

# **Grundstücksmarktbericht 2018**

## **Landkreis Märkisch-Oderland**



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg  Telefon: 03346 850-7461 Telefax: 03346 850-7469 E-Mail: <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php">http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2019
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="http://www.gutachterausschuss-brandenburg.de">www.gutachterausschuss-brandenburg.de</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a> Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,-€ <sup>1</sup>
Titelfoto	© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Neubau Hohensteiner Chaussee, Strausberg
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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

<b>Gliederung des Grundstücksmarktberichtes</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung .....	11
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>15</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	15
4.2	Geldumsatz.....	16
4.3	Flächenumsatz.....	17
4.4	Zwangsversteigerungen.....	18
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>19</b>
5.1	Allgemeines.....	19
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	19
5.2.1	Preisniveau .....	19
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	21
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	25
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke .....	26
5.4	Bauland für Gewerbe .....	27
5.4.1	Preisniveau .....	28
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	28
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	29
5.6	Sonstiges Bauland .....	31
5.7	Erbbaurechte.....	31
5.8	Sonderauswertungen .....	32
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>35</b>
6.1	Allgemeines.....	35
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	37
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland .....	37
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	41
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	42
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	44
6.3.1	Preisniveau .....	47
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	48
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe .....	48
6.5	Sonstige landwirtschaftliche Flächen .....	49
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>50</b>

<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>56</b>
8.1	Allgemeines.....	56
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	57
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	57
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	58
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	65
8.2.4	Liegenschaftszinssätze .....	67
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	68
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	68
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	69
8.3.3	Vergleichsfaktoren .....	72
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	74
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	74
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	75
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	81
8.5.1	Liegenschaftszinssätze .....	82
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	82
8.7	Sonstige bebaute Objekte .....	82
<b>9</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>83</b>
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	85
9.2	Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen .....	89
<b>10</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>90</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	90
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	91
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	94
<b>11</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....</b>	<b>96</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	96
11.2	Wohnungs- und Gewerbemieten .....	97
11.3	Pachten .....	99
<b>12</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>100</b>

## **Anhang**

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

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



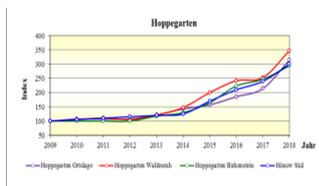
### Wohnungsbau auf Rekordniveau

Der regionale Wohnungsbau erreichte 2018 im langjährigen Vergleich Rekordniveau. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Anzahl der genehmigten Wohnungen um rund 30 % zugenommen. (mehr dazu S. 11)



### Erneuertes Umsatzhoch bei bebauten Grundstücken

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte im Jahr 2018 mit einem weiteren Plus von ca. 6 % zum Vorjahr auf **346 Mio. €** den neuen absoluten Höchststand. Gleichzeitig stieg hier der Flächenumsatz um rund 37 % und die Vertragsanzahl um rund 14 %. (mehr dazu S. 54)



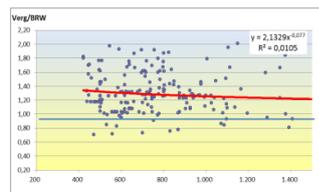
### Weitere Preissprünge im Berliner Umland

Die dynamische Preisentwicklung bei Wohnbaulandgrundstücken im Berliner Umland setzt sich weiter fort; die Erhöhung betrug im Einzelfall bis zu 70 €/m² im Vergleich zum Vorjahr. In den letzten 10 Jahren haben sich hier die Bodenpreise verdreifacht, im Einzelfall mehr als verdreifacht. (mehr dazu S. 21)



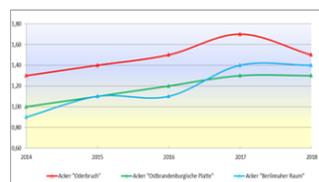
### Preisspitzen in bevorzugten Lagen

Die Immobilienpreise steigen im Einzugsbereich Berlins durch Verknappung und Nachfragedruck deutlich überproportional gegenüber den durchschnittlichen Einkommen und Mieten. (mehr dazu S. 13)



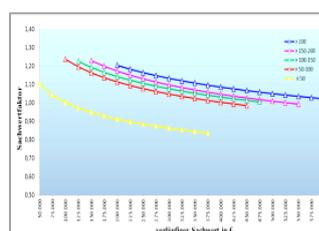
### Grundstücksgröße ohne Einfluss auf den Bodenwert

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Bodenwert und der Grundstücksgröße ist 2018 wie in den Vorjahren nicht nachweisbar. (mehr dazu ab S. 26)



### Preisanstieg für Landwirtschaftsflächen gestoppt

Der mehr als 10-jährige Preisanstieg für landwirtschaftliche Flächen hat sich erstmalig nicht fortgesetzt. Die Preise blieben überwiegend auf Vorjahresniveau bzw. haben für Acker im Oderbruch sogar nachgegeben. (mehr dazu ab S. 39)



### Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze

In den aktuell abgeleiteten zum Vorjahr erhöhten Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowie den gesunkenen Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser spiegeln sich die deutlichen Preissteigerungen für bebaute Wohnimmobilien wider. Der Gutachterausschuss hat erstmalig regionale Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum abgeleitet. (mehr dazu S. 58 und S.76).

## **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, die 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.

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

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

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

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2018 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für zuverlässige Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden hauptsächlich die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

Im Jahr 2018 wurden für den Erwerb von Immobilien im Landkreis Märkisch-Oderland 521 Mio. € ausgegeben und damit ein neuer Höchststand erreicht. Die weitere Steigerung in Höhe von 13 % zum Vorjahr ist Ausdruck der enormen Nachfrage bei geringer werdendem Angebot insbesondere im Berliner Umland, wodurch sich die Immobilienpreise erneut kräftig verteuert haben. Es ist festzustellen, dass die Immobilienmärkte weiter auseinander driften. Den Erhöhungen von Nachfrage und Preisen im Berliner Umland stehen im ländlichen weiteren Metropolenraum entsprechend der geringen Nachfrage Stagnation und Leerstand gegenüber. Für sachgerechte Entscheidungen auf dem Immobiliensektor sind demgemäß grundlegende und aktuelle Informationen unerlässlich.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

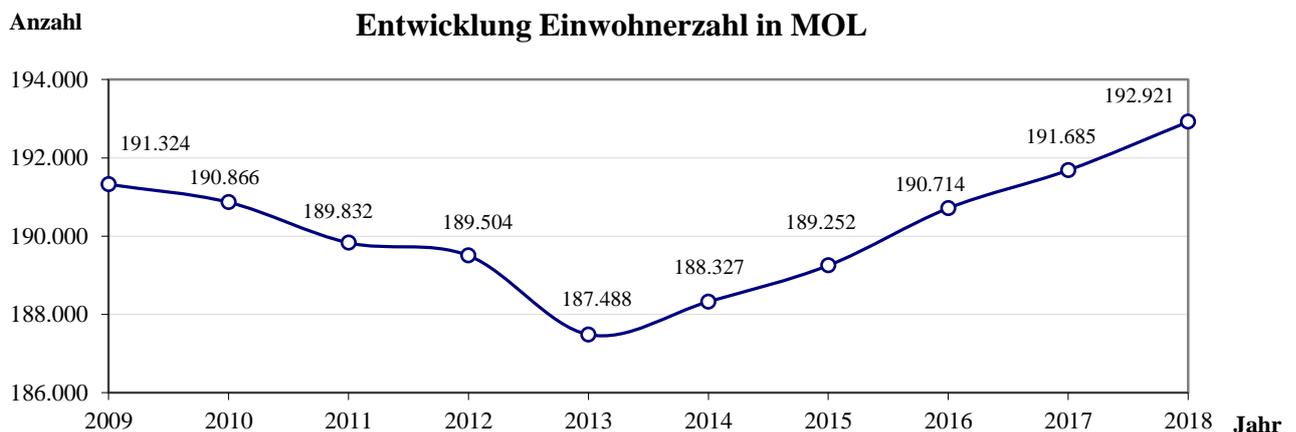
Der Landkreis Märkisch-Oderland ist mit rund 193 000 Einwohnern der drittgrößte Landkreis Brandenburgs. Er erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze und reicht bis an die deutsch-polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland-Spree.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2 158,65 km <sup>2</sup> (Stand 31.12.2017) *
	Einwohner	-	192 921 (Stand 31.12.2017; Basis Zensus 2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	89 Einwohner je km <sup>2</sup> (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	5,7 % (Stand: 31.12.2018)

Im Landkreis Märkisch-Oderland werden entgegen vorheriger amtlicher Prognosen weiter stark steigende Bevölkerungszahlen registriert. Nach der aktuell verfügbaren Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland **von 2017 zu 2018 um 1 236 Personen bzw. um ca. 0,6 %** gestiegen.



Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises unterschiedlich. Ausnahmslos alle Gemeinden des Berliner Umlandes profitieren vom weiteren Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl ist hier um insgesamt 1 177 (+ 1,0 %) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf war das Wachstum mit einem Plus von 330 Einwohnern (= 2,2 %) am höchsten.

Auch für den ländlichen Raum ist im Gegensatz zu den Vorjahren mit einem Plus von insgesamt 59 Einwohnern (+ 0,1 %) eine positive Bilanz zu verzeichnen. Das ist vorrangig den Gemeinden Rehfelde mit einem Zuwachs von 130 Einwohnern (+2,7 %) sowie Oberbarnim mit einem Zuwachs von 83 Einwohnern (+5,8 %) zu verdanken. Darüber hinaus ist der ländliche Raum nach wie vor von weiteren Rückgängen geprägt.

*\* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum aktuell verfügbaren Stichtag 31.12.2018; [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2018/SB\\_A01-04-00\\_2017j01\\_BB.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2018/SB_A01-04-00_2017j01_BB.pdf))*

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

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

<sup>1</sup> Nach einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014 wurde der LEP B-B für unwirksam erklärt. Die Landesregierung hat die Rechtsverordnung zum LEP B-B wieder in Kraft gesetzt. Derzeit wird die Landesentwicklungsplanung fortgeschrieben. Sie soll 2019 in Kraft treten.

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

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

Es basiert auf einem flächendeckenden System funktionstragender zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren und Mittelzentren). Im Landkreis Märkisch-Oderland sind demgemäß folgende 4 Mittelzentren vorhanden:

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

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

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



(Datenquelle: GIS LK MOL)

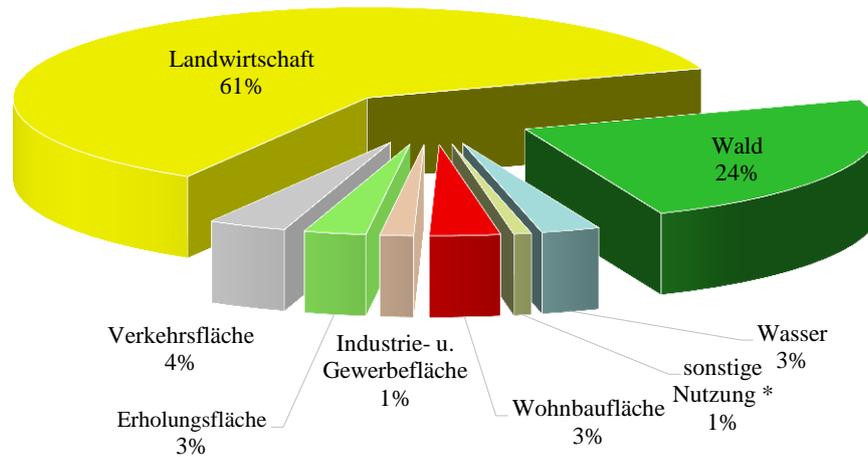
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in zwei Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich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

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



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

### Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



\* Schutzflächen, Friedhof, Unland u. ä

(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2018; [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/statistik\\_sb.asp?sageb=33000&PTyp=700&creg=BBB&anzwer=11&bok=1&bbok=1](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/statistik_sb.asp?sageb=33000&PTyp=700&creg=BBB&anzwer=11&bok=1&bbok=1) )

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

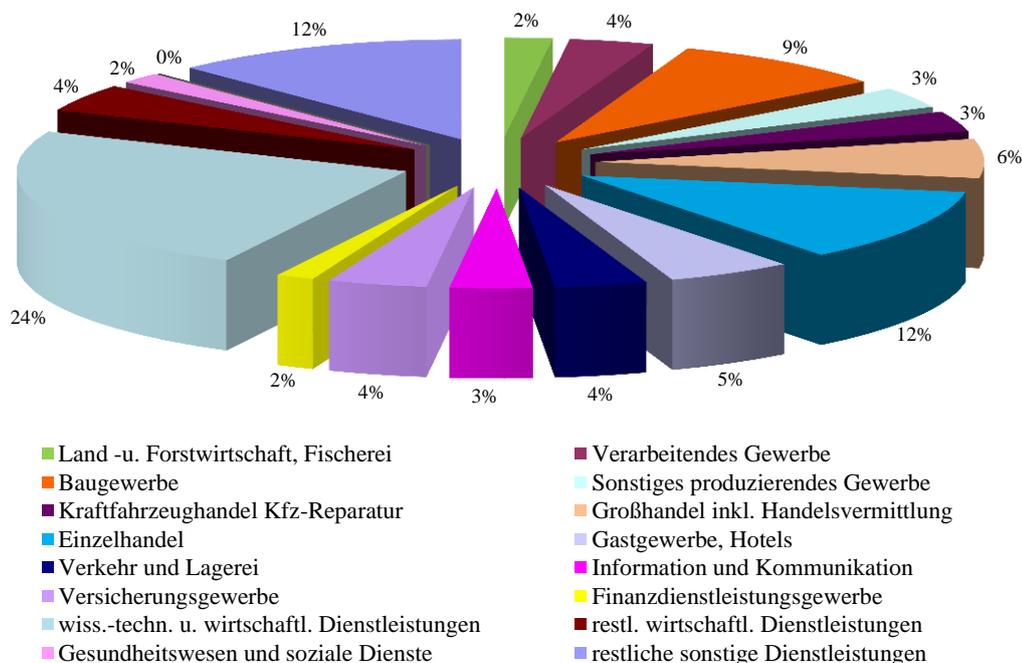
Der Landkreis Märkisch-Oderland ist als Wirtschaftsregion zwischen der Metropole Berlin und Polen ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einer guten Verkehrsanbindung. Er vereint die Vorteile der Metropolregion mit einer ausgebauten touristischen Infrastruktur in einer attraktiven Landschaft mit vielen 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.

#### Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland

(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen, Stand per 31.12.2018)



Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen übertraf im Jahr 2018 mit 1.357 Anmeldungen das Vorjahr um 65. Allerdings war im Jahr 2018 ein negativer Saldo bei den Gewerbebetrieben zu verzeichnen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist unter Berücksichtigung der Abmeldungen gegenüber dem Vorjahr um 30 gefallen.

Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im Landkreis Märkisch-Oderland hat gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 3 % zugenommen. Sie betrug im Mittel 91 %.

Die Gewerbegebiete im Berliner Umland machen ca. 80 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Die Auslastung hat hier gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % zugenommen und liegt bei rund 93 %. Im weiteren Metropolenraum lag die Steigerung bei 4 % auf eine mittlere Auslastung von ca. 84 %. (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2018).

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

Daten zur Baukonjunktur

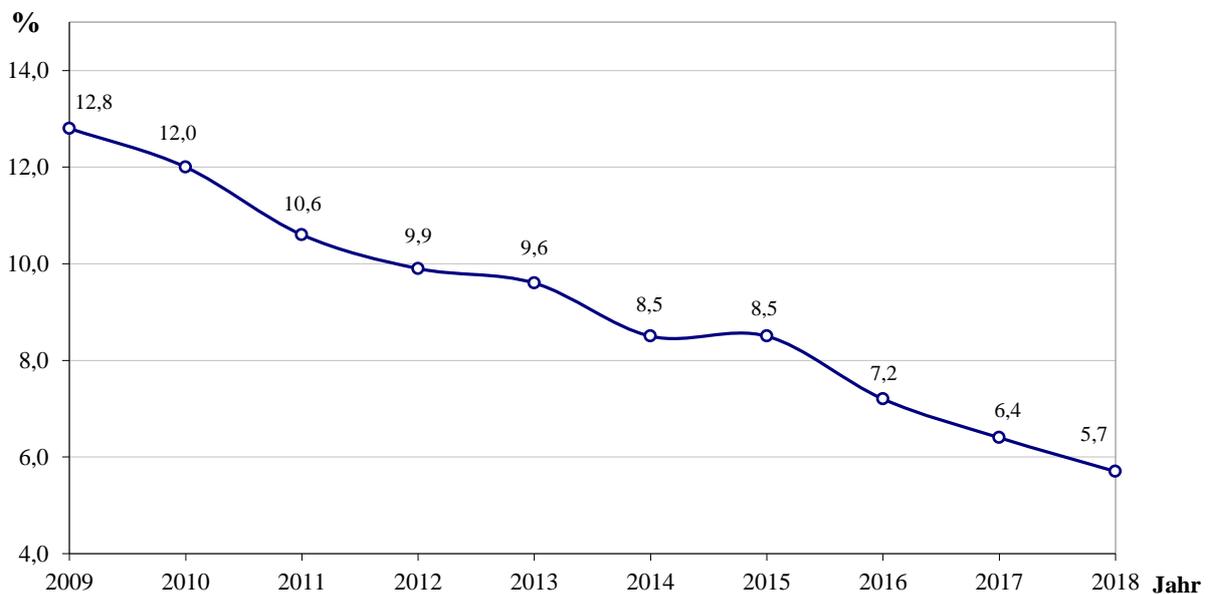
Die bundesweite sehr gute Konjunkturlage spiegelt sich auch im Landkreis Märkisch-Oderland wider. Das Berichtsjahr 2018 war für den Landkreis Märkisch-Oderland durch eine besonders gute Baukonjunktur gekennzeichnet. Die Zahl der insgesamt genehmigten Wohnungen erreicht im langjährigen Vergleich Rekordniveau. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat die Anzahl der genehmigten Wohnungen 2018 insgesamt um rund 30 % zugenommen, was vorrangig auf die Steigerung bei den genehmigten Einfamilienhäusern zurückzuführen ist. Gleichzeitig wurden mehr als doppelt so viele Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr genehmigt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2014	589	25	26	812
2015	657	26	21	840
2016	727	19	17	1 002
2017	560	31	20	941
2018	700	37	43	1 222

Demgemäß wurden im Berichtsjahr je 1 000 Einwohner 3,6 Einfamilienhäuser bzw. insgesamt 6,3 Wohnungen genehmigt. Die hohen Fallzahlen sind auf die weiter äußerst günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zurückzuführen.

Die Beschäftigungslage hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Landkreis Märkisch-Oderland weiter positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbslosen sank um 699 auf 5 824 Arbeitslose. Mit einer Arbeitslosenquote von 5,7 % wird der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung erreicht. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von 5,9 %.

**Arbeitslosenquote im Landkreis MOL**



Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 4,1 % am geringsten; in Seelow liegt sie bei 8,5 % und in Bad Freienwalde bei 10,3 %.

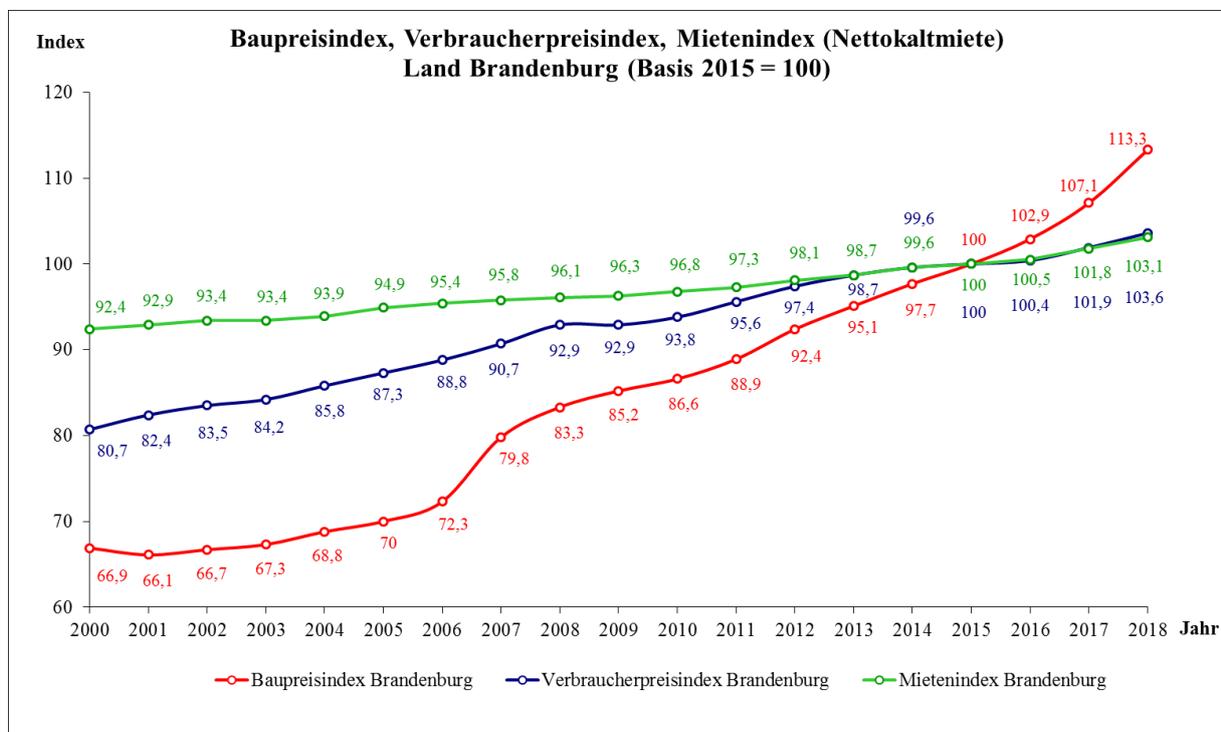
(Quelle: Arbeitsmarktbericht für den Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2018, [https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_32022/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Suchergebnis\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input\\_=&pageLocale=de&topicId=22410&regionInd=12&region=&year\\_month=201812&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_32022/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=22410&regionInd=12&region=&year_month=201812&year_month.GROUP=1&search=Suchen))

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.

Das Interesse an Immobilien sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt ist nach wie vor ungebrochen. Es gründet sich auf die weiter verbesserte Beschäftigungslage sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau. Dank der fortgesetzten Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank liegen auch die Bauzinsen seit 2015 mit unter 2,0 % weiter auf einem historisch niedrigen Niveau.

Die das Angebot übersteigende Nachfrage vor allem im Berliner Umland sowie in Erwartung weiterer Miet- und Kaufpreissteigerungen haben das Marktgeschehen hier besonders angekurbelt.

Die Baupreise für den Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden im Land Brandenburg sind erneut stark angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt die Steigerung bei 5,8 % (s. nachfolgende Grafik).



