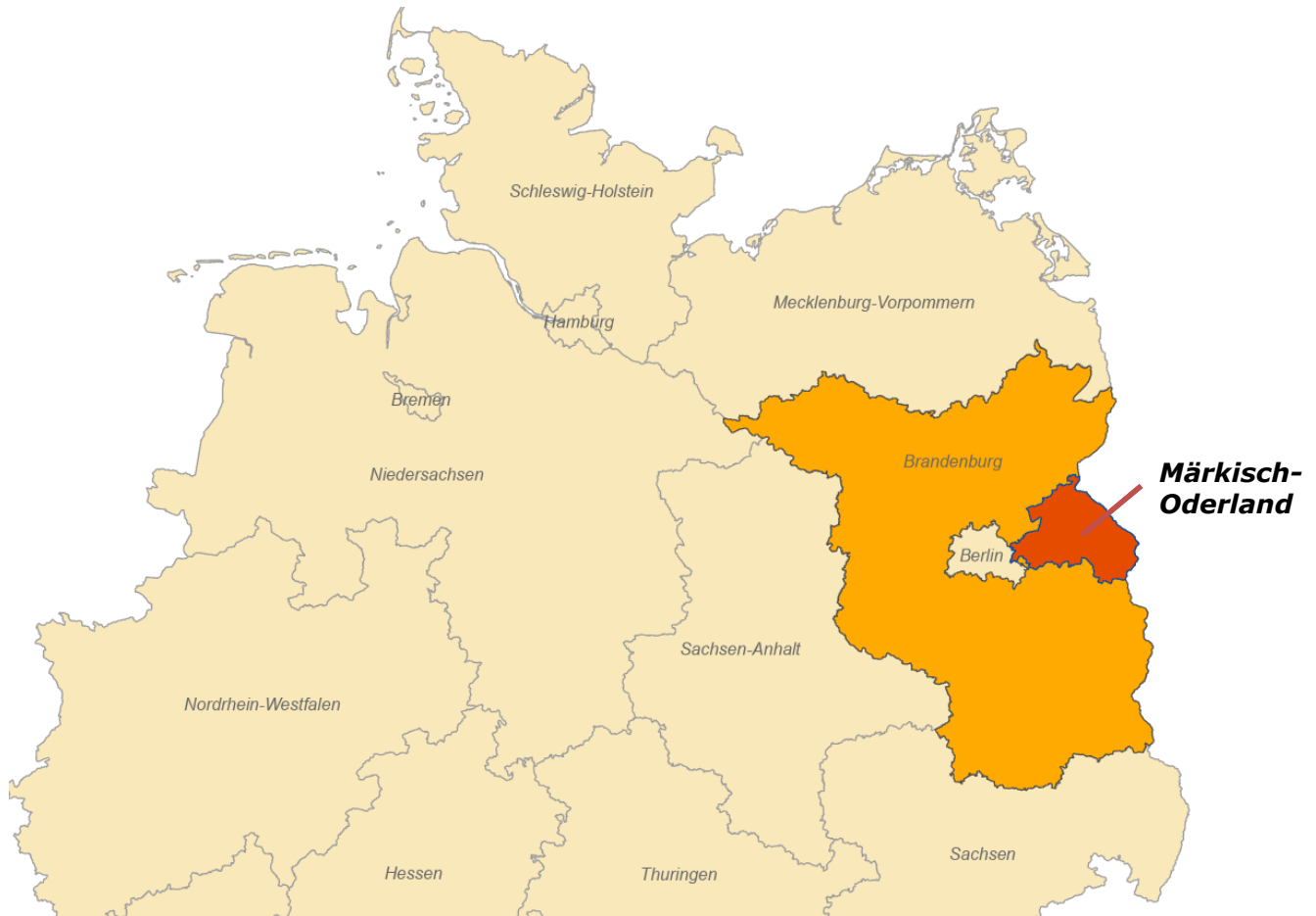
- Unbebaute Baugrundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Nutzungsentgelte, Mieten und Pachten

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2024 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 2 bis 5 Jahre.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Märkisch-Oderland ist mit 201.125 Einwohnern (Stand: 30.11.2024) hinsichtlich der Bevölkerungszahlen 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.



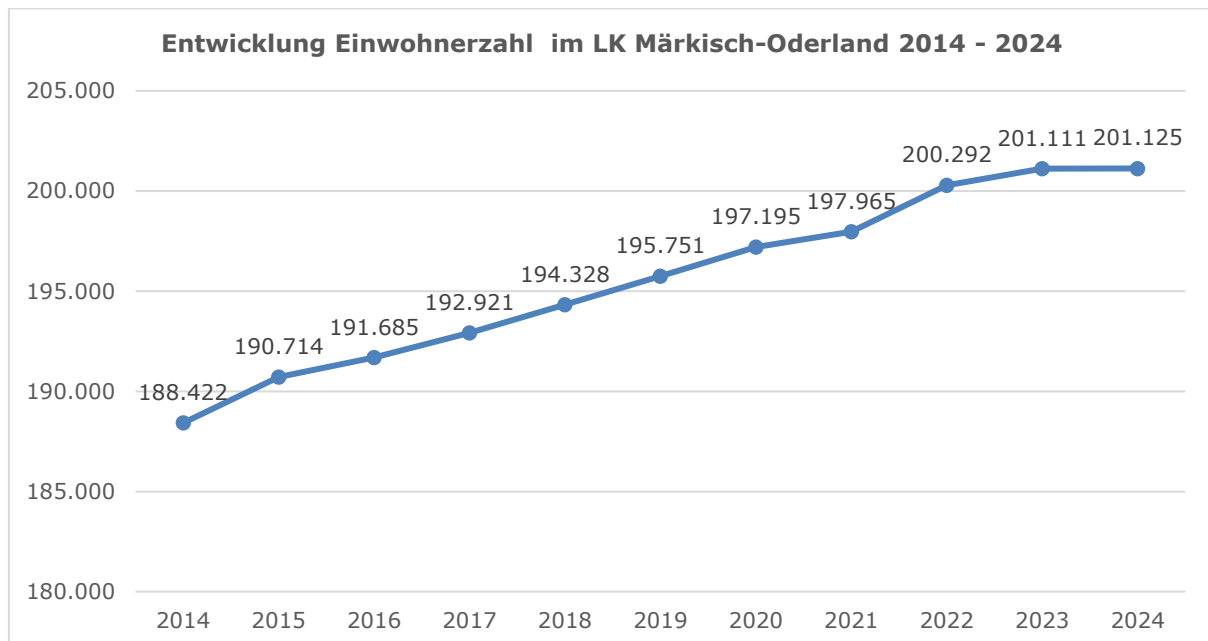
(Datenquelle: GIS LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.159 km ² (Stand 31.12.2024)
	Einwohner	-	201.125 (Stand 30.11.2024; Basis Zensus 2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	93 Einwohner je km ² (Spanne von 13-976)
	Verwaltungsstruktur	-	6 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	5,8 % (Stand: 31.12.2024)

9

► Bevölkerungsentwicklung

Im Landkreis Märkisch-Oderland kann derzeit von einer moderaten Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Im Vergleich zu den letzten Jahren steigt die Einwohnerzahl nicht mehr signifikant. Nach der aktuell verfügbaren Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Anzahl der im Landkreis Märkisch-Oderland lebenden Personen von 2023 (Stand 31.12.) zu 2024 (aktueller Stand 30.11.) annähernd gleich geblieben. Im Landkreis Märkisch-Oderland leben derzeit 201.125 Einwohner. Eine markante Veränderung der Einwohnerzahlen gegenüber dem Vorjahr ist derzeit nicht erkennbar.



Stand: (2014-2023) jeweils zum 31.12., Jahreszahlen zum 31.12.2024 liegen noch nicht vor, es wurde die aktuellste Erhebung vom November 2024 verwendet (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Die Statistischen Ämter in Deutschland haben den Zensus 2022 mit Stichtag 15.05.2022 durchgeführt. Aufgrund der Zensusergebnisse erfolgt eine neue Fortschreibung der Bevölkerungszahlen. Durch die Berechnungsmethoden können Differenzen in den Bevölkerungszahlen zum Zensus 2011 auftreten. Die Veröffentlichung der Bevölkerungszahlen für den Stichtag 31.12.2024 sind lt. Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für den Sommer 2025 geplant. Für eine gegenwärtige Betrachtung werden die Zahlen auf Grundlage des Zensus 2011 verwendet.

Um einen adäquaten Vergleich zum Vorjahr führen zu können, werden daher die amtlichen Bevölkerungszahlen des Landkreises Märkisch-Oderland von Dezember 2023 bis November 2024 ausgewertet.

Die Bevölkerungsentwicklung* im v.g. Zeitraum verläuft innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland nicht gleichmäßig.

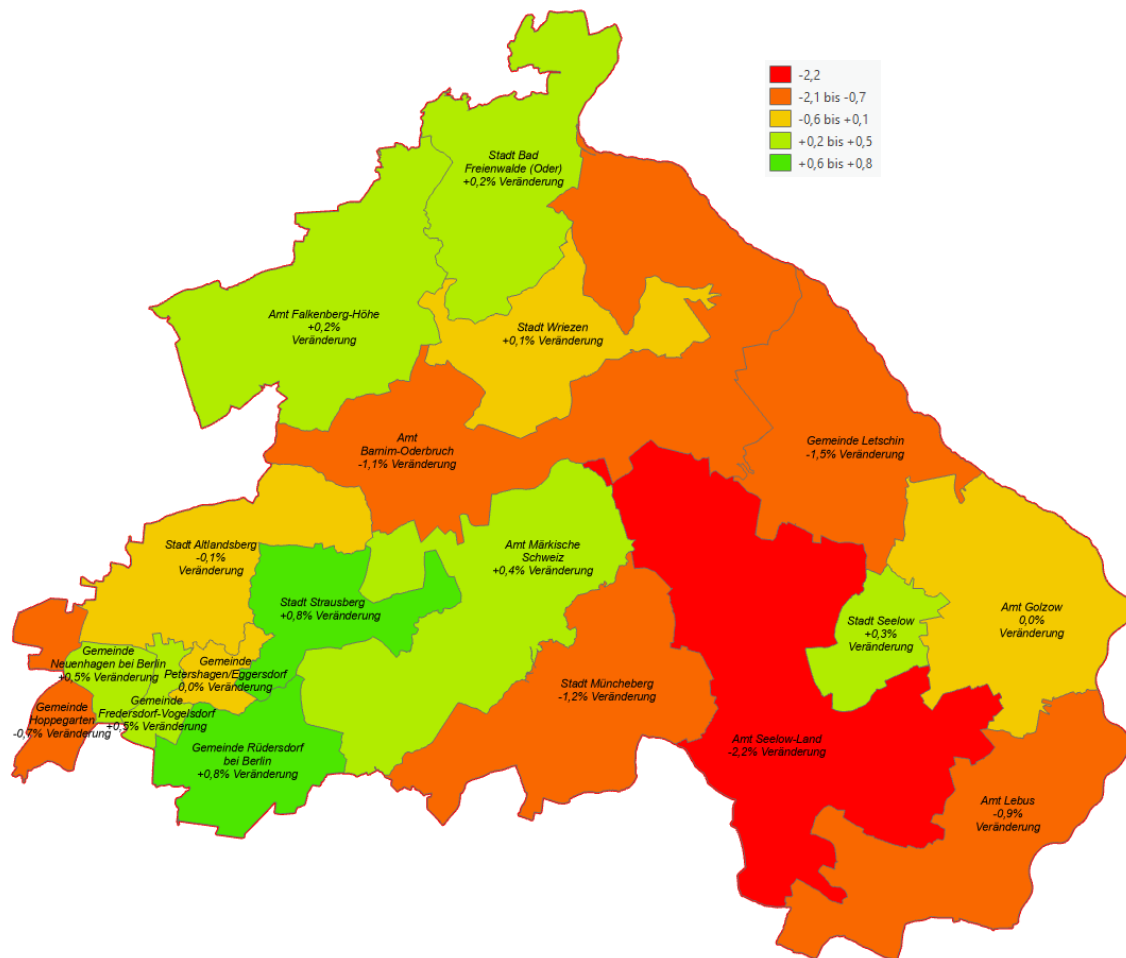
Das Berliner Umland verzeichnet 375 mehr Einwohner, im Weiteren Metropolenraum werden 361 Einwohner weniger gezählt.

Den größten Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen in den berlinnahen Städten/Gemeinden die Stadt Strausberg (+ 213 Einwohner) sowie die Gemeinde Rüdersdorf b. Berlin (+ 126 Einwohner). Für die Gemeinde Hoppegarten steht dagegen ein Rückgang von 128 Einwohnern zu Buche.

Den höchsten prozentualen Zuwachs im ländlichen Raum verzeichnet die Gemeinde Alt Tuchebrand (+ 4,7 %), gefolgt von Garzau-Garzin (+ 4,4 %).

Die Einwohnerzahl in der Kreisstadt Seelow bleibt im Jahresvergleich mit 5.688 Einwohnern konstant.

► Einwohnerentwicklung Dezember 2023 – November 2024



(Quelle: GIS LK MOL, eigene Berechnung auf Grundlage Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (Dez. 2023-Nov. 2024))

► Raumstruktur

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 der festgelegten Strukturräume der Hauptstadtregion (Ziel 1.1 LEP HR) wie folgt unterteilt:

- Berliner Umland (BU)
- Weiterer Metropolenraum (WMR)

Im LEP HR werden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen. Übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge sollen vorrangig in den Zentralen Orten konzentriert werden, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten (Ziel 3.1 LEP HR).

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 festgelegt:

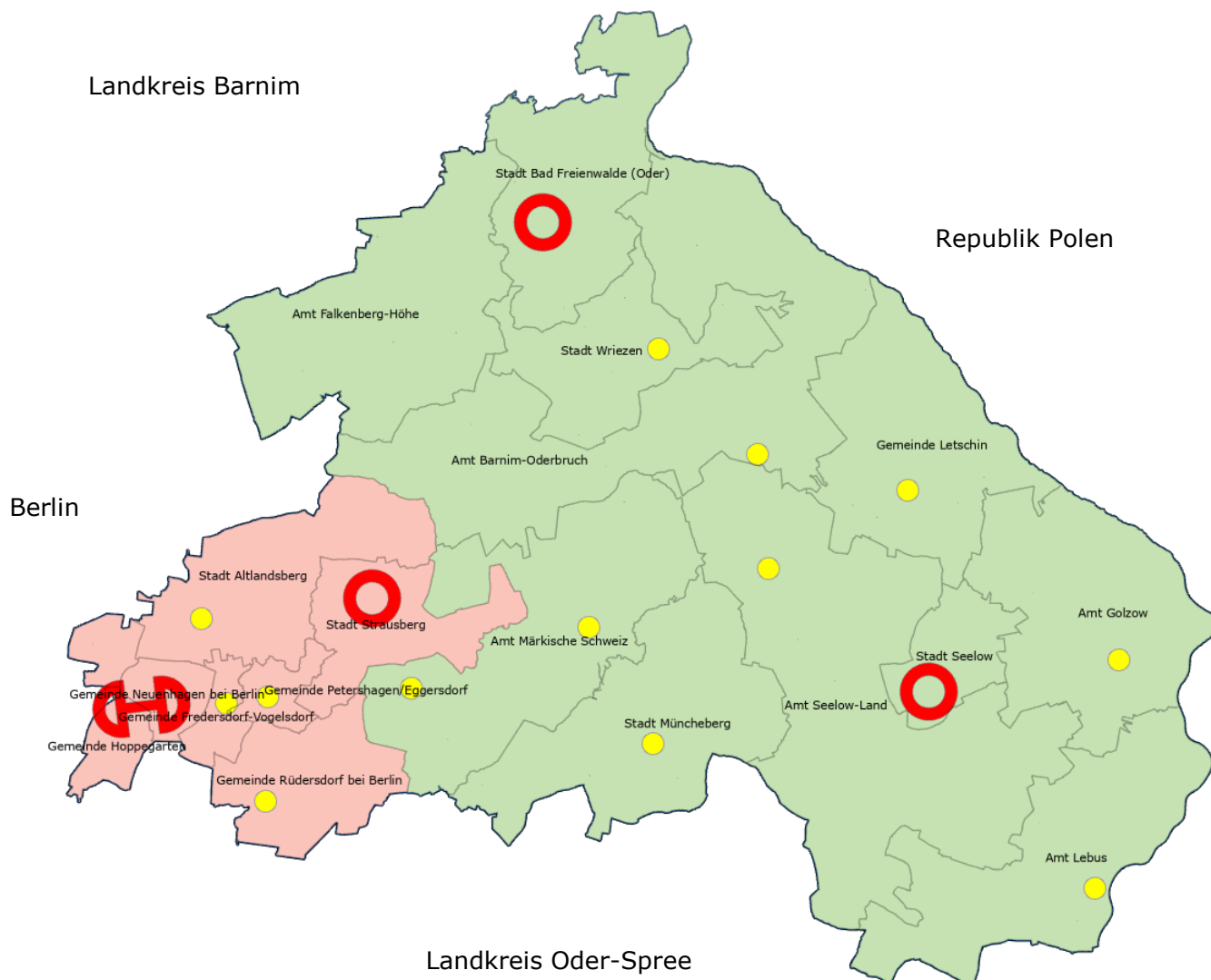
Mittelzentrum	Strukturraum
Hoppegarten / Neuenhagen bei Berlin (als Mittelzentrum in Funktionsteilung)	Berliner Umland
Strausberg	
Bad Freienwalde (Oder)	Weiterer Metropolenraum
Seelow	

Eine weitere räumliche Differenzierung auch im Zusammenhang mit der Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte erfolgt über sogenannte Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) (Ziel 3.3 LEP HR). Die Regionalplanung (RPG Oderland-Spree) hat die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden im als Satzung genehmigten Sachlichen Teilregionalplan (STRP) „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Oderland-Spree vom 21.06.2021 festgelegt.

Für den Landkreis Märkisch-Oderland sind ausgewiesen:

GSP -Ortsteil	Gemeinde/ Stadt
Altlandsberg	Altlandsberg
Buckow	Buckow (Märkische Schweiz)
Fredersdorf-Süd	Fredersdorf-Vogelsdorf
Lebus	Lebus
Letschin	Letschin
Manschnow	Küstriner Vorland
Müncheberg	Müncheberg
Neuhardenberg	Neuhardenberg
Neutrebbin	Neutrebbin
Petershagen	Petershagen/Eggersdorf
Rehfelde	Rehfelde
Rüdersdorf	Rüdersdorf bei Berlin
Wriezen	Wriezen

► **Raumstruktur Märkisch-Oderland in Verbindung mit Regionstypen nach LEP HR und STRP**



Legende:



Mittelzentrum (nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR)



Mittelzentrum in Funktionsteilung (nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR)



Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) nach Teilregionalplan



Strukturraum Berliner Umland (BU) nach LEP HR

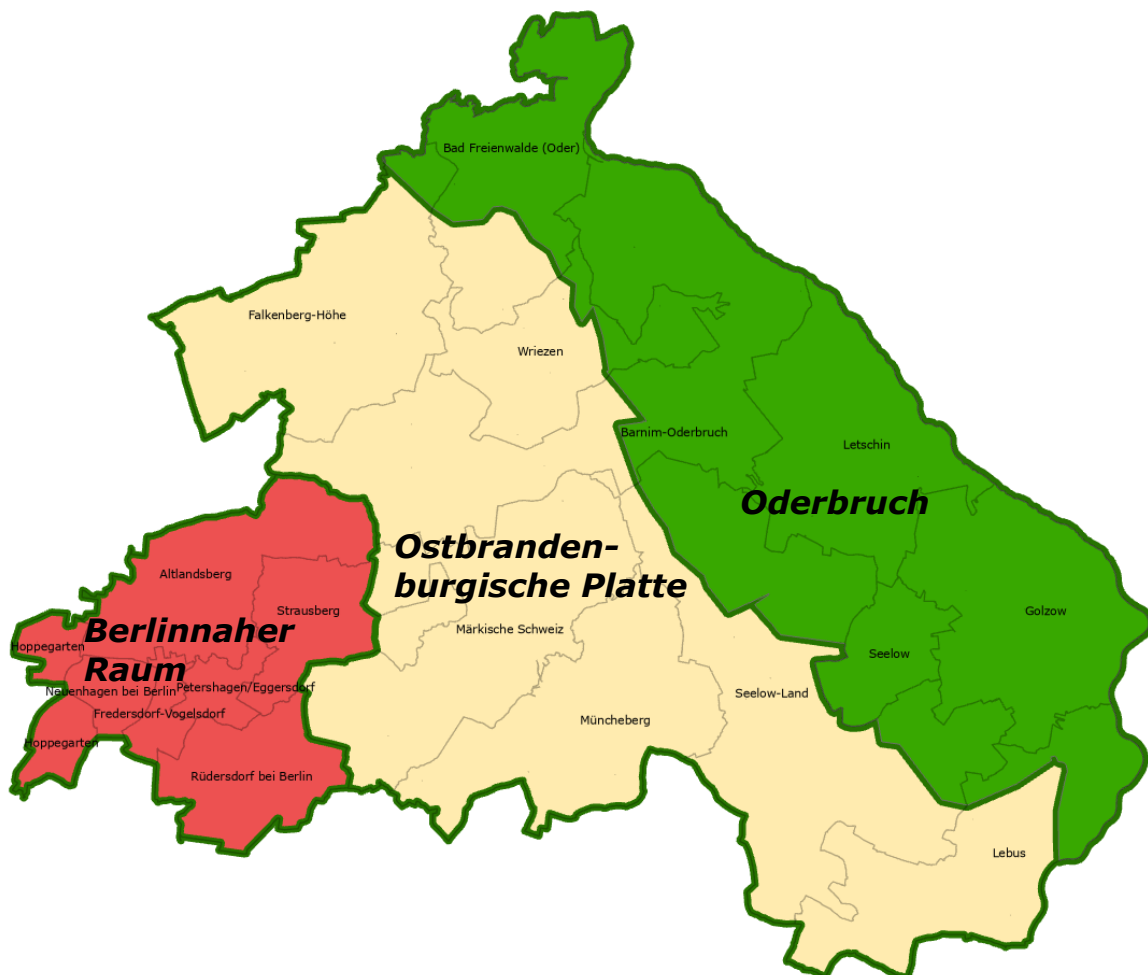


Strukturraum Weiterer Metropolenraum (WMR) nach LEP HR

(Datenquelle: GIS LK MOL)

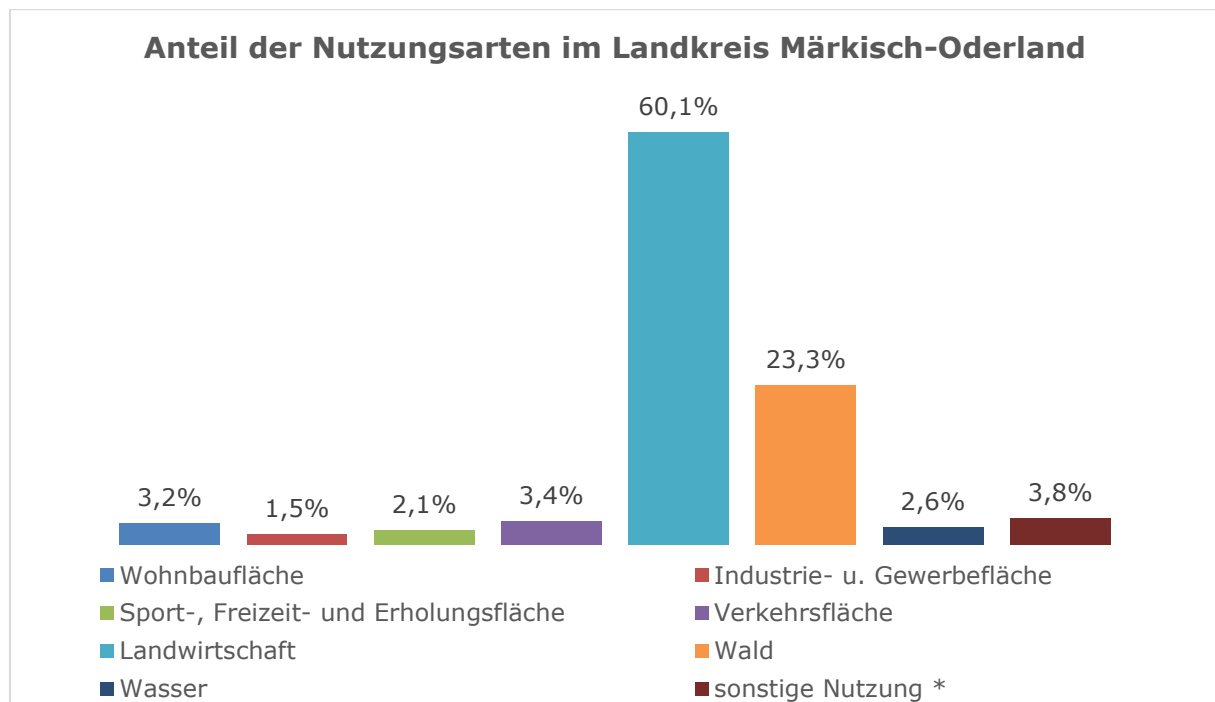
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in zwei Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbareren **„Oderbruch“** und der **„Ostbrandenburgischen Platte“**. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den 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.



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Mit einer Landwirtschaftsfläche von rd. 60 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von Brandenburg von rd. 48 % und hat nach den Landkreisen Prignitz und Uckermark den drittgrößten Landwirtschaftsanteil.



* Schutzflächen, Friedhof, Unland u. ä

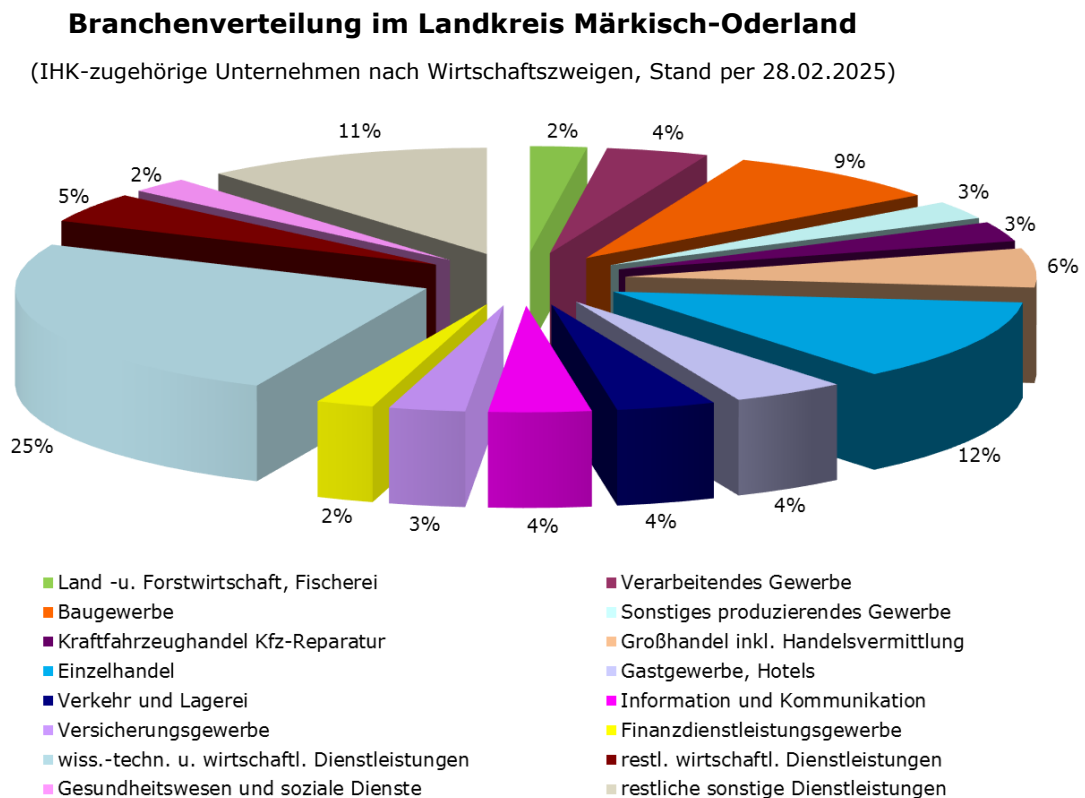
(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht zur Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2023, erschienen im November 2024;
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-v-3-j>)

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 Metropolregion 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 verfügt über mehr als 80 Gewerbe- und Industriegebiete, davon ein überwiegender Anteil 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. Einige Kommunen bereiten derzeit die planungsrechtliche Neuausweisung zukünftiger Gewerbegebiete, wie beispielsweise in Bad Freienwalde (Oder), Wriezen und Altlandsberg vor.

Die Zahl der Gewerbeanmeldungen im Jahr 2024 sind mit 1.537 Anmeldungen gleichbleibend. Gegenüber dem Vorjahr sind lediglich drei Anmeldungen mehr zu verzeichnen.

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

► Daten zur Baukonjunktur

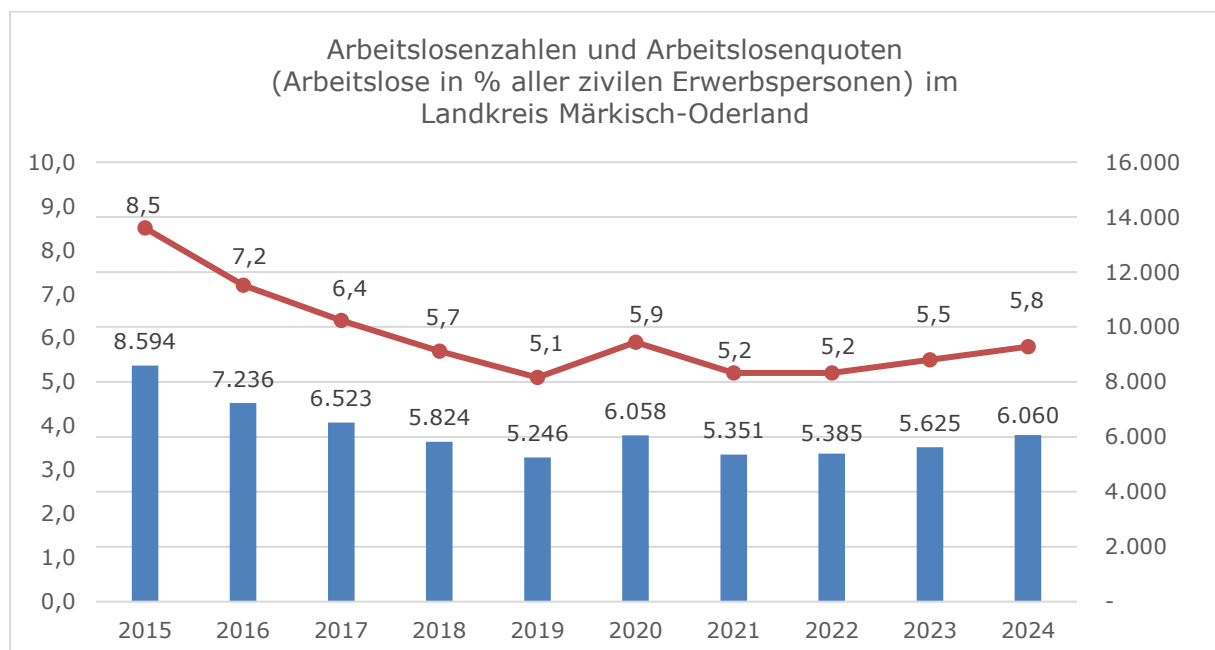
Seit Jahren definiert der Gutachterausschuss die Baukonjunktur anhand der von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben.