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Ab dem Jahr 2000 haben sich die Baupreise fast verdoppelt. Dagegen fällt die Entwicklung der Nettokaltmieten im Land Brandenburg deutlich hinter diesem Anstieg zurück. Hier beträgt die Steigerung zum Vorjahr lediglich 1,3 % und ab dem Jahr 2000 10,7 %.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise deckt sich ab dem Jahr 2013 im Wesentlichen mit den Mietpreisen.

Der Mietenindex (Nettokaltmiete) 2018 liegt im Land Brandenburg 10,2 % unter dem Landesbaupreisindex.

Die Kluft zwischen der Entwicklung der Mieten und den Baupreisen geht weiter auseinander. Während im Vergleich zum Vorjahr die Nettokaltmieten um 1,3 % gestiegen sind, lag der Preisanstieg mit 6,2 % für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Brandenburg für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer fast fünfmal so hoch.

In Verbindung mit der dynamischen Preisentwicklung bei Wohnbaulandgrundstücken im Berliner Umland verteuern sich die Gesamtkosten für den Erwerb und die Bebauung von Grundstücken erneut erheblich. Sie werden jedoch durch die sehr gute Konjunkturlage in Verbindung mit den anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen etwas relativiert.

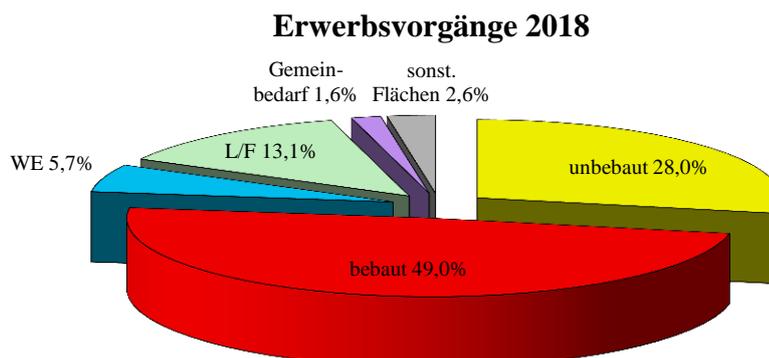
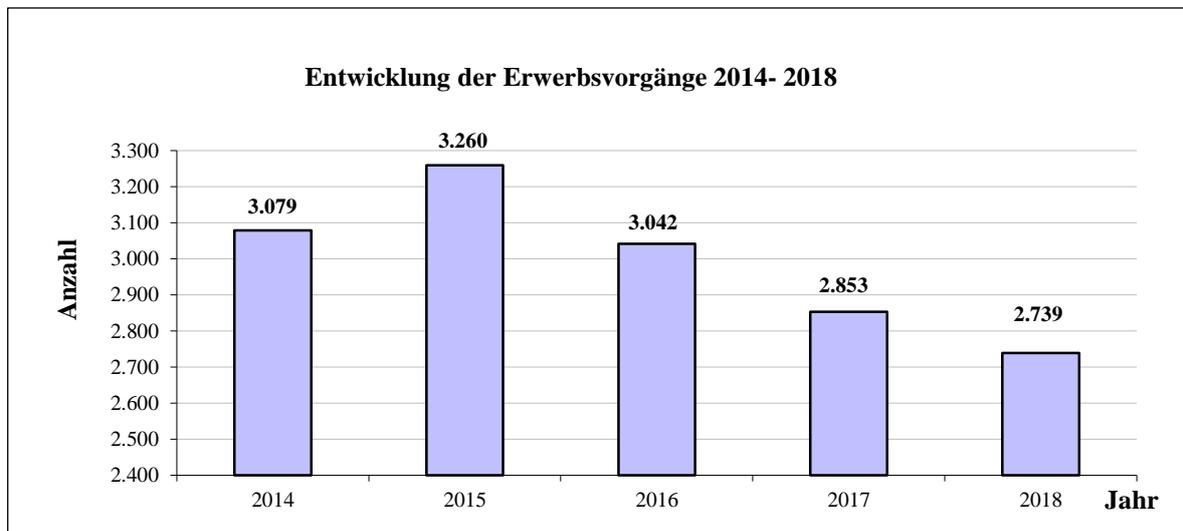
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Vertragszahlen des Jahres 2018 haben mit 2.739 erfassten Verträgen gegenüber dem Vergleichszeitraum etwas nachgegeben (- 4 %). Das Marktgeschehen hat sich weiter zugunsten der bebauten Grundstücke verschoben, die gegenüber dem Vorjahr um 14 % zugelegt haben. Dagegen wurde für die Landwirtschaft ein weiterer Rückgang um rund 26 % und bei den unbebauten Baugrundstücken um rund 10 % registriert. Ursache ist hierfür vorrangig das mangelnde Angebot bei weiterhin hoher Nachfrage.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2019 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2018 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
2014	3.079	955	1.109	141	691	41	142
2015	3.260	1.059	1.217	153	668	50	113
2016	3.042	944	1.142	196	583	79	98
2017	2.853	857	1.177	183	483	48	105
<b>2018</b>	<b>2.739</b>	<b>771</b>	<b>1.341</b>	<b>156</b>	<b>358</b>	<b>43</b>	<b>70</b>

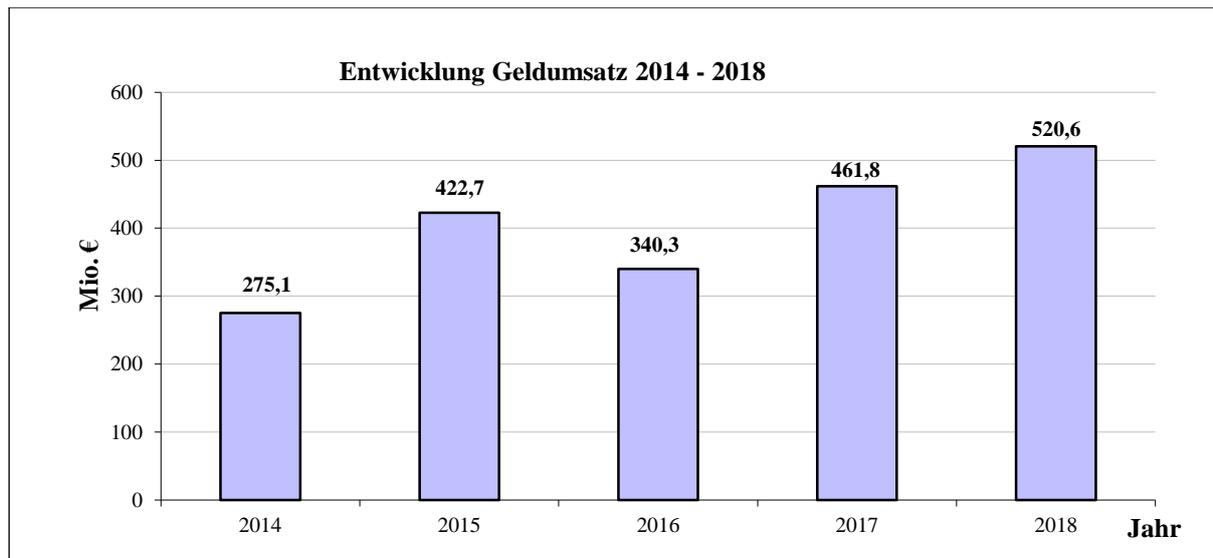


## 4.2 Geldumsatz

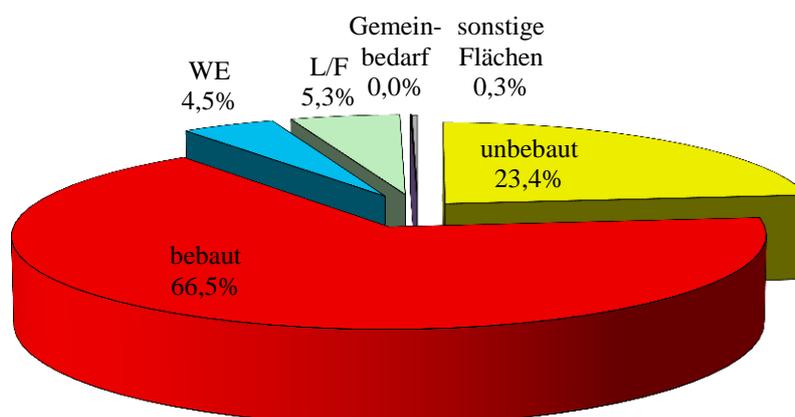
Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2018 mit einem weiteren Plus von ca. 13 % zum Vorjahr auf rund 521 Mio. € einen neuen Höchststand. Er macht damit ca. 8 % des landesweiten Geldumsatzes aus. Die Entwicklung verlief dabei uneinheitlich. Die mit rund 55 % höchste Steigerung war bei den unbebauten Baugrundstücken zu verzeichnen. Trotz der erheblichen Steigerung im Vorjahr war im dominierenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine weitere Steigerung von rund 6 % festzustellen. Bei Wohneigentum ist der Geldumsatz um 17 % gestiegen. Der Geldumsatz in der Landwirtschaft ist um 14 % gefallen.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaut Grundstücke	Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
2014	275,1	49,3	157,3	13,7	53,5	0	1,3
2015	422,7	58,5	292,3	13,1	57,1	0,4	1,3
2016	340,3	64,1	218,2	23,6	28,9	0,1	5,4
2017	461,8	78,7	327,9	20,2	32,1	0,5	2,4
<b>2018</b>	<b>520,6</b>	<b>121,8</b>	<b>346,1</b>	<b>23,6</b>	<b>27,5</b>	<b>0,2</b>	<b>1,4</b>



### Geldumsatz 2018



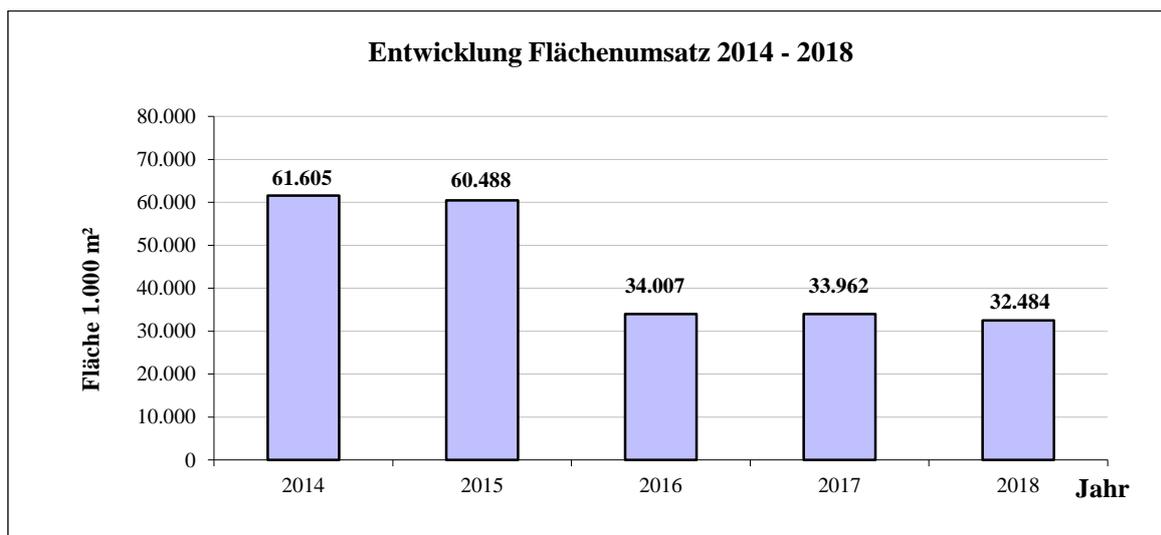
### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 4 % nachgegeben. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, die jedoch mit einer weiteren Minderung von rund 8 % den niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre aufweisen. Dagegen sind bei den bebauten und unbebauten Grundstücken Steigerungen von 37 % bzw. 10 % zu verzeichnen.

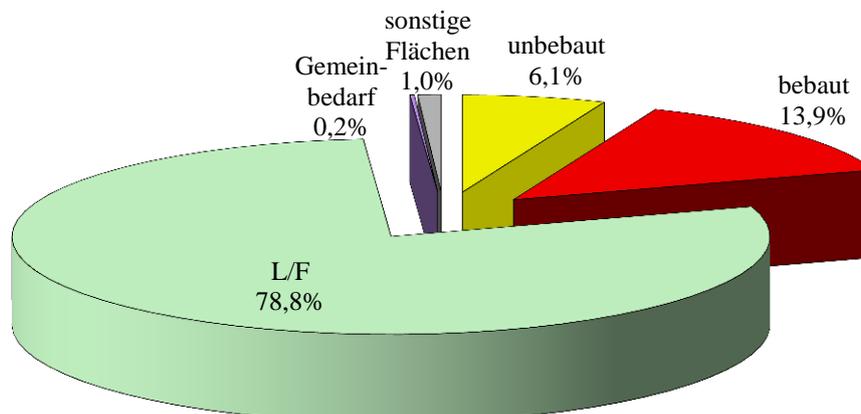
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

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

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
2014	61.605	1.631	3.710	55.367	28	869
2015	60.488	1.913	3.400	53.822	75	1.278
2016	34.007	1.403	2.904	28.888	39	773
2017	33.962	1.818	3.303	27.771	58	1.012
<b>2018</b>	<b>32.484</b>	<b>1.991</b>	<b>4.526</b>	<b>25.586</b>	<b>59</b>	<b>322</b>



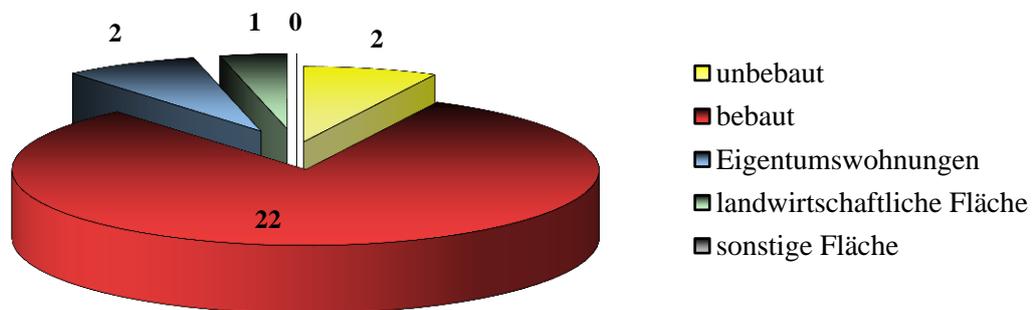
### Flächenumsatz 2018



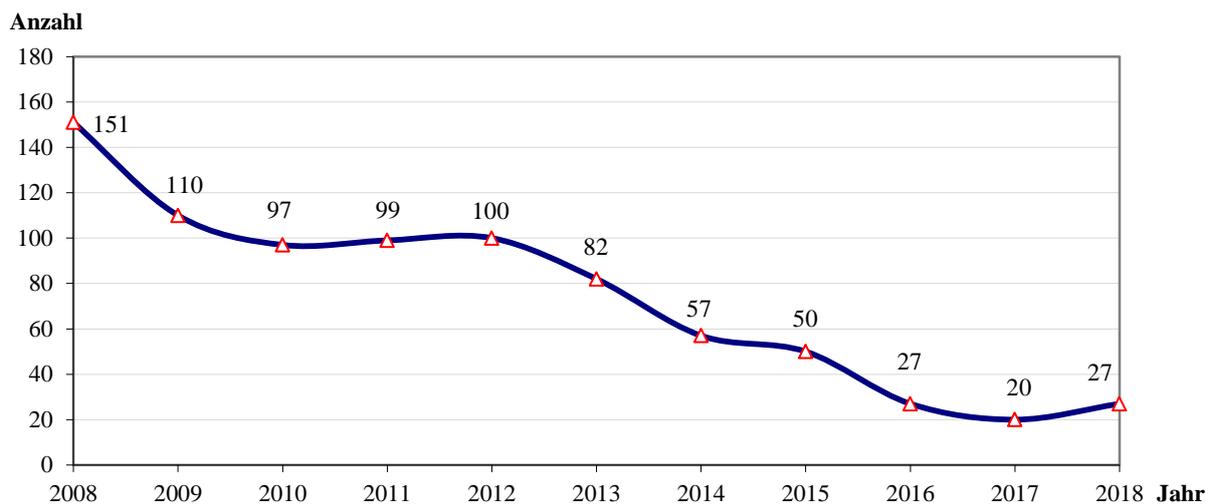
#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2018 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 27 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Im Vergleich zum Tiefststand des Vorjahres entspricht das einer Steigerung von 35 %.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten:



Die diesbezügliche Entwicklung der letzten Jahre ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Hinweis: Ein zeitlicher Zusammenhang zu tatsächlich eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren ist davon nicht abzuleiten, da sich Zwangsversteigerungen oft mehr als 1 bis 2 Jahre hinziehen.

Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2018 eine Streuung von 25 % bis 449 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	100 %	95 % - 106 %
bebaute Grundstücke	131 %	25 % - 449 %
Eigentumswohnungen	88 %	32 % - 144 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	202%	-

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Der Geldumsatz für unbebaute Baugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr mit einem Plus von rund 55 % weiter erheblich gestiegen und erreichte mit fast 122 Mio. € einen neuen Rekord. Die verkauften Grundstücke umfassten eine Fläche von nahezu 200 ha, was einer Steigerung von fast 10 % zum Vorjahr entspricht.

Dagegen ist die Anzahl der Verträge weiter um 10 % gefallen. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 93 %.

Das Marktgeschehen konzentriert sich mit einem Anteil von rund 58 % auf das Berliner Umland.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2018 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (100 T €)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Individueller Wohnungsbau	714	770	1 696	1 511	1 113	723
Mehrfamilienhäuser	19	31	22	25	20	15
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	0	2	0	18	0	0,58
Gewerbliche Nutzung	34	37	261	230	85	43
Sonstige Nutzung	4	17	13	34	0,15	5
<b>Gesamt</b>	<b>771</b>	<b>857</b>	<b>1 992</b>	<b>1 818</b>	<b>1 218</b>	<b>787</b>
<b>Entwicklung zum Vorjahr [%]</b>	<b>- 10,0</b>		<b>+ 9,6</b>		<b>+ 54,9</b>	

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

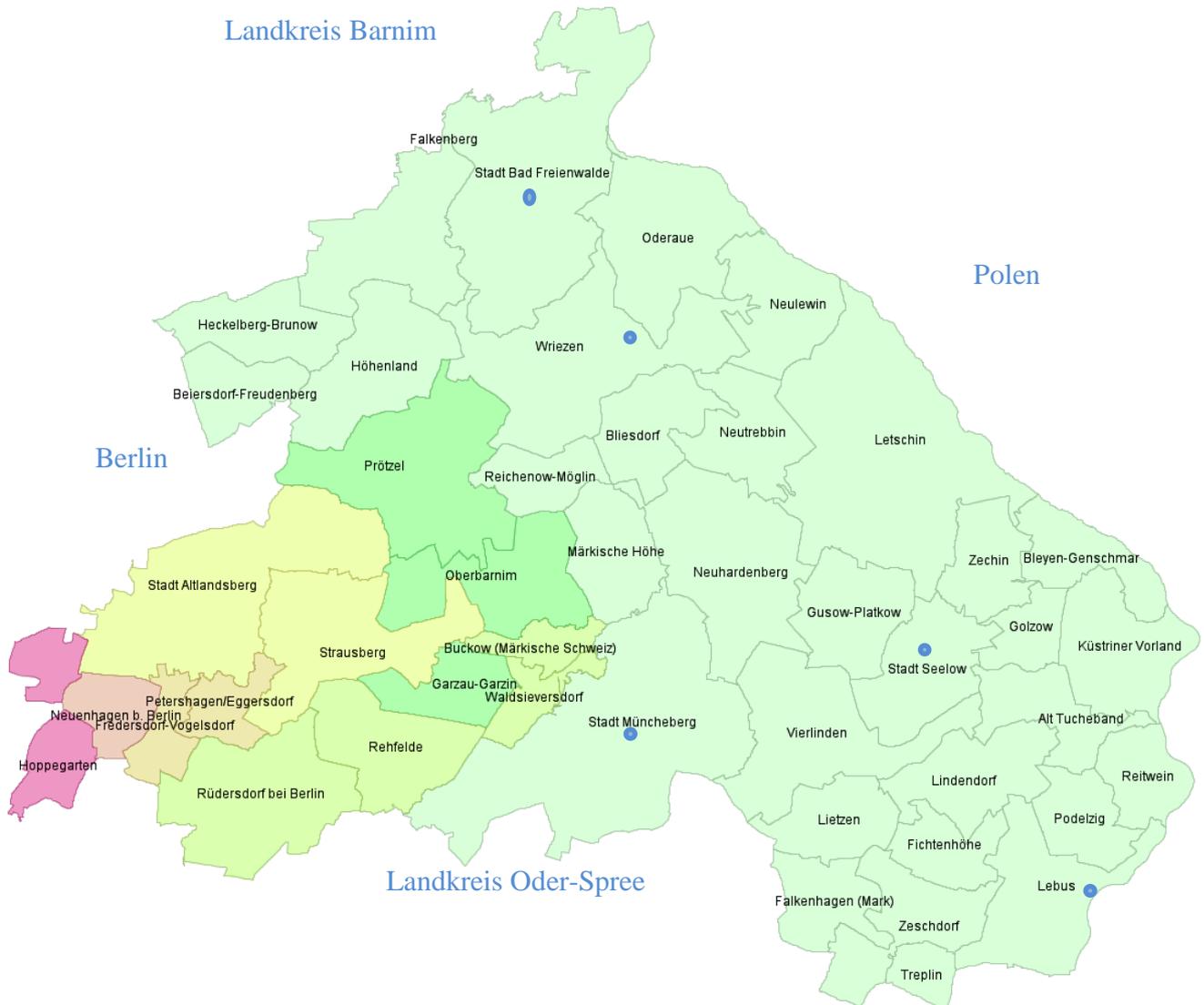
#### 5.2.1 Preisniveau

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

Das Baulandpreisniveau hat im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr durch die anhaltend gestiegene Nachfrage bei gleichzeitiger Verknappung des Angebots insbesondere im Berliner Umland weiter stark angezogen. Im strukturschwachen weiteren Metropolenraum stagniert das Baulandpreisniveau dagegen auf niedrigem Niveau. Im ländlichen Raum betragen die Preise für Baugrundstücke nur einen Bruchteil derer im Berliner Umland.

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

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: OpenJUMP)

**Wertebereich**

Light Green	bis 25 €/m <sup>2</sup>
Light Yellow	> 25-50 €/m <sup>2</sup>
Light Orange	> 50-100 €/m <sup>2</sup>
Orange	> 100-150 €/m <sup>2</sup>
Red	> 150-200 €/m <sup>2</sup>
Pink	> 200-250 €/m <sup>2</sup>
Dark Pink	> 250-300 €/m <sup>2</sup>
Dark Pink	> 300 €/m <sup>2</sup>

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

Das übliche Baulandpreisniveau ist in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2018. Die Bodenrichtwerte sind beitragsfrei nach BauGB und KAG ausgewiesen (s. Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 16.03.2016).

<b>Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>142,00</b>	<b>32,00 - 330,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)</b>	<b>223,00</b>	<b>130,00 - 330,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)</b>	<b>141,00</b>	<b>80,00 - 200,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)</b>	<b>88,00</b>	<b>32,00 - 170,00</b>
<b>weiterer Metropolenraum</b>	<b>18,00</b>	<b>5,00 - 125,00</b>
<b>Städtische und analoge Lagen (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)</b>	<b>36,00</b>	<b>15,00 - 100,00</b>
<b>Höhendörfer</b>	<b>19,00</b>	<b>5,00 - 125,00</b>
<b>Oderbruchdörfer</b>	<b>7,00</b>	<b>5,00 - 20,00</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre ist entsprechend § 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Hilfe von Indexreihen darzustellen.

In Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Datenbasis ermöglichen Indexreihen einen allgemeinen Überblick über die langfristige durchschnittliche Preisentwicklung für ein Untersuchungsgebiet (Indexgebiet). Innerhalb eines Indexgebietes kann die Preisentwicklung in Teilbereichen abweichend verlaufen.

Für die Wertermittlung sind Indexreihen folglich nur geeignet, wenn die wertbestimmenden Eigenschaften der zugrunde gelegten Grundstücke sowie die preisliche Entwicklung in diesem Gebiet weitgehend homogen sind oder abweichende lokale Besonderheiten quantifiziert werden.

Ist die grundlegende Voraussetzung für die tatsächliche Vergleichbarkeit gegeben, ermöglichen Bodenpreisindexreihen mit ausreichender Genauigkeit eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten auf beliebige Wertermittlungsstichtage.

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

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

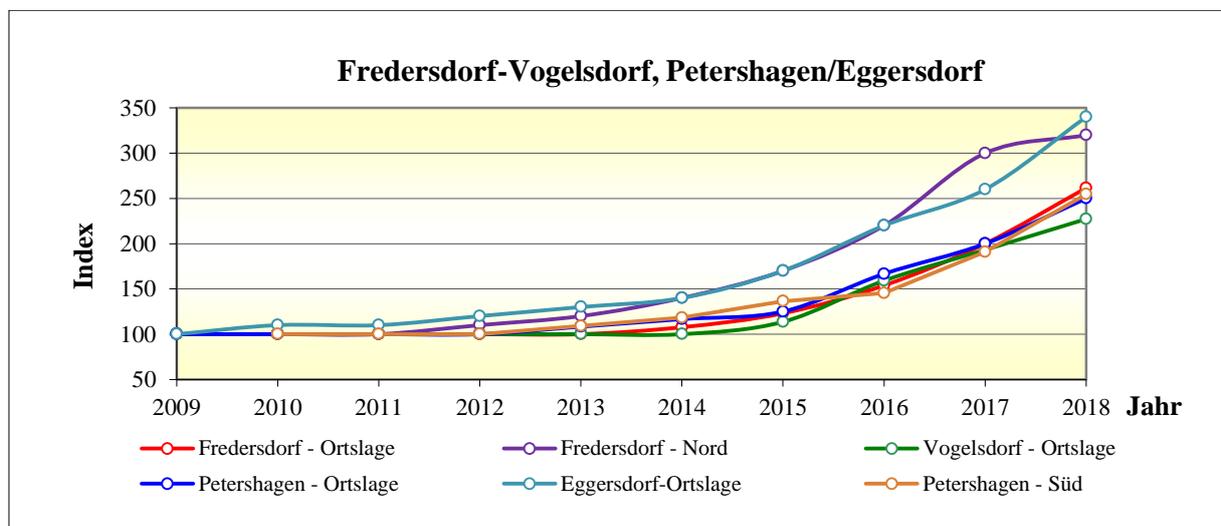
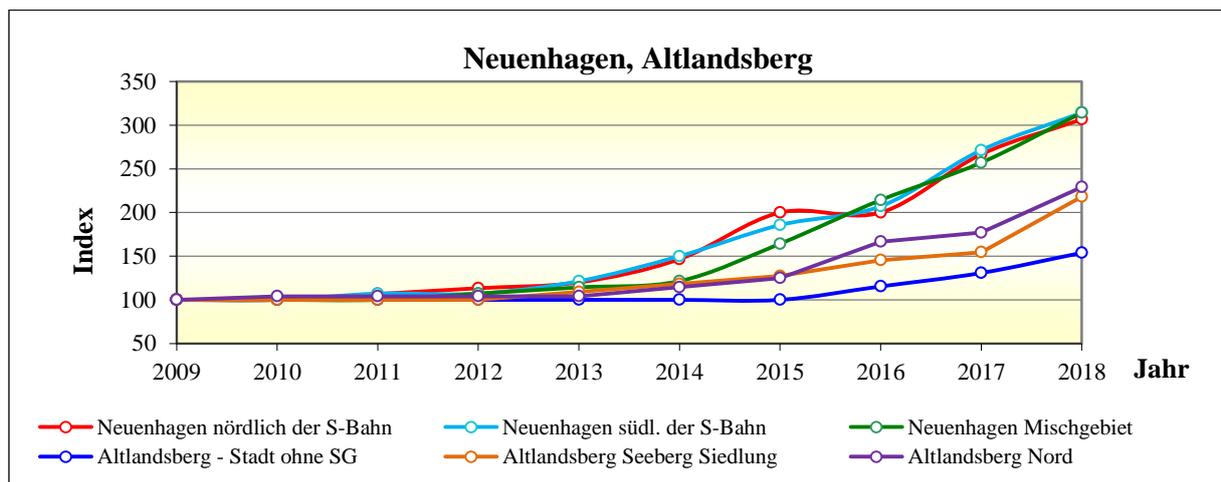
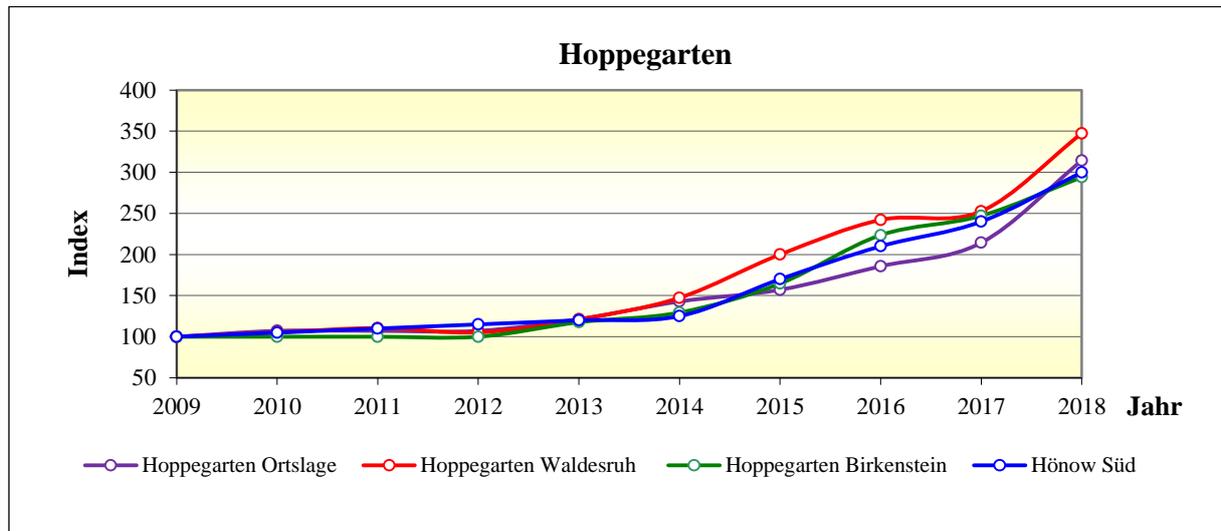
Deshalb ist eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

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

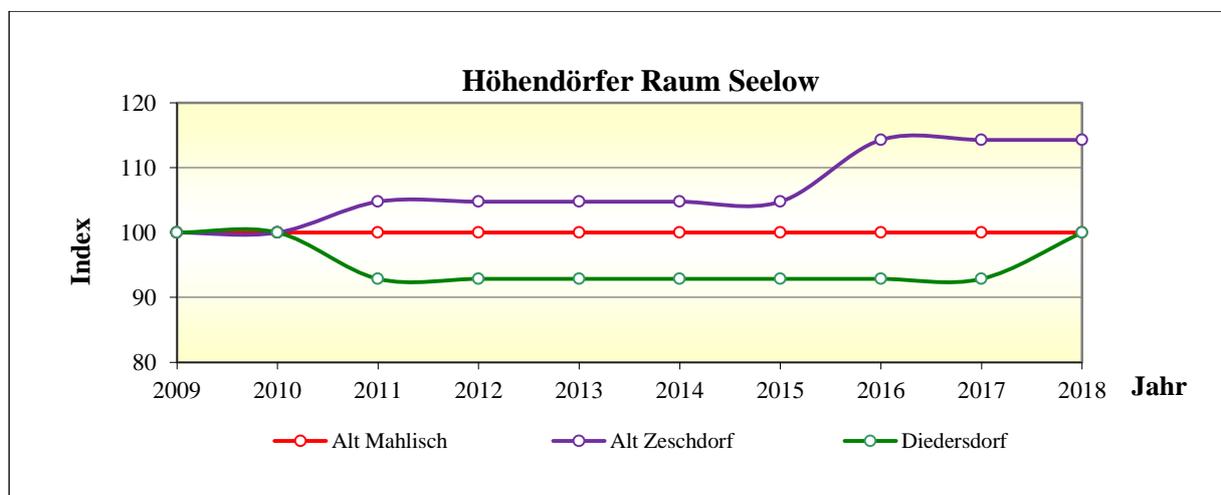
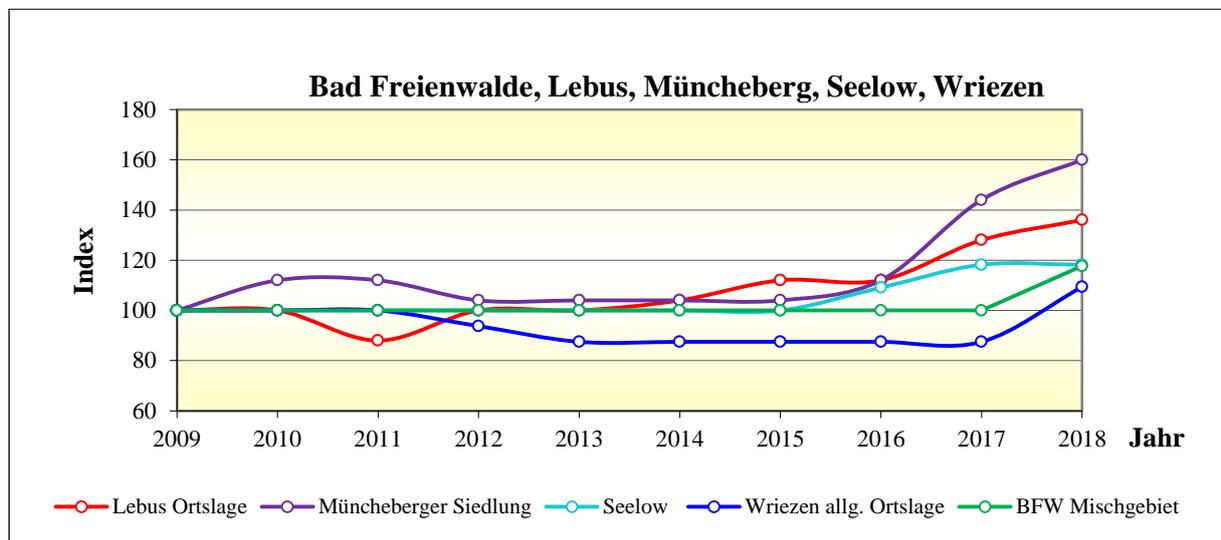
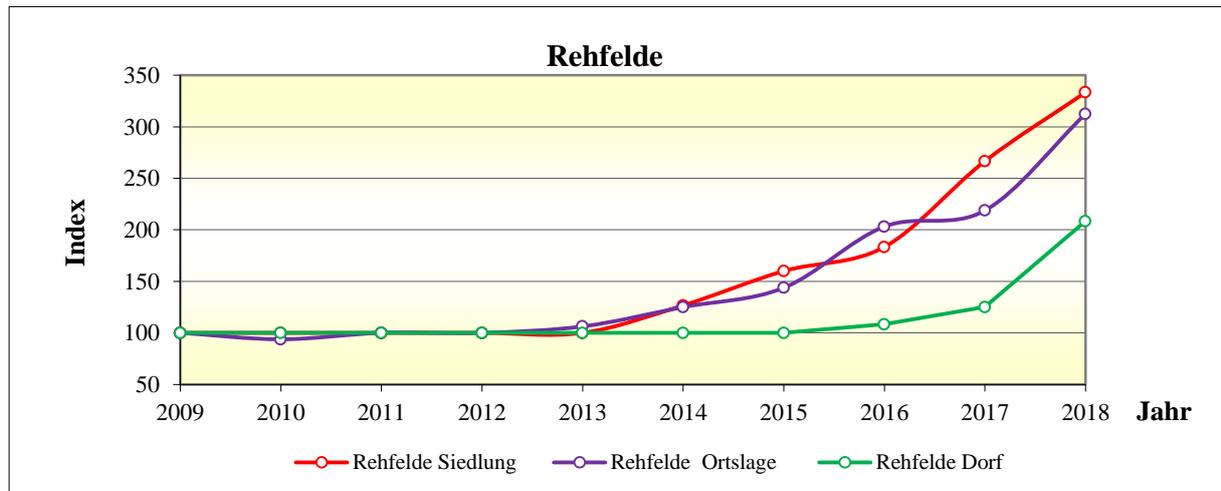
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2009 mit dem Index 100 festgelegt.

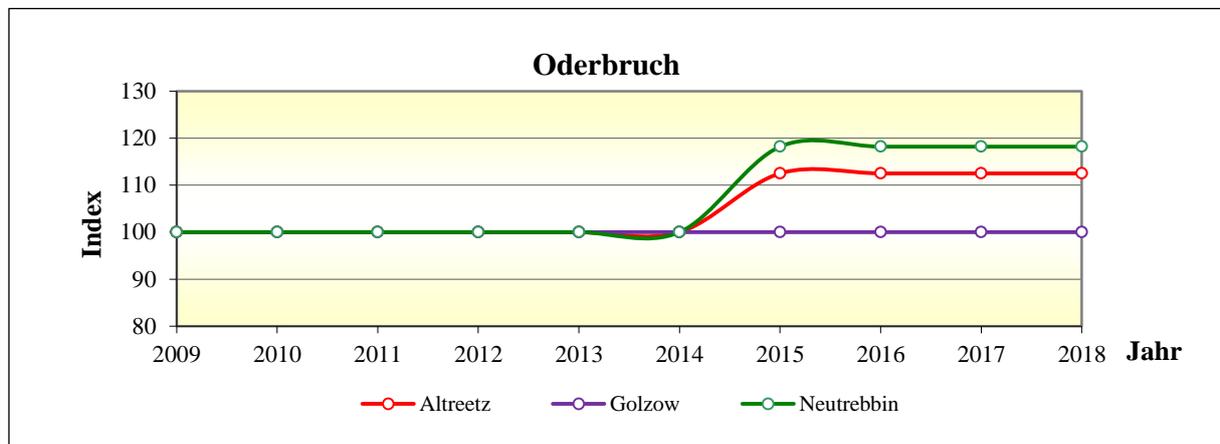
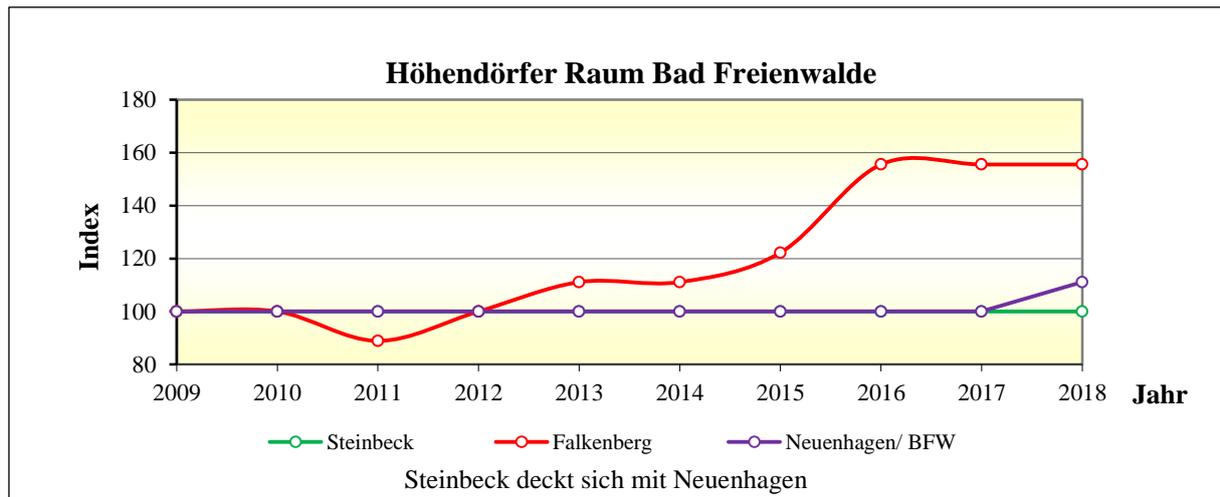
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum





### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

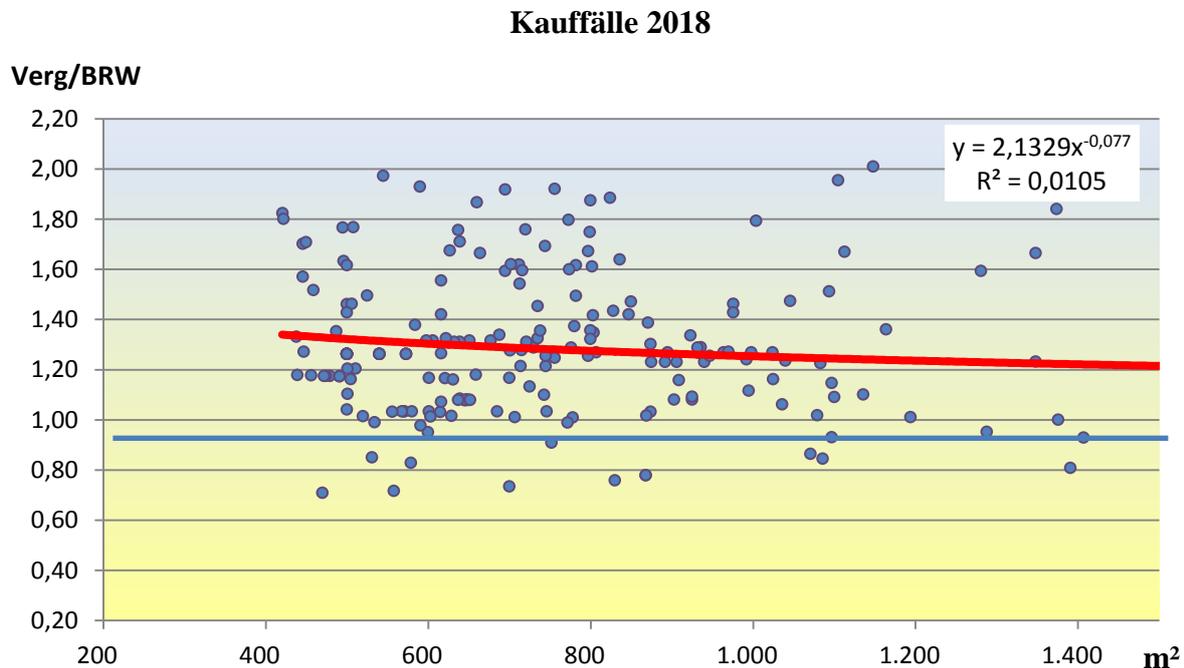
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden. Es gilt allgemein die vorherrschende Auffassung, dass der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> mit zunehmender Flächengröße fällt (s. a. Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL vom 20.03.2014).

In Auswertung von 214 Kauffällen des Jahres 2018 wurde für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

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

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



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

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

Das heißt die Annahmen, dass größere Flächen zu einem geringeren Quadratmeterpreis veräußert werden und dass kleinere Flächen höhere Quadratmeterpreise erzielen (s. a. Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL vom 20.03.2014), 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.

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 2018 wie in den Vorjahren dafür keine Kauffälle registriert.

## 5.4 Bauland für Gewerbe

Der Geldumsatz hat sich in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Der Flächenumsatz lag 13,5 % über dem Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge ist dagegen um 8,1 % zurückgegangen.

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende Gewerbegebiete vorhanden.

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m <sup>2</sup>	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680 000	100,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900 700	100,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	146 000	35,0
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126 886	100,0
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	133 535	98,7
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820 000	92,7
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200 000	80,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348 643	86,4
Summe/Mittel		3 355 764	<b>92,7*</b>

weiterer Metropolenraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m <sup>2</sup>	Auslastung %
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	204 199	92,5
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	250 000	86,5
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	206 000	77,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116 966	85,1
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	93 626	74,5
Summe / Mittel		870 791	<b>84,2*</b>

\* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

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

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Steigerung beträgt im Berliner Umland 2,8 % und im weiteren Metropolenraum 3,9 %.