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

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2020	613	75	41	1.112
2021	525	32	39	926
2022	543	35	29	964
2023	320	9	50	685
2024	199	14	42	432

► Arbeitsmarkt im Überblick

Die Beschäftigungslage im Landkreis Märkisch-Oderland hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringert. Die Zahl der Erwerbslosen stieg um 435 auf 6.060 Arbeitslose und erreichte somit erneut eine Arbeitslosenquote von 5,8 %. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von rd. 6,2 %.



(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2024 https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbe-reich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Brandenburg.html?nn=25856&year_month=202412)

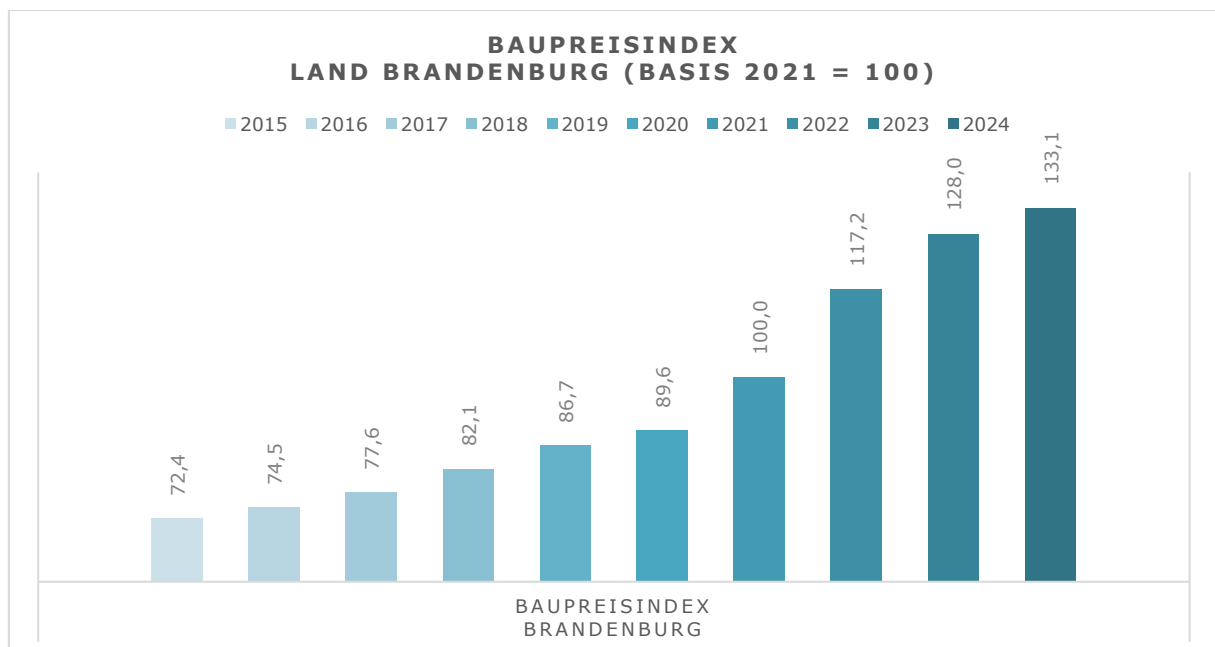
Die Arbeitslosenquote stellt sich in den einzelnen Arbeitsagenturen unterschiedlich dar. Im Bereich Strausberg ist sie mit rd. 4,2 % am geringsten; in Seelow liegt sie bei rd. 9,5 % und in Bad Freienwalde bei rd. 9,6 %.

(Quelle: Arbeitsmarktreport Agentur für Arbeit Frankfurt (Oder), Auszug aus „Arbeitsmarkt nach Geschäftsstellenbezirken“, Stand 31.12.2024)

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

Die Baupreise von konventionell gefertigten Wohngebäuden im Land Brandenburg sind erneut angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt die Steigerung bei rd. 4,0 % (s. nachfolgende Grafik). Der Baupreisindex wird in regelmäßigen Abständen einer Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Es erfolgte nunmehr eine Umstellung von der bisherigen Basis 2015 auf das Basisjahr 2021.

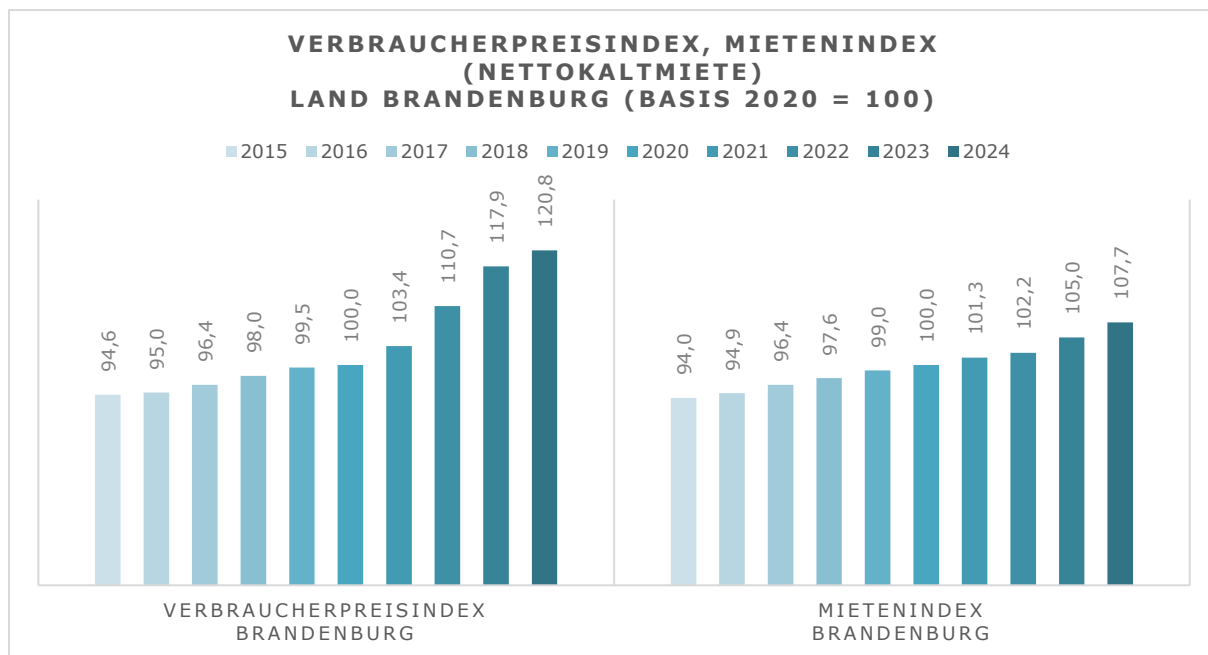


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Jahresbericht, Stand November 2024

In den letzten 10 Jahren haben sich die Baupreise nahezu verdoppelt.

Dagegen fällt die Entwicklung der Nettokaltmieten sowie der Verbraucherpreise im Land Brandenburg deutlich hinter diesem Anstieg zurück. Hier beträgt die Steigerung zum Vorjahr lediglich rd. 2,6 % (Mieten) bzw. rd. 2,5 % (Verbraucherpreise) und seit dem Jahr 2015 rd. 14,6 % (Mieten) bzw. rd. 27,7 % (Verbraucherpreise).

Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich im Berichtsjahr von 117,9 % auf 120,8 % weiter erhöht.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

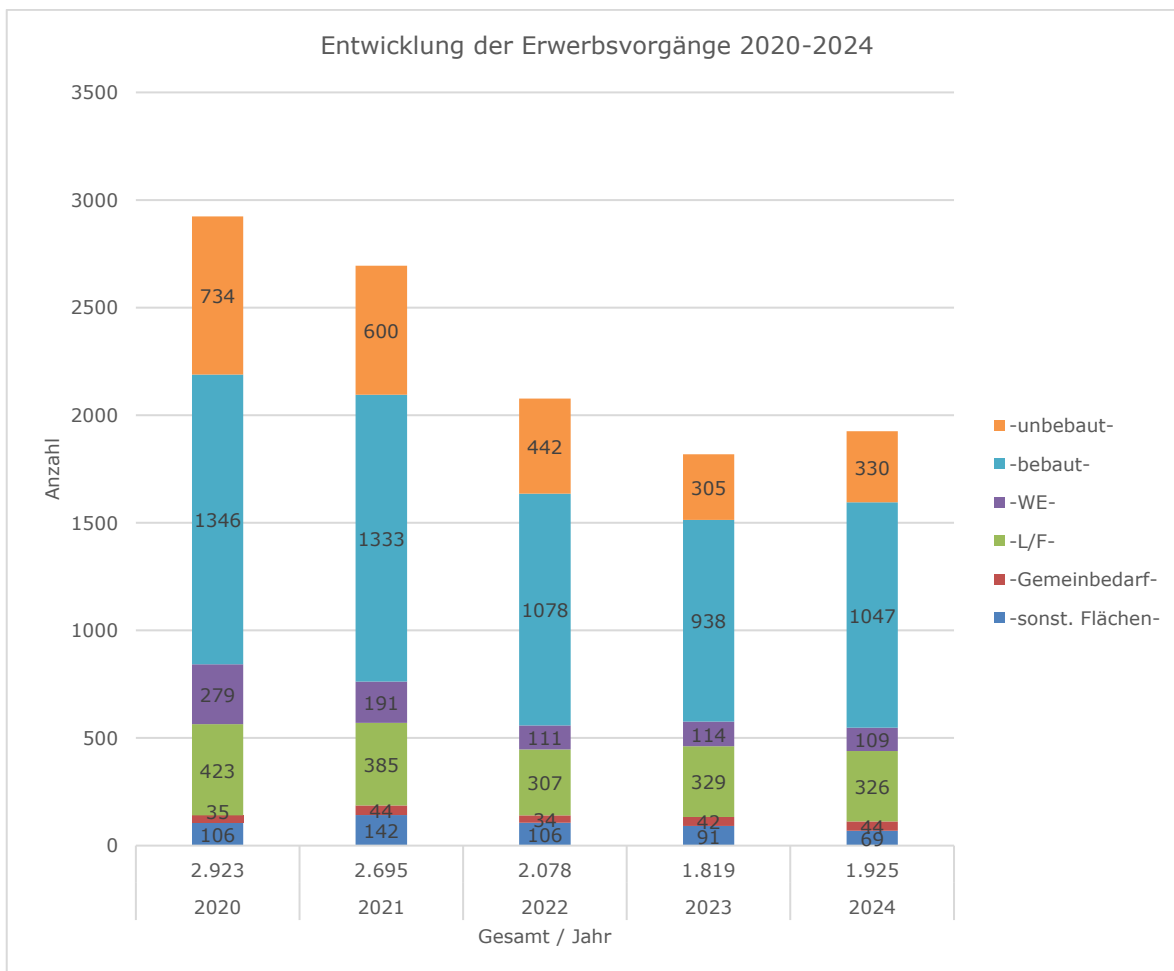
Trotz der weitgehend preislichen Seitwärtsbewegung bei Wohnbaulandgrundstücken im Berliner Umland sind die Gesamtkosten für den Erwerb und die Bebauung von Grundstücken nach wie vor sehr hoch.

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Die Vertragszahlen des Jahres 2024 sind mit 1.925 erfassten Verträgen gegenüber dem Vergleichszeitraum um rd. 6 % gestiegen. Die Verschiebung des Marktgeschehens zugunsten der bebauten Grundstücke hält verfügbarkeitsbedingt wie in den Vorjahren weiterhin an. Die Vertragszahlen sind für Wohnungseigentum um ca. 4 % und für die Landwirtschaft um ca. 1 % gesunken. Eine Steigerung der Vertragszahlen ist bei den unbebauten Baugrundstücken (+ rd. 8 %) und den bebauten Baugrundstücken (+ rd. 12 %) zu verzeichnen. Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2025 in der Automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2024 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamt- anzahl	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
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
2023	1.819	305	938	114	329	42	91
2024	1.925	330	1047	109	326	44	69

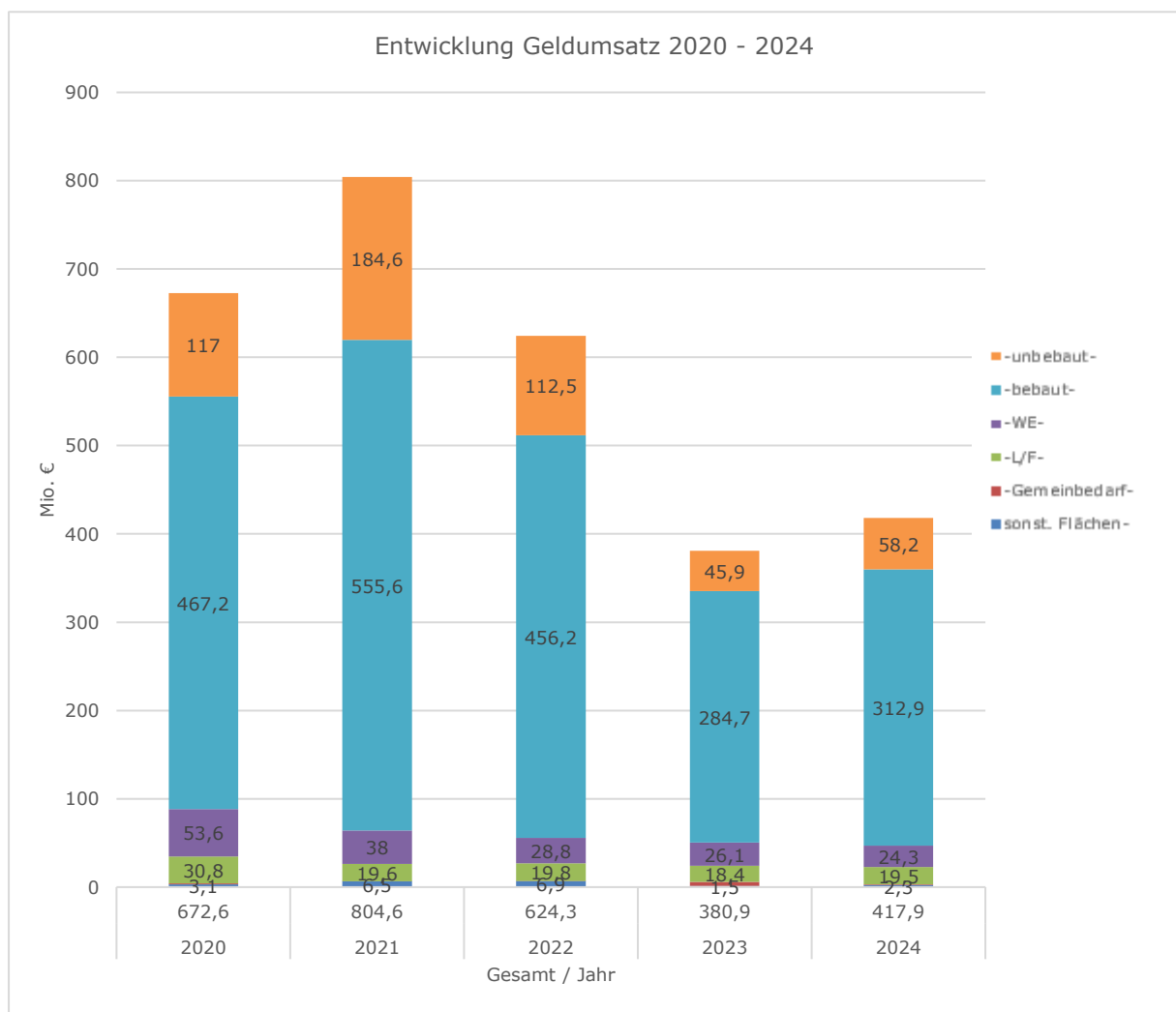


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg im Jahr 2024 um ca. 10 % im Vergleich zum Vorjahr auf rund 418 Mio. €. Er macht damit 6,6 % des landesweiten Geldumsatzes von rund 6.350 Mio. € aus. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke bleibt dominierend. In diesem Bereich stieg der Geldumsatz um rund 10 %. Auch beim Teilmarkt unbebaute Bauflächen stieg der Umsatz um rd. 27 %. Beim Teilmarkt Wohnungseigentum ist dagegen der Geldumsatz um rund 7 % gesunken.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungsei- gentum	Land-/ Forstwirt- schaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
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
2023	380,9	45,9	284,7	26,1	18,4	4,4	1,5
2024	417,9	58,2	312,9	24,3	19,5	0,8	2,3



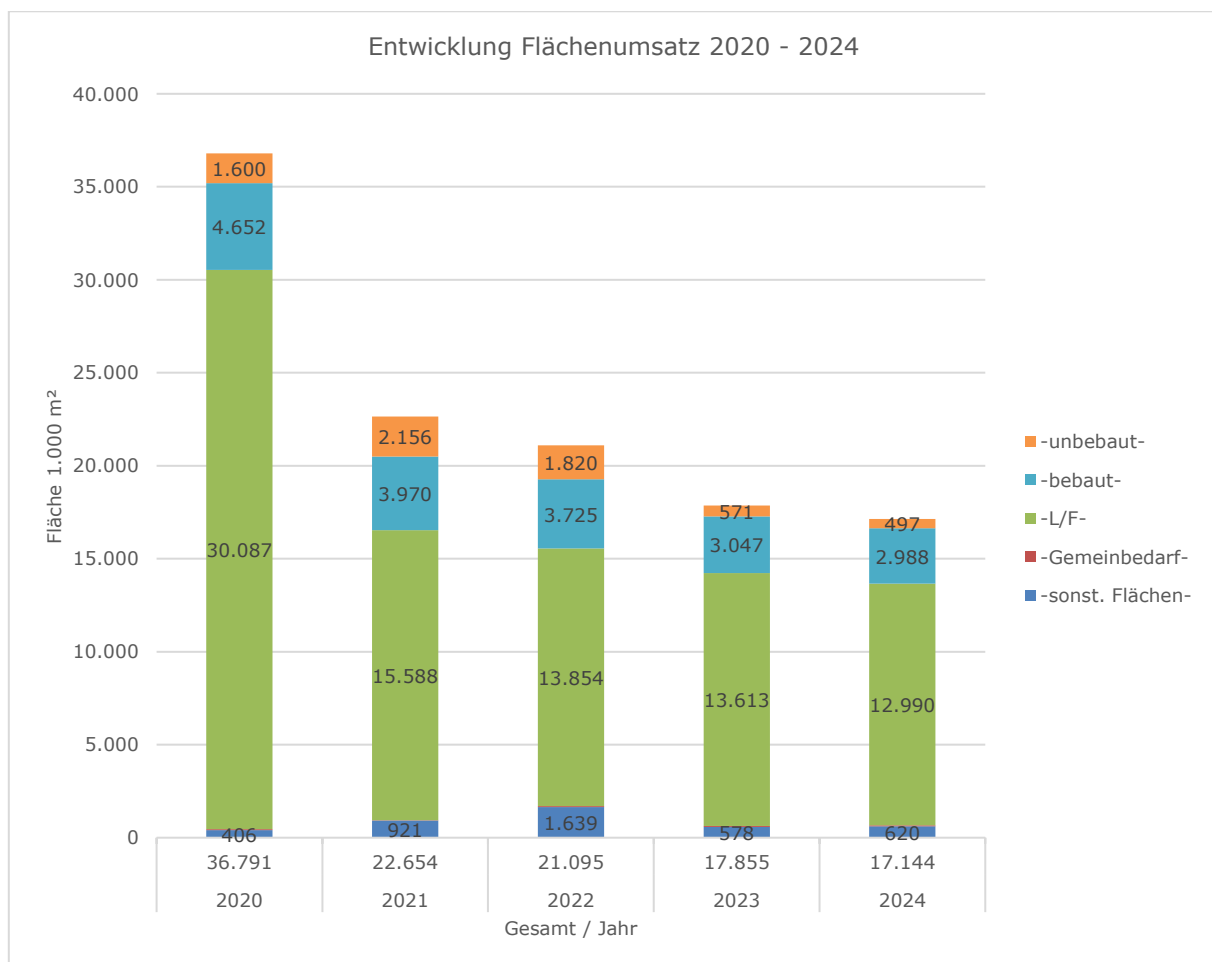
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4 % gesunken. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, trotz eines Rückgangs des Umsatzes von rund 5 % zum Vorjahr. Weiterhin ist bei den unbebauten Grundstücken ein Rückgang des Flächenumsatzes von rd. 13 % und bei den bebauten Grundstücken von rd. 2 % zu verzeichnen.

(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

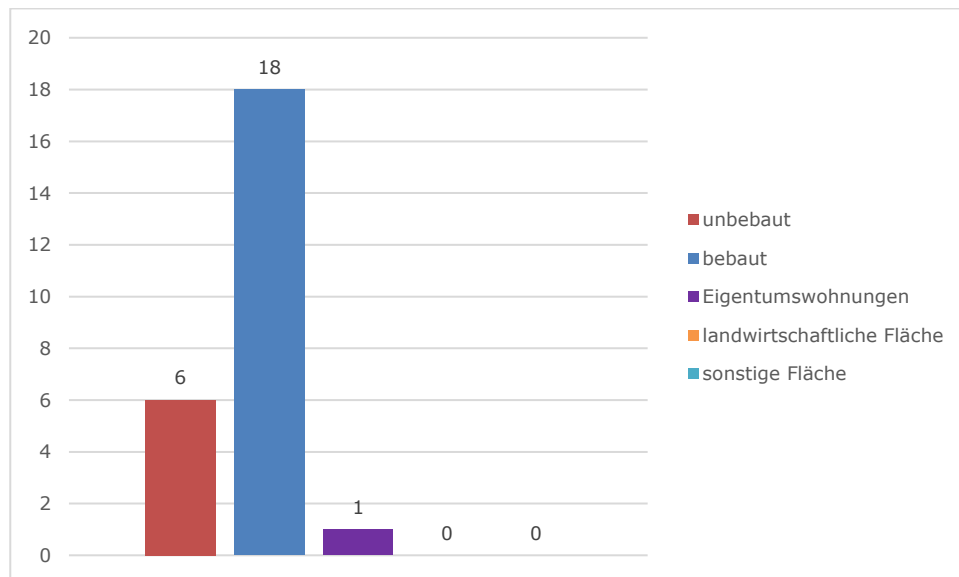
Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
2020	36.791	1.600	4.652	30.087	46	406
2021	22.654	2.156	3.970	15.588	19	921
2022	21.095	1.820	3.725	13.854	58	1.639
2023	17.855	571	3.047	13.613	46	578
2024	17.144	497	2.988	12.990	48	620



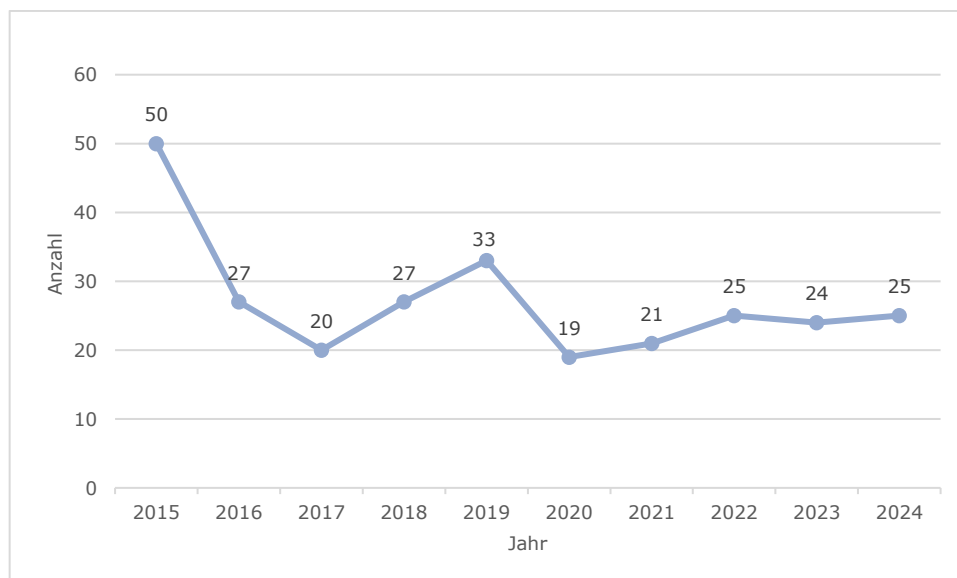
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2024 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 25 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von rd. 4,2 %.

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 rd. 27 % gestiegen und erreichte rund 583 Tsd. €. Die verkauften Grundstücke umfassten eine Fläche von nahezu 50 ha, was einem Rückgang von rund 13 % zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der Verträge hat sich um rd. 8 % zum Vorjahr erhöht. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von rund 79 %. Das Marktgeschehen verteilt sich mit einem Anteil von rund 49,7 % auf das Berliner Umland und mit einem Anteil von 50,3 % auf den Weiteren Metropolenraum annähernd gleich.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2024 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (100 T €)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Individueller Wohnungsbau	297	276	368	342	442	349
Mehrfamilienhäuser	10	3	37	3	105	3
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	2	2	30	4	0,99	0,14
Gewerbliche Nutzung	16	21	59	218	34	107
Sonstige Nutzung	5	3	4	4	0,62	0,32
Gesamt	330	305	497	571	582	459
Entwicklung zum Vorjahr [%]	+ 8,2		- 13,0		+ 26,8	

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

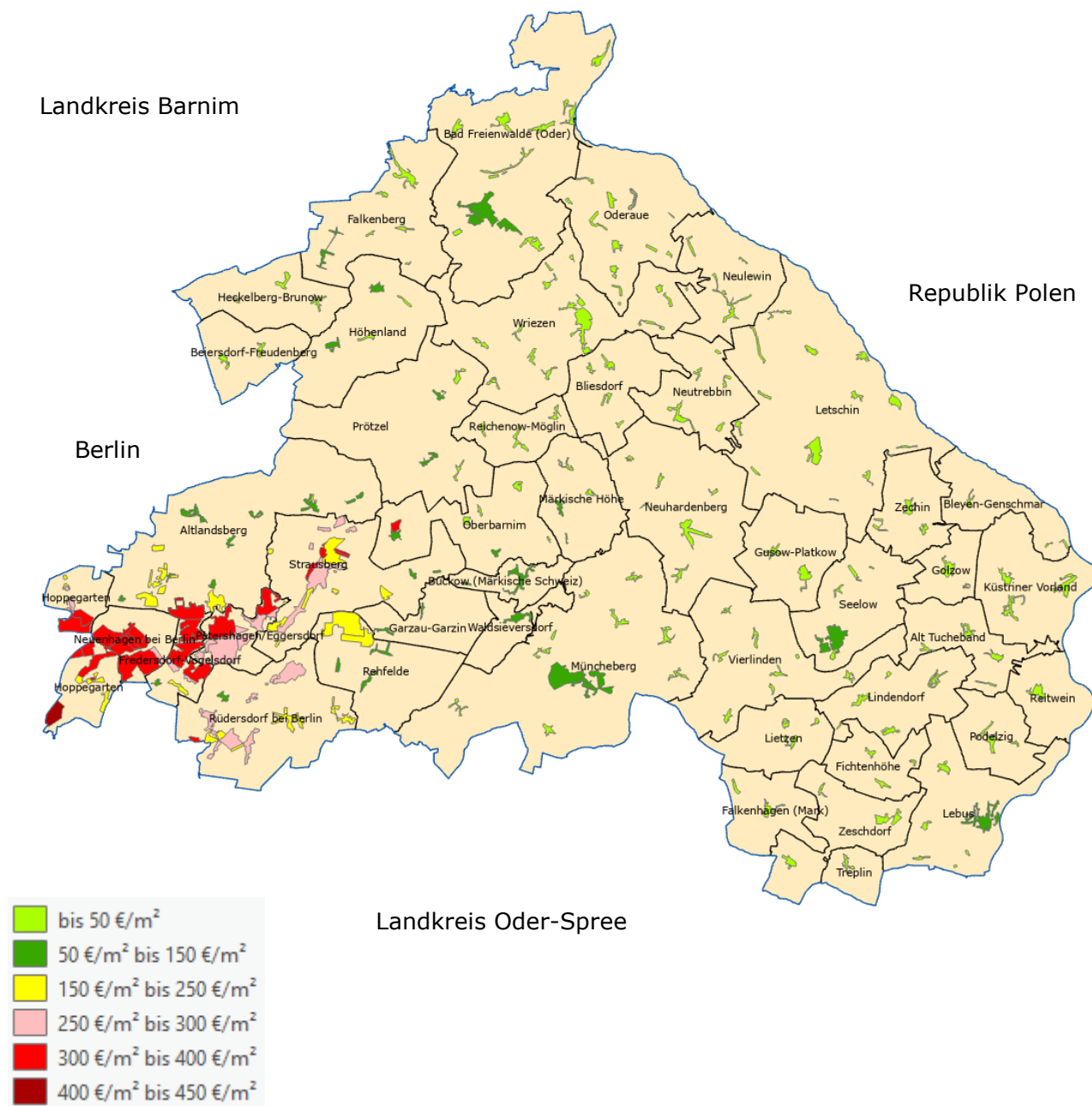
5.2.1 Preisniveau

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 ist im Berliner Umland (BU) im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um rund 7 % gesunken. Im Weiteren Metropolenraum (WMR) ist keine Veränderung hinsichtlich des Preisniveaus erkennbar. Partiiell hat das Preisniveau in einigen Lagen des WMR moderat angezogen.

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

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



Das übliche Baulandpreisniveau ist in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2025. Die Bodenrichtwerte sind beitragsfrei nach BauGB und KAG ausgewiesen (s. Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)).

Bodenrichtwertniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ohne direkte Wasserlagen <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</u>		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	256	70 - 450
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin)	331	210 - 450
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	265	70 - 380
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf b. Berlin)	203	80 - 310
Weiterer Metropolenraum	34	10 - 400
Städtische und analoge Lagen (Rehfelde, Bad-Freienwalde (Oder), Wriezen, Seelow, Buckow (Märkische Schweiz), Müncheberg, Lebus)	47	10 - 250
Oderbruchdörfer	16	10 - 50
übrige Dorflagen (außer Oberbarnim/Klosterdorf WP Kiebitz-Aue)	49	20 - 150

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 Wertermittlungstichtage.

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

In den Vorjahren hat der Gutachterausschuss Bereiche mit vergleichbaren Rahmenbedingungen zu einem Bodenpreisindexgebiet zusammengefasst. Bei der Umrechnung auf einen Wertermittlungstichtag birgt die ungeprüfte Anwendung jedoch Risiken bzw. führt nicht zwangsläufig zu sachgerechten Werten.

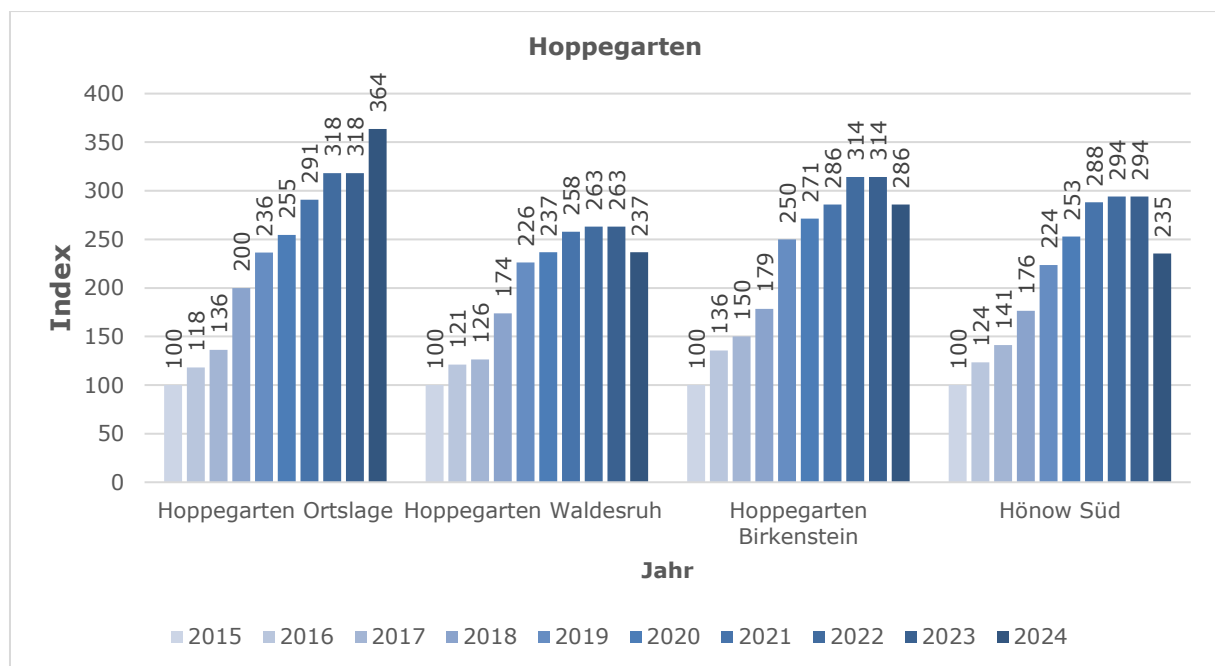
Deshalb ist eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach einzelnen Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung regelmäßig besser geeignet.

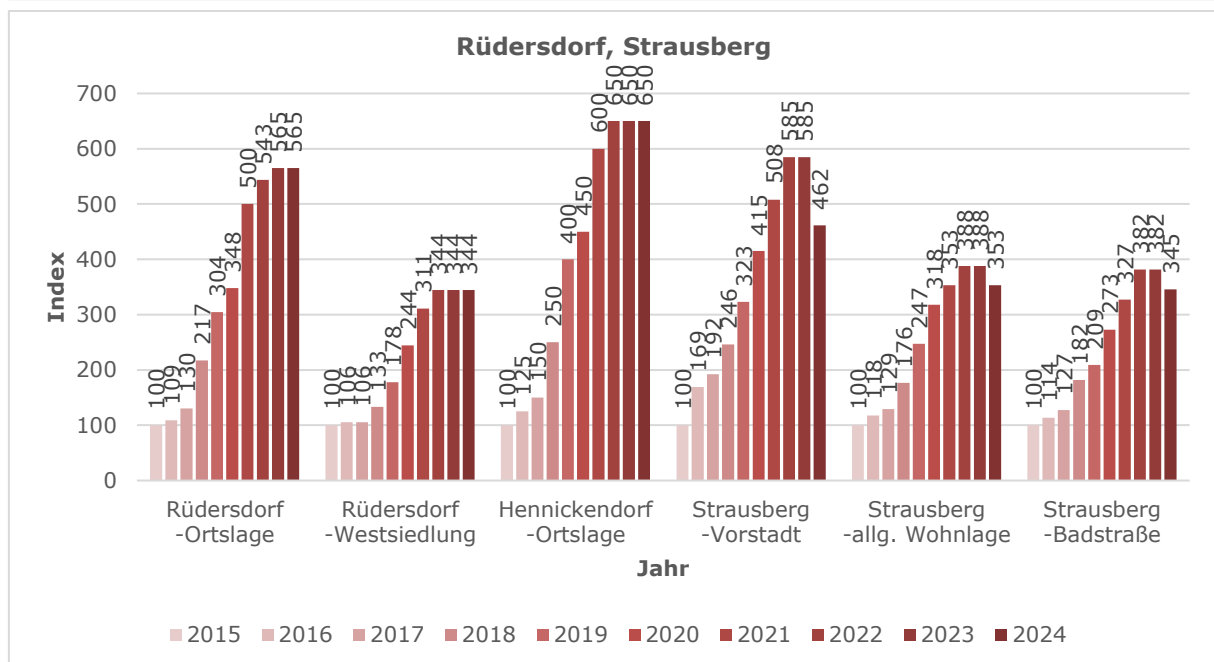
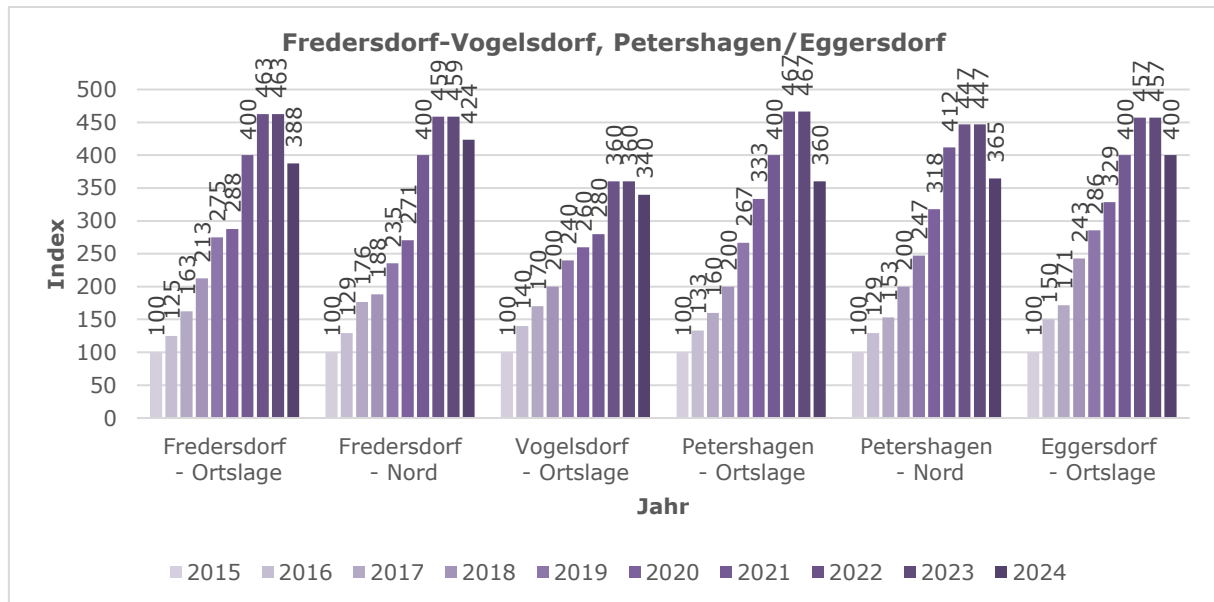
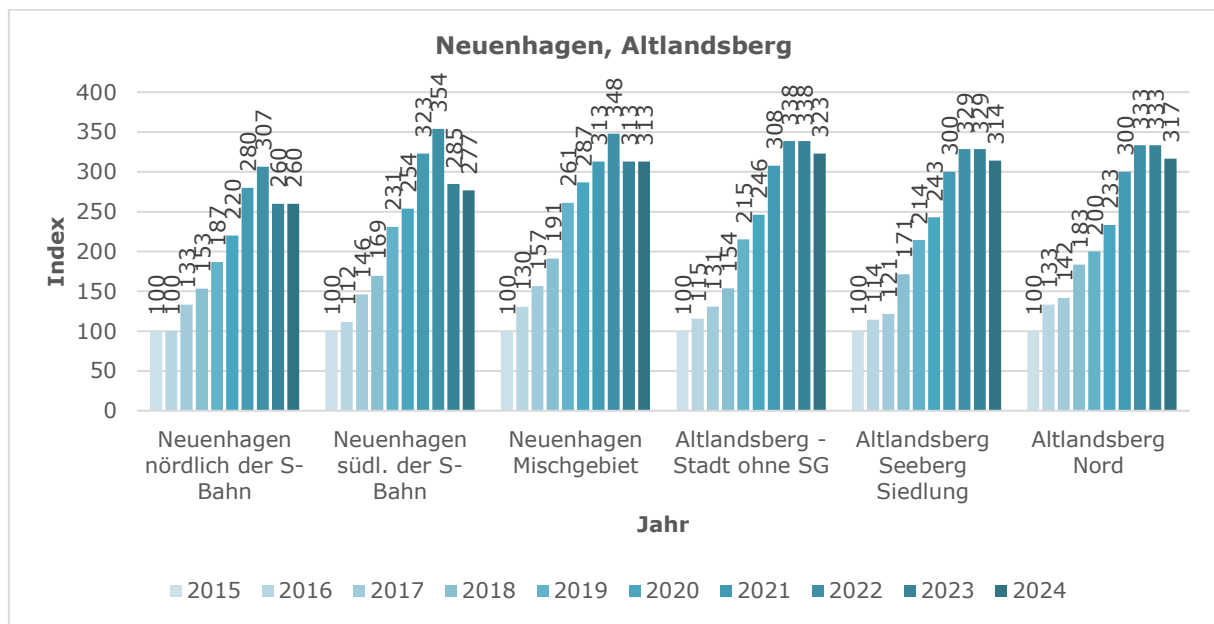
Nachfolgend ist für ausgewählte Indexgebiete (hier Bodenrichtwertzonen) die Bodenwertentwicklung von baureifem Land dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bietet für jede Bodenrichtwertzone nach schriftlichem Antrag Auskünfte zu Indexreihen an.

Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2015 mit dem Index 100 festgelegt.

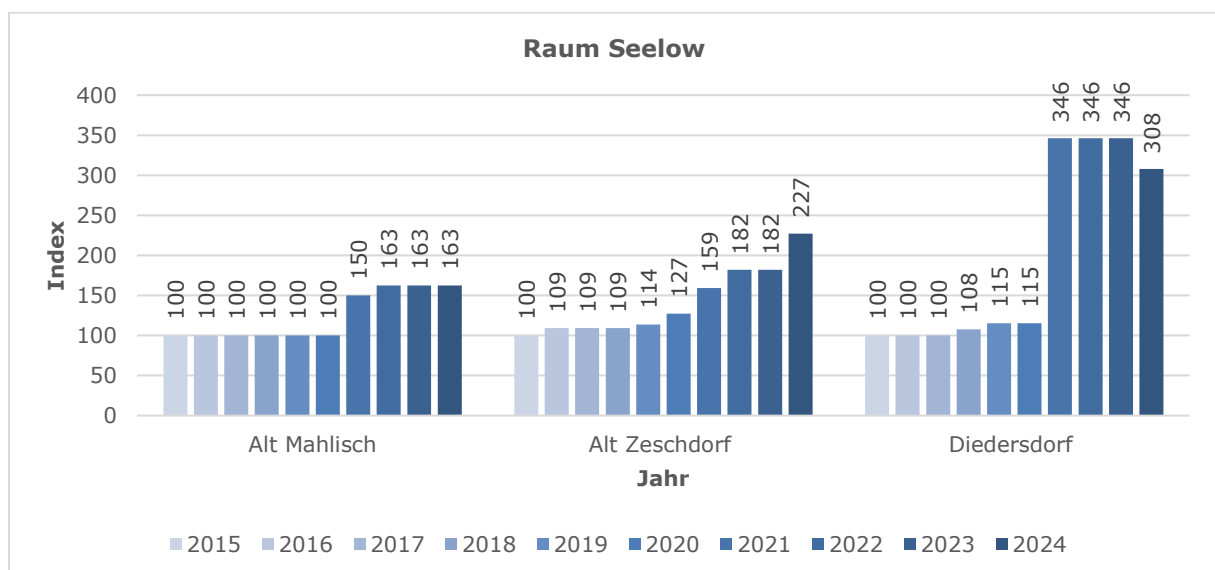
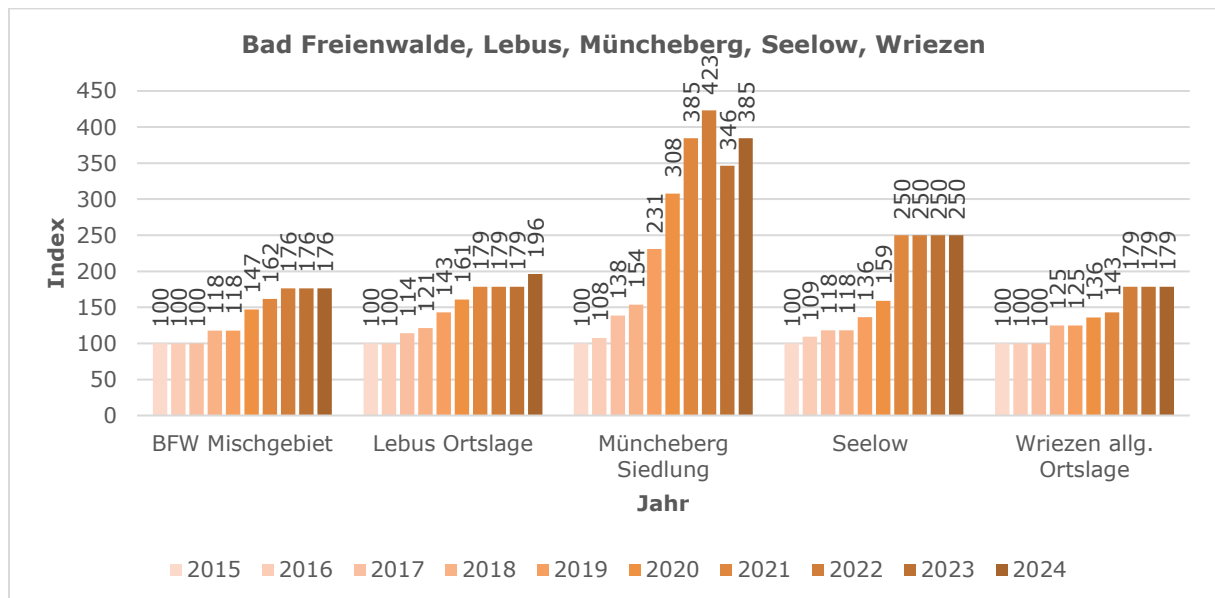
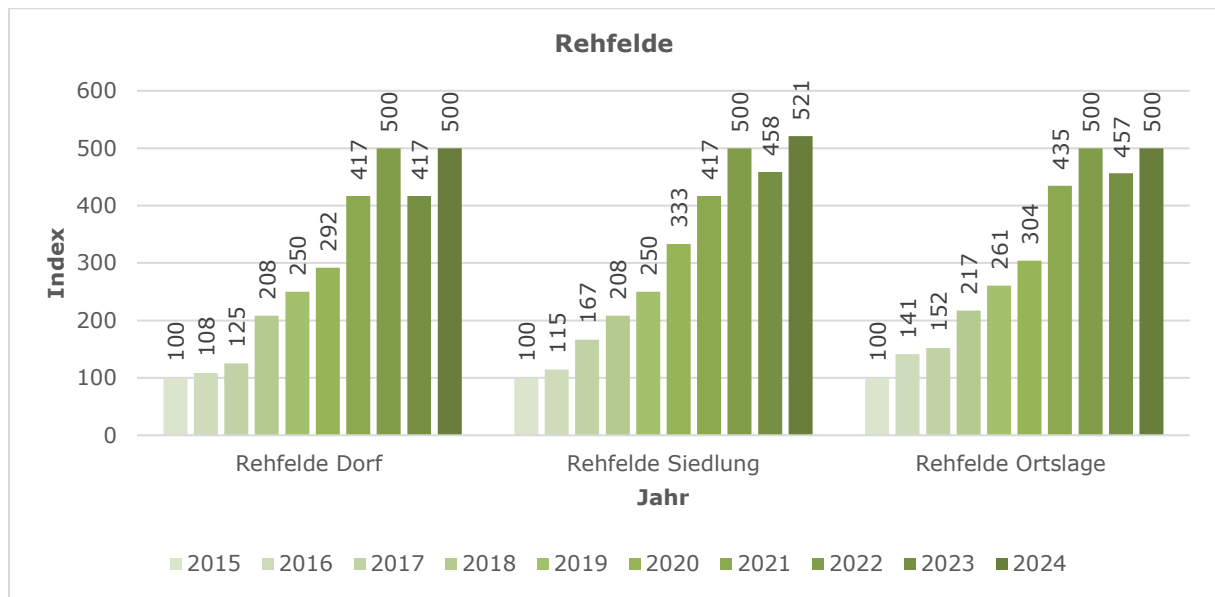
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum gebildet:

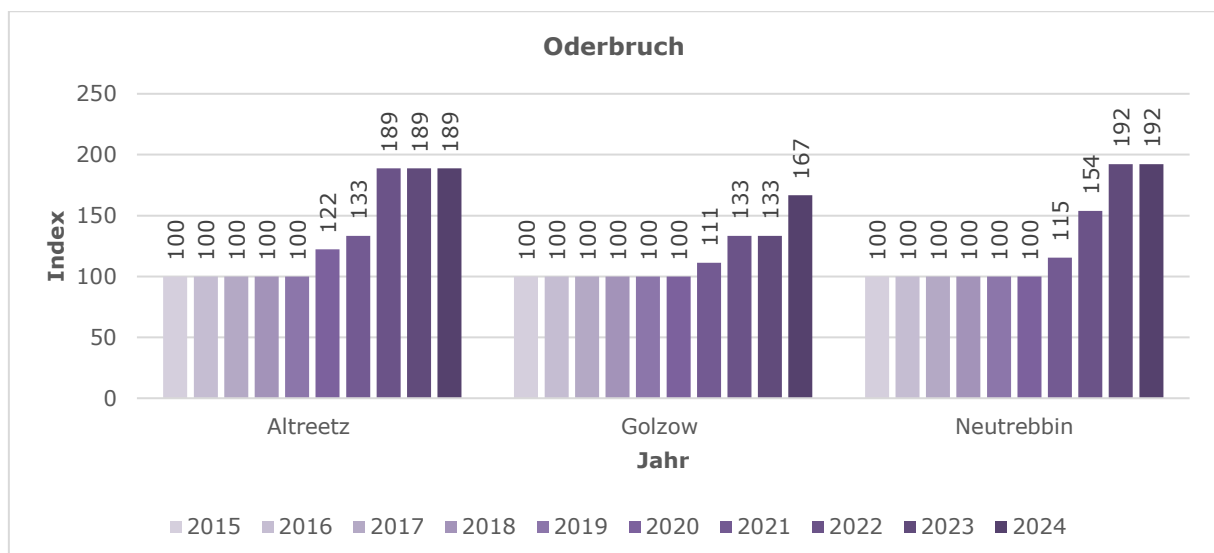
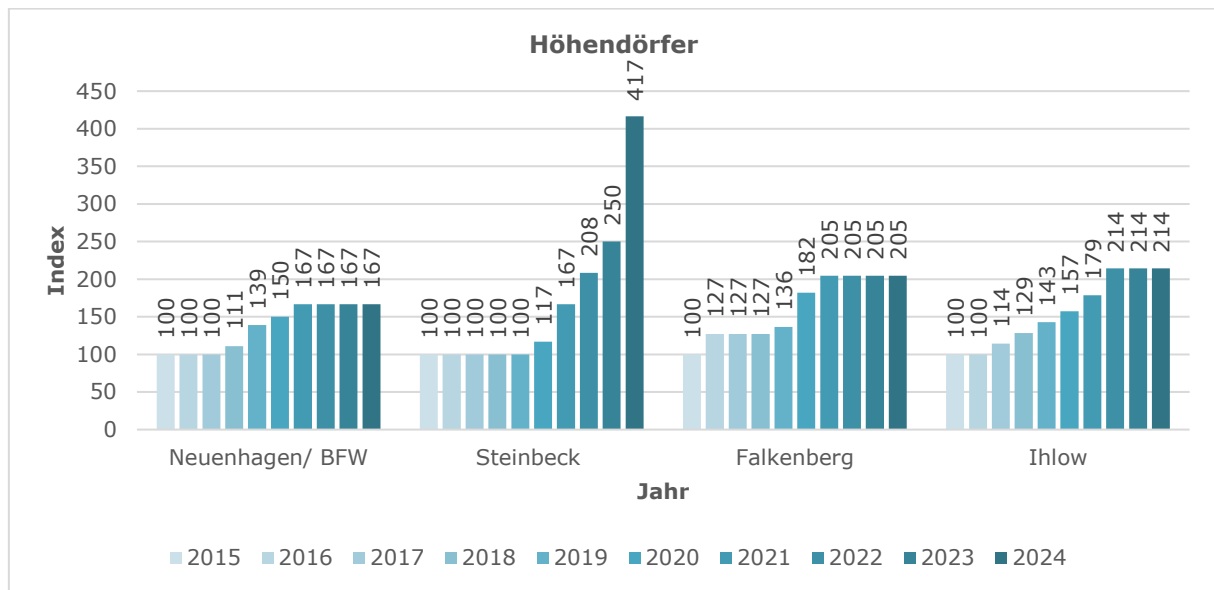
► Berliner Umland





► Weiterer Metropolitanraum





5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

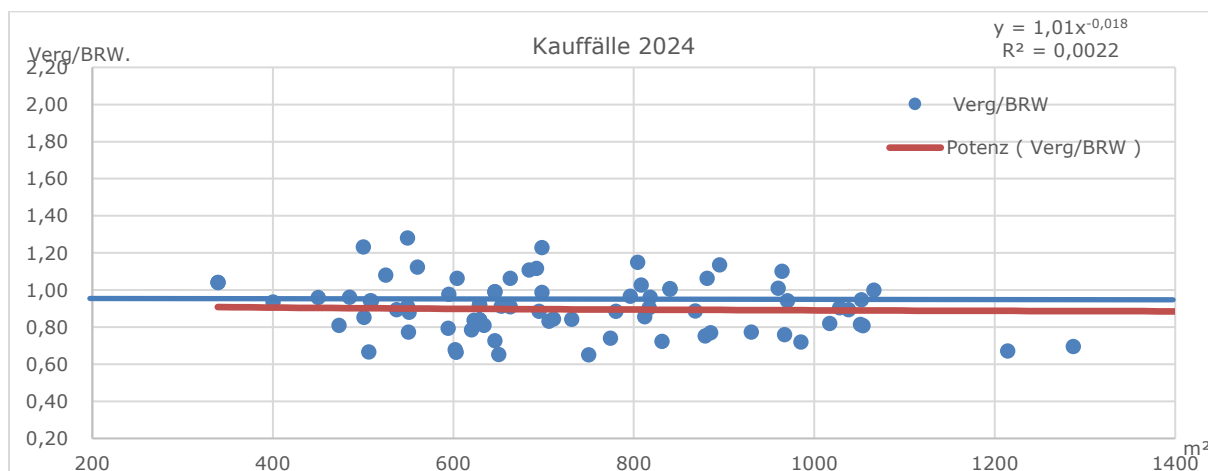
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 19 ImmoWertV 2021).

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 m² mit zunehmender Flächengröße fällt.

In Auswertung von 81 für die Statistik geeigneten Kauffällen des Jahres 2024 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 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 auch im Berliner Umland 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, 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 erscheinen.

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 2024 lediglich vier auswertbare Kauffälle, alle im Berliner Umland, registriert.

Berliner Umland	Weiterer Metropolenraum
280 €/m² (200 €/m²- 380 €/m²)	-

5.4 Bauland für Gewerbe

Der Geldumsatz hat sich in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 68 % reduziert. Der Flächenumsatz hatte einen Rückgang von rund 73 % zu verzeichnen, ebenso wie die Anzahl der Kaufverträge um rund 24 %.

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

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m ²	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680.000	100,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900.700	100,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	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	73,2
Durchschnittswerte		~ 380.000	85,10*

Weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m ²	Auslastung %
Bad Freienwalde	Gewerbegebiet Altranft	204.199	100,0
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	50.000	20,0
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)	201.900**	49,8
	Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg	130.000**	23,1
Durchschnittswerte		~ 222.000***	70,4*

(Quelle: Wirtschaftsamt LK Märkisch-Oderland, SG Wirtschaftsförderung)

* durchschnittliche Auslastung bezogen auf die Gesamtfläche

** Bruttofläche

*** Durchschnittswert ohne die Bruttoflächen der Gewerbegebiete in Neuhausen

Der Landkreis verfügt über mehr als 80 Gewerbe- und Industriegebiete, davon ein überwiegender Anteil im direkten Berliner Umland.

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 Bad Freienwalde, Wriezen und Altlandsberg, vor.

Andere Gewerbegebiete befinden sich derweil bereits in der baulichen Erschließungsphase, wie z.B. in Fredersdorf-Vogelsdorf.

siehe: <https://www.oderland-spree.de>

Neben Informationsmöglichkeiten über das Geoportal des Landkreises unter <https://www.landkreismol.de/geoportal/index.html> bietet das Regionalmanagement Oderland- Spree ebenfalls weiterführende Inhalte auf der Seite www.oderland-spree.de an.

5.4.1 Preisniveau

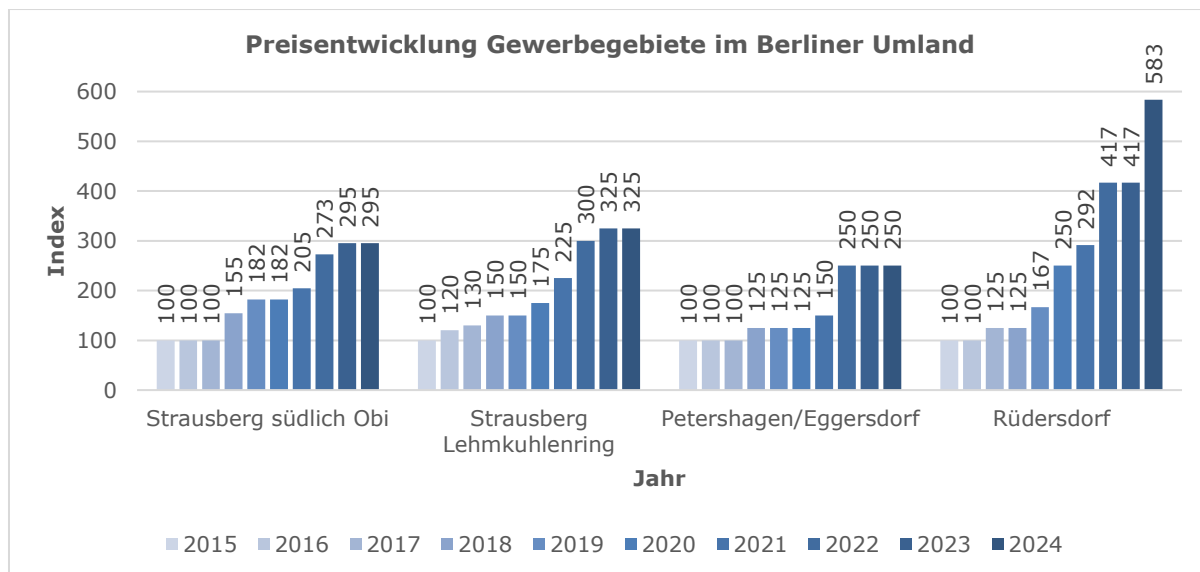
In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

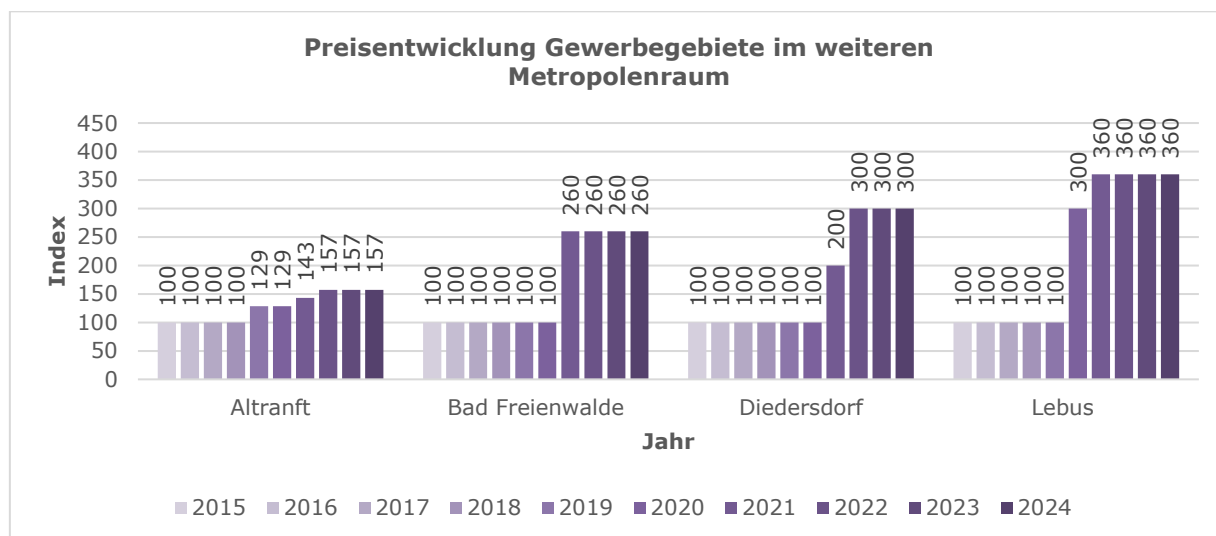
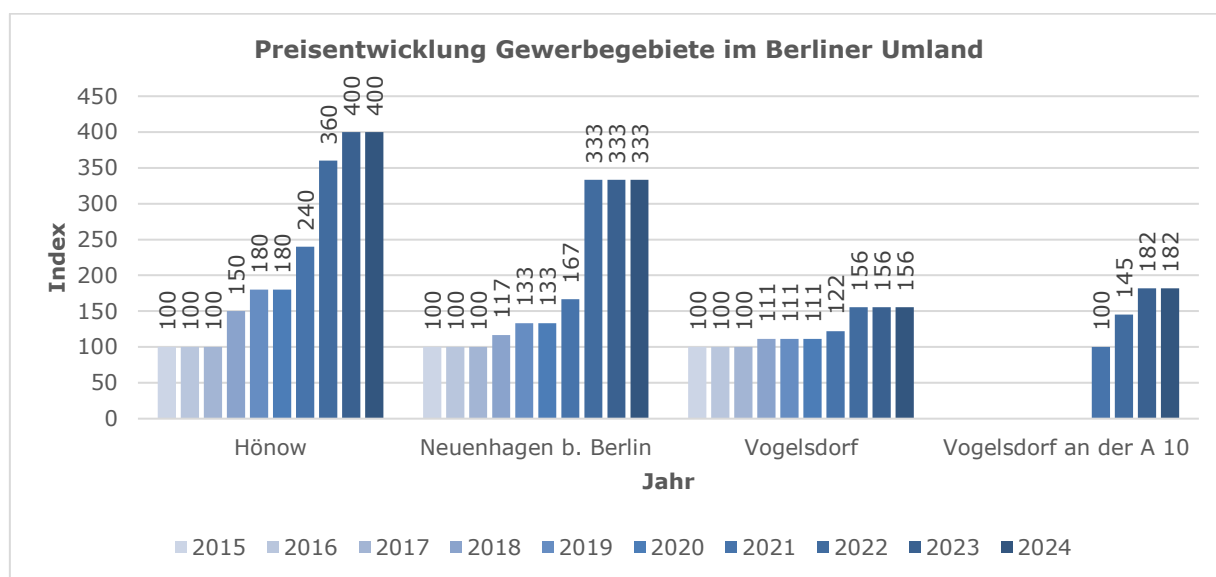
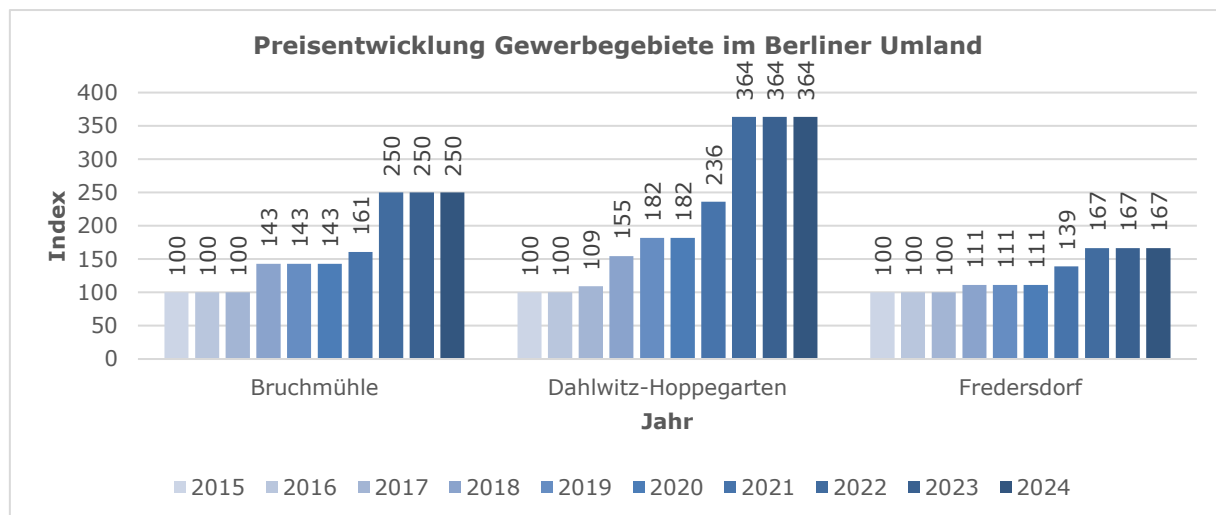
Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2025)	
Berliner Umland	Weiterer Metropolenraum
95 €/m ² (50 - 200 €/m ²)	17 €/m ² (10 - 50 €/m ²)

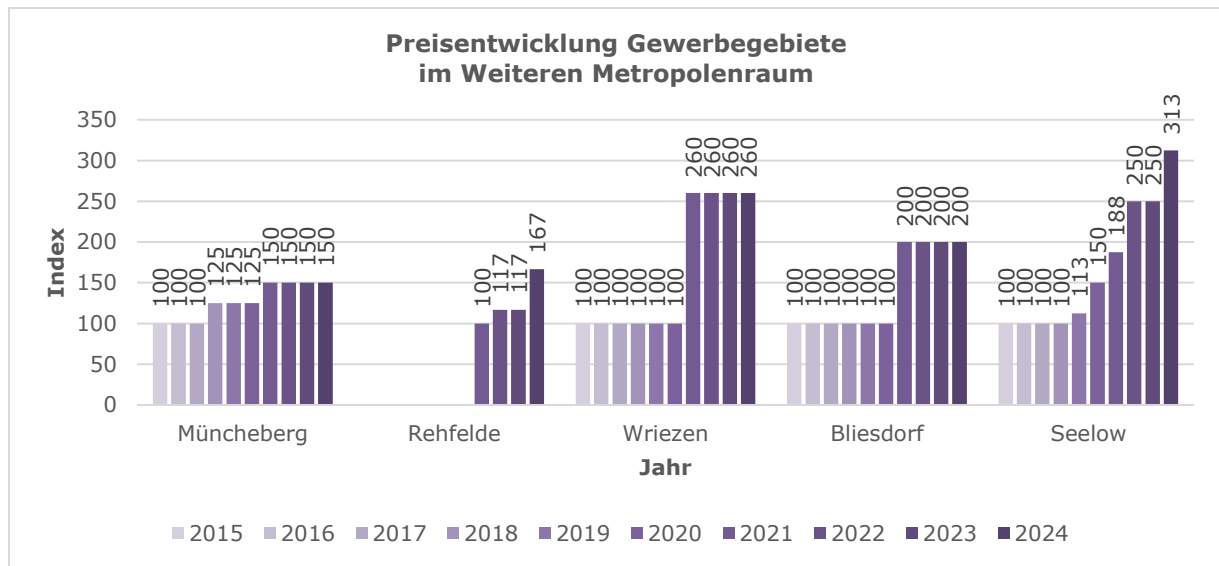
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre. Zur Darstellung der Preisentwicklung wurde als Basisjahr das Jahr 2015 mit dem Index 100 festgelegt.