Weitere Informationen unter

<https://www.maerkisch-oderland.de/de/gewerbegebiete-landkreis-mol.html#main>

(Internetpräsentation des Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland)

### 5.4.1 Preisniveau

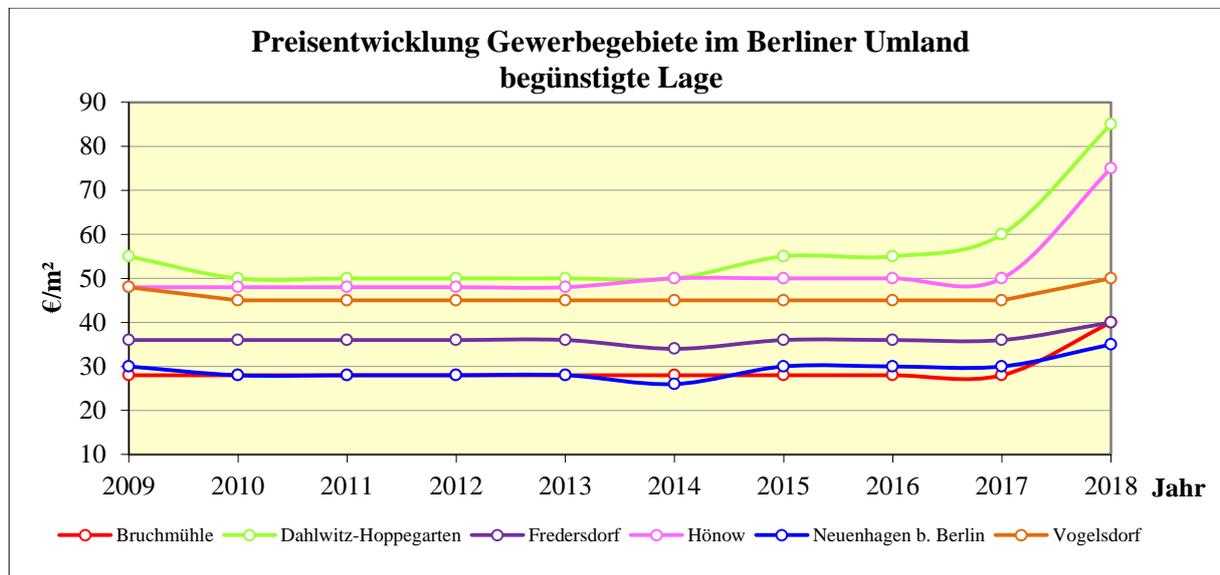
In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

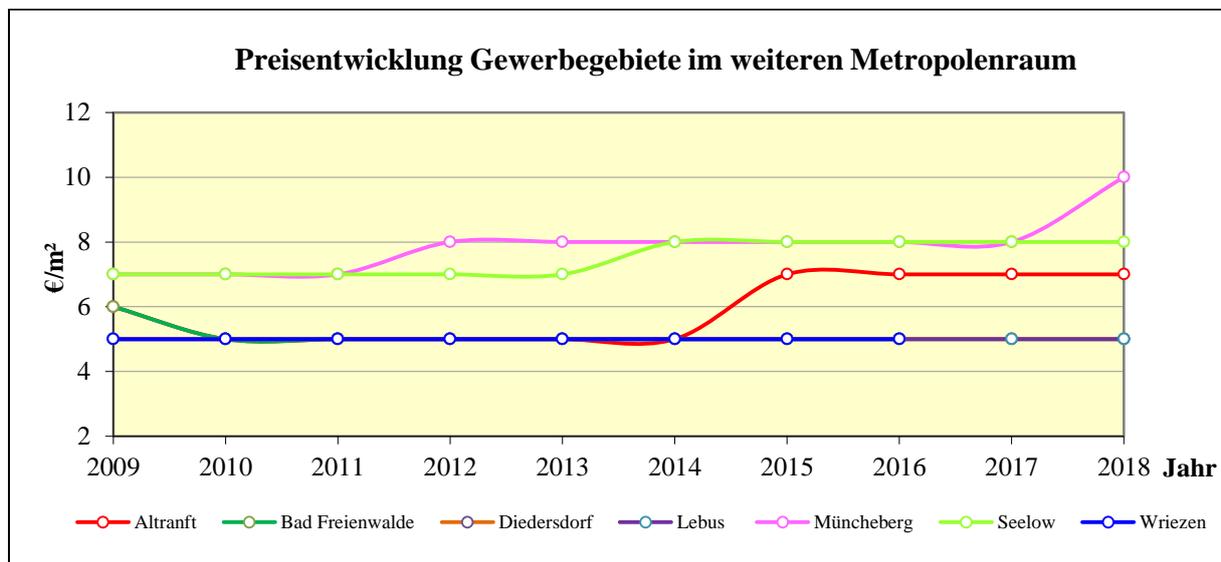
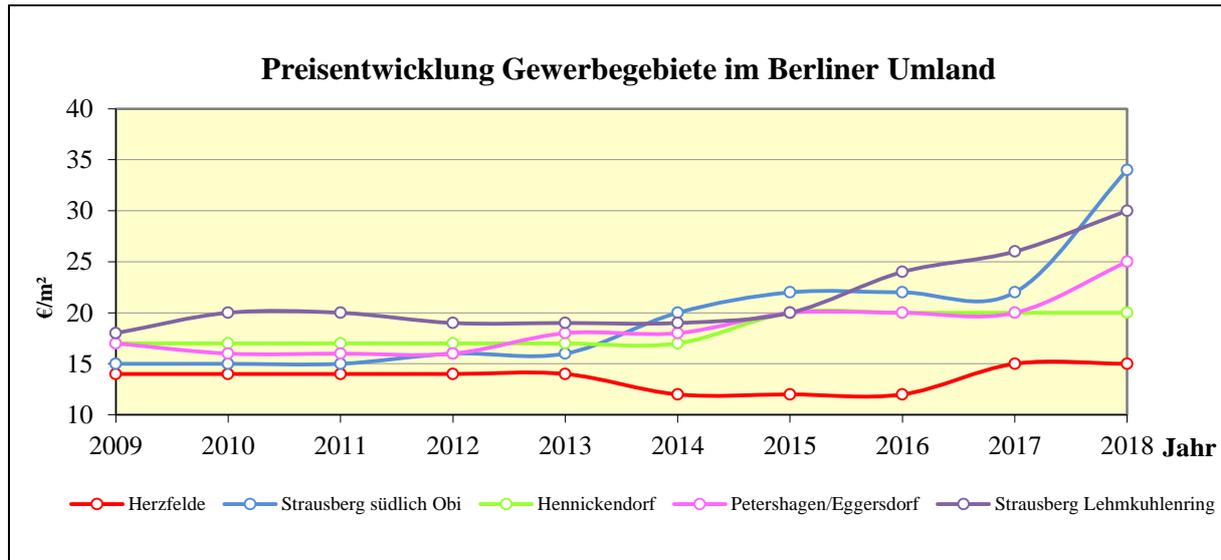
Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2018)	
Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
40 €/m <sup>2</sup> (15 - 85 €/m <sup>2</sup> )	6 €/m <sup>2</sup> (5 - 10 €/m <sup>2</sup> )

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.





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

Das Preisniveau der gewerblichen Bauflächen hat im Vergleich zum Vorjahr überwiegend im Berliner Umland angezogen.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### ► Bauerwartungsland

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

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

Die Zahl der Verkaufsfälle ist in diesem Teilmarkt gering. Im Jahr 2018 wurden diesbezüglich 6 Kauffälle erfasst.

In Auswertung von 13 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Ca. 80 % der Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **20 % und 40 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

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

Lageabhängigkeiten sind für das relative Preisniveau nicht festzustellen. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt 900 m<sup>2</sup> bis 220 000 m<sup>2</sup>.

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

### ► **Rohbauland**

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“  
(§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Zur Auswertung für **entwickelndes Wohnbauland** standen aus den letzten 5 Jahren 59 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 14 Kauffälle aus dem Jahr 2018. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **20 % und 80 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **60 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

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

## 5.6 Sonstiges Bauland

### ► Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2014– 2018)

Berliner Umland				weiterer Metropolitanraum			
Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl
23,00	9,50 - 40,00	900	14	13,00	8,00 - 19,00	600	15

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

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

## 5.7 Erbbaurechte

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

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

Die Laufzeiten der im Landkreis Märkisch-Oderland registrierten Erbbaurechtsverträge betragen **50 bis 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahre 2018 mit insgesamt 18 Verträgen genauso viele Erbbaurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft wie im Vorjahr. Gemessen an der Anzahl aller Verträge über bebautes und unbebautes Bauland liegt der Anteil bei 0,4 %.

Die nachfolgende Tabelle stellt die ermittelten Erbbauzinsen der letzten 5 Jahre dar. Die Auswertung der Erbbauzinsen im Berichtsjahr 2018 basiert auf 6 geeigneten Kauffällen für unbebaute Grundstücke.

### ► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2014	2015	2016	2017	2018	Anzahl 2018
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,5 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,3 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,5 % (4,0 - 4,95%)	Ø 5,0 % (4,0 - 6,0%)	Ø 4,4 % (4,0 - 4,5%)	5
Gewerbegrundstücke	-	6,0 %	5,0 %	Ø 5,8 % (5,0 - 6,0%)	4,5 %	1

## 5.8 Sonderauswertungen

### ► Eckgrundstücke

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

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

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 10 Jahre ist festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage im Mittel 4% preiswerter sind. Das gilt sowohl für das Berliner Umland als auch den weiteren Metropolenraum.

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren. Die Stichprobe basiert insgesamt auf 3 031 Kauffällen, wovon 352 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

Für Grundstücke in Ecklage lag der Quotient aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert als ausreißerbereinigter Mittelwert bei 1,14. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 1,18, woraus sich eine Differenz von 4,00 % zum Quotienten in Ecklage ergibt.

### ► Arrondierungsflächen

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

Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden die Daten der letzten 3 Jahre in die Auswertung einbezogen. Aus dem Zeitraum von 2016 bis 2018 standen insgesamt 233 Kauffälle von Arrondierungsflächen zur Verfügung.

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

### Arrondierungsflächen (2016 – 2018)

baurechtlich notwendig				
Regionstyp	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> ) Ø      Spanne	% vom BRW Ø      Spanne	Darstellung
<b>straßenseitig gelegene Fläche (vorn)</b>				
Berliner Umland	27	116 (4 - 990)	79 (42 - 100)	
weit. Metropolentr.	28	170 (33 - 600)	102 (21 - 333)	
<b>seitlich gelegene Fläche</b>				
Berliner Umland	15	92 (8 - 331)	94 (58 - 163)	
weit. Metropolentr.	27	228 (21 - 880)	81 (21 - 125)	
<b>hinten gelegene Fläche</b>				
Berliner Umland	6	116 (30 - 325)	82 (58 - 135)	
weit. Metropolentr.	14	135 (11 - 651)	82 (28 - 230)	

baurechtlich nicht notwendig				
Regionstyp	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> ) Ø      Spanne	% vom BRW Ø      Spanne	Darstellung
<b>straßenseitig gelegene Fläche (vorn)</b>				
Berliner Umland	6	172 (11 - 700)	46 (16 - 71)	
weit. Metropolentr.	5	270 (77 - 537)	54 (21 - 100)	
<b>seitlich gelegene Fläche</b>				
Berliner Umland	15	164 (35 - 363)	75 (30 - 100)	
weit. Metropolentr.	30	230 (12 - 778)	71 (11 - 127)	
<b>hinten gelegene Fläche</b>				
Berliner Umland	7	78 (5 - 138)	99 (28 - 135)	
weit. Metropolentr.	11	276 (47 - 687)	70 (29 - 100)	

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

#### ► Wassergrundstücke

Für Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke werden wegen der geringeren Verfügbarkeit und der Lagebesonderheit häufig Preise erzielt, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen. In Auswertung der 11 Kauffälle des Jahres 2018 wurden je nach Lage und der Art des Gewässers Zuschläge von 10 % bis 233 % zum Bodenrichtwert für Wohngrundstücke registriert. Im Durchschnitt wurde wiederholt der doppelte Bodenwert erzielt. Die Kauffälle verteilen sich auf den gesamten Landkreis.

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

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind in den Grundstücksmarktberichten der Nachbarkreise Barnim und Oder-Spree sowie im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2018 veröffentlicht.

► **„faktisches“ Bauland im Außenbereich**

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

Der Bodenwert für dieses „faktische“ Bauland ist i. d. R. großen Schwankungen unterworfen. 80 % der Kauffälle liegen zwischen rund **20 %** und **80 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen der nächstgelegenen Ortschaft.

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

Im Mittel wurden rund **45 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Zur Auswertung der letzten 5 Jahre standen 22 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Lage	Kauffälle 2018	Kauffälle 2014-2018	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Landkreis MOL	2	22	2,00 - 85,00

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

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

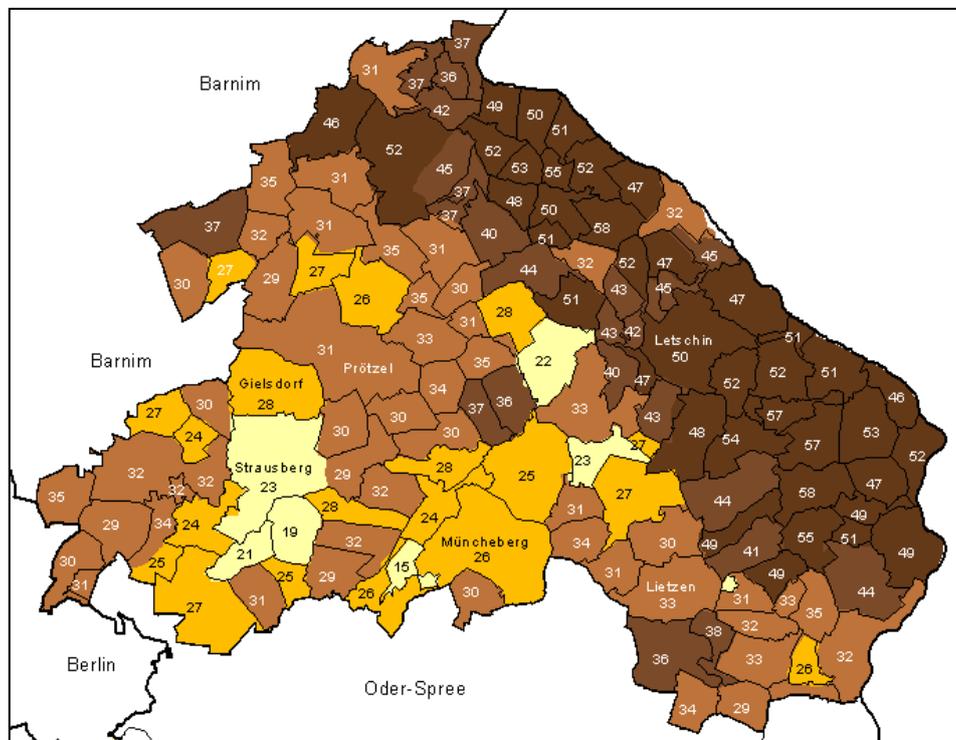
### 6.1 Allgemeines

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

Im Berichtsjahr entfielen 79 % des Flächenumsatzes aller Kauffälle auf diesen Teilmarkt. Der Anteil der Kaufverträge betrug 13 %.

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

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



*(Quelle: Informationssystem des ländlichen Raumes; Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung.)*

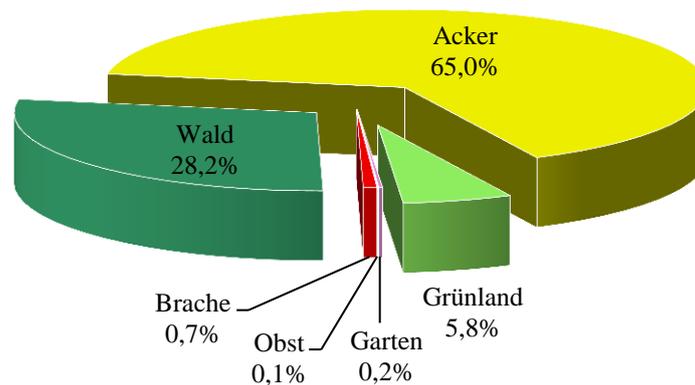
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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

► **Flächennutzung**

In der nachfolgenden Grafik ist die Aufteilung der Kreisfläche nach den Flächenanteilen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten dargestellt. Wie daraus ersichtlich ist, dominiert im Landkreis Märkisch-Oderland die Ackerfläche, gefolgt von Wald, wogegen Grünland sowie der Obstanbau hier nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

**Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft**



(Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand 31.12.2018)

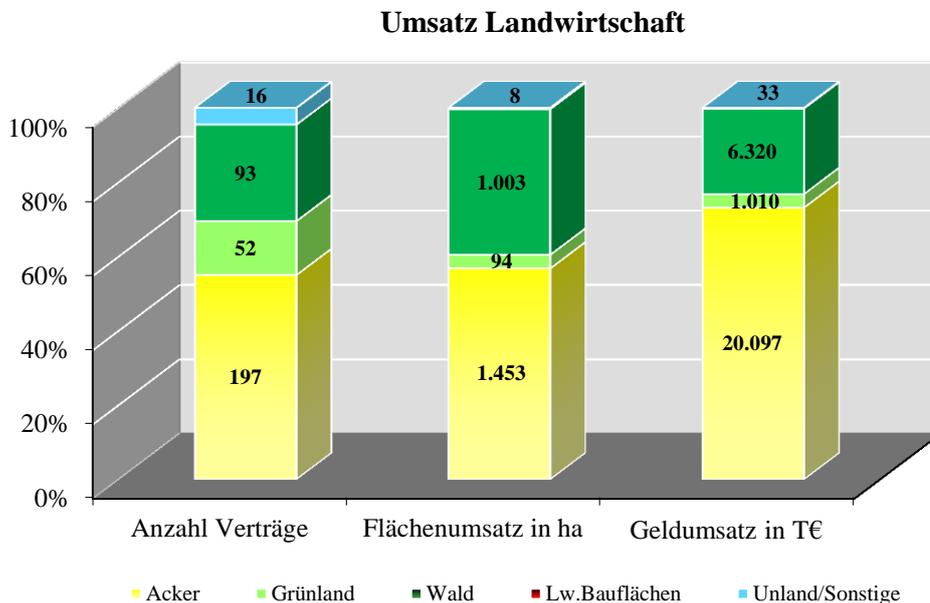
► **Umsätze 2018**

Die Umsatzzahlen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt waren insgesamt weiter rückläufig, wobei die Entwicklung nicht einheitlich verlief. Insbesondere bei Ackerland waren sowohl in der Anzahl als auch im Flächen- und Geldumsatz Rückgänge von rund 30 % zu verzeichnen. Dagegen waren bei Wald der Geldumsatz um rund 91 % und der Flächenumsatz um rund 64 % gestiegen.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2017	483	32.088	2.777
2018	358	27.460	2.558
Vergleich zum Vorjahr	- 25,9 %	- 14,4 %	- 7,9 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 2.558 ha ca. 1,2 % der Kreisfläche bzw. ca. 1,4 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Mit einem Anteil von rund 73 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes dominiert Acker, gefolgt von Wald mit 23 %. Dagegen ist Grünland mit rund 4 % Anteil eher unbedeutend.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

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

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

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

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 nachfolgend dargestellt:

Bereich	Acker (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl* Kauffälle	Grünland (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl* Kauffälle
<b>Oderbruch</b>	<b>1,50</b> (Ackerzahl 40 – 60)	86	<b>0,70</b> (Grünlandzahl 40- 60)	13
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	<b>1,30</b> (Ackerzahl 20 – 40)	82	<b>0,80</b> (Grünlandzahl 20 - 40)	19
<b>Berlinnaher Raum</b>	<b>1,40</b> (Ackerzahl 20 – 40)	22	<b>0,70</b> (Grünlandzahl 20 - 40)	9

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

Separate Kleinstflächen sind (< 2 500 m<sup>2</sup>) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung hier nicht berücksichtigt.

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

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

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

### ► Preisniveau von Acker

Der langjährige Preisanstieg für Acker wurde 2018 gestoppt. Während der Bodenrichtwert für die „Ostbrandenburgischen Platte“ konstant blieb, wurde für das Oderbruch ein Rückgang um 12 % registriert. In Verbindung mit dem Rückgang der Anzahl der Verträge sank das Investitionsvolumen um 28 %.

Der Landkreis Märkisch-Oderland nimmt im landesweiten Vergleich nach der Uckermark dennoch eine Spitzenposition ein.

Im Jahr 2018 wurden mit 1 453 ha Ackerfläche 1,2 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

Nachfolgend sind die Kaufpreise für die Bodenrichtwertbereiche „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ differenziert nach Ackerzahl und Größe der veräußerten Fläche dargestellt. Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen wird im Bodenrichtwertbereich „Berlinnaher Raum“ auf eine Darstellung verzichtet.

### Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	> 61		
0,25-1	1,10 <b>1,01</b> 0,99	<b>1,69</b>	1,70 1,21 1,00 <b>1,01</b>	<b>2,09</b> <b>1,53</b> <b>1,43</b> 1,27 1,30	<b>1,42</b> <b>0,91</b> <b>2,62</b>	16	<b>1,39</b>
>1-2				1,50 1,41 1,50	<b>1,64</b> <b>1,60</b>	5	<b>1,53</b>
>2-5		1,12 1,25	0,57 <b>2,00</b> 1,10	1,43 1,30 1,17 1,27	<b>1,75</b> <b>1,80</b>	11	<b>1,34</b>
>5-10	1,26 <b>1,93</b>	1,27 1,65 1,38 <b>1,20</b>		1,70 1,11 1,50 1,38 1,40 1,85 <b>1,49</b> 1,30 1,78	1,50 <b>0,90</b> 1,63 2,21 1,25 1,35	21	<b>1,48</b>
>10-20		1,09 1,81	1,17 1,97	0,80 0,80 1,32 1,90 2,01 2,00		10	<b>1,49</b>
>20-40				1,59 1,30		2	<b>1,45</b>
Verträge (Anzahl)	5	9	9	29	13	65	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>1,26</b>	<b>1,38</b>	<b>1,30</b>	<b>1,46</b>	<b>1,58</b>		<b>1,44</b>

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

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

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=20	21-30	31-40	41-50	>51		
0,25-1		0,86 <b>0,90</b> <b>1,40</b> <b>1,00</b>	<b>0,95</b> 1,26 1,21 0,39 <b>1,00</b> 0,71 <b>1,30</b> 0,90	<b>1,11</b> <b>1,48</b>		14	<b>1,03</b>
>1-2		<b>0,92</b> 1,30 1,50 1,30 1,63 1,30 0,89	<b>1,05</b> <b>1,50</b>			9	<b>1,27</b>
>2-5	0,60	1,30 0,59	1,42 <b>1,17</b> 1,22	<b>0,79</b> 0,85	2,00	9	<b>1,10</b>
>5-10	<b>1,07</b>	1,29 0,90	1,04 1,32 1,10	<b>1,30</b>		7	<b>1,15</b>
>10-20	<b>0,99</b> <b>0,97</b> <b>0,99</b>	0,91 1,50	0,88 <b>1,50</b>			7	<b>1,11</b>
>20-40		1,35	1,00		2,15	3	<b>1,50</b>
> 40		1,09	<b>1,81</b>			2	<b>1,45</b>
Verträge (Anzahl)	5	19	20	5	2	51	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>0,92</b>	<b>1,15</b>	<b>1,14</b>	<b>1,11</b>	<b>2,08</b>		<b>1,16</b>

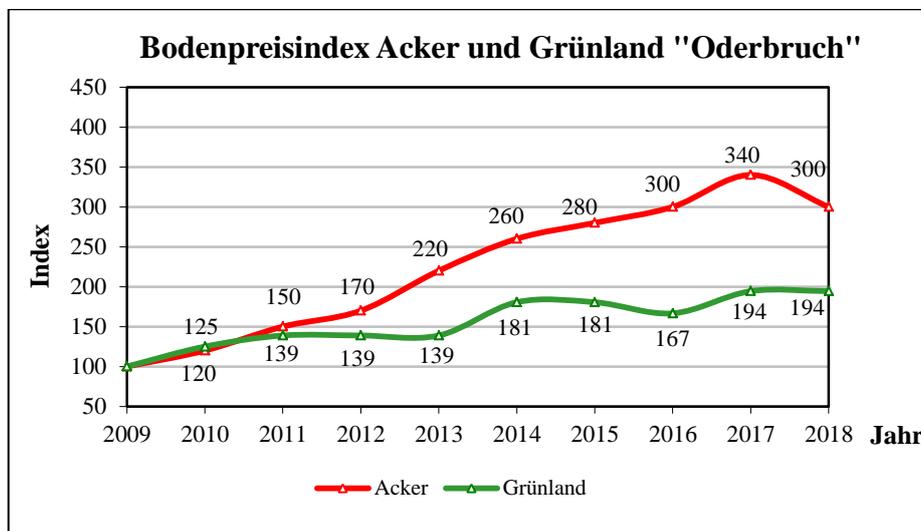
*Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck*

► **Preisniveau von Grünland**

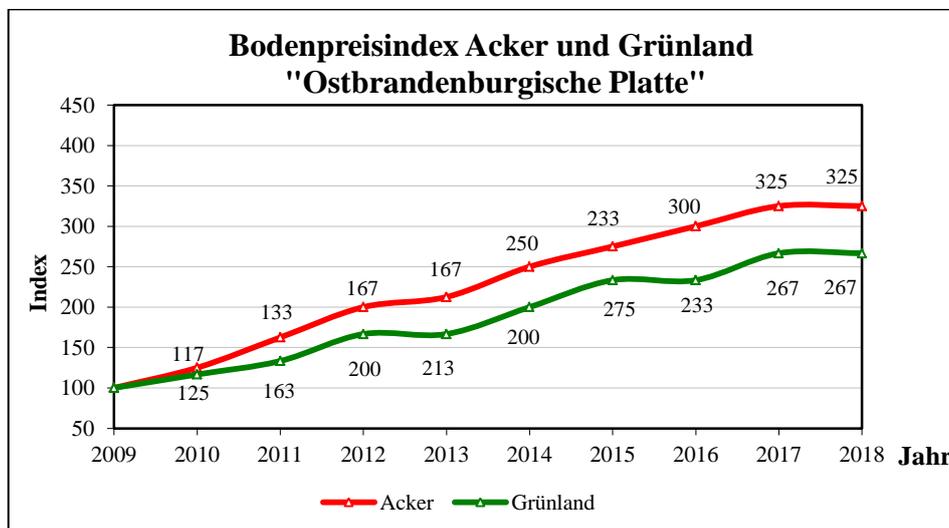
Die Preise für Grünland blieben in allen drei Richtwertbereichen konstant auf dem Niveau des Vorjahres. Es wurden insgesamt 94 ha Grünlandfläche und damit rund 0,9 % der Grünlandfläche bzw. 0,05 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt- bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL.