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 2024 wurde diesbezüglich nur ein Kauffall erfasst.

In Auswertung von 24 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Alle Kauf-fälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **4 % und 62 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus. Im Mittel wurden rund **41 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für baureifes Land gezahlt. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt rund 565 m² bis 51.700 m².

Für die Auswertung **werdenden Gewerbebaulands** liegen lediglich drei Kauffälle aus den letzten 5 Jahren vor. Die Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **69 % und 142 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte aus.

Auf eine weitergehende statistische Auswertung wird 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 Bruttorohbauland Flächen für öffentliche Zwecke wie Erschließungsflächen und Grünanlagen mit enthalten sind, umfasst das Nettorohbauland die eigentlichen künftigen Baugrundstücke.

Zur Auswertung für **entwickelndes Wohnbauland** standen aus den letzten 5 Jahren 36 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 6 Kauffälle aus dem Jahr 2024. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **19 % und 102 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **59 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für baureifes Land gezahlt.

Zur Auswertung für **entwickelndes Gewerbebauland** standen aus den letzten 5 Jahren nur ein geeigneter Kauffall für Brutorohbauland zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auf eine statistische Auswertung verzichtet.

5.6 Sonstiges Bauland

► **Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2020 - 2024)**

Berliner Umland				Weiterer Metropolitanraum			
Ø Preis (€/m²)	Preisspanne (€/m²)	Ø Fläche (m²)	Anzahl	Ø Preis (€/m²)	Preisspanne (€/m²)	Ø Fläche (m²)	Anzahl
29,00	10,00 - 40,00	777	10	21,00	5,00 - 48,00	677	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.

In der Auswertung der Kauffälle sind Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel überschreiten, nicht berücksichtigt.

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

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz (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 2024 insgesamt 7 Verträge, ausschließlich für bebaute Grundstücke, mit Erbbaurechten abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft.

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

► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2020	2021	2022	2023	2024	Anzahl 2024
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 %	-	0
Unbebaute Gewerbegrundstücke	6,5 %	-	-	-	-	0
Bebaute Wohnbaugrundstücke	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%)	Ø 2,1 % (0,8 - 3,7%)	7
Bebaute Gewerbegrundstücke	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 mit Abschlägen (i.d.R. Wohnbaugrundstücke) bzw. Zuschlägen (i.d.R. 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 1.195 Kauffällen, wovon 75 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage keinen nachweisbaren signifikanten Wertunterschied zu Wohngrundstücken ohne Ecklage aufweisen.

► 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 (individuellen) Bedeutung für den Erwerber (i.d.R. Nachbarn). 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 2022 bis 2024 standen insgesamt 146 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 jeweiligen Bodenrichtwert. Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.

Arrondierungsflächen (2022 – 2024)

baurechtlich notwendig						
Regionstyp	Anzahl	% vom BRW Ø (Spanne)		Fläche (m²) Ø (Spanne)		Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)						
Berliner Umland	11	80	(29 - 124)	96		(9 - 366)
Weit. Metropolenr.	34	82	(8 - 143)	165		(6 - 480)
seitlich gelegene Fläche						
Berliner Umland	5	84	(48 - 106)	71		(17 - 221)
Weit. Metropolenr.	28	85	(7 - 189)	150		(2 - 455)
hinten gelegene Fläche						
Berliner Umland	9	53	(22 - 100)	105		(38 - 359)
Weit. Metropolenr.	20	74	(23 - 137)	152		(11 - 357)

baurechtlich nicht notwendig						
Regionstyp	Anzahl	% vom BRW Ø (Spanne)		Fläche (m²) Ø (Spanne)		Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)						
Berliner Umland	-	-		-		
Weit. Metropolenr.	3	68	(50 - 100)	97		(32 - 215)
seitlich gelegene Fläche						
Berliner Umland	8	72	(10 - 113)	146		(54 - 262)
Weit. Metropolenr.	11	49	(5 - 104)	248		(17 - 505)
rückwärtig gelegene Fläche (Hinterlandfläche)						
Berliner Umland	7	61	(10 - 91)	144		(53 - 295)
Weit. Metropolenr.	5	83	(38 - 111)	187		(44 - 290)

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 vier Kauffälle im gesamten Landkreis zu verzeichnen. Je nach Lage und der Art des Gewässers wurden diese von 84 % bis 452 % 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 €/m² enthalten bereits im Bodenrichtwert das bestimmende Lagemerkmal und können demzufolge für die Beziehung zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert nicht herangezogen werden.

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2024 sowie in den angrenzenden Landkreisen 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.

Es werden ausschließlich Kauffälle verwendet, bei denen Bodenrichtwerte für Außenbereichsbaulflächen vorliegen.

Insgesamt wurden in den letzten 3 Jahren 15 Kauffälle objektselbstständiger Baulandflächen im Außenbereich in der automatisierten Kaufpreissammlung erfasst. Diese Stichprobe beinhaltet Preise zwischen 3,00 €/m² bis 252 €/m² bei einem Verhältnis von 22 % bis zu einem Mehrfachen des Bodenrichtwerts im Außenbereich.

	Mittelwert (€/m ²)	Medianwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Bodenrichtwert (€/m ²)	30	18	5 - 115
Kaufpreis (€/m ²)	51	13	3 - 252

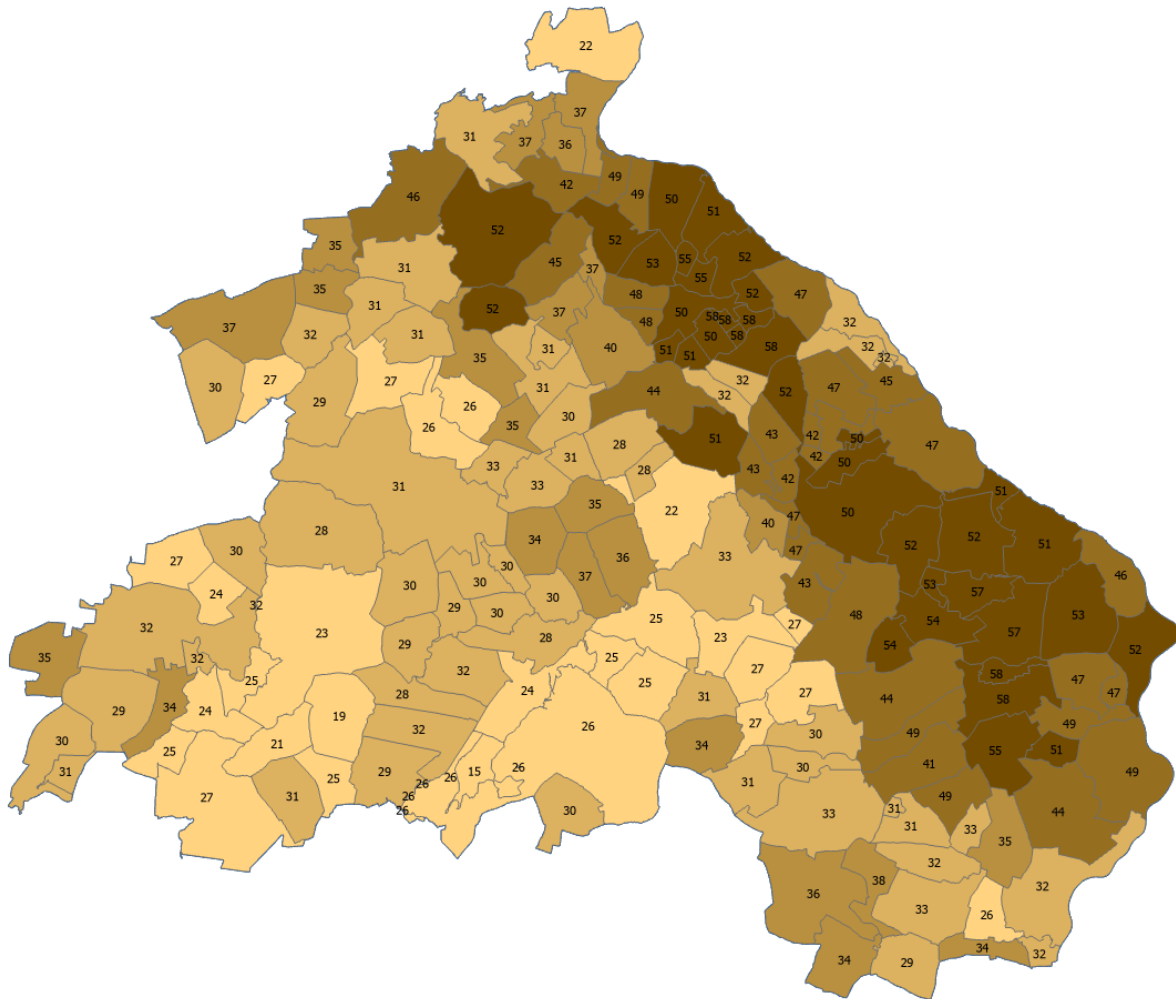
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland wird zu 83 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Im Berichtsjahr entfielen rund 76 % des Flächenumsatzes aller Kauffälle auf diesen Teilmarkt. Der Anteil der Kaufverträge betrug 16,9 %.

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



(Datenquelle: GIS LK MOL, AZ lt. Amt für Landwirtschaft und Umwelt MOL)

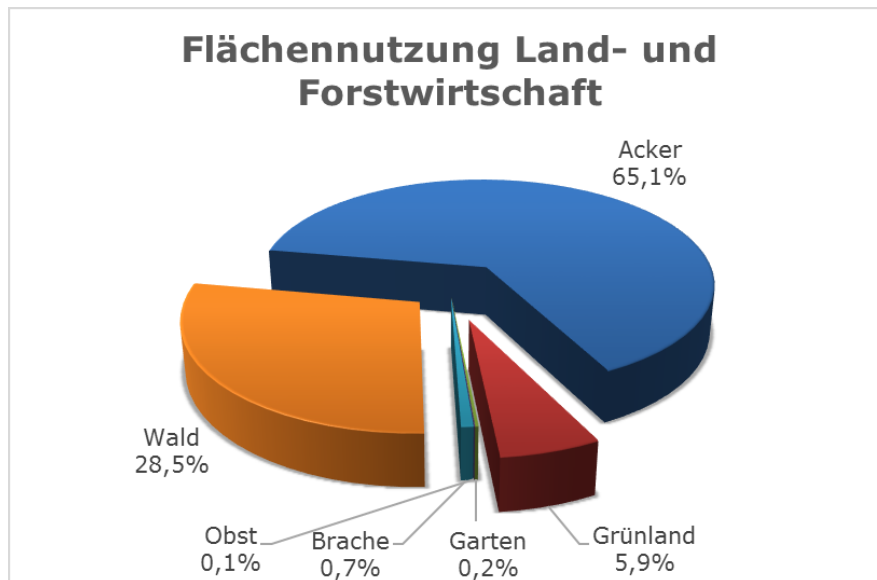
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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 31.12.2024)

► Umsätze 2024

Die Umsatzzahlen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt haben sich unterschiedlich entwickelt. Bei Ackerland ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr lediglich um 0,3 % gesunken, der Flächenumsatz stieg um rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr an.

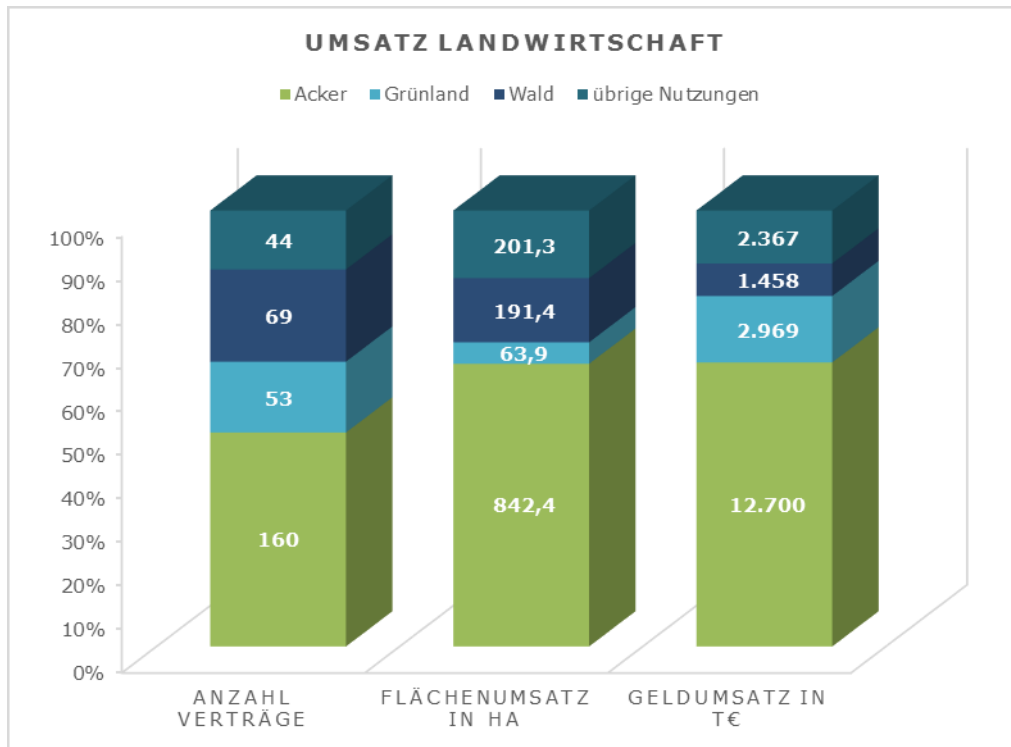
Die Anzahl der Verträge insgesamt ist nahezu gleichgeblieben. Der Flächenumsatz in Gänze ist nur geringfügig gesunken.

Im Teilmarkt Grünland stieg der Geldumsatz als auch die Anzahl der Verträge deutlich an.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2023	329	18.423	1.361
2024	326	19.494	1.299
Vergleich zum Vorjahr	-0,9 %	+ 5,8 %	- 4,6 %

Der Flächenumsatz im landwirtschaftlichen Bodenmarkt macht mit 1.299 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 65 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes dominiert Acker, gefolgt von Grünland mit rund 15 %. Der Umsatz beim Wald schlägt mit einem Anteil von 7,5 % zu Buche.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

Der Landkreis gliedert sich entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten im Wesentlichen in zwei Bereiche. Die Diluvialböden der „**Ostbrandenburgischen Platte**“ machen den größten Anteil aus. An der Ostseite des Kreises befinden sich die fruchtbareren Alluvialböden des „**Oderbruch**“.

Der dem **Berliner Umland** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises (Grafik s. S. 9) wird jedoch separat als Berlinnahe Raum untersucht, um einen eventuellen Einfluss der Hauptstadtnehe erfassen zu können.

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 nachfolgend dargestellt:

Bereich	Acker (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle	Grünland (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle
Oderbruch	1,60 (Ackerzahl 40 – 60)	47	0,95 (Grünlandzahl 40- 60)	5
Ostbrandenburgische Platte	1,40 (Ackerzahl 20 – 40)	48	0,90 (Grünlandzahl 20 - 40)	10
Berlinnaheer Raum	1,30 (Ackerzahl 20 – 40)	4	0,90 (Grünlandzahl 20 - 40)	2

*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 (< 2.500 m²) und Flächen mit zukünftiger öffentlicher Nutzung sind wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung 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 2024 für den „Berlinnaheer Raum“ zu verzeichnen. Hier fand eine Senkung des Bodenrichtwertes um 0,10 €/m² statt. Die Bodenrichtwerte für den „Oderbruch“ und die „Ostbrandenburgischen Platte“ blieben konstant.

Im Jahr 2024 wurden mit 842,4 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 „Berlinnaheer Raum“ erneut auf eine Darstellung verzichtet.

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	> 61		
0,25-1	1,60	1,60 1,48 1,41 1,69	1,55 1,51 1,37 1,73 1,50	1,60 1,57 1,43 1,71 1,36 1,60 1,62 1,60 1,76 1,60	1,40 0,64 1,80 1,59 1,50 2,12	26	1,55
>1-2	1,32	1,60	1,95 1,20	1,60		5	1,53
>2-5	1,50	0,58 1,40 1,40 1,55	1,50 1,60 1,68		2,20	9	1,49
>5-10		1,80 1,77	1,28 1,50 1,59 1,59 2,00	1,57 1,51 1,60 1,61 1,49 1,75 1,60 1,60	1,78 1,77	17	1,64
>10-30		1,58 1,91	2,05 1,60 1,59 1,60 1,46	1,79 1,67 1,75 0,96 2,22		12	1,68
>30							
Verträge (Anzahl)	3	13	20	24	9	69	
Kaufpreismittel (€/m²)	1,47	1,52	1,59	1,61	1,64		1,59

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			1,38 2,52 1,50 1,08	1,60 1,43		6	1,59
>1-2		1,34	1,01 0,78 1,20 1,22	1,48		6	1,17
>2-5		1,64 1,29 1,35 2,00 1,40 0,75 1,42	1,53 1,40 1,14 1,47 1,10 1,50 1,20	2,16		15	1,41
>5-10	1,00	1,21 1,20 1,65 1,21 1,53 1,54 1,38 1,31 1,02	1,38 1,52 1,75 0,77 1,40 1,64 1,44 1,50 1,16 1,40 1,40	1,45 1,46	1,98	24	1,39
>10-30	0,92		1,29 1,33 1,50			4	1,26
>30		1,55	1,52			2	1,54
Verträge (Anzahl)	2	18	30	6	1	57	
Kaufpreismittel (€/m²)	0,96	1,38	1,37	1,61	1,98		1,39

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

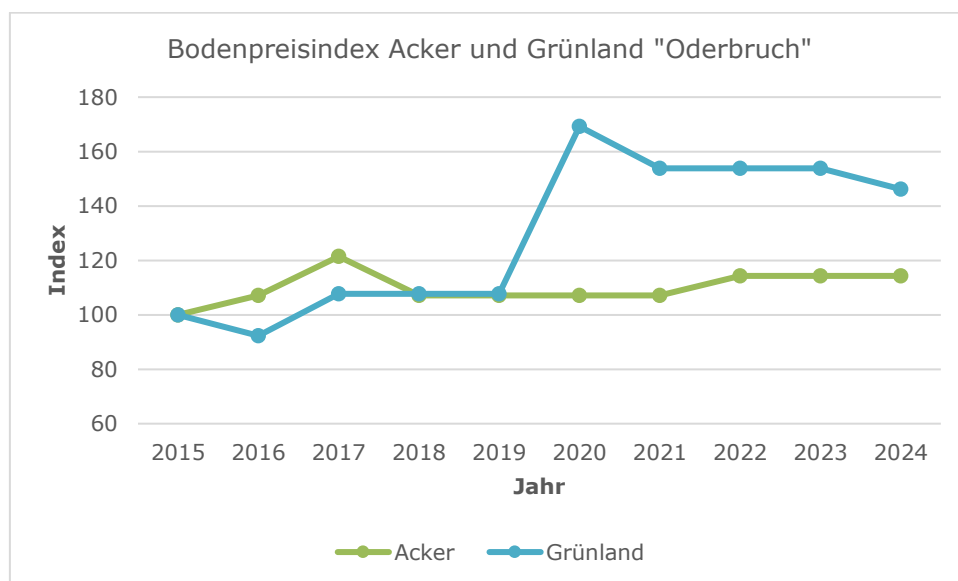
► Preisniveau von Grünland

Die Marktentwicklung im Bereich Grünland hat eine Seitwärtsbewegung vollzogen. Die Kaufpreise für die Bodenrichtwertbereiche „Oderbruch“ sind leicht gefallen und für den Bodenrichtwertbereich „Berlinnaher Raum“ gestiegen. Im Bereich „Ostbrandenburgische Platte“ blieben die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr konstant.

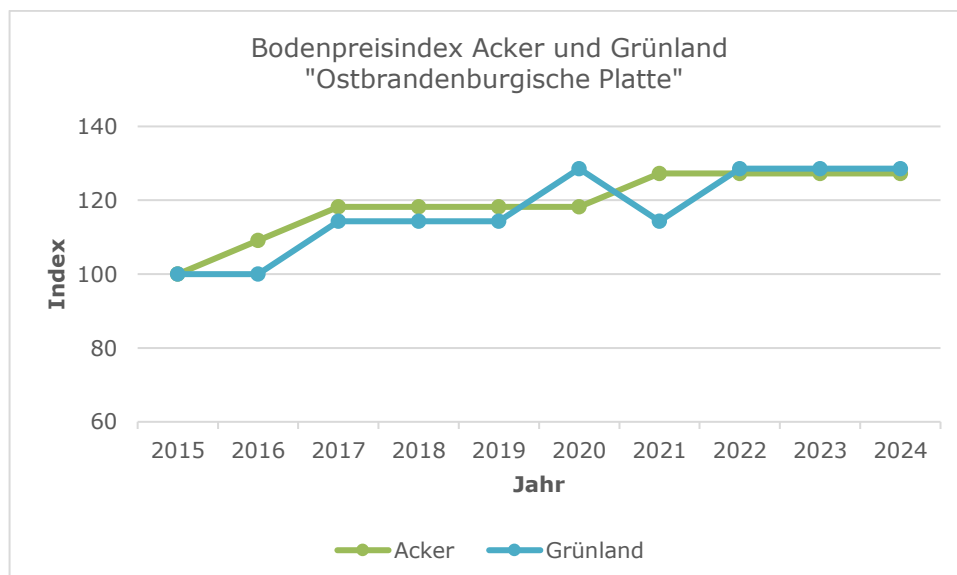
Es wurden insgesamt 64 ha Grünlandfläche und damit rund 0,6 % der Grünlandfläche bzw. 0,03 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

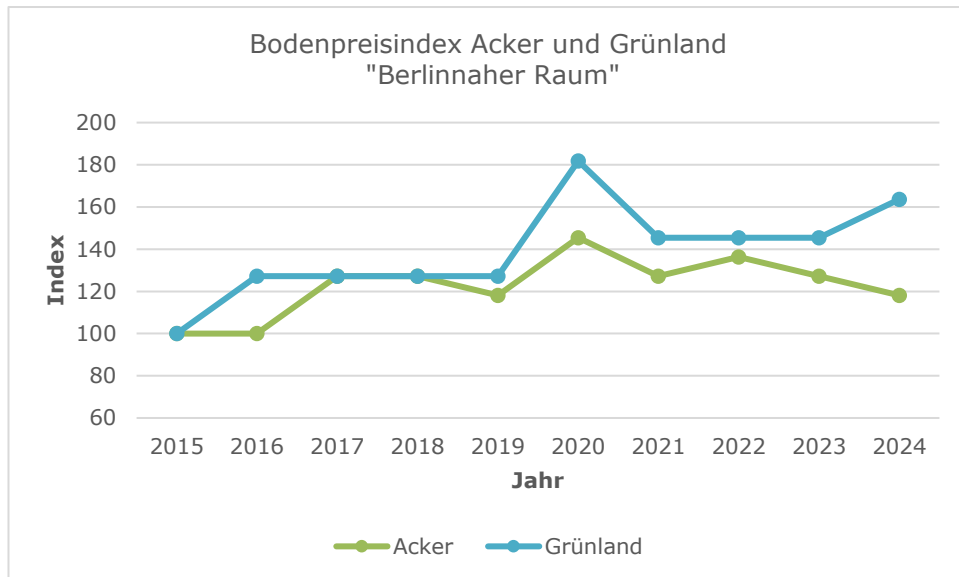
Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2015 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der jedoch 2018 (Acker) bzw. 2020 (Grünland) gestoppt wurde.



Die Kaufpreise für Acker im Bereich „Oderbruch“ fielen nach dem Rückgang im Jahr 2018 wieder auf das Niveau von 2016. Nach diesem Rückgang stieg der Preis für Ackerflächen im Jahr 2022 wieder leicht 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 27 % und für Grünland bei rund 29 %.



Für den „Berlinnaheer Raum“ sind die Preise für Ackerland um 0,10 €/m² gesunken und für Grünland um 0,10 €/m² gestiegen. Ab 2015 wurde für Acker eine Erhöhung im Jahr 2020 auf 145 % registriert. Nach dem Preisanstieg im Jahr 2022 erfuhr dieser im aktuellen Berichtsjahr weiter eine leichte Reduktion. Die Grünlandpreise sind seit dem Jahr 2023 wieder gestiegen. In diesem Bereich wurde in den letzten 10 Jahren eine Preissteigerung von rund 63 % registriert.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

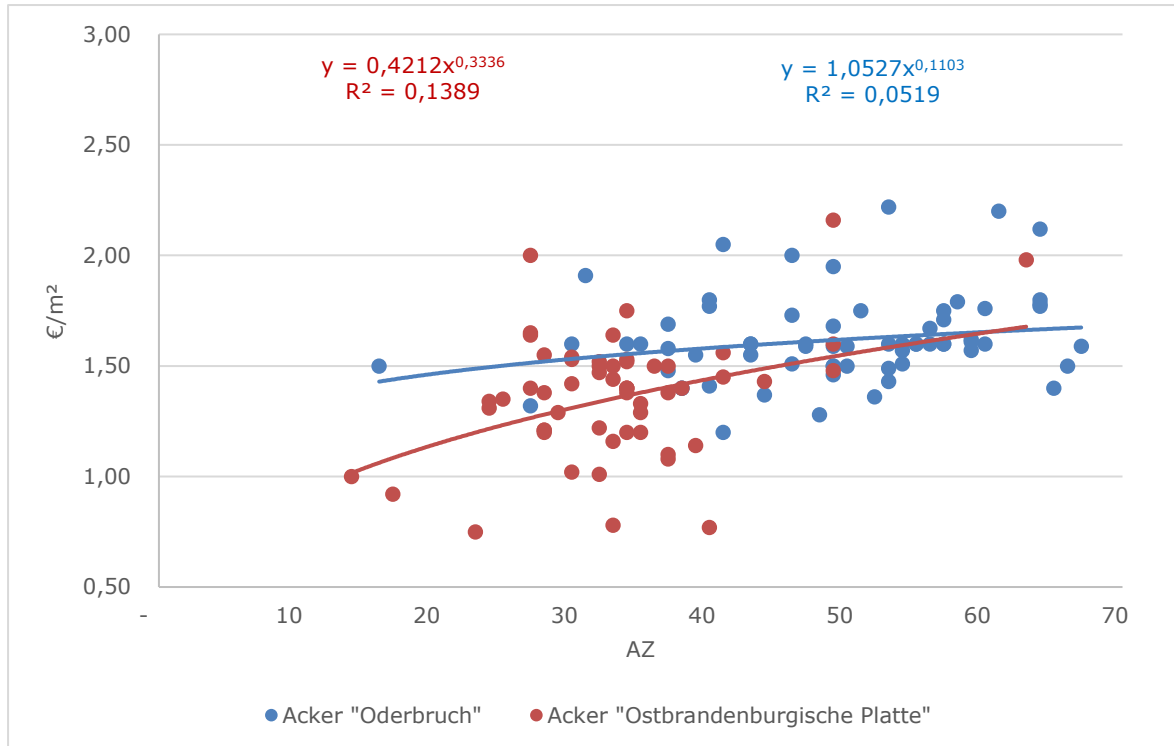
In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammenwirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von eindeutigen Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

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 „Berlinnaheer 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)

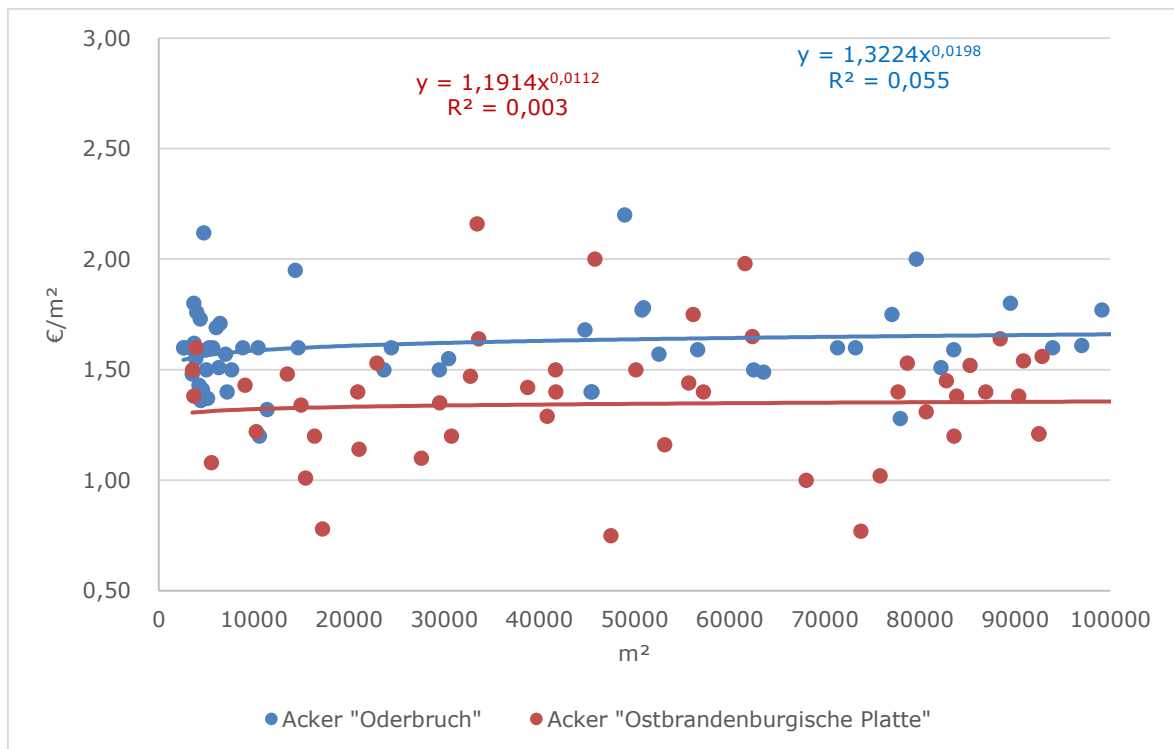
In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2024 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend bessere Böden höhere Kaufpreise erzielen, was insbesondere im Gebiet der „Ostbrandenburgischen Platte“ deutlich wird. Eine 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“.