**6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2009 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der allerdings 2018 gestoppt wurde.



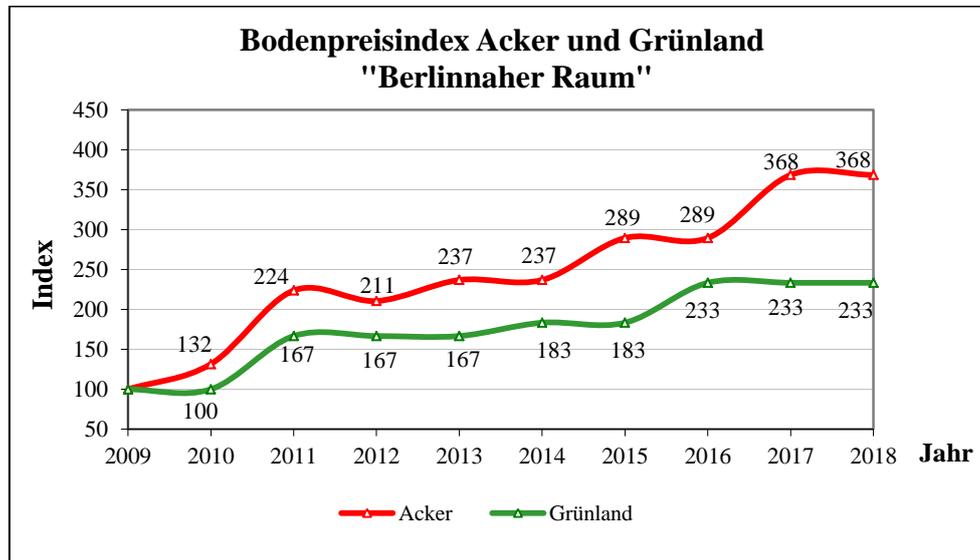
Die Kaufpreise für Acker fielen nach dem Rückgang im Jahr 2018 wieder auf das Niveau von 2017. Während sich der Ackerpreis im Bereich „Oderbruch“ in den letzten 10 Jahren verdreifacht hat, fällt der Preisanstieg für Grünland moderater aus.



Im Bereich der „Ostbrandenburgischen Platte“ (Grafik s. vorherige Seite) haben sich die Preise auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert.

Die Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise verläuft annähernd kongruent, Grünland bleibt jedoch erheblich unter der Entwicklung von Acker zurück.

In den letzten 10 Jahren lag die Preissteigerung für Acker bei 225 % und für Grünland bei 133 %.



Für den „Berlinnahen Raum“ haben sich die Preise auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Ab 2009 wurde für Acker mit einer Erhöhung auf fast 400 % die höchste Preissteigerung registriert. Die Entwicklung der Grünlandpreise lag dagegen erheblich darunter.

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

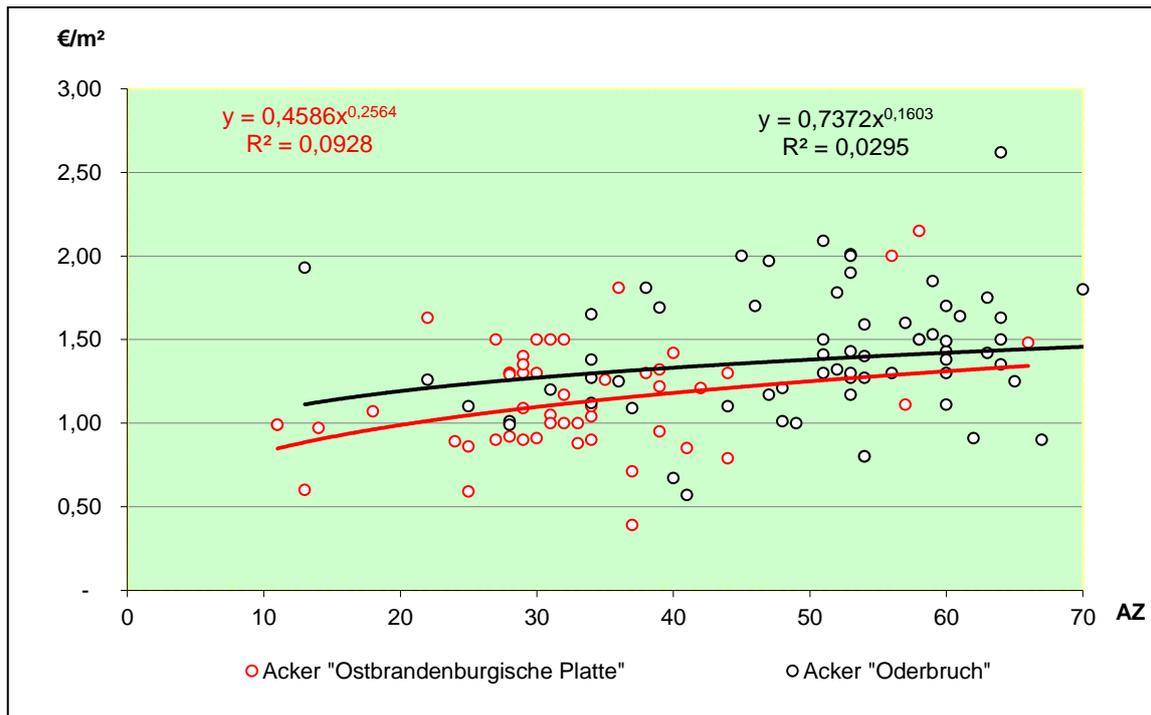
In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von eindeutigen Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

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

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

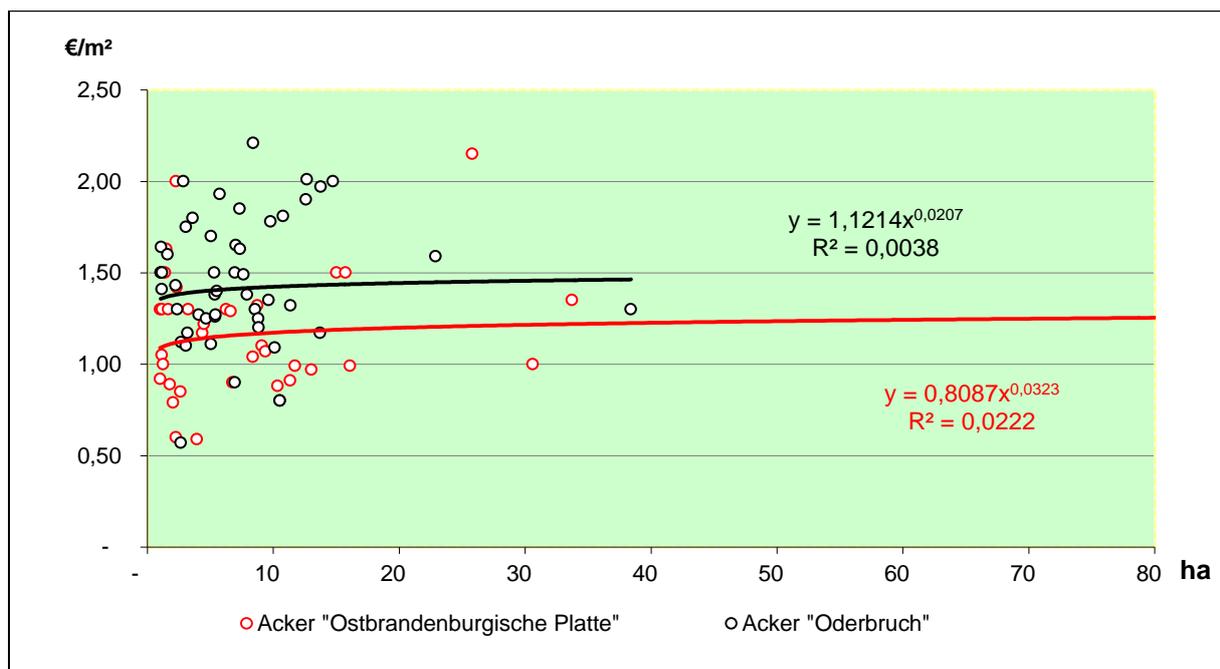
In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2018 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend die besten Böden die höchsten Kaufpreise erzielen, was insbesondere in Gebiet der „Ostbrandenburgischen Platte“ deutlich wird (s. a. S. 40). Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) ist jedoch nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik).

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

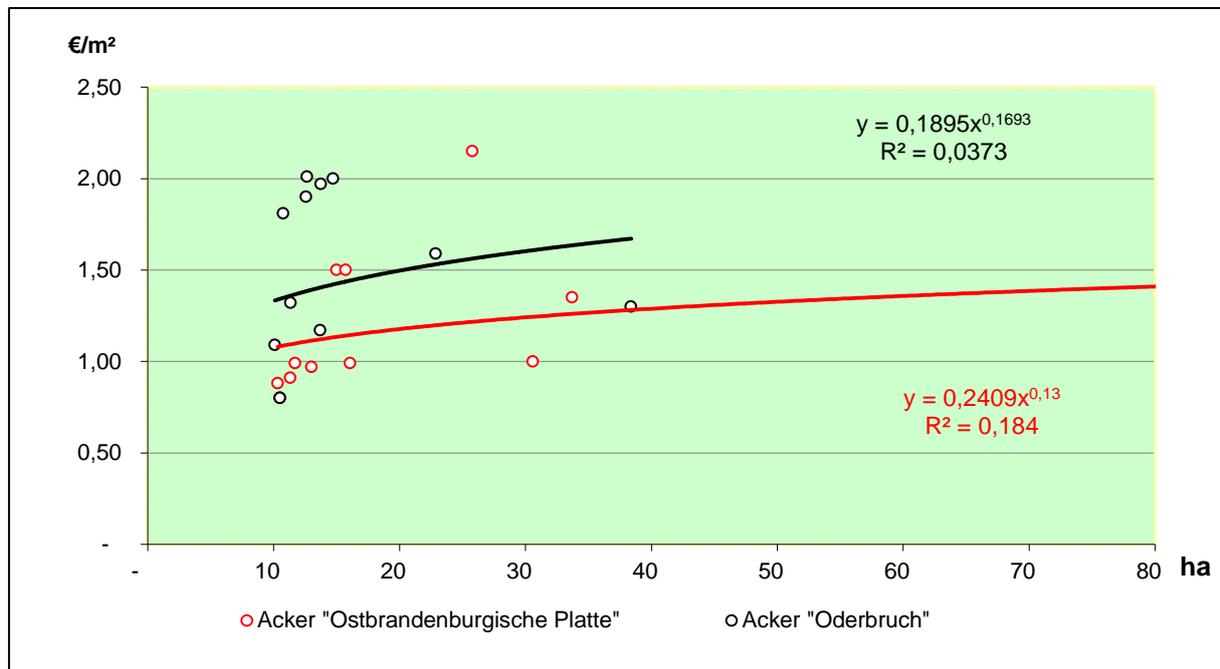


► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

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



Die nachstehende Grafik zeigt die Auswertung der Kauffälle ab 10 Hektar. Auch hier ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit nicht nachweisbar, wobei sich für die „Ostbrandenburgischen Platte“ eine leichte Abhängigkeit andeutet.



### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

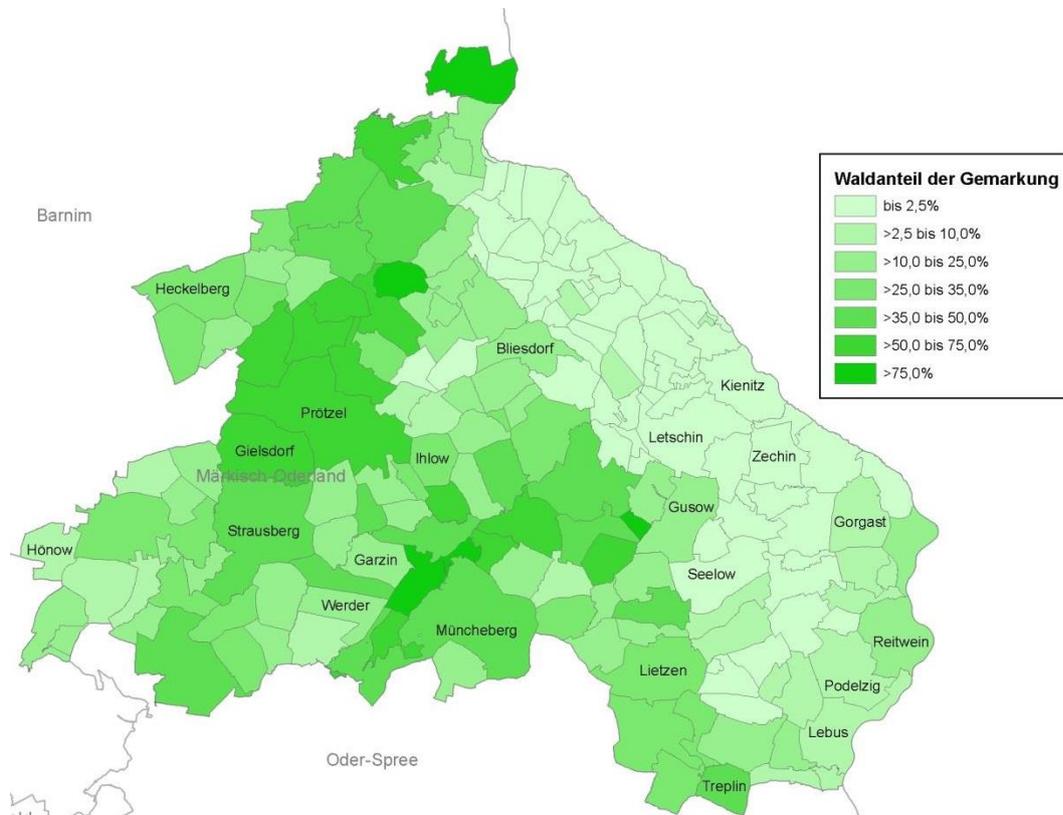
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Forstwirtschaft ist im Landkreis Märkisch-Oderland nach der Landwirtschaft flächenmäßig die bedeutendste Landnutzungsform. Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche macht mit rund 51.900 Hektar ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

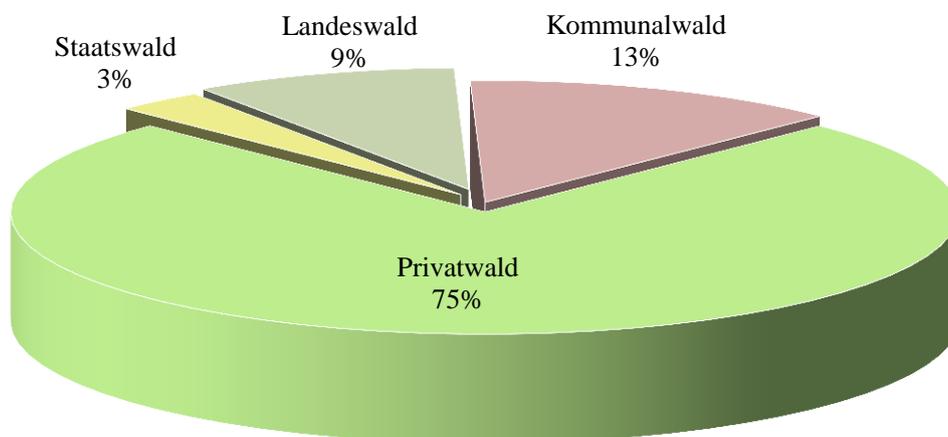
Zur Sicherung von Naturschutzplanungen hat der Landkreis in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten Flächen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz, insbesondere durch anerkannte Naturschutzorganisationen ausgewiesen.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2017

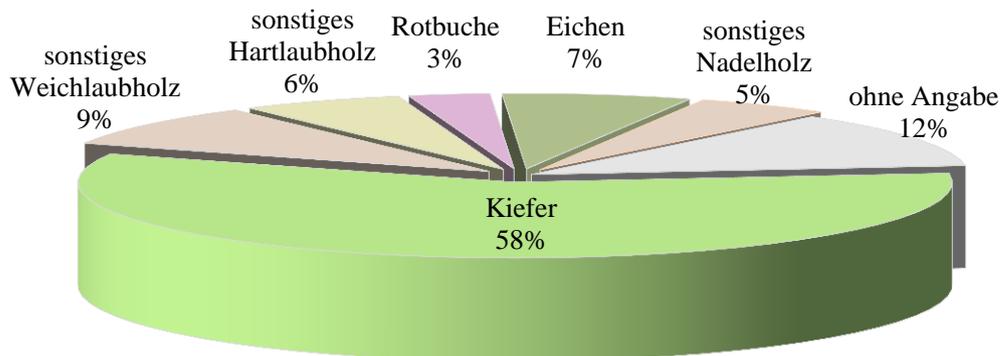
Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2017

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:



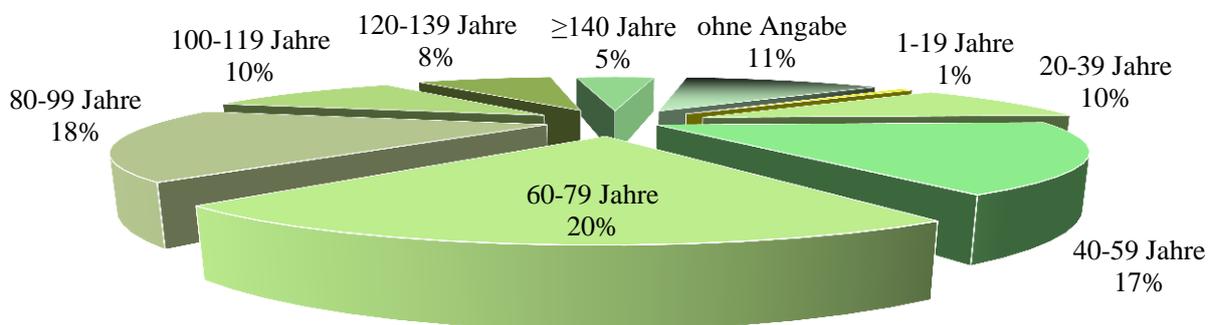
Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2018

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

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

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

Altersklassenverteilung in %



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2018

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

Trotz erheblich gesunkenen Vertragszahlen für Wald hat sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz im Jahr 2018 erheblich angezogen. Die deutliche Steigerung im Geldumsatz von rund 91 % zum Vorjahr ist ein Beleg für das gestiegene Preisniveau. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr.

Der Flächenumsatz für Wald betrug rund 39 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes.

### Umsatzzahlen Wald

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)	↻ Fläche (ha)
2017	133	3.314	611	4,59
2018	93	6.320	1.003	10,8
Vergleich zum Vorjahr	- 30,1 %	+ 90,7 %	+ 64,2 %	+ 135 %

#### 6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald hat sich nach der vorjährigen Erhöhung auf **0,70 €/m<sup>2</sup>** auf diesem Niveau weiter stabilisiert. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen. Demgemäß bezieht sich der Bodenrichtwert auf den gesamten Landkreis.

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

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

Eine differenzierte Untersuchung der Wertanteile Boden und Aufwuchs war für das Untersuchungsgebiet nicht möglich, da wiederholt bei keinem Kauffall eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Aufwuchs ausgewiesen war.

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

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

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

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

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

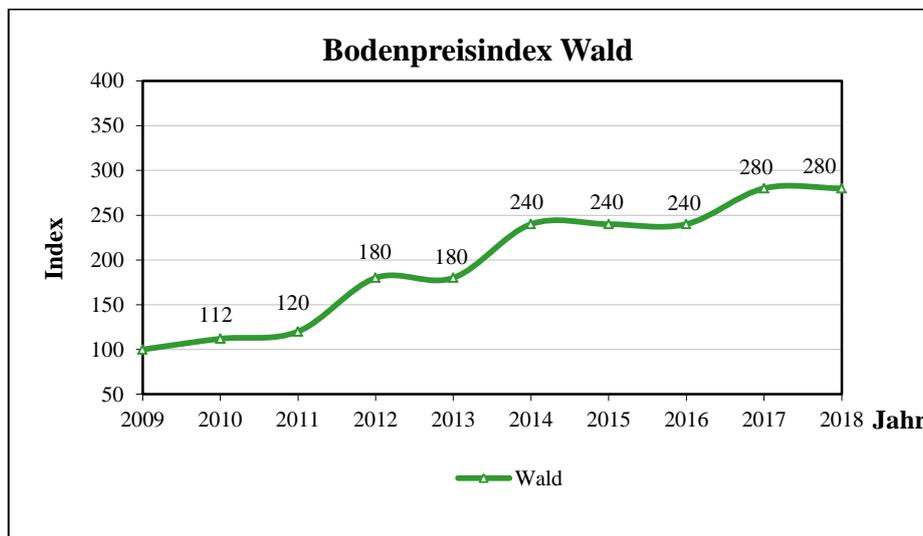
### ► Ortsnahe Fläche

Für ortsnahe Waldflächen lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2018 lag das Preisniveau der ortsnahen Flächen ca. 30 % über den ortsfernen Flächen. Eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis ist nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar.

### 6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2009 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Das Preisniveau bei forstwirtschaftlichen Flächen hat sich bezogen auf den Bodenrichtwert von 2009 in Höhe von 0,25 €/m<sup>2</sup> fast verdreifacht.



### 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

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

Die Grundstücksmarktaktivität ist in diesem Teilmarkt gering. Im Jahr 2018 wurde diesbezüglich kein Kauffall registriert. In den letzten 5 Jahren insgesamt gab es 4 geeignete Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **1,20 €/m<sup>2</sup> und 5,30 €/m<sup>2</sup>**. Das Kaufpreismittel der Jahre **2014 bis 2018** liegt bei **3,30 €/m<sup>2</sup>**.

## 6.5 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

### ► Unland/Geringstland

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

In Auswertung der Jahre 2014 bis 2018 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

#### Unland/Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl
2014	0,17	0,08 - 0,32	11
2015	0,21	0,10 - 0,39	16
2016	0,15	0,13 - 0,20	6
2017	0,27	0,20 - 0,33	5
2018	0,24	0,10 - 0,37	5

Die Erwerbsfälle befinden sich mit einer Ausnahme im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

### ► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

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

### ► Naturschutz-/Landschaftsschutz/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 124 geeignete Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 130 m<sup>2</sup> bis 57 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
124	0,53	0,03 - 3,36

Wie im Vorjahr bezogen sich ca. 18 % der Kauffälle auf das EU-LIFE-Projekt „Kalkmoore Brandenburg“. Das Projekt hat das Ziel, Moorflächen als natürliche Kohlenstoffspeicher zu reaktivieren. Vorrangig die Gemarkungen Strausberg, Altlandsberg und Hennickendorf sind davon betroffen. Träger ist der NaturSchutzFonds des Landes Brandenburg.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2018 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

### ► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 38 Kaufverträgen im Jahr 2018 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Ca. 60 % aller Gartenverkäufe entfielen auf das Berliner Umland.

In Auswertung der Kaufpreise für **hausnahes Gartenland** im Zeitraum 2014 bis 2018 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung in Höhe von 5 bis 62 % zum Bodenrichtwert für Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt, sogenannte Arrondierungsflächen, und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner/Nachbarn - besteht. Das Preisniveau ist hierbei deutlich durch individuelle persönliche Umstände beeinflusst.

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m <sup>2</sup> )
≤ 50 (20)	Ø 17 (Spanne 6-28)	300 - 3 500	≤ 15 (100)	Ø 25 (Spanne 5-62)	80 - 6 700
> 50 (53)	Ø 16 (Spanne 5-41)	70 - 4 600	> 15 (76)	Ø 16 (Spanne 5-42)	50 - 5 600

*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 Werten.*

### ► Flächen für Erneuerbare Energien

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurde im Jahr 2018 in 260 Windkraftanlagen, auf 612 ha Freiflächen-Photovoltaikanlagen (incl. Nebenflächen), mit einer Vielzahl von PV-Anlagen auf Dachflächen und in 41 Biogasanlagen erneuerbare Energie erzeugt.

Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung für Strom und Wärme verkörpern insgesamt eine installierte Leistung von rund 889 MW und entsprechen einer Zunahme von ca. 3,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Die moderate Zunahme bei der installierten Leistung im Jahr 2018 ist wie in den letzten Jahren den Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (Erneuerbare Energien Gesetz-EEG) als auch den verpflichtenden Ausschreibungen bei Photovoltaik - Freiflächenanlagen und bei Windkraftanlagen geschuldet.

Die Windeignungsgebiete (WEG) im LK Märkisch-Oderland aus dem Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aus dem Jahr 2004 sind fast vollständig bebaut. Die Beurteilung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen erfolgt seit Oktober 2018 auf der Grundlage des fortgeschriebenen Sachlichen Teilregionalplanes Windenergienutzung 2018 (RegPIWind 2018).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich 39 WKA mit einer installierten Leistung von 162,4 MW im Genehmigungsverfahren und 13 WKA derzeit im Bau.

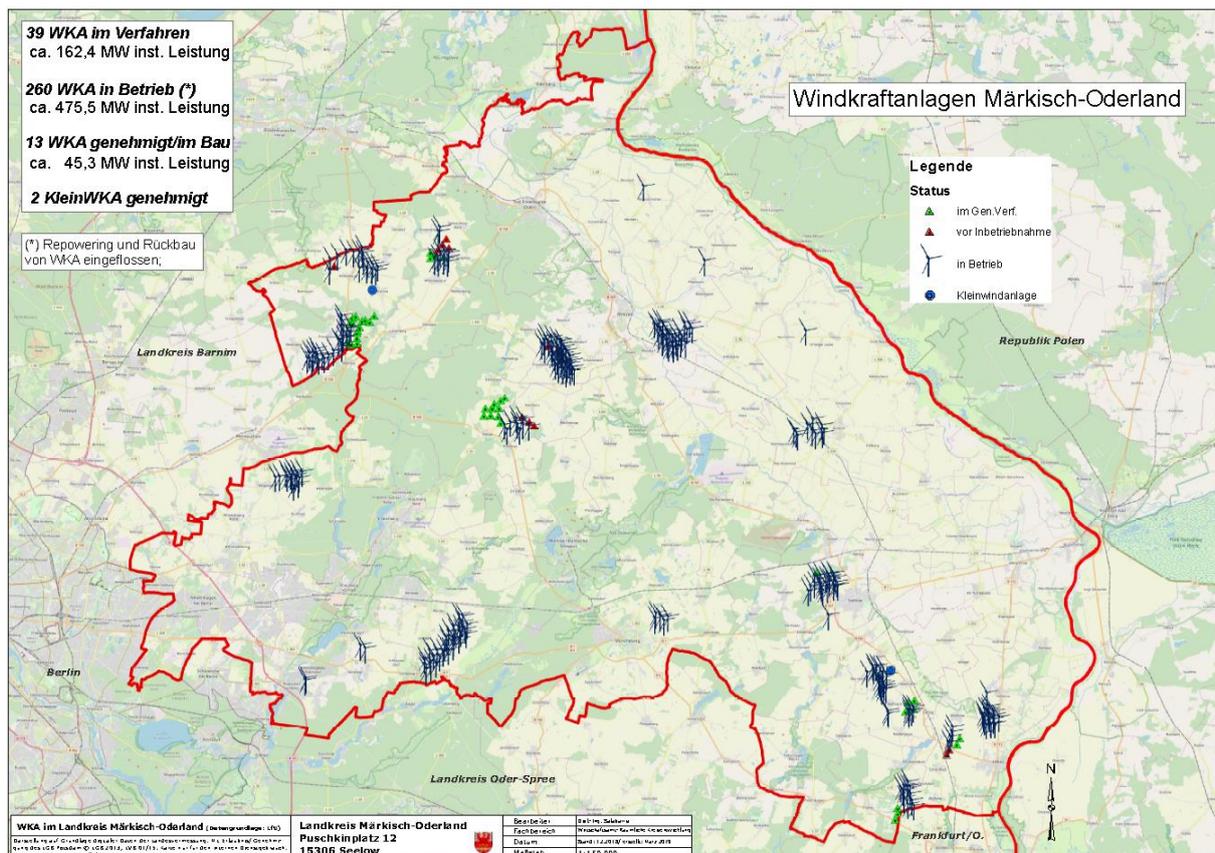
*Hinweis: Photovoltaikanlagen produzieren Strom; thermische Solaranlagen produzieren Wärme*

Weitere Informationen unter Geoportal Märkisch-Oderland:

[https://www.landkreismol.de/WebOffice\\_Extern/synserver?project=internet&user=gast&View=Energieanlagen](https://www.landkreismol.de/WebOffice_Extern/synserver?project=internet&user=gast&View=Energieanlagen)

## Windkraftanlagen

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



Standorte Windkraftanlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2018

Zur Windkraftnutzung wurde im Jahr 2018 wieder nur ein Grundstückskaufvertrag registriert. Aus den letzten 5 Jahren liegen 7 Kauffälle vor. Sie sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

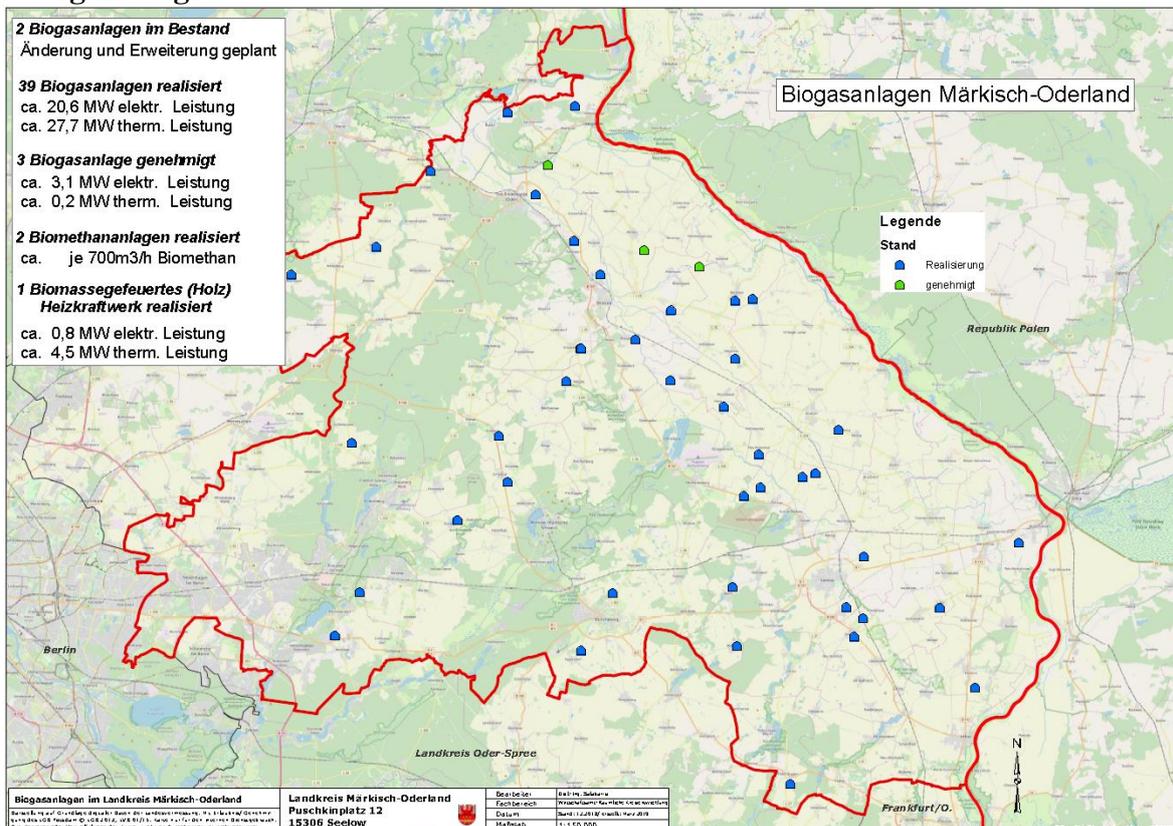
Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

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

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m <sup>2</sup> (gerundet)	
		Vertrag enthält keine Informationen über zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält Informationen über zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		4,00 (1,20- 7,50)	2,50 (0,30 – 3,70)
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	63,00 (17,00 – 109,00)	6,04 (1,50 – 12,00)
	Trasse	0	3,40 (3,00 – 3,80)
	Abstandsflächen/ Restflächen	0	0,95

**Hinweis:** Vereinbarte Ablösebeträge für die Windkraftnutzung können als Bestandteil des Kaufpreises sowohl als Einmalzahlung als auch als jährliche Entschädigung über die Dauer des Betriebes der Windkraftanlage gewährt werden. Eine zuverlässige Erfassung der Ablösebeträge ist nicht möglich, da sie entweder in oder auch außerhalb der notariellen Kaufverträge vereinbart werden.

## Biogasanlagen



Standorte Biogasanlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2018

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

Für das Berichtsjahr liegt wie im Vorjahr kein Kauffall für einen Standort von Biogasanlagen vor. Von einer Auswertung wird demzufolge abgesehen.

### **Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen**

Im Berichtsjahr gab es lediglich einen Kauffall für eine unbebaute Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. In Auswertung von 9 Kauffällen der Jahre 2014 bis 2018 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **0,70 €/m<sup>2</sup>** und **14,00 €/m<sup>2</sup>** festzustellen. Im Mittel wurden **4,70 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 3.000 m<sup>2</sup> und 27 ha und sind ausschließlich 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**

<b>Teilmarkt</b>	<b>Kauffälle 2018</b>	<b>Kauffälle 2014-2018</b>	<b>Durchschnitt (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Spanne (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Dauerkleingärten</b> nach BKleingG	2	16	2,23	1,00 bis 4,60
<b>Wasserflächen</b> Seen Gräben	1 1	4 14	1,09 0,50	0,17 bis 2,05 0,14 bis 1,99
<b>Private Wege</b> im Außenbereich im Innenbereich	2 2	26 19	0,91 6,69	0,15 bis 6,82 1,00 bis 34,09
<b>Pferdekoppel</b>	0	3	7,96	1,00 bis 20,17
<b>Bahnflächen (Gleisanlagen)</b>	0	3	1,25	0,43 bis 2,61
<b>Lagerplätze</b>	0	3	12,80	6,82 bis 23,78

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

Für den Zeitraum 2014 bis 2018 lagen 3 Kauffälle für zukünftige Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz) vor. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,80 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke haben eine Größe von 1 100m<sup>2</sup> bis 23 401 m<sup>2</sup>.

## ► Abbauland

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2014 wurden lediglich 2 Kauffälle erfasst, im Jahr 2018 gab es einen Kauffall. Beim Preisniveau für Abbauland ist zwischen bergfreien und grundeigenen Rohstoffen zu unterscheiden.

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

### Unterscheidung bergfreie und grundeigene Bodenschätze

- **bergfreie Bodenschätze**

Beim Verkauf von Abbauland eines bergfreien Rohstoffes gehört der Bodenschatz nicht zum Verkaufsgegenstand (s. a. BGH-Urteil vom 19.12.2002). In den letzten 5 Jahren sind dafür keine Kauffälle vorhanden.

- **grundeigene Bodenschätze**

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

In Auswertung von 2 Kauffällen über grundeigene Bodenschätze der Jahre 2014 bis 2018 lag der Mittelwert bei **9,93 €/m<sup>2</sup>** bei einer Schwankung zwischen **9,85 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup>**. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 3,7 und 3,8 ha. (Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

## ► Stellplätze

Im Berichtsjahr gab es einen Kauffall für Stellplatznutzung. In Auswertung von 6 Kauffällen im Zeitraum 2014 bis 2018 lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise in Abhängigkeit von verfügbaren Alternativen, wie Stellplätzen im öffentlichen Raum einer sehr großen Streuung unterliegen. Alle Kauffälle sind ausschließlich dem Berliner Umland zuzuordnen.

**Für Einzelnutzung** (bei Flächen 12-13 m<sup>2</sup>) wurden je Stellplatz **2.000 €** bzw. **163 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Das Preisniveau aus 5 Verkäufen lag zwischen 83 % und 114 % zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel von 2 Verkäufen **20.000 €** bzw. **14,50 €/m<sup>2</sup>** bei einer Spanne von **14,00 €/m<sup>2</sup> bis 15,00 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Das Preisniveau lag im Mittel nur bei rund 26 % der Bodenrichtwerte. Die Flächen waren im Mittel 1.350 m<sup>2</sup> groß bei einer Spanne von 1.026 m<sup>2</sup> bis 1.674 m<sup>2</sup>.

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

► **Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen**

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 36 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 zwei Ausnahmen auf Straßenflächen **innerhalb der Ortslagen**.

Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 2,50 (Spanne 0,90 – 15,00)	Ø 1,35 (Spanne 0,70 – 8,00)
Datenbasis 30 Kauffälle	Datenbasis 6 Kauffälle

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

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

## 8 Bebaute Grundstücke

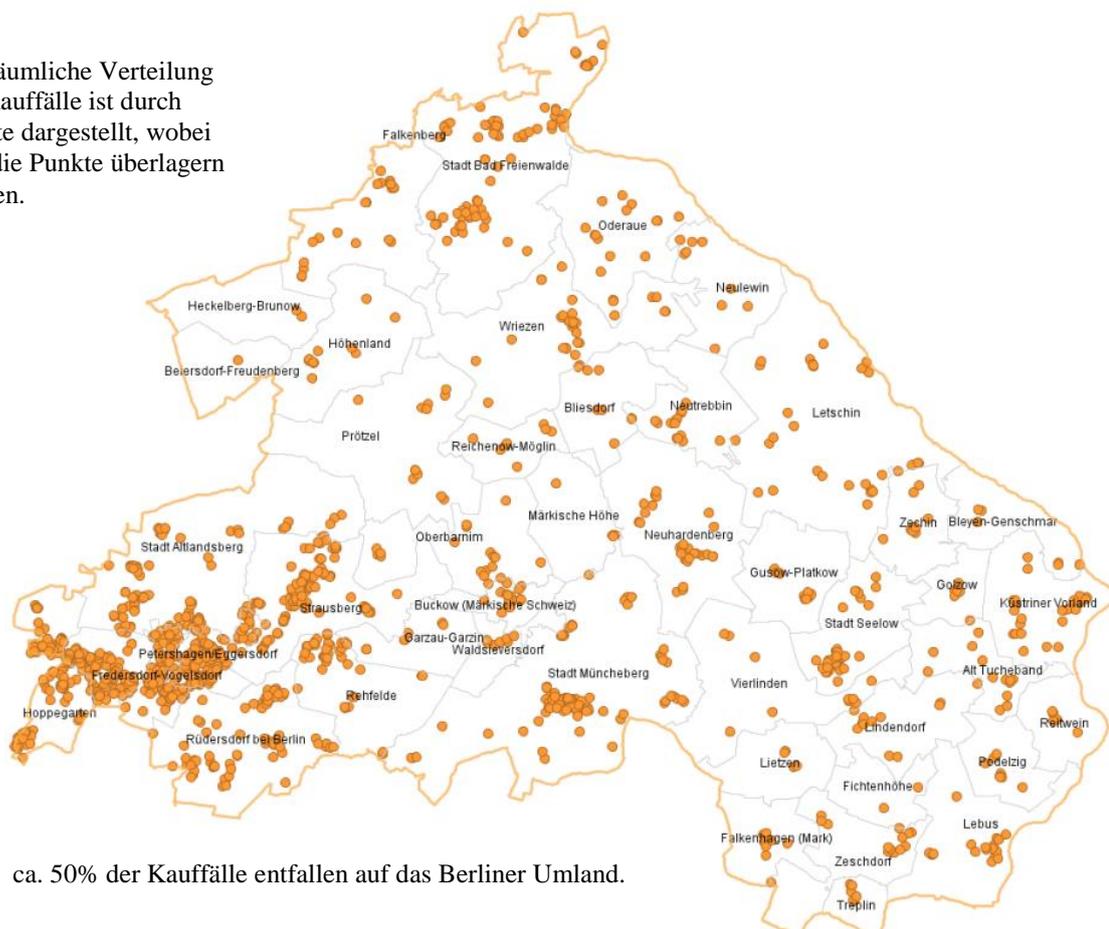
### 8.1 Allgemeines

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte in dem bedeutendsten Teilmarkt im Jahr 2018 mit einem Plus von rund 6 % zum Vorjahr auf 346 Mio. € den neuen Höchststand. Dabei stieg der Flächenumsatz um rund 37 % und die Vertragsanzahl um rund 14 % zum Vorjahr.

Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei sehr unterschiedlich. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern waren nach dem Hoch des Vorjahres Rückgänge zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2018.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2017	(1 000 m <sup>2</sup> )	% zu 2017	(100 T €)	% zu 2017
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	57,8	775	4,4	1 751	2,9	1 505	18,6
Reihenhäuser/DHH	12,8	172	35,4	180	5,9	249	36,1
Mehrfamilienhäuser	5,4	73	10,6	305	20,1	206	- 8,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	4,8	64	42,2	243	42,1	395	103,6
Wochenendhäuser	10,2	137	38,4	145	59,3	94	154,1
sonstige Gebäude	9,0	257	22,4	1 902	107,4	1 013	- 26,1
<b>Gesamt</b>	100,0	1 341	13,9	4 526	37,0	3 462	5,6

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



ca. 50% der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2018 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle (in der Klammer) belegt die Größe der Stichprobe, die innerhalb einer Untersuchungsgruppe unterschiedlich sein kann.