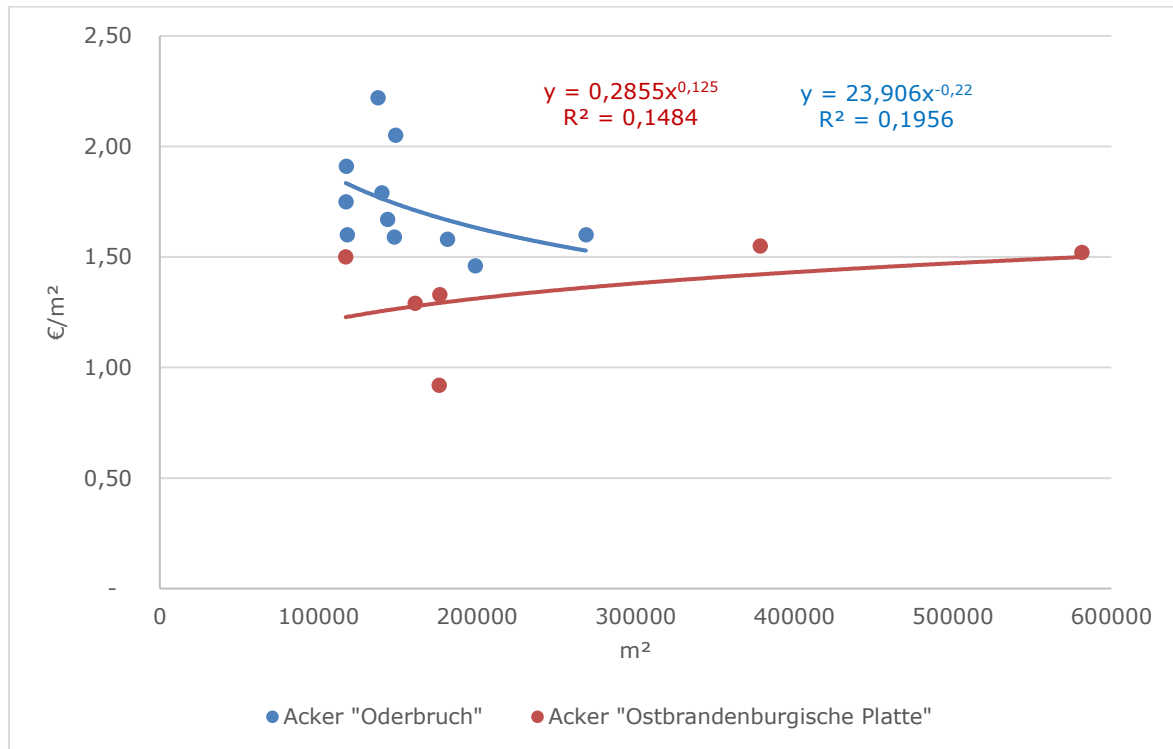


► Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche

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. Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit ist aufgrund der wenigen Kauffälle ebenfalls nicht beweisbar. Im Trend könnte geschlossen werden, dass im „Oderbruch“ mit zunehmender Flächengröße der Preis abnimmt, in der „Ostbrandenburgischen Platte“ dagegen geringfügig ansteigt.



► 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.

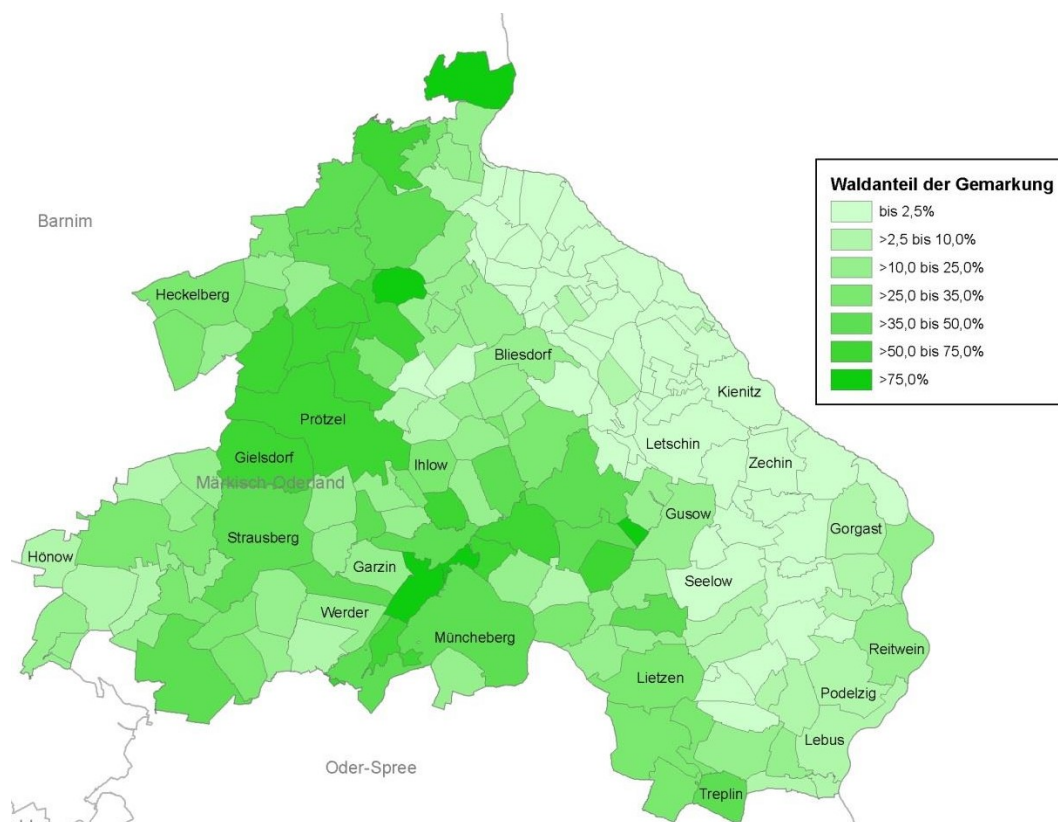
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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.

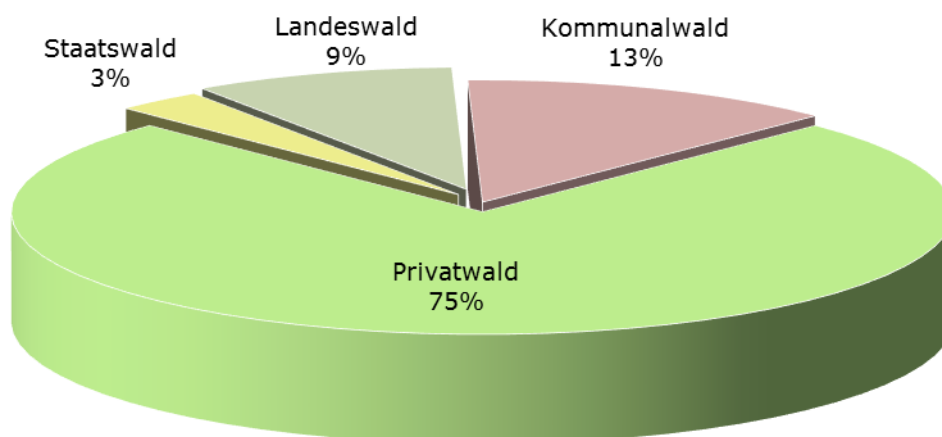
Zur Sicherung von Naturschutzplanungen hat der Landkreis in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten Flächen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz, insbesondere durch anerkannte Naturschutzorganisationen, ausgewiesen.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2024

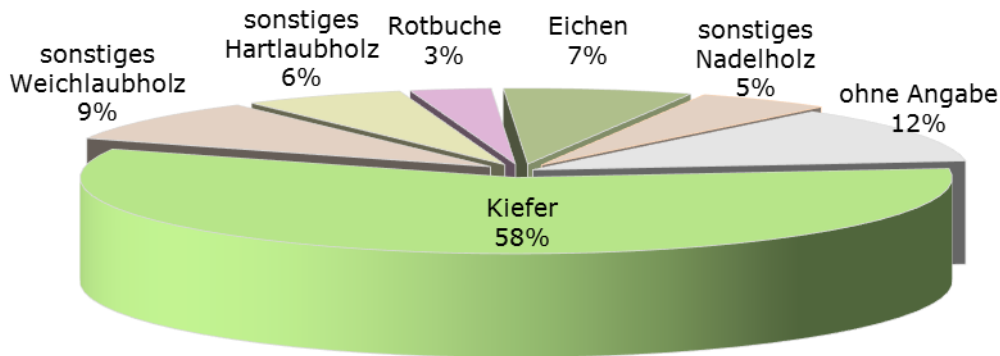
Die Eigentumssituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2024

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:

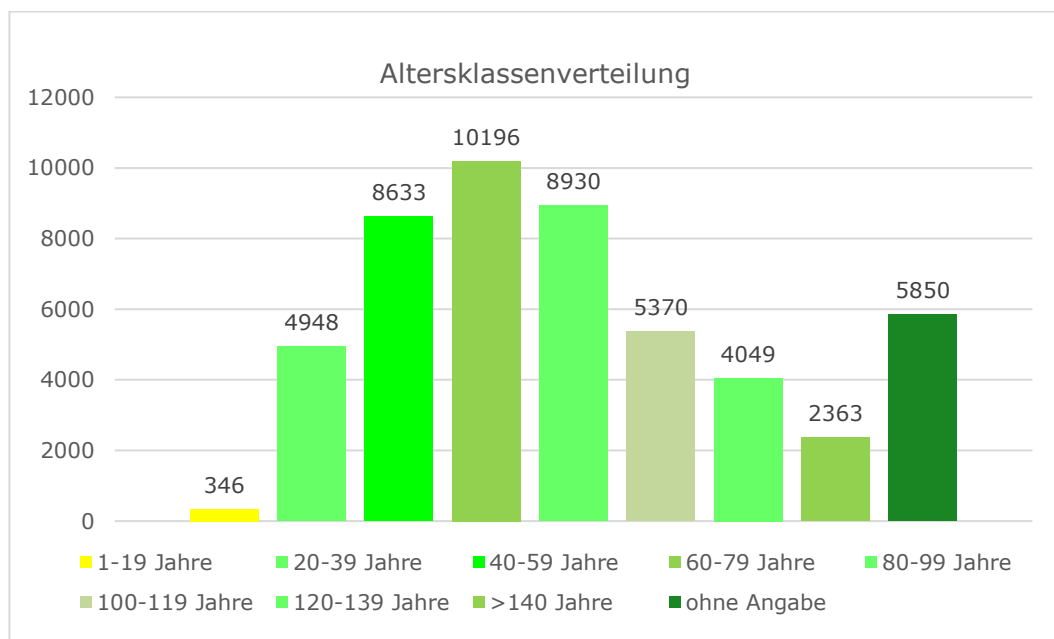


Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Walddatenbank per 31.12.2024

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 Märkisch-Oderland ersichtlich:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Stand 31.12.2024

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

Mit der Strukturänderung des Landesbetriebes Forst Brandenburg zum 01. Januar 2024 wurden die bisherigen Landeswaldoberförstereien in Forstbetriebe umstrukturiert. Die zuständige Dienststelle der Unteren Forstbehörde ist das Forstamt Märkisch-Oderland mit Sitz in Waldsiedersdorf (<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 Landesbetriebes Forst Brandenburg <https://forst.brandenburg.de/lfb/de/>.

Im aktuellen Berichtsjahr sank in Märkisch-Oderland die Anzahl der Kaufverträge, verbunden mit einer Zunahme des Flächenumsatzes bei weniger Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2024 wurden mit 191 ha Waldfläche rund 0,4 % der Waldfläche des Landkreises veräußert.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr:

► Umsatzzahlen Wald

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)	⊗ Fläche (ha)
2023	77	1.777	168	2,2
2024	69	1.458	191	2,8
Vergleich zum Vorjahr	- 10,4 %	- 18,0 %	+ 13,6 %	+ 27,3 %

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald (inkl. Aufwuchs) ist mit **0,90 €/m²** gleichbleibend gegenüber den letzten Jahren. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen. Demgemäß bezieht sich der Bodenrichtwert auf den gesamten Landkreis.

Ab dem Stichtag 01.01.2025 enthalten erstmalig die Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft nach § 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) keinen Wertanteil für den Aufwuchs mehr. Somit beziehen sich die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen auf fiktiv unbestockte Flächen.

Zur Ermittlung des Preisniveaus für Wald ohne Aufwuchs wurden 17 geeignete Kauffälle aus den letzten zwei Jahren untersucht, bei denen ein entsprechender Preisanteil für den Bestand (Aufwuchs) vorlag.

Im Ergebnis ergaben sich im Mittelwert des Preisanteils rd. 42 % des Wertes für den Wald (Boden + Aufwuchs) und somit ein Preisniveau von **0,40 €/m²** für Wald ohne Aufwuchs im Landkreis.

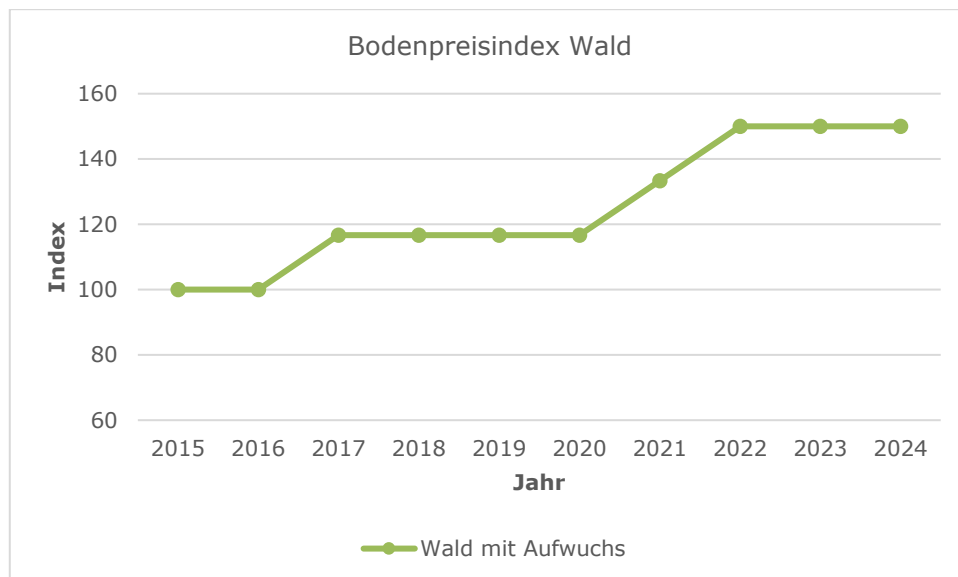
► Ortsnahe Flächen

Für ortsnahe Waldflächen mit Aufwuchs lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2024 war das Preisniveau der ortsnahen Flächen gegenüber den ortsfernen Flächen etwas höher. 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 2015 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Das Preisniveau bei forstwirtschaftlichen Flächen (Wald inklusive Aufwuchs) hat sich bezogen auf den Bodenrichtwert von 2015 in Höhe von 0,60 €/m² 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 2024 wurde diesbezüglich kein Kauffall registriert. In den letzten 5 Jahren gab es insgesamt einen geeigneten Kauffall. Der Erwerbsfall befindet sich im Untersuchungsgebiet des Weiteren Metropolraumes.

Das Preisniveau der letzten Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **2,00 €/m²** und **3,60 €/m²**. Das Kaufpreismittel der Jahre **2019 bis 2023** liegt bei **2,80 €/m²**, die dazugehörigen Flächen schwanken zwischen 1.050 m² bis 5.550 m².

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 2020 bis 2024 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

Unland/Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	Anzahl
2020	0,24	0,22 - 0,28	5
2021	0,26	0,23 - 0,34	5
2022	-	-	-
2023	0,29	0,17 - 0,40	2
2024	0,22	0,21 - 0,22	2

Im Berichtsjahr 2024 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 ²)	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
4	2.570 - 953.000	1,37	0,80 - 1,80

► Naturschutz-/Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 27 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 auch an dieser Stelle nicht ableitbar.

Anzahl	Spanne (m ²)	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
27	560 - 885.000	1,71	0,19 - 8,70

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2024 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► Gartenland

Für das Jahr 2024 liegen 25 Kaufverträge vor. So gut wie alle Gartenverkäufe entfielen auf den Weiteren Metropolitanraum.

In Auswertung der Kaufpreise für **hausnahes Gartenland** im Zeitraum 2020 bis 2024 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung zum Bodenrichtwert für das angrenzende Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner/Nachbarn - besteht. Das Preisniveau ist hierbei deutlich durch individuelle persönliche Umstände beeinflusst.

Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
Bodenrichtwert (€/m²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m²)	Bodenrichtwert (€/m²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m²)
≤ 200 (8)	Ø 12 (Spanne 1-30)	250 – 860	≤ 20 (109)	Ø 20 (Spanne 2-130)	100 – 2.000
> 200 (12)	Ø 9 (Spanne 4-20)	100 – 940	> 20 (67)	Ø 13 (Spanne 1-70)	120 – 1.930

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist in der Spalte Bodenrichtwert in Klammern dargestellt.

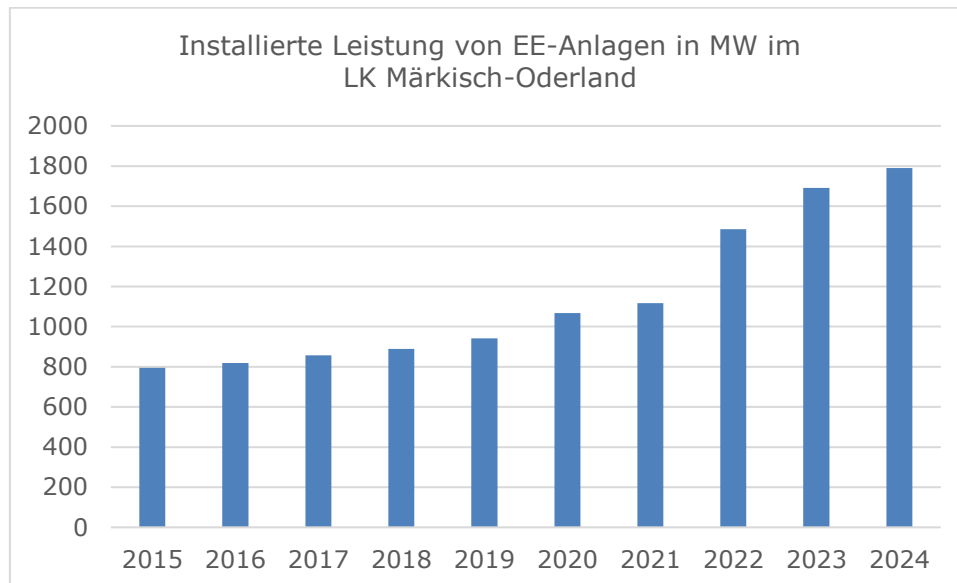
Die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert erfolgt aus Gründen der Veranschaulichung; statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.

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 2024 in 296 Windkraftanlagen, auf ca. 12.833 baulichen Solaranlagen (Dach- und Freiflächen), davon 65 Solarparks auf ca. 1.131,26 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 1,79 GW, eine Zunahme von rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr. Gegenüber dem Stand von 2020 bedeutet dies ein Anstieg von ca. 67,8 %.



Der Ausbaustand für erneuerbare Energien im LK Märkisch-Oderland in 2024:

Art der Anlage	Anzahl	Installierte Leistung in MW
Photovoltaikanlagen (*) Bauliche Solaranlagen	In Betrieb gesamt 12.768 Anlagen	ca. 253 MWp
Freiflächen-PVA (Solarparks) (*)	65 Freiflächen-Photovoltaikanlagen	ca. 763 MWp (tlw. Revision Bundesnetzagentur)
Windkraftanlagen-WKA (**)	296 WKA insgesamt im Betrieb	ca. 663 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, Geoportal Märkisch-Oderland.

(*) Marktstammdatenregister (Bundesnetzagentur), Stand: 31.12.2024

(**) Datengrundlage: Erhebung RPG Oderland-Spree, Stand: 31.12.2024
sowie Erhebung LK MOL, Repowering und Rückbau Altanlagen eingerechnet

(***) Datengrundlage: LK MOL (Stand: 31.12.2024) mit Revision Daten Marktstammdatenregister

► Photovoltaikanlagen

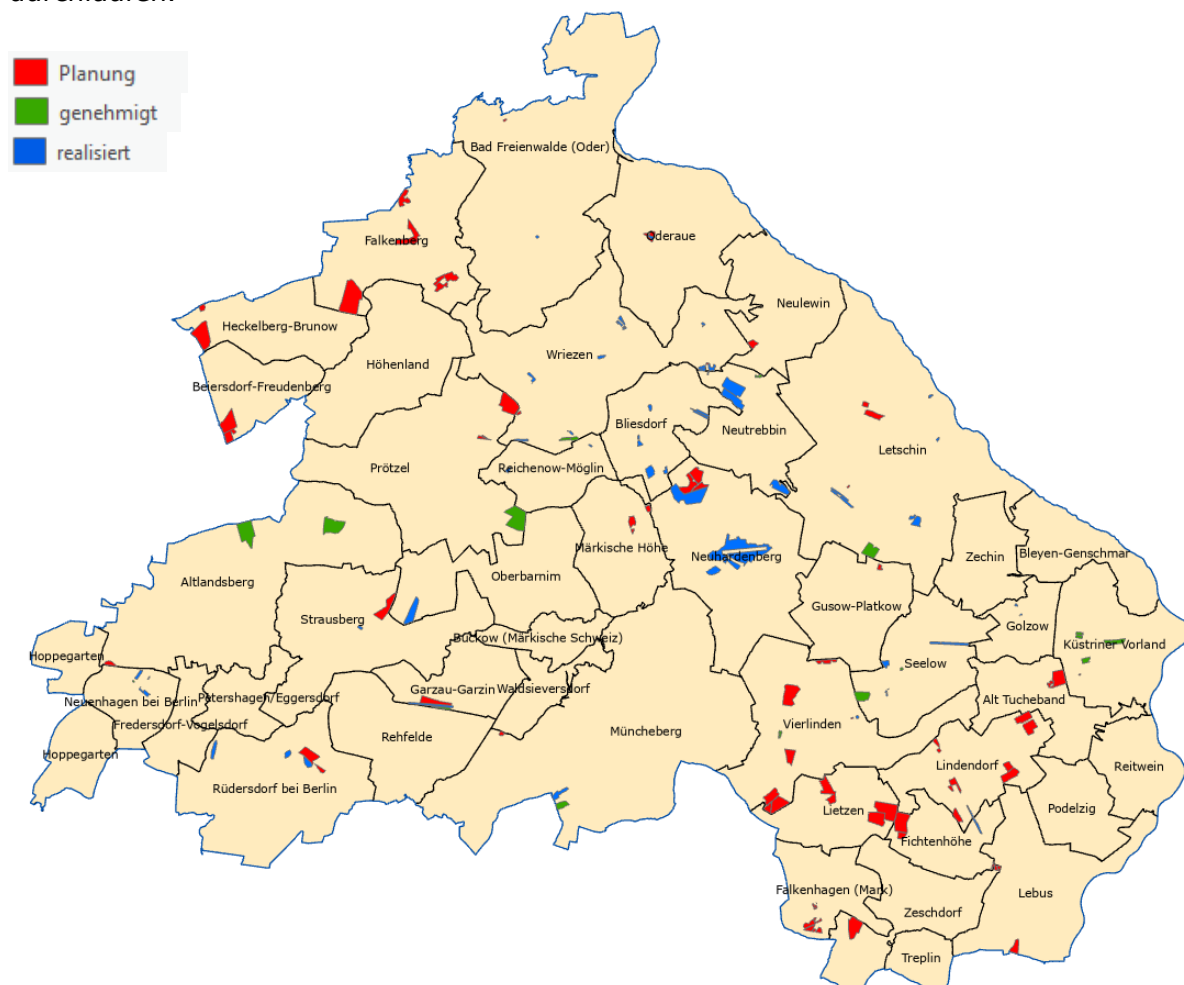
Der Zubau der installierten Leistung im Jahr 2024 bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Freiflächen nahm gegenüber dem Vorjahr um 8,5 % zu.

Bei den genutzten PV Anlagen auf Dachflächen im LK 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, welches 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 (Grundsatz) erfolgen. Das Kriteriengerüst ist in drei Kategorien der Kriterien unterteilt: Positivkriterien, einzelfallbezogenen Kriterien und Negativkriterien. Diese sind bei der Planung von PV-FFA im kommunalen 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. Das Kriteriengerüst PV-FFA des TRP EE legt ein besonderes Augenmerk auf landwirtschaftliche Flächen: hier wurde nicht nur die Ackerzahl, sondern auch die Klimarobustheit der Flächen als Parameter einbezogen.

Aufgrund des normierten Verfahrens dauert es in der Regel 1,5 bis 2 Jahre bis ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Im Anschluss ist ein Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen.

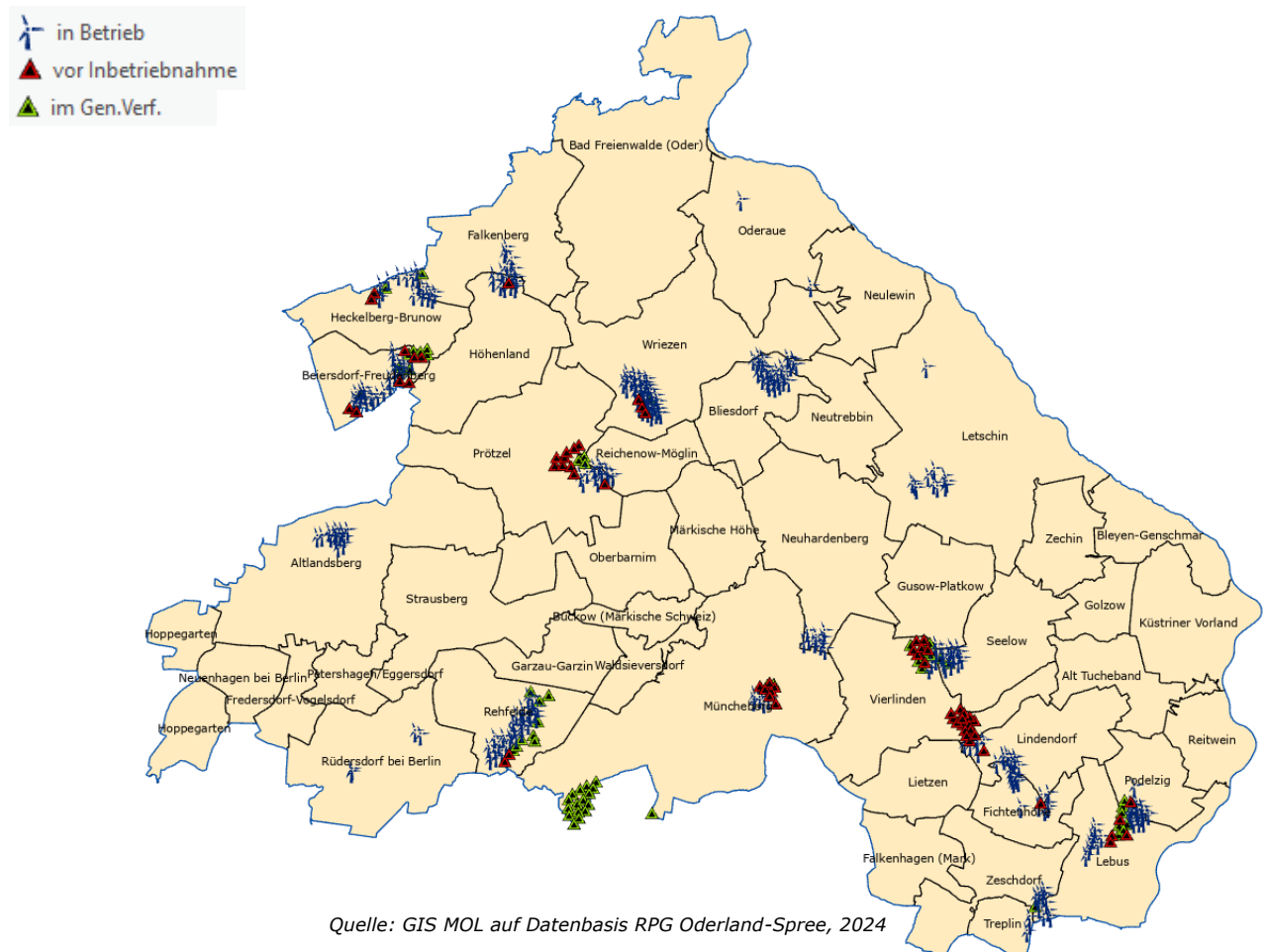


Quelle: GIS MOL auf Datenbasis RPG Oderland-Spree, 2024

► 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 Neuaufrstellung 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 RPG 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 ein Grundsatz zur Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Mit dem 1. Entwurf TRP EE waren ca. 1,97 % der Regionsfläche (LK MOL, LOS und Stadt FfO) als Vorranggebiete Windenergienutzung ausgewiesen. Das geforderte Flächenziel wäre damit erfüllt. Für den LK Märkisch-Oderland ist nach dem vorliegenden Entwurf TRP EE eine Gesamtfläche von ca. 5.236 ha als Vorranggebiete Windenergienutzung ausgewiesen.



Quelle: GIS MOL auf Datenbasis RPG Oderland-Spree, 2024

Gegenüber dem Vorjahr sind 11 Windkraftanlagen (WKA) weniger am Netz. Der Rückbau dieser Anlagen erfolgte betriebsbedingt. Diese Anlagen werden zeitnah durch modernere und effizientere Anlagen ersetzt. Derzeit durchlaufen 59 WKA das Genehmigungsverfahren. Weitere 72 WKA sind durch das Landesamt für Umwelt (LfU) bereits genehmigt bzw. befinden sich im Bau und stehen vor der Inbetriebnahme.