*Die Auswertung erfolgte innerhalb der vorgegebenen Räume ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen. Eine Preisentwicklung kann demgemäß aus den jährlichen Kaufpreismitteln nicht abgeleitet werden. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 13 ImmoWertV sowie Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.*

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

*Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 5.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m<sup>2</sup> gerundet. Gebäude mit Reparaturstau sind bei der Untersuchung ausgeschlossen.*

#### ► Einfamilienhäuser

##### Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	260.000 (70)	880	2.440 (70)	110
BJ >1945-1990	250.000 (52)	850	2.370 (52)	110
BJ >1990-2012	335.000 (85)	710	2.740 (85)	130
BJ >2012	380.000 (13)	680	3.080 (13)	130

##### weiterer Metropolenraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	110.000 (25)	910	860 (25)	130
BJ >1945-1990	110.000 (21)	850	900 (21)	120
BJ >1990-2012	200.000 (22)	890	1.530 (22)	130
BJ >2012	240.000 (5)	650	2.220 (5)	110

## ► Zweifamilienhäuser

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

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 330.000 € (Spanne 150.000-550.000)	Ø 155.000 € (Spanne 95.000-255.000)
Datenbasis 26 Kauffälle	Datenbasis 7 Kauffälle

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

### 8.2.2 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 666 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2016 bis 2018 entsprechend der SW-RL nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

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

Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

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

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

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

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

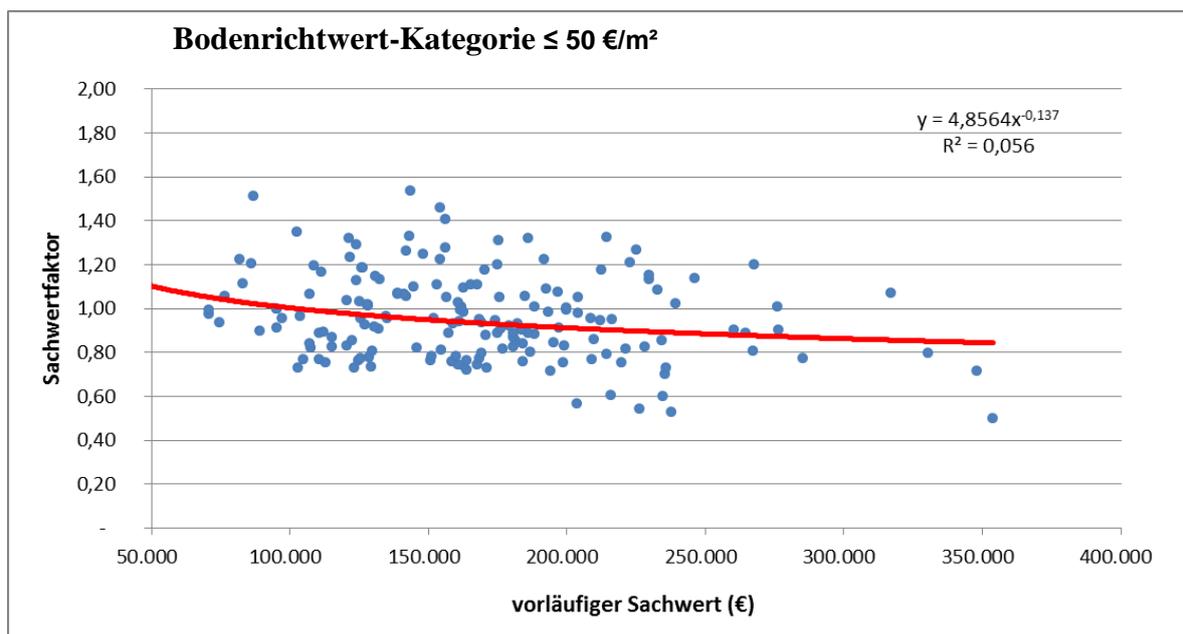
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

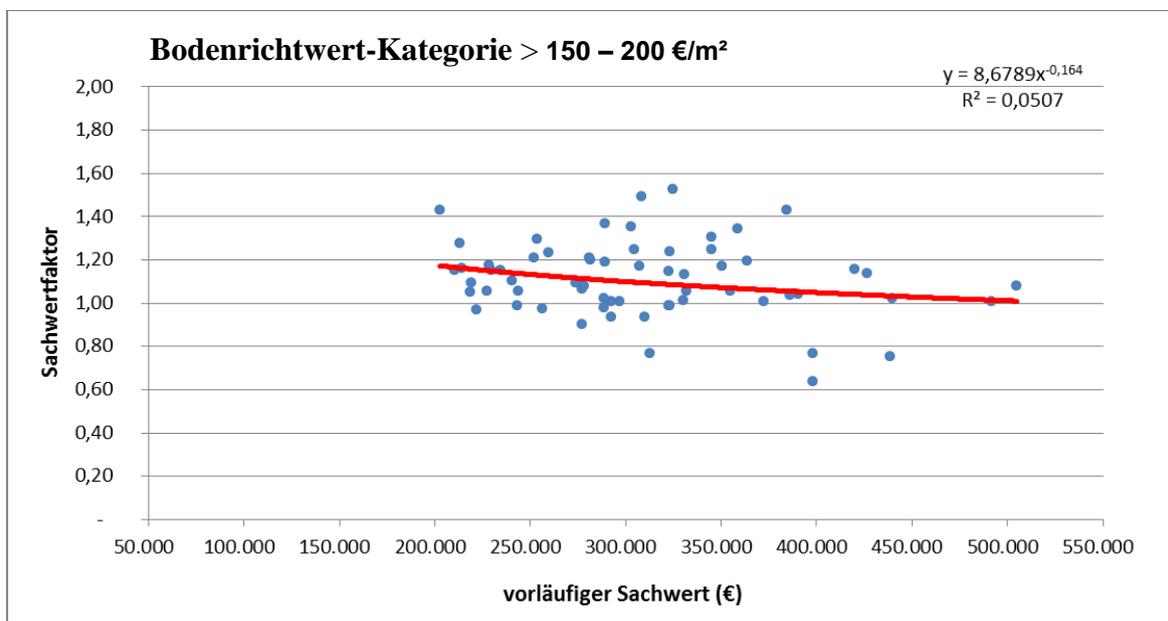
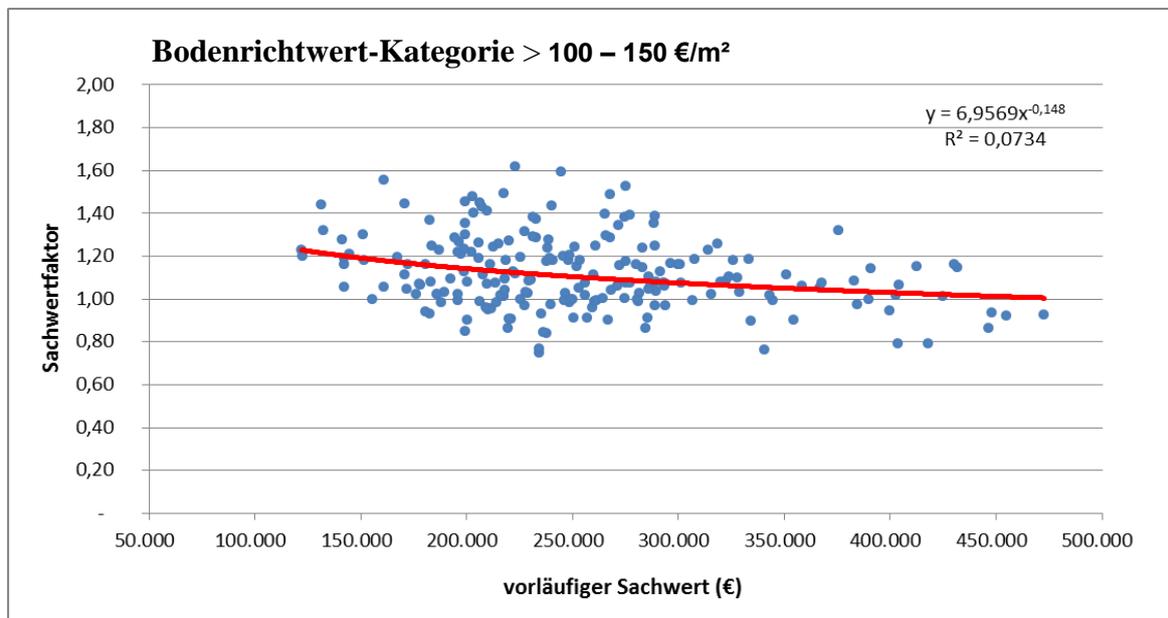
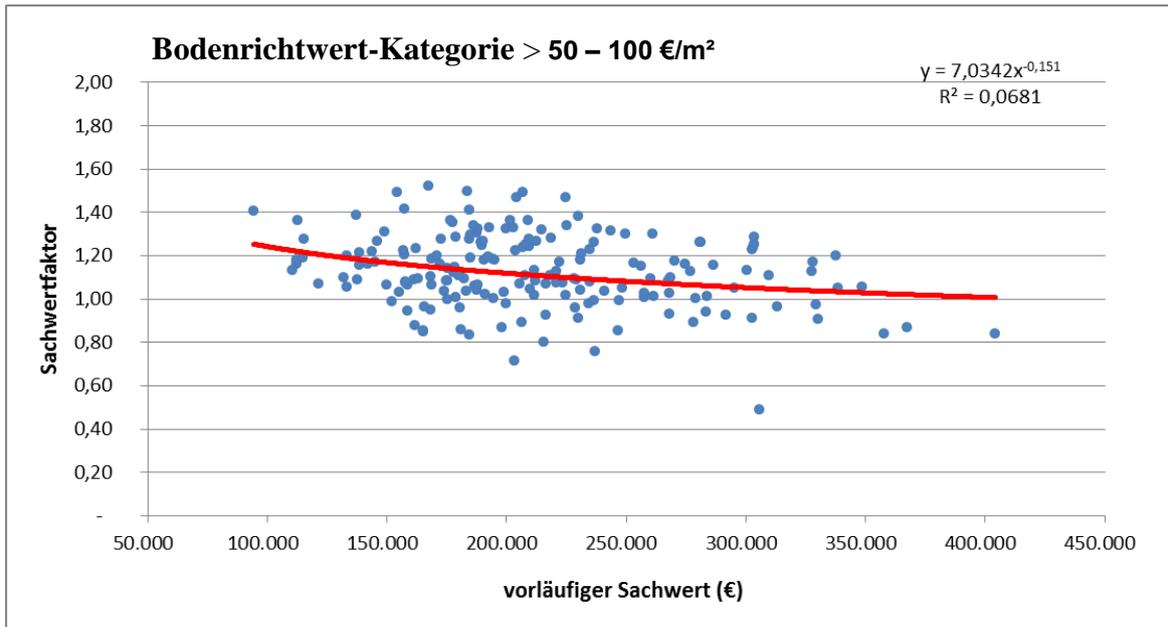
Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre (2016 – 2018)
Vermietung	keine vermietete Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen
Erstverkäufe	keine Erstverkäufe, da es sich nicht um ein am Markt erzielten Wert handelt, sondern in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert steht
Grundstücksgröße	objekttypische Grundstücksgröße von 300 m <sup>2</sup> bis 1.300 m <sup>2</sup> , Ø 750 m <sup>2</sup>
Gebäudewert	≥ 20.000 €

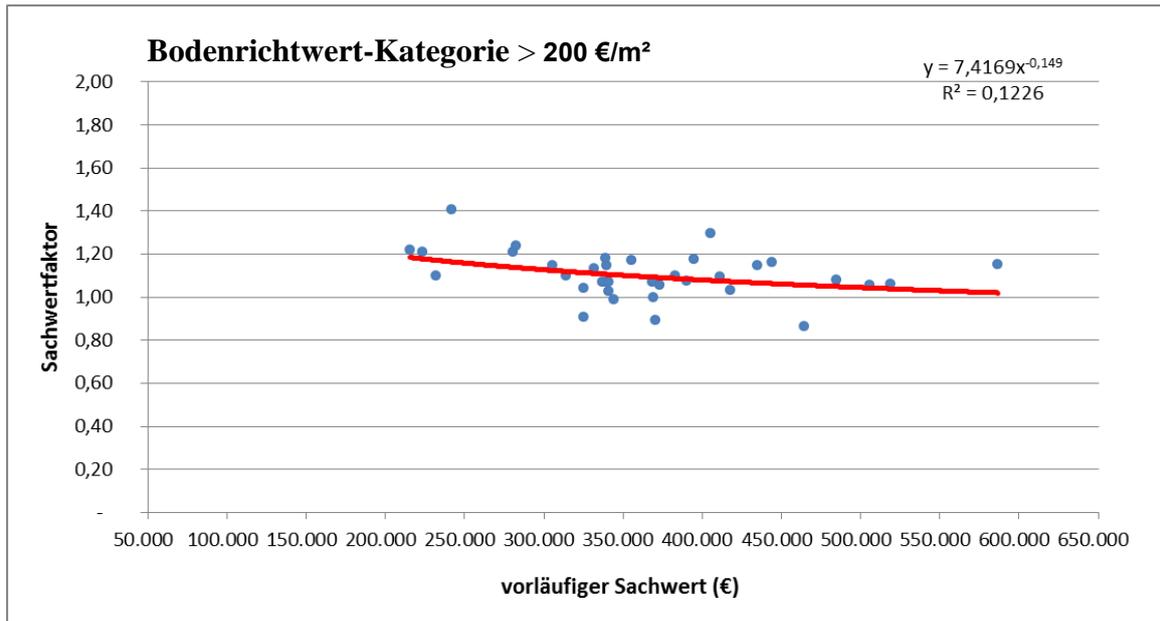
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten inkl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

Der Sachwertfaktor wird maßgeblich durch das Bodenpreisniveau beeinflusst. Demgemäß werden die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Landkreis Märkisch-Oderland durch die Ableitung von Sachwertfaktoren gestaffelt nach Bodenpreisklassen (Bodenrichtwert-Kategorien) berücksichtigt. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden systembedingt generell die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes und damit des Vorjahres zu Grunde gelegt.

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

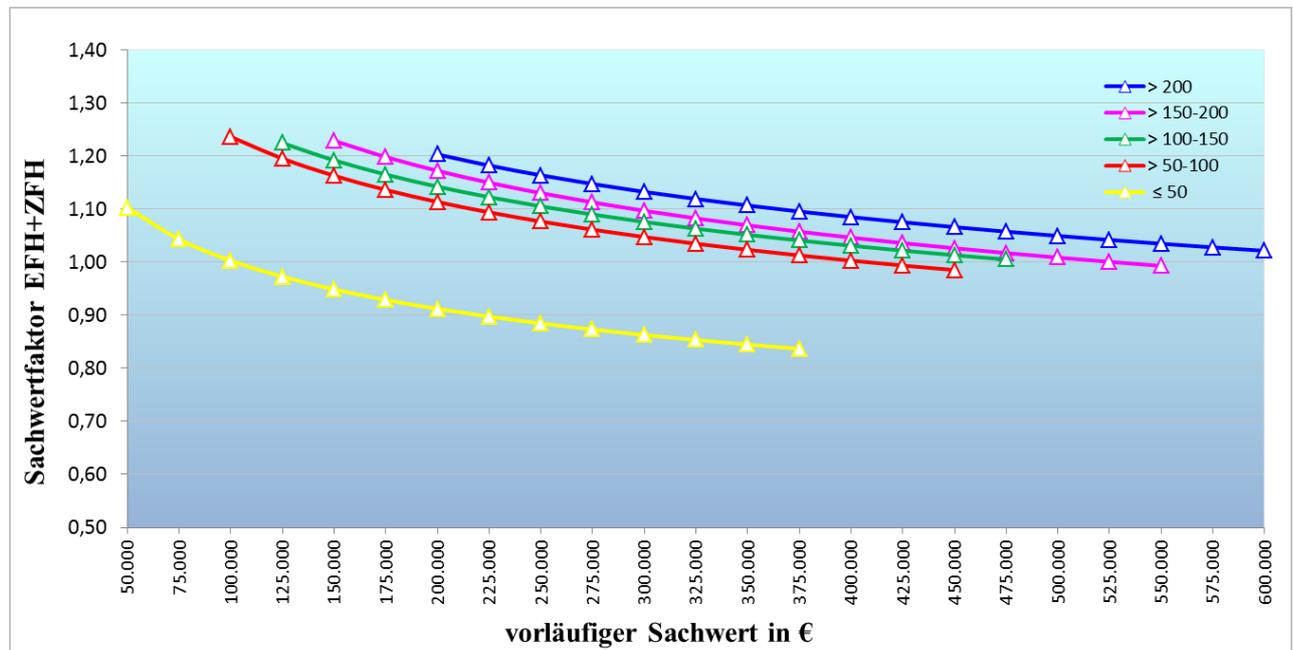






Die Sachwertfaktoren reflektieren die örtliche Angebots- und Nachfragesituation. Durch die erhöhte Nachfrage insbesondere nach hochpreisigen Objekten haben die Sachwertfaktoren weiter deutlich angezogen und reflektieren damit die Veränderungen des regionalen Immobilienmarktes. Anhand der vorstehenden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

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



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

### Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 50	> 50-100	> 100-150	> 150-200	> 200
50.000	1,10				
75.000	1,04				
100.000	1,00	1,24			
125.000	0,97	1,20	1,22		
150.000	0,95	1,16	1,19	1,23	
175.000	0,93	1,14	1,17	1,20	
200.000	0,91	1,11	1,14	1,17	1,20
225.000	0,90	1,09	1,12	1,15	1,18
250.000	0,88	1,08	1,11	1,13	1,16
275.000	0,87	1,06	1,09	1,11	1,15
300.000	0,86	1,05	1,08	1,10	1,13
325.000	0,85	1,03	1,06	1,08	1,12
350.000	0,84	1,02	1,05	1,07	1,11
375.000	0,84	1,01	1,04	1,06	1,10
400.000		1,00	1,03	1,05	1,09
425.000		0,99	1,02	1,04	1,08
450.000		0,99	1,01	1,03	1,07
475.000			1,01	1,02	1,06
500.000				1,01	1,05
525.000				1,00	1,04
550.000				0,99	1,03
575.000					1,03
600.000					1,02
Kauffallanzahl	<b>173</b>	<b>184</b>	<b>211</b>	<b>62</b>	<b>36</b>
Bestimmtheitsmaß (B ) <sup>1</sup>	<b>0,06</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12</b>
Korrelationskoeffizient <sup>2</sup> (MAF/ vorl. Sachwert)	- 0,24	- 0,26	- 0,26	- 0,22	- 0,35
Formel	$Y=4,8564x^{-0,137}$	$Y=7,0342x^{-0,151}$	$Y=6,9569x^{-0,148}$	$Y=8,6789x^{-0,164}$	$Y=7,4169x^{-0,149}$

Hinweise:

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

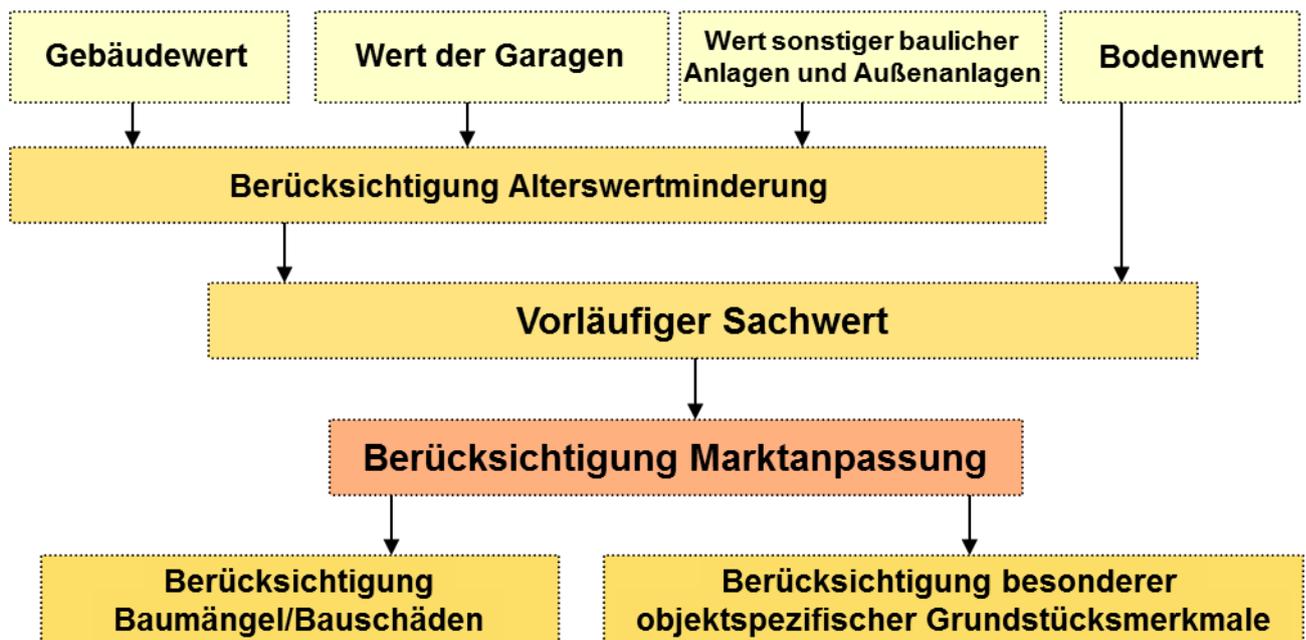
<sup>2</sup> Der Korrelationskoeffizient ( $r$ ) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

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

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

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

Das schematische Sachwertmodell wird nachfolgend dargestellt:



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

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

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

#### Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser

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

Gebäudeart	Einfamilienhäuser unterteilt in Teilmärkte; freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
Bezugsgröße	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche, der Vergleichspreis bezieht sich auf das Grundstück d. h. auf das Gebäude und den Boden
Wohnflächenermittlung	aus verschiedenen Quellen z. B. Kaufverträge, Bauakten, geprüfte Angaben aus Fragebögen, eigene überschlägige Ermittlung
Zeitraum der Stichprobe	2016 - 2018
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> - 1 300 m <sup>2</sup>
Gebäudewert	größer 30.000 €
Berechnungsmodell	Vergleichspreis= $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{Wohnfläche}}$ = $\frac{\text{PREINO}}{\text{WoFl}}$

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

Einflussgröße	Differenzierung
Lage	Einteilung analog Sachwertfaktor in folgende Bodenrichtwertniveaus 0 - 50 €/m <sup>2</sup> , 51 - 100 €/m <sup>2</sup> , 101 - 150 €/m <sup>2</sup> , 151 - 200 €/m <sup>2</sup> , > 201 €/m <sup>2</sup> . Die Bodenwertkategorien wurden der Marktentwicklung angepasst.
Baujahr	Baujahresklassen bis 1945, 1946 - 1990, 1991- 2012, ab 2013
Sanierungszustand	keine unsanierten Objekte, bis 1990 Einteilung in teilsaniert/voll saniert, ab 1991 keine Unterscheidung nach Sanierungszustand, für Doppelhaushälften prinzipiell Zustand überwiegend saniert
Keller	keine Differenzierung nach Grad der Unterkellerung, da Neubauten nur selten einen Keller haben und mit zunehmendem Baualter das Vorhandensein eines Kellers immer weniger preisbildend wirkt.

Baujahre und Sanierungszustände wurden aus den notariellen Kaufverträgen, den durch die Marktteilnehmer ausgefüllten und durch die Geschäftsstelle geprüften Angaben in den Fragebögen sowie zeitnahen Fotos der verkauften Immobilie entnommen bzw. sachverständig geschätzt. Es wurden alle Kauffälle mit und ohne Garage/Carport original erfasst und nicht auf ein Normobjekt vereinheitlicht, da dieses Merkmal keinen spürbaren Einfluss auf die Kaufmotivation hat und den Preis kaum beeinflusst.

Die Stichprobe umfasst 844 Kauffälle freistehender Einfamilienhäuser. Es handelt sich um die Marktabbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbstgenutzten Einfamilienhäusern (keine vermieteten Objekte). Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m<sup>2</sup> gerundet.