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

Zur Windkraftnutzung wurde im Jahr 2024 kein Grundstückskaufvertrag registriert.

Aufgrund der geringen Vertragszahlen auch aus letzten fünf Jahren 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 drei Kauffällen der Jahre 2020 bis 2024 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **8,00 €/m² und 17,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **12,00 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 3.500 m² 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 2024	Kauffälle 2020-2024	Durchschnitt (€/m²)	Spanne (€/m²)
Dauerkleingärten nach BKleingG	1	9	4,80	0,80 bis 13,00
Wasserflächen				
Seen	1	3	0,50	0,20 bis 0,90
Gräben	1	9	0,80	0,10 bis 1,90
Anteilige Flächen	-	17	50,00	50,00
Private Wege	5	29	7,40	1,00 bis 35,00
Pferdekoppel	-	2	33,00	43,00 bis 54,00
Lagerplätze	2	6	10,00	1,70 bis 25,00

► Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz)

Für den Zeitraum 2020 bis 2024 lagen zehn Kauffälle für zukünftige Ausgleichsflächen (nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz) vor.

Der **durchschnittliche Kaufpreis** lag bei **4,60 €/m²** bei einer Spanne von 1,10 €/m² bis 15,00 €/m². Die Grundstücke haben eine Größe von 34 m² bis 135.000 m².

► Abbauand

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Im Berichtsjahr 2024 gab es keinen 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 drei Kauffälle für eine Stellplatznutzung. In der Auswertung von 10 Kauffällen im Zeitraum 2020 bis 2024 lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise in Abhängigkeit von verfügbaren Alternativen, wie Stellplätzen im öffentlichen Raum, einer sehr großen Streuung unterliegen. Drei Kauffälle sind dem Weiteren Metropolenraum zuzuordnen, die restlichen sieben dem Berliner Umland.

Für **Einzelnutzung** (bei Flächen 12-27 m²) wurden je Stellplatz im Mittel ca. **2.300 €** (Spanne von 2.000 € bis 3.500 €) bzw. im Mittel ca. **173 €/m²** (Spanne von 74 €/m² bis 292 €/m²) gezahlt. Das Preisniveau aus fünf Verkäufen lag zwischen 22 % und 83 % zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel ca. **59.000 €** (Spanne von 4.500 € bis 210.000 €) bzw. ca. **58,00 €/m²** (Spanne 8,40 €/m² bis 195 €/m²) gezahlt. Das Preisniveau lag im Mittel nur bei rund 42 % der Bodenrichtwerte. Die Flächen waren im Mittel 1.000 m² groß bei einer Spanne von 300 m² bis 2.500 m².

(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 24 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 €/m² für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	Weiterer Metropolenraum
Ø 2,80 (Spanne 0,80 – 10,00)	Ø 2,20 (Spanne 0,60 – 3,60)
Datenbasis 16 Kauffälle	Datenbasis 7 Kauffälle

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

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

8 Bebaute Grundstücke

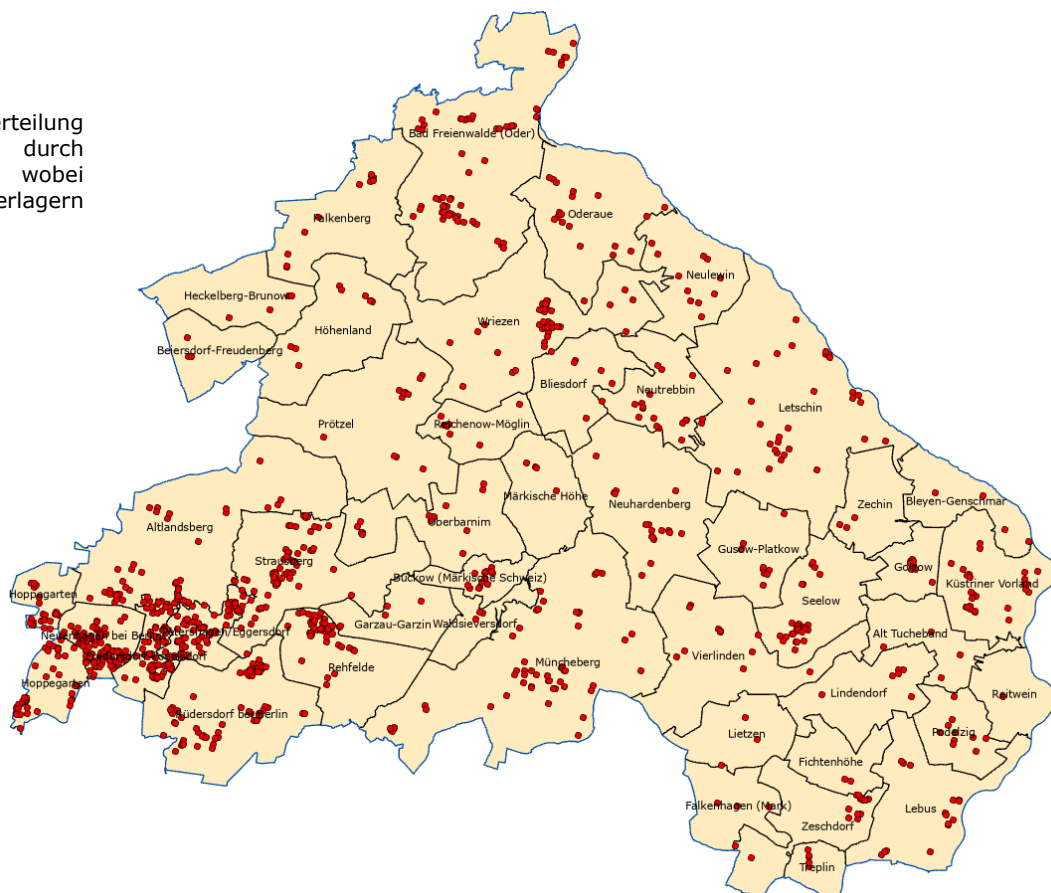
8.1 Allgemeines

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken wies in dem bedeutendsten Teilmarkt im Jahr 2024 ein Plus von rund 10 % zum Vorjahr auf 312 Mio. € auf. Der Flächenumsatz sank um rund 2 %, die Vertragsanzahl stieg um rund 12 % zum Vorjahr.

Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei unterschiedlich. Die Vertragszahlen sind in allen Kategorien gestiegen. In der Kategorie Flächenumsatz war bei den freistehenden EFH/ZFH, Reihenhäusern/DHH, bei den Wohn- und Geschäftshäusern und Bürogebäuden ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2024.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2023	(1.000 m²)	% zu 2023	(100 T €)	% zu 2023
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63,4	664	10,9	1.374	- 6,0	1.940	10,4
Reihenhäuser/DHH	13,8	144	11,6	136	- 23,2	344	18,2
Mehrfamilienhäuser	4,8	50	22,0	151	- 26,0	248	31,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	3,6	38	31,0	72	- 81,0	172	- 21,8
Wochenendhäuser	7,5	79	8,2	85	19,7	59	3,5
sonstige Gebäude	6,9	72	7,5	1.170	55,0	366	9,9
Gesamt	100,0	1.047	11,6	2.988	- 1,9	3.129	9,9

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



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 2024 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 €/m² gerundet. Gebäude mit erheblichem Reparaturstau wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.

► Einfamilienhäuser

Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
EFH				
BJ ≤1945	418.000 (23)*	830	3.420	130
BJ >1945-1990	376.000 (11)	910	2.900	140
BJ >1990-2012	479.000 (79)	670	3.940	130
BJ >2012-2019	593.000 (11)	710	4.260	140
BJ >2019	548.000 (3)	860	4.260	120

Weiterer Metropolenraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
EFH				
BJ ≤1945	223.000 (26)*	710	1.670	130
BJ >1945-1990	178.000 (25)	860	1.540	120
BJ >1990-2012	325.000 (20)	750	2.800	120
BJ >2012-2019	420.000 (7)	720	3.800	110
BJ >2019	445.000 (1)	750	3.640	110

* Anzahl der Kauffälle

► 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 Grund- stücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
ZFH				
BJ ≤ 1990	526.000 (6)*	900	2.960	180
BJ > 1990	557.000 (6)	790	3.150	180

Weiterer Metropolenraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
ZFH				
BJ ≤ 1990	181.000 (7)*	820	970	200
BJ > 1990	/	/	/	/

* Anzahl der Kauffälle

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 183 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 nach folgender Formel ermittelt:

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

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

Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH		
Gebäudewert	=	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 ImmoWertV
	x	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 ImmoWertV * (<i>enthaltene Baunebenkosten</i>)
		Gebäudestandard nach Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
	x	Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2010 = 100
	-	Alterswertminderung linear (§ 38 ImmoWertV); Gesamtnutzungsdauer entsprechend Anlage 1 ImmoWertV; Restnutzungsdauer entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert	=	marktübliche Grundstücksfläche x 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) + 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.

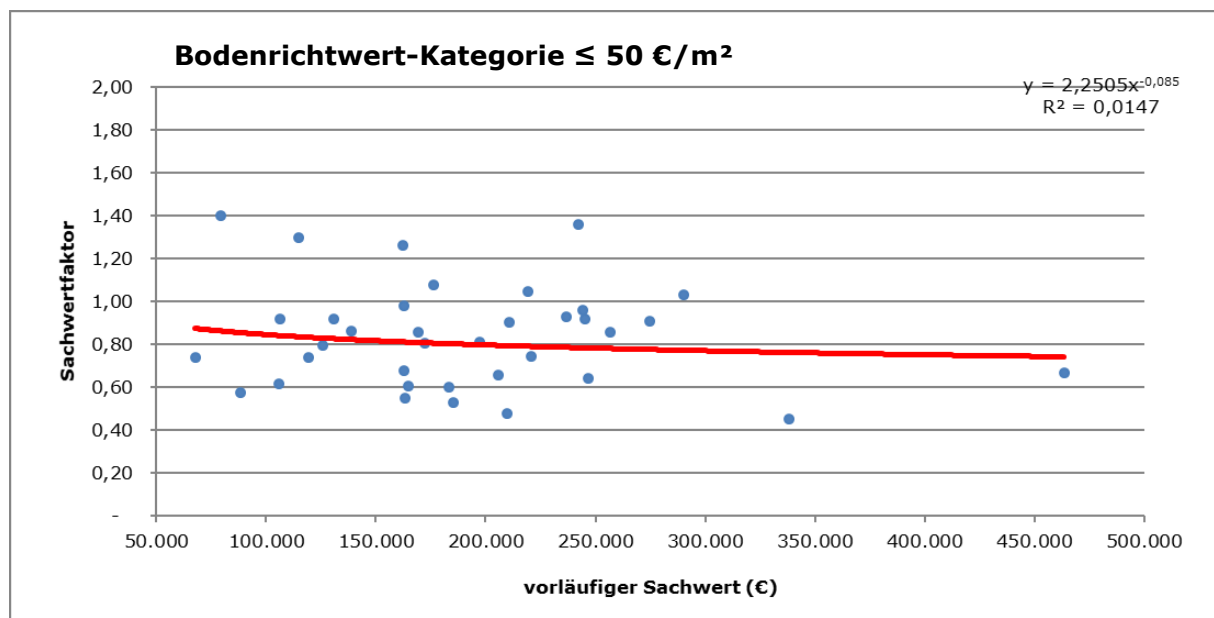
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

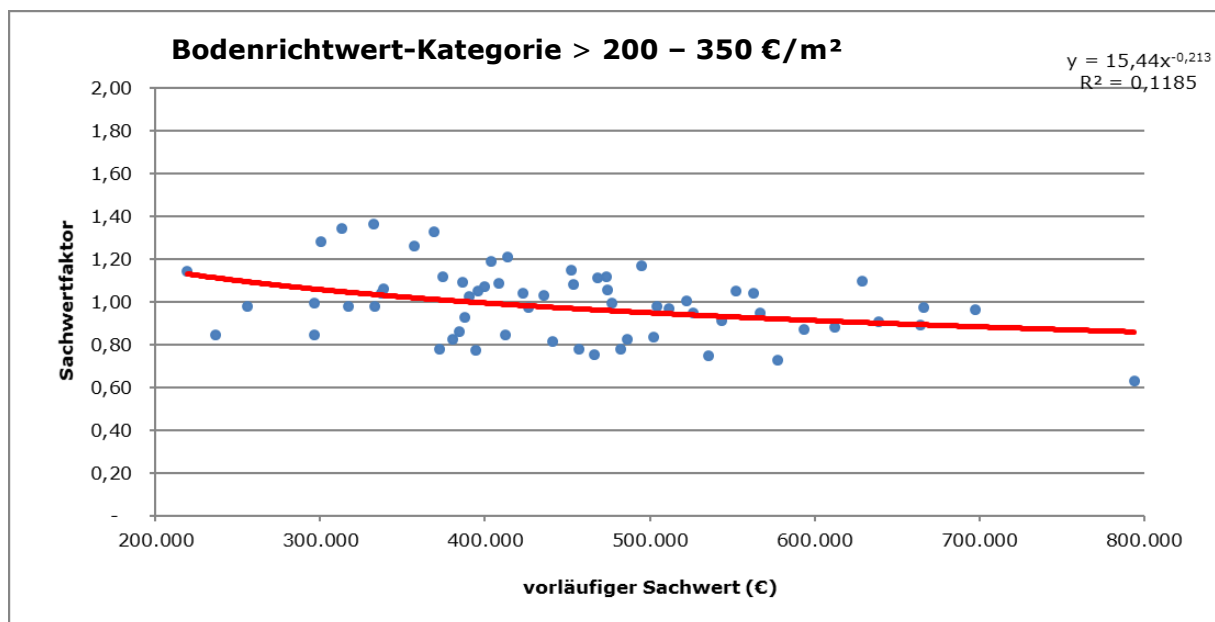
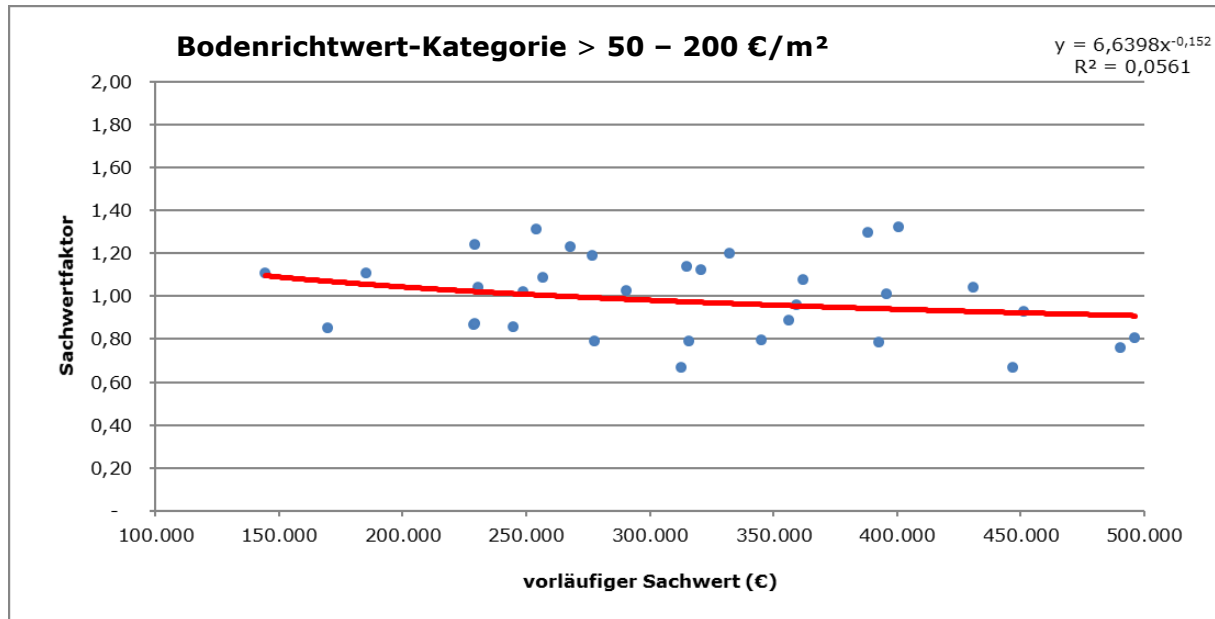
Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 1 Jahr (01.01.2024 – 31.12.2024)
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 ² bis 1.300 m ² , Ø 800 m ²
Gebäudewert	≥ 20.000 €

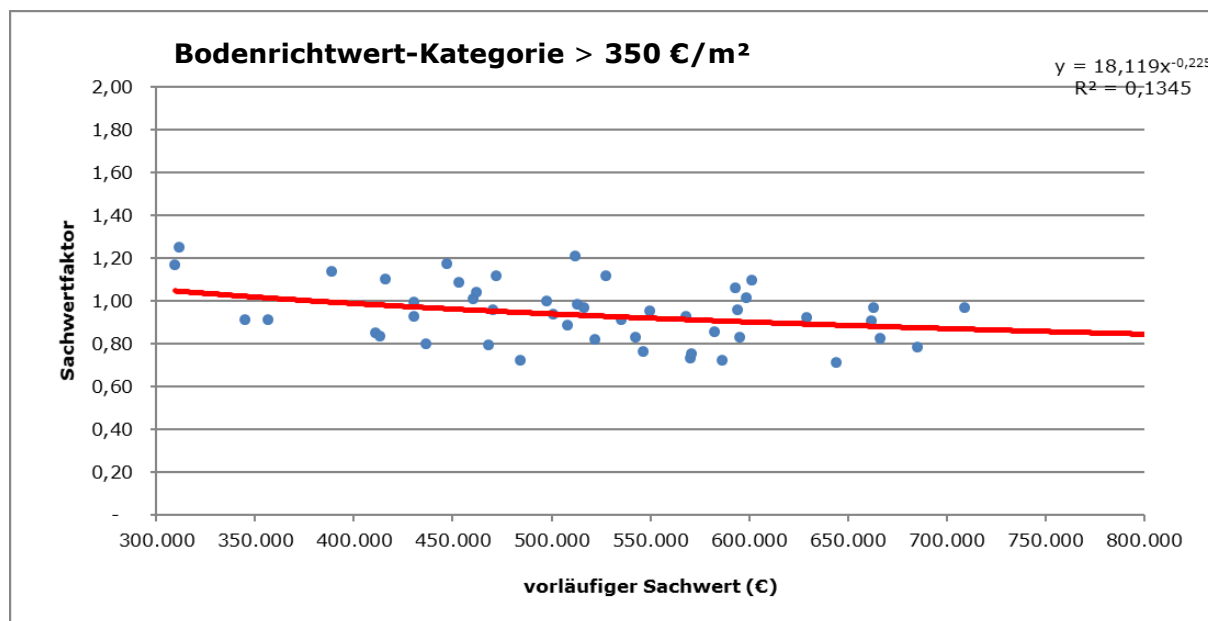
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten inkl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungstichprobe eliminiert.

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 01.01.2024 zu Grunde gelegt.

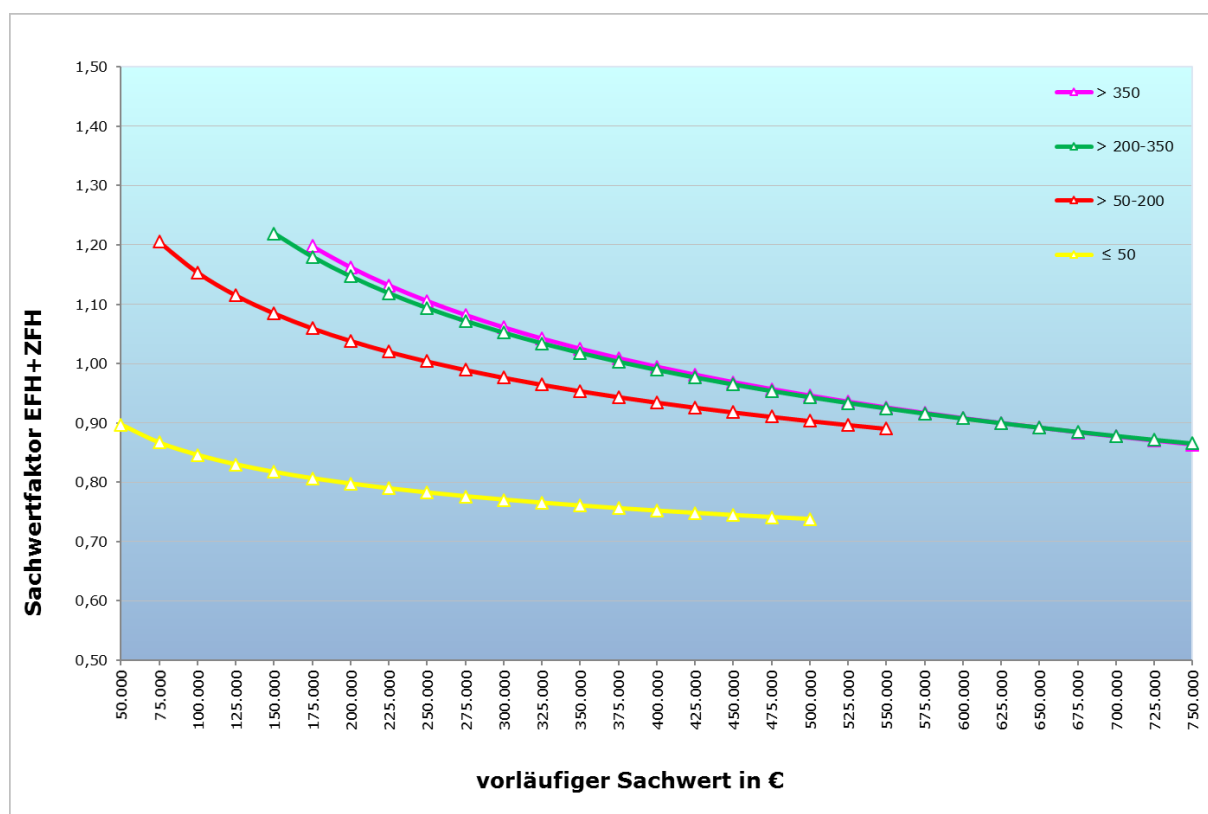
Nachfolgend sind die Kauffälle gemäß der Gruppierung grafisch dargestellt.







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 (i.M. 27 €/m²)	> 50-200 (i.M. 104 €/m²)	> 200-350 (i.M. 285 €/m²)	>350 (i.M. 410 €/m²)
50.000	0,90			
75.000	0,87	1,21		
100.000	0,85	1,15		
125.000	0,83	1,12		
150.000	0,82	1,08	1,22	
175.000	0,81	1,06	1,18	1,20
200.000	0,80	1,04	1,15	1,16
225.000	0,79	1,02	1,12	1,13
250.000	0,78	1,00	1,09	1,11
275.000	0,78	0,99	1,07	1,08
300.000	0,77	0,98	1,05	1,06
325.000	0,77	0,96	1,03	1,04
350.000	0,76	0,95	1,02	1,02
375.000	0,76	0,94	1,00	1,01
400.000	0,75	0,93	0,99	0,99
425.000	0,75	0,92	0,98	0,98
450.000	0,74	0,91	0,96	0,97
475.000	0,74	0,90	0,95	0,96
500.000	0,74	0,90	0,94	0,95
525.000		0,90	0,93	0,94
550.000		0,89	0,92	0,93
575.000			0,92	0,92
600.000			0,91	0,91
625.000			0,90	0,90
650.000			0,89	0,89
675.000			0,89	0,88
700.000			0,88	0,88
725.000			0,87	0,87
750.000			0,87	0,86
Kauffallanzahl	36	33	62	52
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,01	0,06	0,12	0,13
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,12	-0,24	-0,34	-0,37
Formel	$Y=2,2505x^{-0,085}$	$Y=6,6398x^{-0,152}$	$Y=15,449x^{-0,213}$	$Y=18,119x^{-0,225}$

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2024.

Hinweise:

¹ 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.

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

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

Weitere Merkmale der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle	183
Bodenrichtwertbereich	6 – 500 €/m ²
Grundstücksgröße	239 – 1.289 m ²
Wohnfläche	52 – 248 m ²

8.2.3 Vergleichsfaktoren

► Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser

Der Gutachterausschuss des Landkreises Märkisch-Oderland 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 ² Wohnfläche, der Vergleichspreis bezieht sich auf das Grundstück, d. h. auf das Gebäude und den Boden
Wohnflächenermittlung	aus verschiedenen Quellen z. B. Kaufverträge, Bauakten, geprüfte Angaben aus Fragebögen, eigene überschlägige Ermittlung
Zeitraum der Stichprobe	2022 - 2024
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.300 m ²
Gebäudewert	größer 30.000 €
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 ² , 51 - 200 €/m ² , 201 - 300 €/m ² , 301 - 400 €/m ² , > 400 €/m ² . Die Bodenwertkategorien wurden der Marktentwicklung angepasst.
Baujahr	Baujahresklassen bis 1945, 1946 - 1990, 1991- 2012, 2013- 2019, ab 2020
Sanierungszustand	keine unsanierten Objekte (0 bis 1 Modernisierungspunkt), bis Baujahr 1990 Einteilung in teilsaniert (Modernisierungspunkte 2 bis 10)/saniert (mehr als 11 Modernisierungspunkte) nach ImmoWertV, 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 582 Kauffälle freistehender Einfamilienhäuser. Es handelt sich um die Marktabbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbstgenutzten Einfamilienhäusern (keine vermieteten Objekte). Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m² gerundet.

► Tabellen der Wohnflächenfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenwertniveau bis 50 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m²)
bis 1945 teilsaniert	40	842	50.000 - 298.000 117.000	124	290 - 2.080 980
bis 1945 saniert	6	455	90.000 - 330.000 175.000	121	700 - 2.920 1.560
1946 - 1990 teilsaniert	41	854	58.000 - 350.000 155.000	123	370 - 2.950 1.280
1946 - 1990 saniert	5	857	170.000 - 300.000 219.000	112	1.580 - 2.500 1.960
1991 - 2012	26	891	100.000 - 395.000 281.000	128	1.250 - 3.260 2.200
2013 - 2019	2	623	275.000 - 295.000 285.000	108	2.430 - 2.860 2.650
ab 2020	1	1.032	395.000	142	2.780

Bodenwertniveau 51 €/m² bis 200 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m²)
bis 1945 teilsaniert	21	833	65.000 - 750.000 248.000	148	490 - 2.780 1.690
bis 1945 saniert	7	686	240.000 - 530.000 391.000	155	1.780 - 3.400 2.520
1946 - 1990 teilsaniert	31	779	80.000 - 475.000 255.000	121	1.190 - 6.600 2.280
1946 - 1990 saniert	1	755	280.000	91	3.080
1991 - 2012	49	773	249.000 - 580.000 394.000	125	1.800 - 4.790 3.210
2013 - 2019	5	765	200.000 - 530.000 394.000	123	2.250 - 4.140 3.210
ab 2020	2	781	400.000 - 430.000 415.000	109	3.770 - 3.870 3.820

Bodenwertniveau 201 €/m² bis 300 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m²)
bis 1945 teilsaniert	20	864	130.000 - 620.000 337.000	120	1.660 - 4.690 2.870
bis 1945 saniert	2	775	380.000 - 399.000 390.000	107	3.500 - 3.840 3.670
1946 - 1990 teilsaniert	17	823	150.000 - 696.000 367.000	126	1.290 - 4.460 3.020
1946 - 1990 saniert	2	922	400.000 - 525.000 463.000	185	1.770 - 3.670 2.720
1991 - 2012	50	687	250.000 - 748.000 469.000	117	2.330 - 6.530 4.100
2013 - 2019	13	793	385.000 - 723.000 499.000	115	2.750 - 5.610 4.330
ab 2020	2	726	445.000 - 655.000 550.000	168	2.940 - 3.640 3.290

Bodenwertniveau 301 €/m² bis 400 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m²)
bis 1945 teilsaniert	30	847	290.000 - 729.000 420.000	125	1.930 - 6.170 3.520
bis 1945 saniert	7	841	400.000 - 725.000 533.000	127	3.350 - 6.140 4.280
1946 – 1990 teilsaniert	25	782	300.000 - 650.000 434.000	137	2.050 - 4.600 3.340
1946 – 1990 saniert	2	628	460.000 - 510.000 485.000	183	2.540 - 2.810 2.670
1991 - 2012	65	695	269.000 - 930.000 513.000	128	2.500 - 6.340 4.150
2013 - 2019	22	774	370.000 - 830.000 576.000	128	3.280 - 6.280 4.490
ab 2020	8	684	330.000 - 798.000 585.000	129	3.640 - 5.630 4.490

Bodenwertniveau über 400 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m²)
bis 1945 teilsaniert	16	720	180.000 - 688.000 427.000	99	2.060 - 7.940 4.530
bis 1945 saniert	/	/	/	/	/
1946 – 1990 teilsaniert	17	746	320.000 - 620.000 459.000	102	2.630 - 6.660 4.810
1946 – 1990 saniert	/	/	/	/	/
1991 - 2012	37	650	345.000 - 815.000 555.000	125	2.910 - 6.000 4.490
2013 - 2019	8	626	270.000 - 900.000 581.000	117	4.150 - 6.560 4.900
ab 2020	2	489	542.000 - 630.000 586.000	112	4.410 - 6.300 5.350

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat wegen unzureichender Datengrundlage (2 auswertbare Kauffälle) keine eigenen regionalen Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

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

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/grundstuecks-marktberichte/>

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind gegenüber dem Vorjahr sowohl steigende als auch sinkende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Eine Steigerung war beim Geldumsatz mit rund 18 % zu verzeichnen, der Flächenumsatz ging um rund 23 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Vertragszahlen haben sich um rd. 12 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2024 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 Grundstücks- größe (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	375.000 (1)*	620	3.900	100
BJ >1945-1990	287.000 (2)	420	3.100	100
BJ >1990	393.000 (21)	380	3.490	120

► Weiterer Metropolitanraum

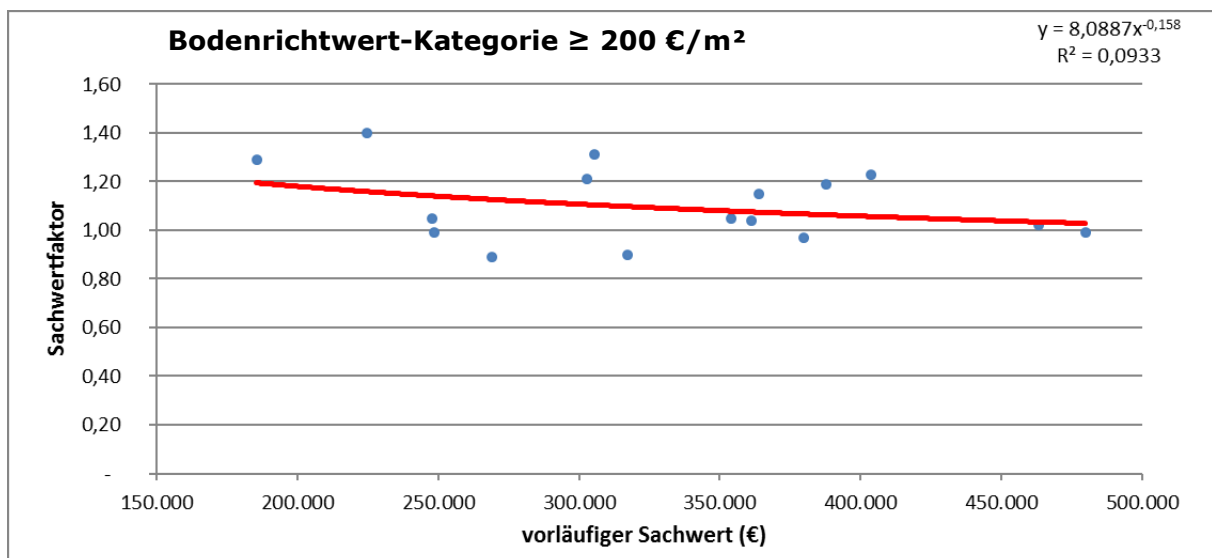
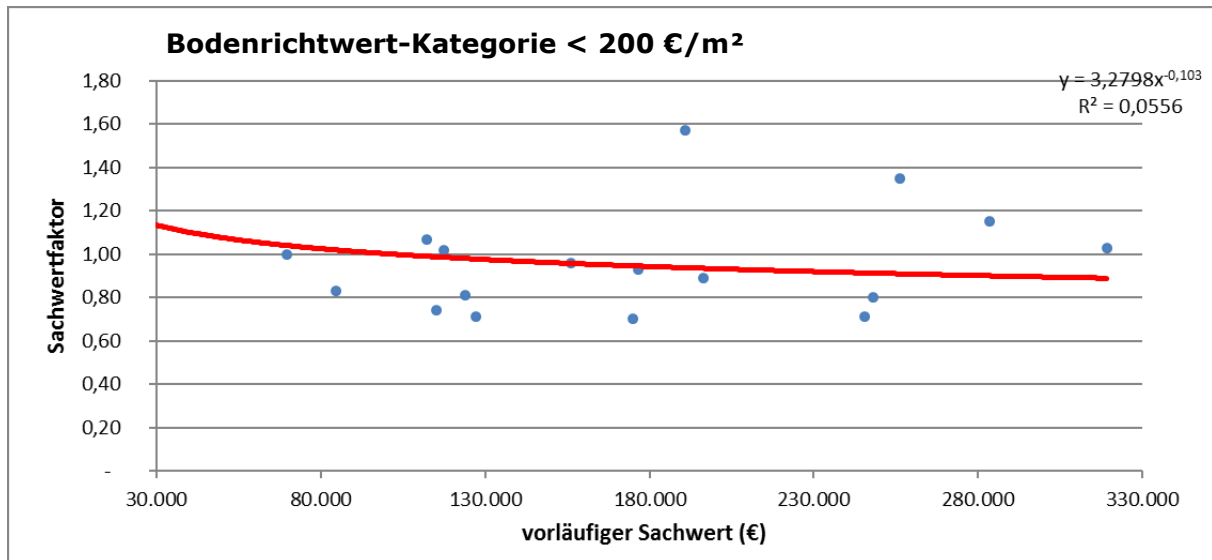
Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	104.000 (8)*	870	1.170	110
BJ >1945-1990	166.000 (7)	730	1.570	110
BJ >1990	350.000 (2)	480	3.070	110

* Anzahl der Kauffälle

8.3.2 Sachwertfaktoren

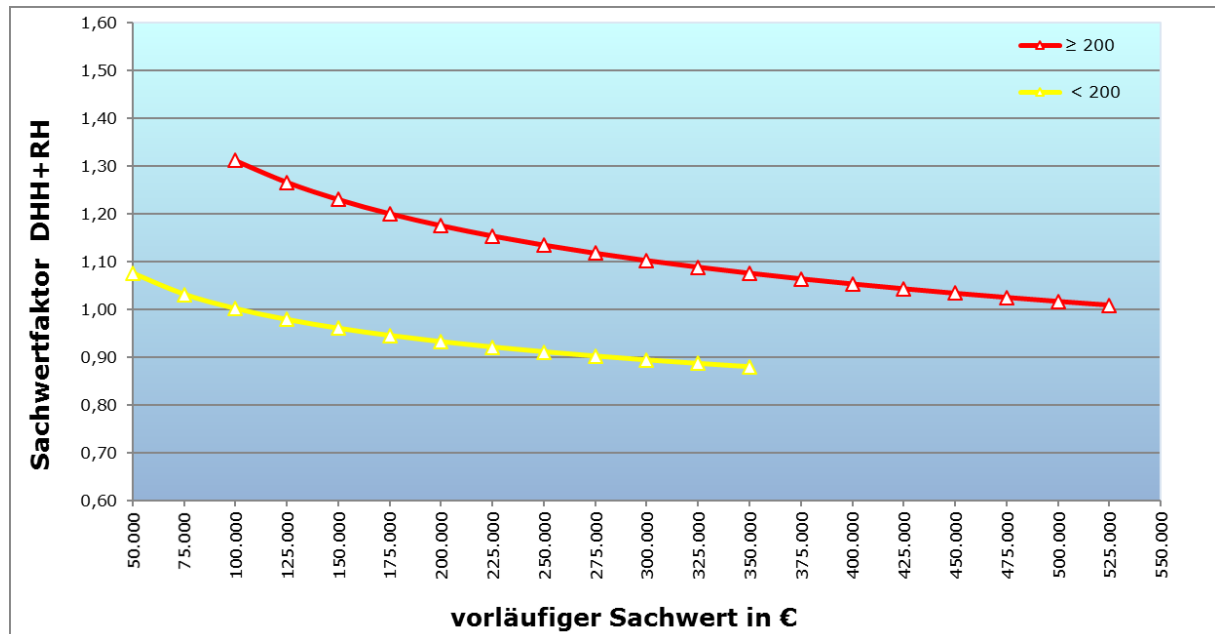
Die allgemeinen Erläuterungen (Modellansätze und Parameter) sind dem Punkt 8.2.2 zu entnehmen.

Das Ergebnis der Untersuchung von 36 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:

Weitere Merkmale der Stichprobe - Reihenhäuser, Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle	36
Bodenrichtwertbereich	10 – 500 €/m ²
Grundstücksgröße	213 – 1.234 m ²
Wohnfläche	55 – 193 m ²

► Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien	
	< 200 (i.M. 52 €/m²)	≥ 200 (i.M. 344 €/m²)
50.000	1,08	
75.000	1,03	
100.000	1,00	1,31
125.000	0,98	1,27
150.000	0,96	1,23
175.000	0,95	1,20
200.000	0,93	1,18
225.000	0,92	1,15
250.000	0,91	1,14
275.000	0,90	1,12
300.000	0,89	1,10
325.000	0,89	1,09
350.000	0,88	1,08
375.000		1,06
400.000		1,05
425.000		1,04
450.000		1,03
475.000		1,03
500.000		1,02
525.000		1,01
550.000		
Kauffallanzahl	18	18
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,06	0,09
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,24	-0,31
Formel	$y = 3,2798x^{-0,103}$	$y = 8,0887x^{-0,158}$

Aufgrund unzureichender Datenlage, wurden die Bodenrichtwertkategorien der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf <200 €/m² und ≥200 festgelegt.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2024.

8.3.3 Vergleichsfaktoren

► Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Modellparameter und Einflussgrößen sind analog im Kapitel 8.2.3. dargestellt. Unsanierte Objekte (0 bis 1 Modernisierungspunkte) werden nicht berücksichtigt. Weitere Abstufungen hinsichtlich des Sanierungszustandes erfolgen nicht.

Die verwertbare Stichprobe umfasst 120 Kauffälle von Doppelhaushälften und 20 Kauffälle von Reihenhäusern für die Jahre 2022 bis 2024.

Die Kaufpreisspanne der Reihenhäuser liegt zwischen 45.000 € und 525.000 € bei einem Kaufpreismittel von 296.000 €.

Die Grundstücksfläche beträgt im Mittel 310 m² und die durchschnittliche Wohnfläche 99 m².

Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt 3.000 €/m² innerhalb einer Spanne von 1.470 €/m² bis 4.760 €/m².

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 ²					
Baujahre	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	27	833	34.000 - 300.000 136.000	108	300 - 2.170 1.260
1946 – 1990	19	770	53.000 - 220.000 145.000	108	610 - 1.890 1.340
1991 - 2012	/	/	/	/	/
2013 – 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	/	/	/	/	/

Bodenwertniveau 51 €/m ² bis 200 €/m ²					
Baujahre	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	5	601	80.000 - 272.000 179.000	110	670 - 2.230 1.620
1946 – 1990	11	803	100.000 - 443.000 261.000	121	860 - 4.620 2.280
1991 - 2012	10	372	194.000 - 425.000 311.000	108	1.530 - 4.210 2.940
2013 – 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	2	318	399.000 – 460.000 430.000	110	3.760 – 4.040 3.900

Bodenwertniveau 201 €/m² bis 300 €/m²					
Baujahre	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m²)
bis 1945	6	573	200.000 - 415.000 323.000	125	1.520 - 4.870 2.770
1946 - 1990	2	490	260.000 - 420.000 340.000	110	2.450 - 3.680 3.100
1991 - 2012	8	535	330.000 - 600.000 430.000	106	3.580 - 5.760 4.070
2013 - 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	/	/	/	/	/

Bodenwertniveau 301 €/m² bis 400 €/m²					
Baujahre	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m²)
bis 1945	2	581	375.000 - 400.000 388.000	108	3.210 - 3.910 3.560
1946 - 1990	1	487	400.000	145	2.760
1991 - 2012	17	361	250.000 - 590.000 402.000	115	2.260 - 5.770 3.550
2013 - 2019	1	621	250.000	80	3.100
ab 2020	1	705	549.000	169	3.250

Bodenwertniveau über 400 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m²)
bis 1945	1	959	635.000	172	3.690
1946 - 1990	/	/	/	/	/
1991 - 2012	6	352	270.000 - 550.000 445.000	125	2.310 - 4.950 3.540
2013 - 2019	/	/	/	/	/
ab 2020	1	377	525.000	128	4.100

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2024 wurden 50 Mehrfamilienhäuser verkauft, das entspricht einer Steigerung von rund 22 % zum Vorjahr. Der Flächenumsatz hatte einen Rückgang von rd. 26 % zu verzeichnen, der Geldumsatz stieg aber um rund 31 %.

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 ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
Berliner Umland BJ ≤1945	487.000 (350.000 – 678.000) (5)*	1.620 (430 – 4.670)	1.550 (1.170 – 2.190)	300 (270 – 355)
BJ >1945-1990	240.000 (1)	2.190	1.110	220
BJ >1990	1.320.000 (600.000 – 2.390.000) (5)	1.300 (840 – 2.440)	2.740 (1.870 – 3.710)	450 (280 – 700)
weiterer Metropolitanraum BJ ≤1945	243.000 (36.000-825.000) (11)	3.170 (400 – 11.570)	590 (140 – 1.560)	400 (180 – 1.280)
BJ >1945-1990	508.000 (470.000 – 545.000) (2)	4.400 (3.790 – 5.000)	2.620 (2.360 – 2.870)	182 (170 – 200)
BJ >1990	245.0000 (1)	725	775	320

* Anzahl der Kauffälle

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:

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ bis $< 80\%$) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $= 0\%$) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
Rohertrag	- tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Nutzflächen	- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten, Exposé zur Immobilie) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet

Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 zur VV EW-SW: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/qaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung/				
	Verwaltungskosten:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	
	ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €	
	Instandhaltungskosten:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2021	11,7 €/m²		88 €	27 €
	ab 01.01.2022	12,2 €/m²		92 €	28 €
	ab 01.01.2023	13,2 €/m²		100 €	-
ab 01.01.2024	13,8 €/m²		104 €	-	
ab 01.01.2025	14,0 €/m²		106 €	-	
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.		SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%		50%	100%	
ab 01.01.2021	3,5 €/m²		5,9 €/m²	11,7 €/m²	
ab 01.01.2022	3,7 €/m²		6,1 €/m²	12,2 €/m²	
ab 01.01.2023	4,0 €/m²		6,6 €/m²	13,2 €/m²	
ab 01.01.2024	4,1 €/m²		6,9 €/m²	13,8 €/m²	
ab 01.01.2025	4,2 €/m²		7,0 €/m²	14,0 €/m²	
Mietausfallwagnis:					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 21				
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV 21				
Bodenwert	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 $p = \frac{RE}{KP} \times 100$

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 Auswertzeiträume überwiegend eine fallende Entwicklung.

► Regionale Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2022-2024)

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2022 bis 2024 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.

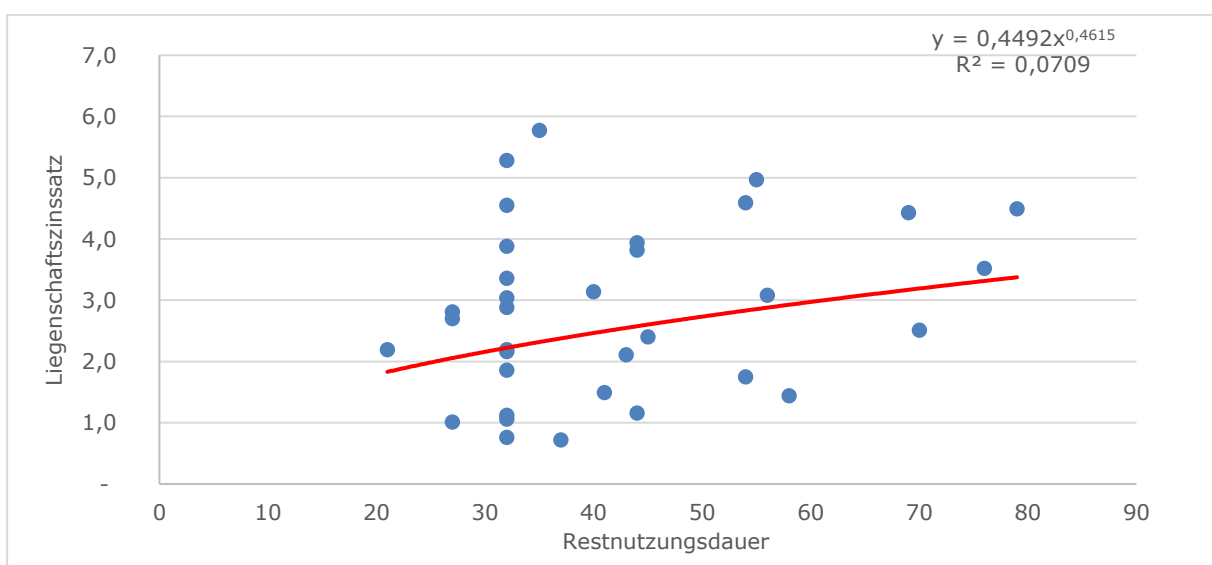
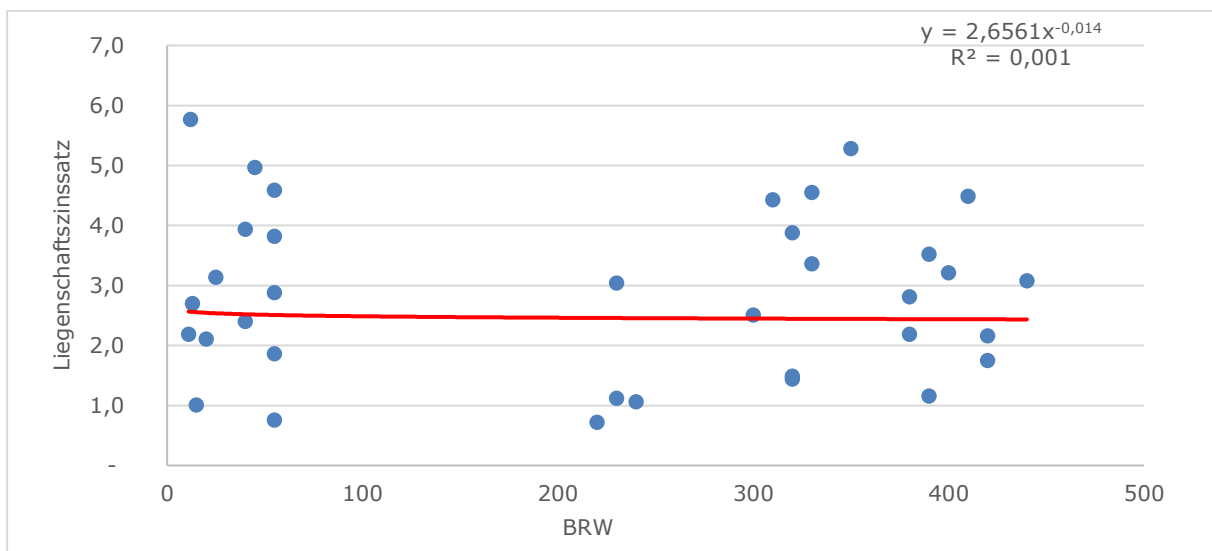
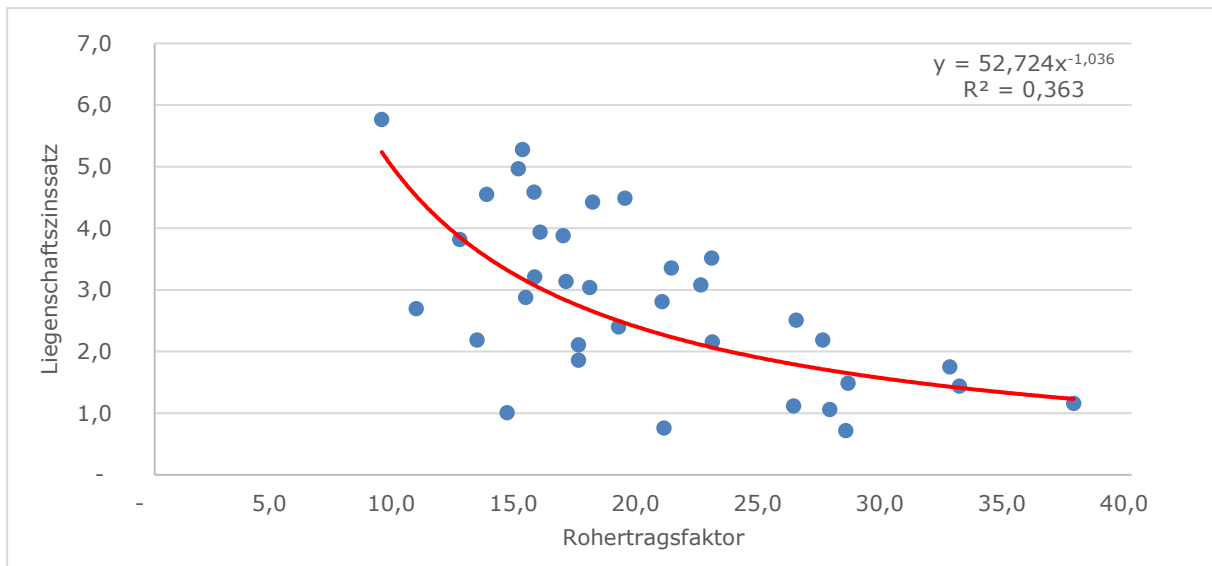
Berliner Umland (19 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	220 €/m ² - 440 €/m ²	342 €/m ²	2,7 % (0,7 - 5,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	198 m ² - 2.741 m ²	563 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 79 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,6 - 37,6	24,2	
monatliche Nettokaltmiete	4,85 €/m ² - 14,69 €/m ²	8,30 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1970 - 2023	1989	
Zahl der Wohnungen	3 - 40	8	
Kaufpreis je m² WN-fläche	1.235 - 3.710	2.309	

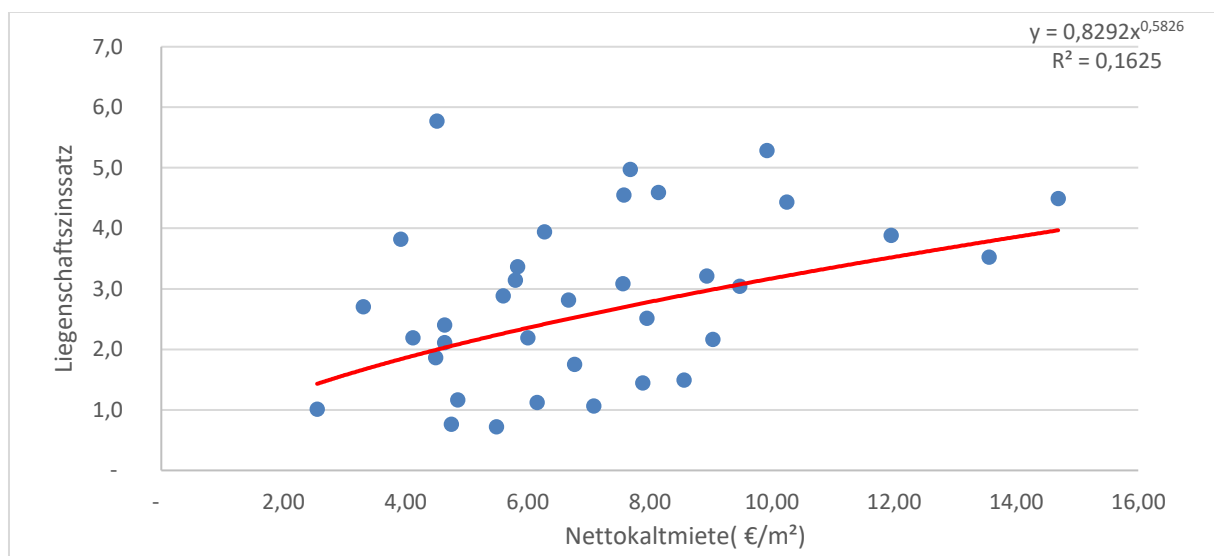
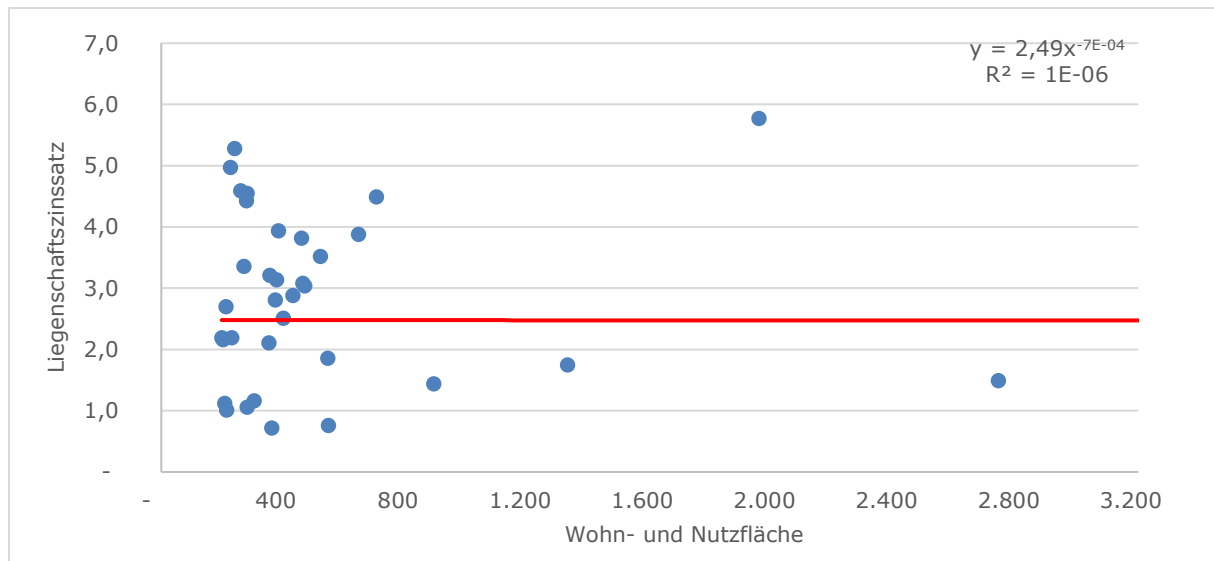
Weiterer Metropolitanraum (16 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	11 €/m ² - 230 €/m ²	47 €/m ²	3,3 % (0,8 - 7,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	207 m ² - 15.126 m ²	1.375 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 55 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,3 - 20,9	15,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,55 €/m ² - 9,47 €/m ²	5,42 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1965 - 1997	1980	
Zahl der Wohnungen	3 - 234	22	
Kaufpreis je m² WN-fläche	425 - 2.026	990	

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 (m²)
- ✓ Nettokaltmiete (€/m² 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 Restnutzungsdauer und Miethöhe 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.
- ✓ Ein Einfluss des Bodenrichtwertes auf den Liegenschaftszinssatz ist nicht erkennbar.
- ✓ 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 2024 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt war gegenüber dem Vorjahr von einem Umsatzrückgang gekennzeichnet. Das Investitionsvolumen mit rund 17,2 Mio. € reduzierte sich um rund 22 %. Im Gegensatz stieg die Anzahl der Verträge um rund 31 %. Der Flächenumsatz verringerte sich um rund 81 % an. Mehr als 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 ²)	Ø Grundstücks- größe (m ²)
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤1945	688.000 (400.000 - 1.270.000) (5)*	179 (75 - 288)	1.830 (800 - 2.760)	1.236 (648 - 1.949)
BJ >1945-1990	965.000 (500.000 - 1.430.000) (2)	710 (141 - 1.279)	1.150 (1.118 - 1.182)	1.872 (1.662 - 2.082)
BJ >1990	720.000 (400.000 - 1.500.000) (11)	240 (75 - 537)	2.080 (880 - 2.790)	724 (361 - 2.024)

► Weiterer Metropolenraum

Lage Baujahres- klasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Nutzfläche (€)	Ø Nutzflächen- preis (€/m ²)	Ø Grundstücks- größe (m ²)
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤ 1945	297.000 (64.000 - 500.000) (9)*	287 (50 - 745)	810 (120 - 2.040)	770 (161 - 2.450)
BJ >1945-1990	135.000 (100.000 - 170.000) (2)	115 (97 - 133)	356 (256 - 456)	1.670 (1.572 - 1.768)
BJ >1990	762.000 (190.000 - 1.450.000) (3)	209 (96 - 410)	1.530 (830 - 2.920)	1.845 (983 - 5.533)

* Anzahl der Kauffälle

8.6 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat wegen unzureichender Datengrundlage (1 auswertbarer Kauffall im Jahr 2024) keine eigenen regionalen Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser ermittelt.

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

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

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für diese Kategorie lagen im Berichtsjahr 2024 im Landkreis ein Kauffall für Produktionsgebäude und drei Kauffälle für Werkstätten vor. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2022 bis 2024 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Art	Berliner Umland		Weiterer Metropolenraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Produktions- gebäude	975.000	1	170.000	1
Werkstatt	363.000 (100.000 - 1.200.000)	9	314.000 (50.000 - 1.080.000)	7

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Für den Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2024 insgesamt 15 Verkaufsfälle für Lagergebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2022 bis 2024 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Art	Berliner Umland		Weiterer Metropolenraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Lagergebäude	1.012.500 (950.000 – 1.075.000)	2	116.000 (8.000 - 290.000)	5
Maschinen-, Gerätehaus, Fahrzeughalle	256.500 (173.000 – 340.000)	2	550.500 (300.000 – 800.000)	2
Scheune, Schuppen, Halle	160.000 (9.200 – 330.000)	5	94.500 (2.470 - 900.000)	24
Warenlager- haus	4.825.000 (1.400.000 – 8.250.000)	2	51.500 (10.152 - 108.000)	4

9 Wohnungs- und Teileigentum

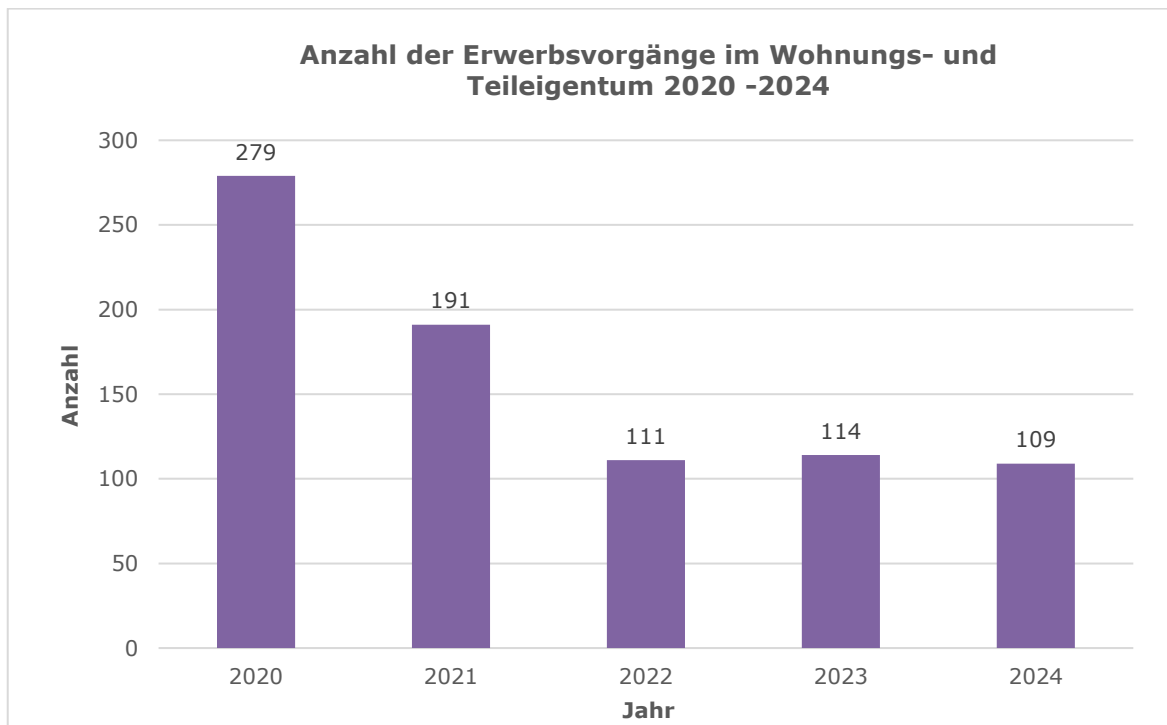
Wohnungs- und Teileigentum ist entsprechend den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum sind rechtlich gleich gestellt; 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:	<i>In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.</i>
Weiterverkauf:	<i>Wohnungen oder Eigenheime, in der Rechtsform Wohnungs- bzw. Teileigentum, die zum wiederholten Male verkauft wurden.</i>
Umwandlung:	<i>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.</i>

Die Umsatzzahlen bei Wohnungs- und Teileigentum haben im Vergleich zum Vorjahr eine Seitwärtsbewegung vollzogen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4,4 % gesunken, der Geldumsatz ist ebenfalls gesunken um rd. 6,9 %.



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

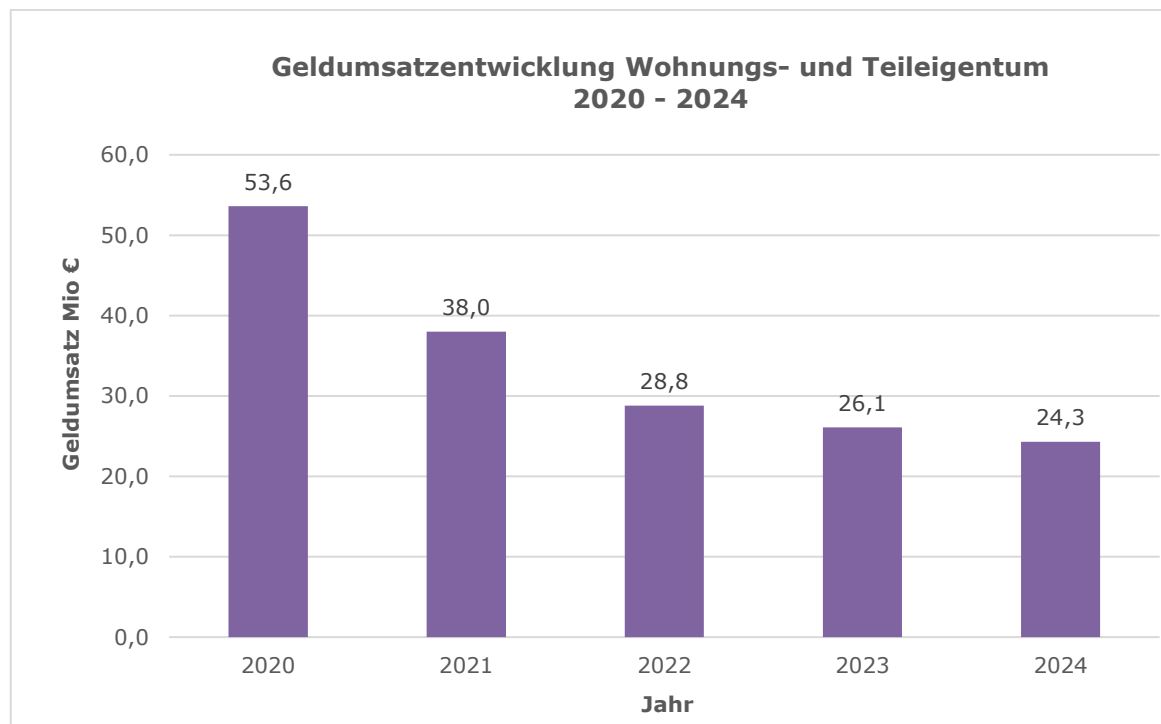


Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist durch Punkte dargestellt, wobei sich die Punkte überlagern können.

Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Der Anteil der Erstverkäufe ist im Berichtsjahr mit 14 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken.

Wie in den vergangenen Geschäftsjahren konzentrieren sich die Verkäufe auf das Berliner Umland. Der Anteil ist mit 80 % gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich.

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz der letzten 5 Jahre.



9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Eigentumswohnungen (Erstverkauf Neubau u. Umwandlung sanierter Altbau)

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten 11 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, Erstverkauf und Umwandlung sanierter Altbau						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche	Ø Bau-jahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert	(m²)		
Petershagen/Eggersdorf	4.410	5.020	4.640	75	2024	7
Strausberg	4.140	4.360	4.250	76	2023	4

► Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in diesem Teilmarkt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle, insgesamt 33, verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden:

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m²)	Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert			
Buckow (Märk. Schweiz)	-	-	-	-	-	1
Fredersdorf-Vogelsdorf	-	-	-	-	-	1
Hoppegarten	2.430	4.620	3.430	67	1979	6
Müncheberg	1.430	1.640	1.500	89	1979	3
Neuenhagen bei Berlin	2.160	2.970	2.570	74	1998	3
Petershagen/Eggersdorf	2.420	3.470	2.820	69	1998	8
Rüdersdorf b. Berlin	-	-	-	-	-	2
Strausberg	2.500	3.920	2.900	77	1976	7
Wriezen	-	-	-	-	-	2

(Bei 1 bis 2 Kauffällen erfolgen aus Datenschutzgründen keine Angaben)

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 (Weiterverkauf)

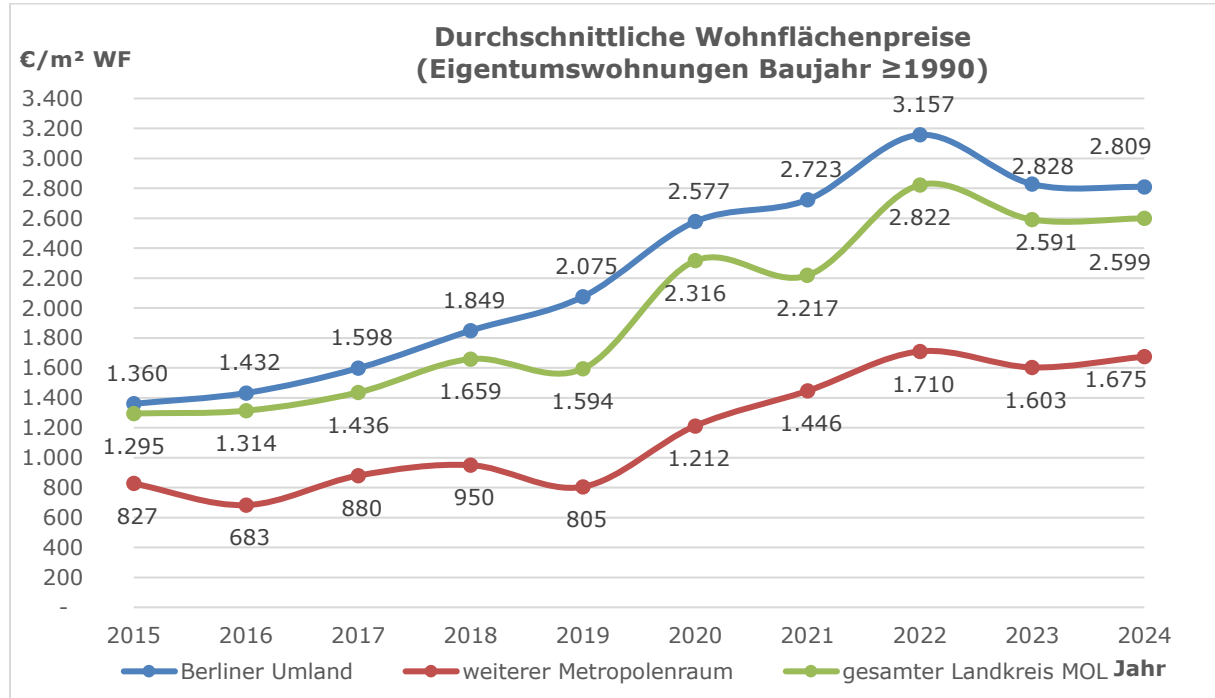
Die 23 auswertbaren Kauffälle für vermietete Eigentumswohnungen im Weiterverkauf sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert			
Hoppegarten	2.490	3.230	2.910	61	1995	5
Müncheberg	1.150	1.400	1.310	78	1986	4
Neuenhagen bei Berlin	-	-	-	-	-	2
Petershagen/Eggersdorf	-	-	-	-	-	1
Rüdersdorf bei Berlin	-	-	-	-	-	1
Strausberg	1.200	4.370	2.180	68	1994	9
Wriezen	-	-	-	-	-	1

(Bei 1 bis 2 Kauffällen erfolgen aus Datenschutzgründen keine Angaben)

► Preisentwicklung

Wohnungseigentum ab 2015 (Weiterveräußerungen)



Ausgehend von einem durchschnittlichen Preisniveau von 1.295 €/m² Wohnfläche im Jahr 2015 haben die Preise für den gesamten Landkreis in den letzten 10 Jahren um rund 101 % 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 2024 wurde ein Kauffall und in den letzten 5 Jahren lediglich sieben Kauffälle für Garagen/ Stellplätze im Kreisgebiet registriert.

Die Stellplätze, einschließlich Stellplätze in Tiefgaragen, enthalten eine Kaufpreisspanne von 1.500 – 30.500 € und einen Mittelwert von rd. 10.000 €.

Von einer detaillierteren Auswertung wird aufgrund der geringen 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 2024 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.

Berliner Umland (7 Kauffälle *)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohnfläche	39 m ² - 110 m ²	67 m ²	2,2 (0,9 – 3,9)
Restnutzungsdauer	48 Jahre - 77 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	18,5 - 30,6	25,9	
monatliche Nettokaltmiete	5,58 €/m ² - 14,38 €/m ²	8,61 €/m ²	
Baujahr	1968 - 2021	1995	
Kaufpreis je m² Wohnfläche	1.820 – 4.370 €/m ²	2.630 €/m ²	

* 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 2024 wurden lediglich drei Kauffälle für vermietete Eigentumswohnungen im weiteren Metropolenraum registriert.

Von einer detaillierten Auswertung wird demzufolge abgesehen.

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2024.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird durch das Baugesetzbuch (BauGB § 193 Abs. 5) verpflichtet, nach den Bestimmungen des BauGB, der ImmoWertV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) jährlich zum Stichtag 1. Januar Bodenrichtwerte zu ermitteln. Im Anschluss an die Ermittlung sind sie nach der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie ortsüblich bekannt zu machen.

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). **Planungsrechtliche Aussagen werden hieraus jedoch nicht abgeleitet, die Planungshoheit obliegt allein der zuständigen Gemeinde.** 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 haben **keine bindende Wirkung**. Sie stellen weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an. Sinn und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen Überblick über das durchschnittliche Bodenwertniveau zu geben. Bodenrichtwerte werden u. a. als Grundlage bei der Erstellung einer Grundstücksbewertung, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten verwendet.

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat mit Stichtag 01.01.2025 insgesamt 565 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 €/m², z. B. Zäckericker-Loose in der Gemeinde Oderaue, bis 450 €/m² im Ortsteil Waldesruh bzw. 400 €/m² in der Zone Hönow-Süd der Gemeinde Hoppegarten auf.

Grundstücke mit direktem Wasserzugang, sogenannte Ufergrundstücke, weisen eine Spanne von 310 €/m² (Buckow) bis 900 €/m² (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 z.B. 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://boris.brandenburg.de/>

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 in der Sitzung am 31.01.2025 durch den Gutachterausschuss Märkisch-Oderland zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Sie werden in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt. Sollten wertbeeinflussende Merkmale enthalten sein, so werden diese entsprechend gekennzeichnet. Die Angaben zur Geschossigkeit zu den Bodenrichtwerten haben lediglich nachrichtlichen Charakter.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025

Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2025 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Altfriedland	27 – M – II		10 – SE
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	200 – M – III		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	210 – M – III		
Nord	190 – W – II		
Seeberg-Siedlung	220 – W – II		
WP Scheunenviertel	210 – WR – II		
Wochenendnutzung			40 – SE
Bad Freienwalde			
Allgemeines Mischgebiet (Zentrum)	60 – M – III		
Südliche Randlage	60 – W – II		
Westliche Randlage	60 – W – III		
Gewerbegebiet		13 – G	
OT Altranft	45 – M – II		
OT Altranft-Gewerbegebiet (Zentrum)		11 – G	
Buckow			
Ortslage	130 – M – III		
Ortslage_Ufergrundstücke	310 – W UG – II		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf -Ortslage	310 – M – II		
Fredersdorf-Nord	360 – W – II		
Fredersdorf-Süd	350 – W – II		
Fredersdorf-Süd A 10	280 – W – II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet		60 – G	
Vogelsdorf -Ortslage	170 – M – II		
Vogelsdorf-Nord	330 – W – II		
Vogelsdorf-Nord A 10	280 – W – II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet (an A 10)		100 – G	
Heckelberg	30 – M – II		
Hohenwutzen	30 – M – II		
Küstrin-Kietz	11 – M – II		
Lebus Ortslage	55 – M – II		
Altstadt	65 – M – II		
Gewerbegebiet Lebus		18 – G	
Neuenhagen b. Berlin			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	390 – W – II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	360 – W – II		
Bollensdorf A 10	300 – W – II		
Mischgebiet	360 – M – III		
WP Gruscheweg	390 – WR – II		
Gewerbegebiet		100 – G	
Wochenendnutzung			30 – SE
Neuhardenberg	27 – M – II		
Rüdersdorf - Ortslage	260 – M – II		
Bergmannsglück_Ufergrundstück	600 – W UG – II		

Lage	Bodenrichtwerte in €/m²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Gewerbegebiet		70 – G	
Hennickendorf - WP Am Stienitzsee	290 – WR – II		
Hennickendorf - WP Stienitzsee (Tonloch)	900 – WR UG – II		
Seelow - allg. Ortslage	55 – M – II		
Gewerbegebiet		25 – G	
OT Zernikow	30 – M – II		
Wohnpark Zernikow	65 – W – II		
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	330 – M – III		
Sanierungsgebiet_Ufergrundstücke	500 – W UG – II		
Nördliche Wohnlage	250 – W – IV		
allg. Wohnlage	300 – W – II		
Badstraße	380 – W – II		
Fontanestraße	380 – W – II		
Vorstadt	300 – W – II		
Hufenweg	330 – W – II		
Gartenstadt	280 – W – II		
Schillerhöhe	280 – W – II		
Jenseits des Sees	280 – W – II		
Mittelallee/Kirschallee	280 – W – II		
WP Wilkendorfer Weg	280 – WR – II		
Fasanenpark	200 – W – II		
Plattenbau Hegermühle	160 – W – V		
Plattenbau Vorstadt	160 – W – V		
Straße des Friedens (Neue Mühle)	210 – W – III		
OT Hohenstein	90 – M – II		
OT Gladowshöhe	170 – W – II		
OT Ruhlsdorf	70 – M – II		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring		65 – G	
Gewerbegebiet südl. OBI		65 – G	
Wochenendnutzung - Spitzmühle			45 – SE
Wochenendnutzung Postbruch			45 – SE
Wesendahl	80 – M – II		
Wochenendnutzung			10 – SE
Wriezen			
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:

	Innenbereich		Außenbereich
M	gemischte Bauflächen	M_ASB	gemischte Baufläche
W	Wohnbaufläche		im Außenbereich
G	gewerbliche Bauflächen	G_ASB	gewerbliche Baufläche im
SE	Sondergebiet Erholung		Außenbereich
2	Zahl der Vollgeschosse	SF_FGA	Sonstige Fläche –
			Freizeitgartenfläche

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 01.01.2025 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 31.12.2024 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 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Freienwalde (Oder) hat auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 39 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierung für das Sanierungsgebiet „Altstadtkern“ bis zum 31.12.2030 beschlossen. Die Stadt Bad Freienwalde (Oder) hat den Gutachterausschuss 2023 mit der Anpassung und Fortschreibung der Besonderen Bodenrichtwerte beauftragt. Die Bodenrichtwertzone 4016 „Bad Freienwalde – Sanierungsgebiet“ wurde in die Zone 0058 „Bad Freienwalde – allgemeines Mischgebiet“ integriert.
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. Derzeit wird eine Verlängerung der Geltungsdauer der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2028 geprüft. 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 durch einen privaten Sachverständigen erstellt.
Wriezen	Der Beschluss Nr. 65/2023 der Stadtverordnetenversammlung Wriezen vom 30.11.2023 zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Altkietz“ wurde im Amtsblatt der Stadt Wriezen am 14.12.2023 veröffentlicht. Mit der 6. Fortschreibung der Anfangswerte und 4. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 14.12.2023 hat der Gutachterausschuss abschließend die besonderen Bodenrichtwerte ermittelt. Die alte Bodenrichtwertzone 4020 „Wriezen Sanierungsgebiet“ wird in die Zone 0055 „Wriezen – Ortslage“ integriert.
Buckow	Das Sanierungsgebiet in Buckow wurde im Jahr 2023 abgeschlossen. Die vorherige Bodenrichtwertzone 4018 „Buckow – Zentrum Sanierungsgebiet“ wird in die Zone 0017 „Buckow – Ortslage“ mit einem Bodenrichtwert von 130 €/m² überführt.

Müncheberg

Bislang keine Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten durch den Gutachterausschuss. Es liegt ein Gutachten zu den Besonderen Bodenrichtwerten durch den damaligen Sanierungsträger STEG zum 1.1.2009 vor. Die Stadtverwaltung beabsichtigt die Beauftragung der Fortschreibung der Besonderen Bodenrichtwerte.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.04.2025 die Geltungsdauer der Sanierungssatzung Stadtzentrum Müncheberg bis zum 31.12.2030 beschlossen.

Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung des allgemeinen Bodenrichtwertes bzw. alternativ die Fortschreibung der Bodenrichtwerte.

Rüdersdorf

Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt. Der damalige Sanierungsträger STEG hat die Bodenrichtwerte 2007 fortgeschrieben. Die Geltungsdauer der Sanierungssatzung Ortszentrum Rüdersdorf endet bisher zum 31.12.2025. Derzeit prüft die Gemeinde eine Verlängerung bis zum 31.12.2029.

Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung des allgemeinen Bodenrichtwertes bzw. alternativ die Fortschreibung der Bodenrichtwerte.

Hennickendorf

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat den Gutachterausschuss 2021 mit der abschließenden Bewertung der Besonderen Bodenrichtwerte beauftragt. Die Sanierungssatzung Ortskern Hennickendorf wurde zum 21.12.2021 aufgehoben.

Seelow

Die Stadtverwaltung Seelow hat den Gutachterausschuss mit der Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet Stadtmitte Nordost beauftragt.

Nach gegenwärtigem Stand wird die Sanierungssatzung vom 6.12.2016 zum 31.12.2031 aufgehoben.

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

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

Gutachten über das ortsübliche Entgelt

Sowohl der Eigentümer des Grundstückes als auch der Nutzer können gemäß § 7 NutzEV Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für bebaute und unbebaute Wochenendgrundstücke 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 seit dem 01.01.2021 insgesamt 35 frei vereinbarte Nutzungsentgelte für bebaute und unbebaute Wochenendgrundstücke vor.

Diese entfallen dabei ausschließlich auf das Berliner Umland.

Gebiet	bebaut * €/m²/Jahr	Anzahl	unbebaut €/m²/Jahr	Anzahl
Berliner Umland (ohne Grundstücke mit direkter Wasserlage)	Ø 1,90 (1,00 - 3,60)	22	Ø 1,60 (1,00 - 3,00)	4
Weiterer Metropolitanraum (ohne Grundstücke mit direkter Wasserlage)	/	/	/	/
Berliner Umland (nur Grundstücke mit direkter Wasserlage)	Ø 3,90 (3,60 - 4,00)	8	-	1
Weiterer Metropolitanraum (nur Grundstücke mit direkter Wasserlage)	/	/	/	/

**Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude, diese stehen i.d.R. im Eigentum des Pächters;
Bei einer Anzahl von 1 bis 2 Fällen erfolgen aus Datenschutzgründen keine Angaben.*

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 zum 31.12.2025 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 9. qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg vom 15.10.2024, gültig ab 01.11.2024 bis 31.10.2026, ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2024/11/Qualifizierter-Mietspiegel-2024_korr.pdf

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

Eine aktuelle Mietübersicht ist dem Wohnungsmarktbericht 2024 (Stand: 04/2025) der Investitionsbank Berlin zu entnehmen:

<https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2024.html>

► Gewerbemieten

Zur Transparenz der Gewerbemieten wird auf den nachfolgenden verfügbaren 9. Gewerbemietenspiegel der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg verwiesen (Stand: Oktober 2021). Eine Aktualisierung des Gewerbemietenspiegels wird etwa Ende 2025/Anfang 2026 erwartet.

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug des aktuell verfügbaren 9. Gewerbemietspiegels 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.

► **Gewerbemietspiegel der IHK Ostbrandenburg (aktueller Stand Oktober 2021, herausgegeben Februar 2022)**

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in €

Ort	Ladengeschäfte	Büros / Praxis	Gaststätten	Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerhallen	Freiflächen
Bad Freienwalde	4,00 - 9,00	3,00 - 6,00	3,00 - 7,00	k. A.	0,50 - 1,50	0,50 - 1,00
Hoppegarten	6,00 - 12,00	4,00 - 10,00	4,00 - 7,00	3,00 - 6,00	2,00 - 6,00	1,00 - 2,00
Neuenhagen	6,00 - 12,00	4,00 - 10,00	4,00 - 7,00	3,00 - 6,00	2,00 - 6,00	1,00 - 2,00
Rüdersdorf	5,00 - 12,00	4,00 - 8,00	3,00 - 7,00	2,00 - 5,00	1,00 - 3,00	1,00 - 2,00
Seelow	4,00 - 8,00	3,00 - 7,00	k. A.	2,00	k. A.	0,50 - 1,00
Strausberg	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/gewerbemietspiegel-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. 03346/850 6316 oder per E-Mail an landwirtschaftsbehoerde@landkreismol.de).

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 18.02.2025 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Da die Anzeige von Pachtverträgen häufig nicht gemäß § 2 Abs. 2 Landpachtverkehrsgesetz innerhalb eines Monats nach der Vereinbarung erfolgt und darüber hinaus Pachtverträge auch rückwirkend abgeschlossen werden, unterliegt die Ermittlung der mittleren Pachtpreise ständigen Veränderungen. Die nachfolgenden Pachtwerte stellen lediglich eine Orientierung für Pächter und Verpächter dar.

Rechtliche Ansprüche lassen sich aus den Pachtangaben nicht herleiten.

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

Gebiet	€/ha			€/ha/AZ ¹		
	von	bis	Mittelwert ²	von	bis	Mittelwert ²
Berliner Umland	51,88	402,36	243,06	1,67	12,98	8,86
Ostbrandenburgische Platte	91,03	509,36	280,92	3,00	14,85	9,50
Ostbrandenburgische Platte / Oderbruch	33,79	800,00	233,11	2,64	50,00	6,97
Oderbruch	170,00	511,26	271,86	2,78	36,52	6,92
Kreisgebiet	33,79	800,00	259,59	1,67	50,00	7,62

¹ AZ = Ackerzahl

² gewogenes arithmetisches Mittel

Datenquelle: Landwirtschaftsamt des Kreises Märkisch-Oderland

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

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

Gebiet	€/ha			€/ha/GZ ³		
	von	bis	Mittelwert ²	von	bis	Mittelwert ⁴
Berliner Umland	20,51	227,00	98,87	0,98	7,09	3,46
Ostbrandenburgische Platte	33,79	204,34	94,91	1,06	5,38	2,77
Ostbrandenburgische Platte / Oderbruch	33,79	278,29	110,00	0,97	7,32	3,98
Oderbruch	20,00	279,25	134,34	2,06	12,69	4,31
Kreisgebiet	20,00	279,25	114,66	0,97	12,69	3,81

³ GZ = Grünlandzahl

⁴ gewogenes arithmetisches Mittel

Datenquelle: Amt für Landwirtschaft und Umwelt des Landkreises Märkisch-Oderland

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

Gemarkungen in Pachtpreisregionen

- Berlinnahe 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, teilweise 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 07. Mai 2024 (GVBl. II – 2024, Nr. 30)

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 vom 13. Juni 2023
Aktenzeichen: 13 – 584-37

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg – VV-BRW

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. Januar 2023,
zuletzt geändert am 29. November 2024

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 10. Juni 2024

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 14 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.

Anlage 1 Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland

Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.11.2024
Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011
Gebietsstand: 30.11.2024

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2023	Bevölkerung 30.11.2024	Abweichung
		insgesamt	insgesamt	31.12.2023 zu 30.11.2024
		Personen		
12 0 64 000	Landkreis Märkisch-Oderland	201.111	201.125	+14
	Amt Falkenberg-Höhe	4.708	4.719	+11
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	627	631	+4
12 0 64 125	Falkenberg	2.274	2.280	+6
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	726	733	+7
12 0 64 222	Höhenland	1.081	1.075	-6
	Amt Golzow	5.287	5.287	+0
12 0 64 009	Alt Tucheband	814	852	+38
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	430	432	+2
12 0 64 172	Golzow	848	827	-21
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.561	2.541	-20
12 0 64 538	Zechin	634	635	+1
	Amt Lebus	6.163	6.109	-54
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.142	3.102	-40
12 0 64 388	Podelzig	896	903	+7
12 0 64 420	Reitwein	491	484	-7
12 0 64 480	Treplin	362	353	-9
12 0 64 539	Zeschdorf	1.272	1.267	-5
	Amt Märkische Schweiz	10.791	10.838	+47
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.493	1.457	-36
12 0 64 153	Garzau-Garzin	458	478	+20
12 0 64 303	Märkische Höhe	592	599	+7
12 0 64 370	Oberbarnim	2.026	2.035	+9
12 0 64 408	Rehfelde	5.376	5.411	+35
12 0 64 484	Waldsiedersdorf	846	858	+12
	Amt Seelow-Land	8.936	8.742	-194
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	684	671	-13
12 0 64 130	Fichtenhöhe	478	472	-6
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.372	1.313	-59
12 0 64 288	Lietzen	696	693	-3
12 0 64 290	Lindendorf	1.376	1.391	+15
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.811	2.708	-103
12 0 64 482	Vierlinden	1.519	1.494	-25

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2023	Bevölkerung 30.11.2024	Abweichung
		insgesamt	insgesamt	31.12.2023 zu 30.11.2024
		Personen		
	Amt Barnim-Oderbruch	6.973	6.894	-79
12 0 64 061	Bliesdorf	1.416	1.334	-82
12 0 64 349	Neulewin	928	938	+10
12 0 64 365	Neutrebbin	1.372	1.371	-1
12 0 64 371	Oderaue	1.592	1.569	-23
12 0 64 393	Prötzel	1.089	1.101	+12
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	576	581	+5
Amtsfreie Gemein- den		158.253	158.536	+283
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	9.799	9.793	-6
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.296	12.325	+29
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	14.742	14.819	+77
12 0 64 227	Hoppegarten	18.556	18.428	-128
12 0 64 274	Letschin	3.879	3.821	-58
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	7.135	7.049	-86
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	19.143	19.235	+92
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	15.757	15.758	+1
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	16.296	16.422	+126
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.670	5.688	+18
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	27.780	27.993	+213
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.200	7.205	+5

Anlage 2 Ämter- und Gemeindeübersichten des LK Märkisch-Oderland

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
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

Internet: www.bad-freienwalde.de
Bürgermeister: Herr Ralf Lehmann
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Dr. Reinhard Schmook

Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf

Lindenallee 3
15370 Fredersdorf-Vogelsdorf
Tel: 033439 835-0
Fax: 033439 835-30
E-Mail: verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de

Internet: www.fredersdorf-vogelsdorf.de
Bürgermeister: Herr Thomas Krieger
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Frau Stefanie Schmidt

Gemeinde Hoppegarten

Ortsteil Dahwitz-Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten
Tel: 03342 393-155
Fax: 03342 393-150
E-Mail: info@gemeinde-hoppegarten.de

Internet: www.gemeinde-hoppegarten.de
Bürgermeister: Herr 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

Internet: www.letschin.de
Bürgermeister: Herr Michael Böttcher
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Frau Ines Zochert-Köhn

Stadt Müncheberg

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

Internet: www.stadt-muencheberg.de
Bürgermeister: Herr Fritz-Georg Streichert
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

Internet: 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

Internet: 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

Internet: www.ruedersdorf.de
Bürgermeisterin: Frau Sabine Löser
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Sven Templin

Stadt Seelow

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

Internet: www.seelow.de
Bürgermeister: Herr 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

Internet: 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

Internet: 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
Amtdirektor: Herr Frank Fiedler
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Michael Rubin

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

Herr Reiner Labitzke
Herr René Horoba
Herr Mario Hirschbein
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

Internet: 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
Frau Mandy Buhe
Herr Karsten Eschner

Amt Golzow

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

Internet: www.amt-golzow.de
Amtdirektor: Herr 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
Frau Sabina Schönfelder
Herr Werner Finger
Herr Dirk Lexow

Amt Lebus

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

Internet: www.amt-lebus.de
Amtdirektor: Herr 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
Frau Helke Baltz

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
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
Waldsiedersdorf

Herr Thomas Mix
Herr Sebastian Fröbrich
Frau Käte Roos
Herr Detlef Daubitz
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

Internet: www.amt-seelow-land.de
Amtdirektor: Herr Steffen Lübke
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 Denny Rüdiger
Herr Constantin Schütze

Anlage 3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
N.N.	Vorsitz GAA	Amtsleitung KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346/8507400	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Rosin, Bernd	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600 0170/1888740	bewertung@sv-rosin.de
Schories, Andreas	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH c/o Scout SE Invalidenstraße 65 10557 Berlin	030/20830590	a.schories@sprengnetter.de
Billig, Sven	ehrenamtlicher Gutachter	zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung	Ernst-Thälmann-Straße 36 A 15562 Rüdersdorf b. Berlin	033638/897181 0175/7740125	sven.billig@t-online.de
Brandt, Marcela	stellvertretende ehrenamtliche Gutachterin	Sachbearbeiterin Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12 A 15344 Strausberg	03341/342464	über Kontaktformular des Finanzamtes
Braune, Katrin	ehrenamtliche Gutachterin	Angestellte Sparkasse MOL Gutachterin für Immobilien	Sparkasse MOL Große Straße 2-3 15344 Strausberg	03341/3402533	katrin.braune@sparkasse-mol.de
Christen, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	zertifizierter Immobilien-gutachter	Gesundbrunnenstraße 38 16259 Bad Freienwalde	03344/30 14 820 0151/100 300 879	info@immobilienbewertung.expert.de
Grundmann, Marei	ehrenamtliche Gutachterin	Immobilienmaklerin	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	0173/71 90 934	info@grundmann-immobilien.com
Jänike, Stefan	ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/342464	über Kontaktformular des Finanzamtes

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Kalb, Matthias	ehrenamtlicher Gutachter	Sachverständiger	PF 1147 15344 Strausberg	0171/8855304	kontakt@immowert-kalb.de
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Abteilungsleiterin Bau- fachlicher Gutachterdienst Berlin und Brandenburg	Bundesanstalt für Immo- bilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/31813400	Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Straße 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411 0172/9957624	gm.nowak@t-online.de
Parduhn, Karola	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Berliner Chaussee 46 15234 Frankfurt/Oder	0335/6850163 0170/4539786	buero@isb-parduhn.de
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22 D 15236 Frankfurt (Oder)	0335/523971	gerdpiefel@web.de
Scheuner, Ingo	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Bölschestraße 102 12587 Berlin	030/56498492 0172/3255220	ingo.scheuner@gmx.de
Schreiber, Michael	ehrenamtlicher Gutachter	Amtsleiter KVA	Landkreis Oder-Spree Breitscheidstraße 7 15484 Beeskow	03366/351700	michael.schreiber@landkreis-oder-spree.de
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736 0170/7776928	JT-Bauberatung@web.de

Anlage 4 Anschriftenübersicht der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	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 Gutachter- ausschuss Geschäftsstelle	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	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

Anlage 5 Stichwortverzeichnis und weitere Untersuchungsergebnisse

Teilmarkt		Wertangaben (überwiegend Auswertejahre 2020-2024)		Seite
Abbauland		keine auswertbaren Daten		60
Acker				<u>42</u>
Arrondierungsflächen				<u>37</u>
Ausgleichsflächen		1,10 – 15,00 €/m², Ø 4,60 €/m²		59
Bauerwartungsland		4 - 62 %, Ø 41 % BRW Bauland		<u>35</u>
Baugrundstücke im Außenbereich		3 – 252 €/m², Ø 51,00 €/m²		39
Bodenrichtwerte		Auszug		<u>101</u>
Dauerkleingärten		0,80 – 13,00 €/m², Ø 4,80 €/m²		59
Eckgrundstücke		keinen Wertunterschied		37
Erbbaurechte				36
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	<u>55</u>
	Berliner Umland	≤ 200	12	
		> 200	9	
	Weiterer Metropolitanraum	≤ 20	20	
		> 20	11	
gewerbliche Bauflächen				<u>32</u>
Grünland				<u>42</u>
Landwirtschaftliche Betriebe		2,00 - 3,60 €/m², Ø 2,80 €/m²		<u>53</u>
Lagerplätze		1,70 – 25,00 €/m², Ø 10,00 €/m²		59
Liegenschaftszinssätze				<u>74, 82, 89</u>
Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)		auf Basis NHK 2010		<u>64, 76</u>
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Biotopflächen		0,19 -8,70 €/m², Ø 1,71 €/m²		<u>54</u>
ortsnahe Agrarland		keine gesicherte Abhängigkeit nachweisbar		53
Parkplätze / Stellplätze				60
private Wege				59
Rohbauland		19 - 102 %, Ø 59 % BRW Bauland		<u>35</u>
Sanierungsgebiete (Besondere Bodenrichtwerte)				<u>103</u>
Unland / Geringstland		Ø 0,22 €/m²		<u>54</u>
Umrechnungskoeffizienten Bauland		keine Abhängigkeiten zwischen Grund- stücksgröße und Kaufpreis		<u>30</u>
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)		BU Ø 2,80 / WMR Ø 2,20		61
Wald				<u>52</u>
Wassergrundstücke				39
Wasserflächen (Seen)		0,20 – 0,90 €/m², Ø 0,50 €/m²		59
Windkraft-, Photovoltaikanlagen				56
Zwangsversteigerungen				23