### Tabellen der Wohnflächenfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenwertniveau bis 50 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	58	830	30.000 - 100.000 <b>63.000</b>	123	350 - 1.000 <b>535</b>
bis 1945 vollsaniert	31	960	120.000 - 300.000 <b>160.000</b>	150	635 - 1.786 <b>1.140</b>
1946 – 1990 teilsaniert	41	885	40.000 - 100.000 <b>71.000</b>	120	402 - 1.429 <b>630</b>
1946 – 1990 vollsaniert	43	919	115.000 - 280.000 <b>155.000</b>	125	652 - 1.932 <b>1.290</b>
1991 - 2012	79	816	125.000 - 320.000 <b>184.000</b>	128	922 - 2.407 <b>1.480</b>
ab 2013	6	803	170.000 - 353.000 <b>271.000</b>	121	1.574 - 2.780 <b>2.220</b>

Bodenwertniveau 51 €/m <sup>2</sup> bis 100 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	15	882	110.000 - 150.000 <b>136.000</b>	116	873 - 1.729 <b>1.270</b>
bis 1945 vollsaniert	45	931	155.000 - 430.000 <b>217.000</b>	123	1.162 - 3.462 <b>1.850</b>
1946 – 1990 teilsaniert	17	813	98.000 - 145.000 <b>124.000</b>	97	1.081 - 2.315 <b>1.550</b>
1946 – 1990 vollsaniert	28	884	172.000 - 344.000 <b>217.000</b>	119	1.300 - 3.080 <b>1.950</b>
1991 - 2012	109	690	192.000 - 380.000 <b>267.000</b>	122	1.524 - 3.313 <b>2.250</b>
ab 2013	14	718	260.000 - 484.000 <b>334.000</b>	114	2.507 - 3.395 <b>3.050</b>

Bodenwertniveau 101 €/m <sup>2</sup> bis 150 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	32	831	130.000 - 200.000 <b>164.000</b>	102	1.324 - 2.500 <b>1.720</b>
bis 1945 vollsaniert	58	939	210.000 - 420.000 <b>276.000</b>	130	1.438 - 3.211 <b>2.250</b>
1946 – 1990 teilsaniert	25	722	116.000 - 200.000 <b>153.000</b>	97	1.250 - 3.139 <b>2.080</b>
1946 – 1990 vollsaniert	38	925	210.000 - 400.000 <b>287.000</b>	132	1.423 - 3.402 <b>2.330</b>
1991 - 2012	74	746	210.000 - 549.000 <b>328.000</b>	130	1.674 - 4.156 <b>2.630</b>
ab 2013	12	674	299.000 - 617.000 <b>371.000</b>	131	2.630 - 4.271 <b>2.920</b>

Bodenwertniveau 151 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	8	739	155.000 - 210.000 <b>180.000</b>	104	1.441 - 2.278 <b>1.940</b>
bis 1945 vollsaniert	18	861	242.000 - 495.000 <b>315.000</b>	119	2.376 - 4.589 <b>2.800</b>
1946 – 1990 teilsaniert	6	883	197.000 - 240.000 <b>222.000</b>	100	1.920 - 2.942 <b>2.370</b>
1946 – 1990 vollsaniert	13	764	250.000 - 400.000 <b>306.000</b>	119	2.014 - 3.891 <b>2.840</b>
1991 - 2012	27	725	255.000 - 550.000 <b>371.000</b>	137	2.333 - 4.009 <b>2.860</b>
ab 2013	3	593	350.000 - 482.000 <b>404.000</b>	123	2.612 - 3.878 <b>3.340</b>

Bodenwertniveau über 201 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945 teilsaniert	9	742	197.000 - 270.000 <b>230.000</b>	102	2.023 - 2.850 <b>2.550</b>
bis 1945 vollsaniert	10	852	340.000 - 500.000 <b>390.000</b>	136	2.756 - 4.500 <b>3.080</b>
1946 – 1990 teilsaniert	0	/	/	/	/
1946 – 1990 vollsaniert	8	817	295.000 - 420.000 <b>357.000</b>	133	2.652 - 4.115 <b>2.840</b>
1991 - 2012	14	819	330.000 - 550.000 <b>435.000</b>	146	2.703 - 3.610 <b>3.070</b>
ab 2013	3	872	450.000 - 675.000 <b>587.000</b>	152	3.184 - 4.737 <b>4.060</b>

#### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat wegen unzureichender Datengrundlage 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 „Standardmodelle“ veröffentlicht: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Die Ergebnisse der landesweiten Auswertung werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg publiziert: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren gegenüber dem Vorjahr ausnahmslos steigende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Die Steigerung im Geldumsatz lag bei rund 36 %, in der Anzahl bei rund 35 % bei einer Steigerung im Flächenumsatz von rund 6 % gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2018 das mittlere Preisniveau dargestellt. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 13 ImmoWertV sowie Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.

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

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

#### ► Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	160.000 (10)	720	1.790 (10)	95
BJ >1945-1990	170.000 (4)	790	1.480 (4)	110
BJ >1990	260.000 (33)	330	2.390 (33)	110

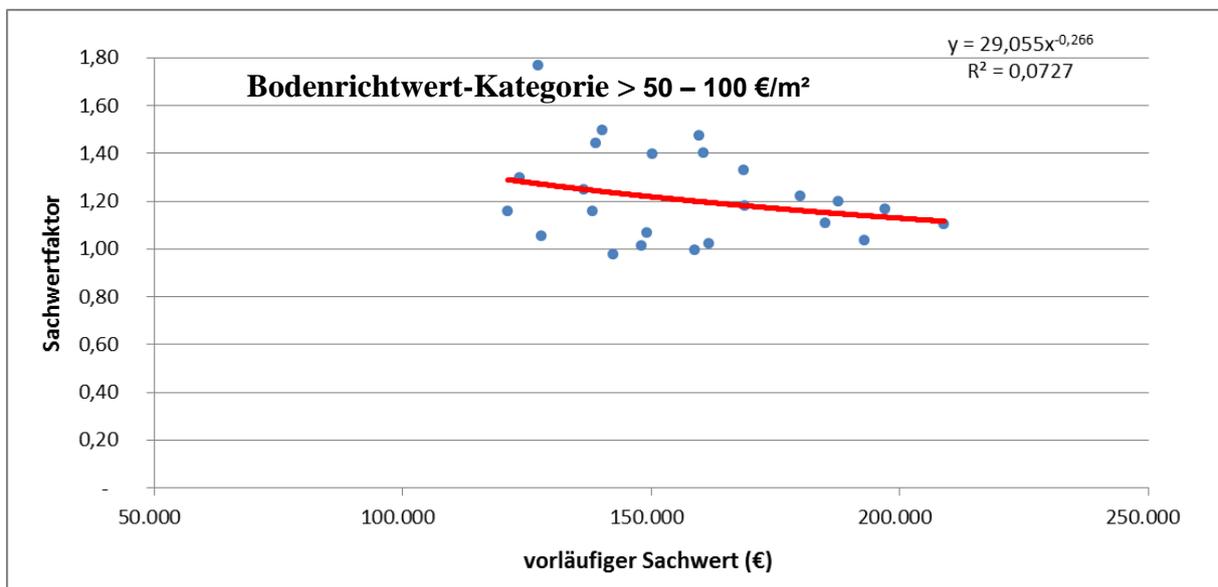
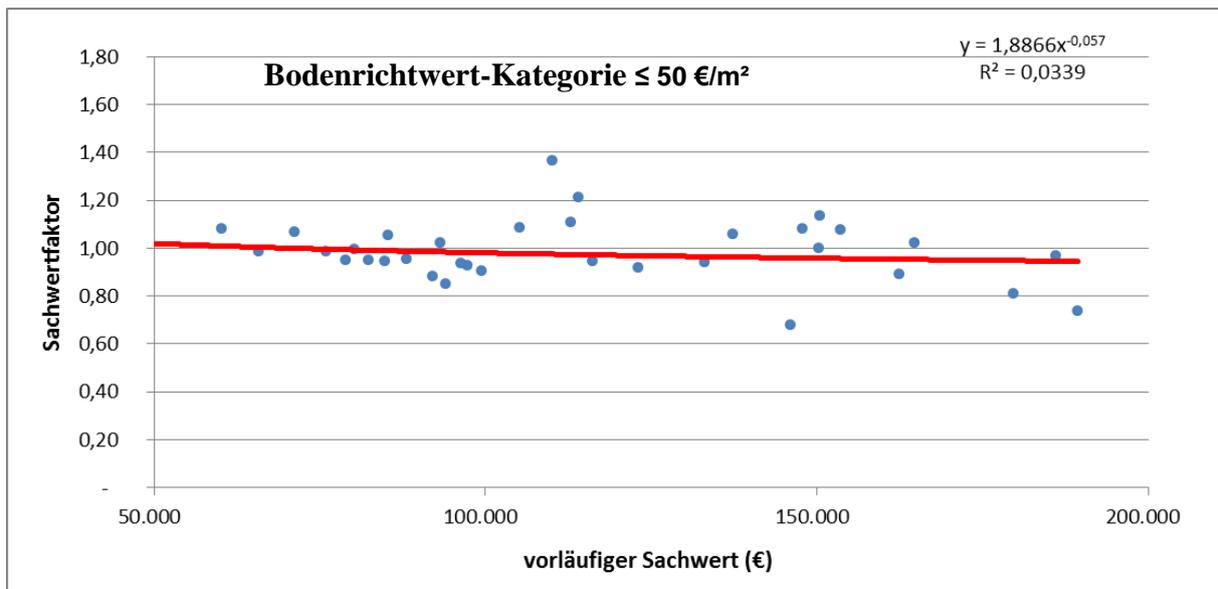
#### ► weiterer Metropolenraum

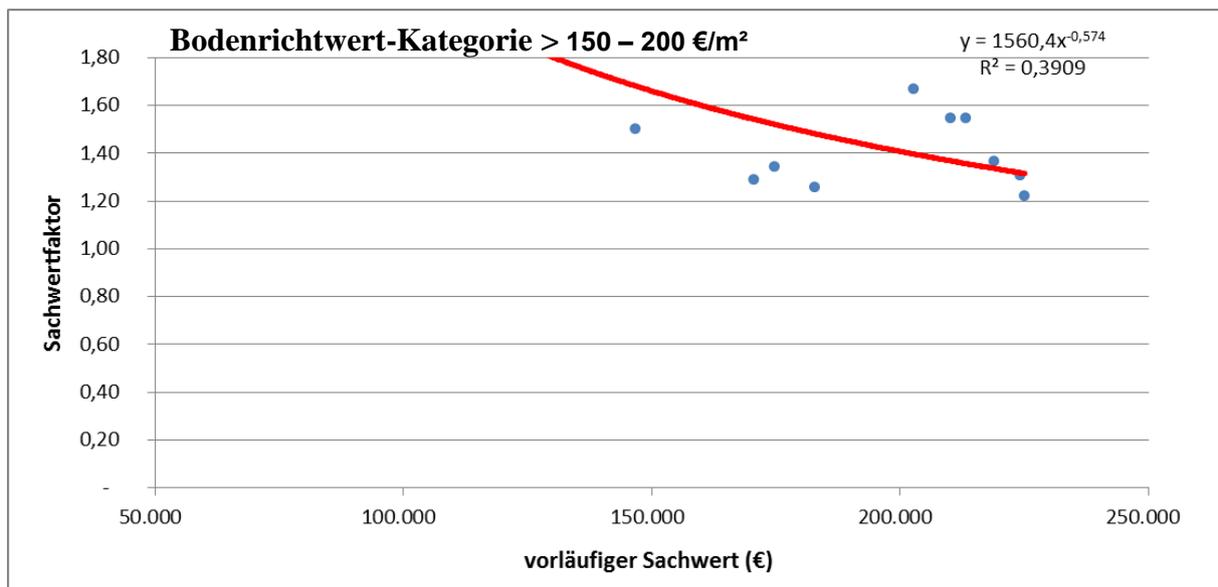
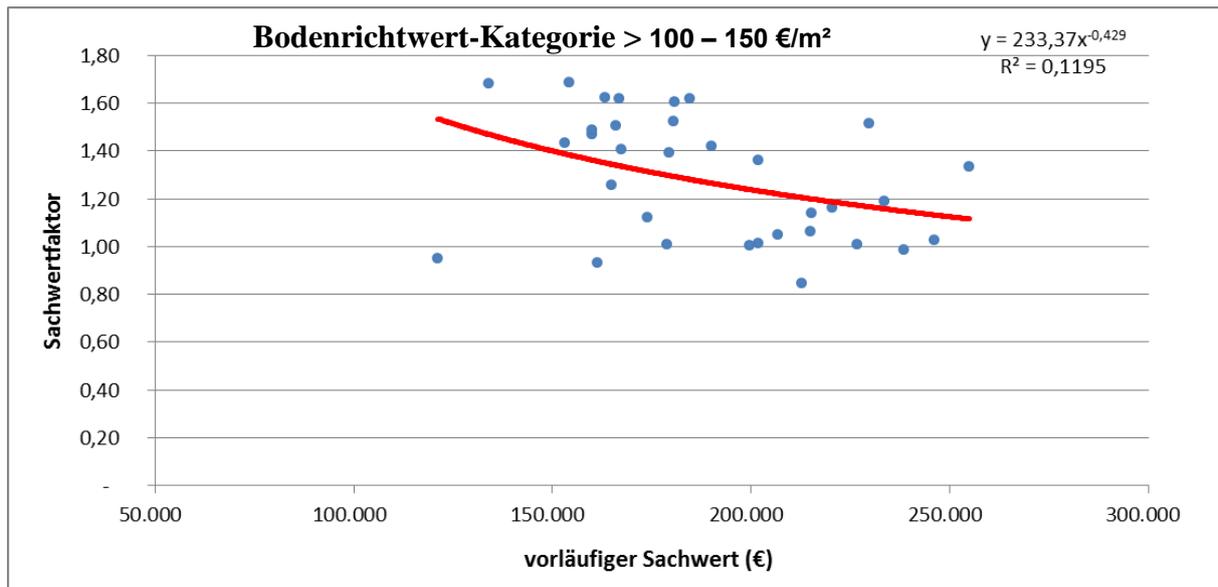
Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	80.000 (12)	800	800 (11)	115
BJ >1945-1990	85.000 (12)	880	770 (11)	110
BJ >1990	205.000 (3)	400	1.960 (3)	105

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

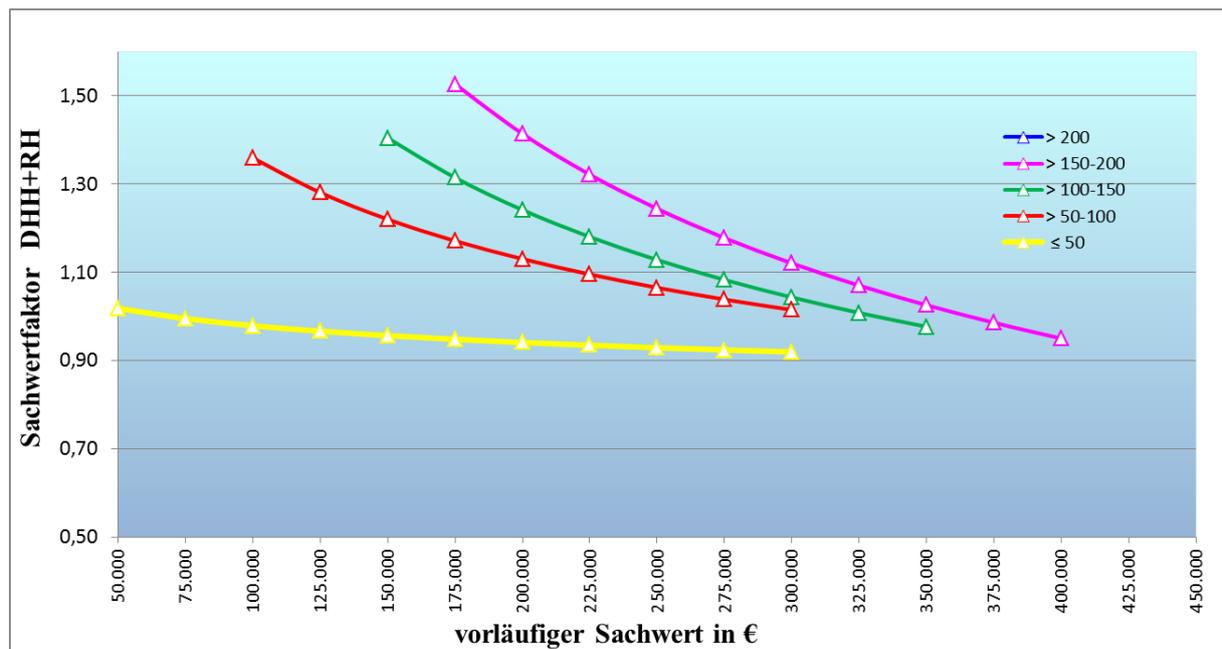
Das Ergebnis der Untersuchung von 106 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ist nachfolgend grafisch dargestellt:





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 vorläufigen 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.*



**Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 50	> 50-100	> 100-150	> 150-200	> 200
50.000	1,02				keine Kauffälle
75.000	0,99				
100.000	0,98	1,36			
125.000	0,97	1,28			
150.000	0,96	1,22	1,40		
175.000	0,95	1,17	1,31	1,53	
200.000	0,94	1,13	1,24	1,41	
225.000	0,93	1,10	1,18	1,32	
250.000	0,93	1,07	1,13	1,24	
275.000	0,92	1,04	1,08	1,18	
300.000	0,92	1,01	1,04	1,12	
325.000			1,01	1,07	
350.000			0,98	1,03	
375.000				0,99	
400.000				0,95	
Kauffallanzahl	<b>37</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	
Bestimmtheitsmaß (B) <sup>1</sup>	<b>0,03</b>	<b>0,07</b>	<b>0,12</b>	<b>0,39</b>	
Korrelationskoeffizient <sup>2</sup> (MAF/ vorl. Sachwert)	- 0,17	- 0,26	- 0,35	- 0,62	
Formel	$y = 1,8866x^{-0,057}$	$y = 29,055x^{-0,266}$	$y = 233,37x^{-0,429}$	$y = 1560,4x^{-0,574}$	
Hinweise s. S. 63					

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

#### Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Die verwertbare Stichprobe umfasst 141 Kauffälle von Doppelhaushälften und 37 Kauffälle von Reihenhäusern.

Die Kaufpreisspanne der Reihenhäuser liegt zwischen 110.000 EUR und 354.000 EUR bei einem Kaufpreismittel von 208.000 EUR.

Die Grundstücksfläche beträgt im Mittel 320 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnfläche 111 m<sup>2</sup>. Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt 1.930 €/m<sup>2</sup> innerhalb einer Spanne von 1.033 €/m<sup>2</sup> bis 2.848 €/m<sup>2</sup>.

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

Die Ergebnisse der Doppelhaushälften sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

**Tabellen der Wohnflächenfaktoren von Doppelhaushälften**

Bodenwertniveau bis 50 €/m <sup>2</sup>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	30	838	38.000 - 160.000 <b>73.000</b>	106	395 - 1.429 <b>720</b>
1946 – 1990	30	844	45.000 - 277.000 <b>84.000</b>	109	415 - 2.308 <b>760</b>
1991 - 2012	9	490	145.000 - 225.000 <b>166.000</b>	116	1.142 - 1.810 <b>1.430</b>
ab 2013	0	/	/	/	/

<b>Bodenwertniveau 51 €/m<sup>2</sup> bis 100 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	17	717	120.000 - 225.000 <b>145.000</b>	100	1.129 - 2.253 <b>1.490</b>
1946 – 1990	3	746	150.000 - 265.000 <b>192.000</b>	123	1.200 - 2.154 <b>1.560</b>
1991 - 2012	15	386	199.000 - 284.000 <b>230.000</b>	116	1.471 - 2.784 <b>2.010</b>
ab 2013	2	488	215.000 - 290.000 <b>252.000</b>	94	2.500 - 2.871 <b>2.690</b>

<b>Bodenwertniveau 101 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	6	845	115.000 - 339.000 <b>207.000</b>	99	1.045 - 2.922 <b>2.130</b>
1946 – 1990	0	/	/	/	/
1991 - 2012	16	329	195.000 - 348.000 <b>248.000</b>	117	1.575 - 2.935 <b>2.170</b>
ab 2013	1	1.033	<b>247.000</b>	80	<b>3.090</b>

<b>Bodenwertniveau 151 €/m<sup>2</sup> bis 200 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
bis 1945	0	/	/	/	/
1946 - 1990	0	/	/	/	/
1991 - 2012	10	279	220.000 - 338.000 <b>276.000</b>	115	1.608 - 3.419 <b>2.500</b>
ab 2013	2	344	340.000 - 348.000 <b>344.000</b>	125	2.720 - 2.806 <b>2.760</b>

Im Bodenwertniveau von mehr als 201 €/m<sup>2</sup> sind keine Kauffälle von Doppelhaushälften vorhanden.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2018 wurden 73 Mehrfamilienhäuser verkauft, das entspricht einer Steigerung von rund 11 % zum Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg um 20 %, während im Geldumsatz Rückgänge von rund 8 % zu verzeichnen waren. Schwerpunkt des Marktgeschehens bildete der weitere Metropolenraum. Auf das Berliner Umland entfielen nur rund 23 % der Kauffälle.

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

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Berliner Umland</b> BJ ≤1945	<b>340.000</b> (150.000 - 670.000) (8)	960	1.370 (6)	244
BJ >1945-1990	o. A.	o. A.	o. A.	o. A.
BJ >1990	<b>660.000</b> (500.000 - 890.000) (5)	1.110	1.870 (4)	400
<b>weiterer Metropolen- raum</b> BJ ≤1945	<b>160.000</b> (50.000 - 440.000) (22)	4.800	550 (12)	330
BJ >1945-1990	<b>230.000</b> (45.000 - 770.000) (10)	3.610	340 (6)	580

*Eine Preisentwicklung kann aus den jährlichen Kaufpreismitteln durch die Verschiedenartigkeit der Objekte nicht abgeleitet werden. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 13 ImmoWertV sowie Punkt 6 der Vergleichsrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.*

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

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) BauGB, § 8 und § 11 ImmoWertV sowie den Ertragswertrichtlinien des Bundes (Punkt 7 (3) EW-RL) und des Landes Brandenburg (Punkt 3.1, RL EW-BB).

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat eigene regionale Liegenschaftszinssätze nach dem landeseinheitlichen Modell für die Erfassung und Auswertung der geeigneten Kaufpreise ermittelt, die entsprechend Punkt 7(3) der Ertragswertrichtlinie vorrangig zur Wertermittlung von Renditegrundstücken heranzuziehen sind.

Sachgerechte Liegenschaftszinssätze sind die entscheidende Voraussetzung für eine markt-konforme Verkehrswertermittlung von renditeorientierten Immobilien im Ertragswertverfahren. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung. Mit dem Liegenschaftszinssatz sollen die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Eine Verzinsung des investierten Kapitals ist daraus nicht direkt ableitbar.

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

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

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

<b>Bewirtschaftungskosten</b>	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm">https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</a>				
	Verwaltungskosten:				
		<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>
	<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €		
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €		
Instandhaltungskosten:					
	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>		
<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wpohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>		83 €	25 €	
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>		84 €	25 €	
ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>		85 €	25 €	
	<b>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>				
<b>Zeitraum</b>	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%		
ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2018	3,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>		
Mietausfallwagnis:					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre</li> <li>- Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus,...): 60 Jahre</li> <li>- Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt,... ): 30 Jahre</li> <li>- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)</li> </ul>				
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	<p>RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p>Mindestrestnutzungsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren</li> <li>- bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren</li> </ul>				
<b>Bodenwert</b>	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des jeweiligen Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)				

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[ \frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

$$p = \text{Liegenschaftszins in \% mit der ersten Näherung} \quad p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP\* = normierter und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 × 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 2016 - 2018)**

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2016 bis 2018 zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze wurden als arithmetischer Mittelwert nach vorheriger Eliminierung der Ausreißer abgeleitet. Die Identifizierung der Ausreißer erfolgte durch Grenzwertberechnung mit der 2,5 fachen Standardabweichung.

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

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

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

<b>Berliner Umland (27 Kauffälle)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Bodenwert</b>	46 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	<b>4,1 % (2,0 - 7,1 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	180 m <sup>2</sup> - 2 805 m <sup>2</sup>	526 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	24 Jahre - 77 Jahre	47 Jahre	
<b>Rohertagsfaktor</b>	8,9 - 22,8	16,5	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,90 €/m <sup>2</sup> - 9,70 €/m <sup>2</sup>	6,56 €/m <sup>2</sup>	
<b>modifiziertes Baujahr</b>	1960 - 2013	1984	
<b>Zahl der Wohnungen</b>	3 - 44	9	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> WN-fläche</b>	520 - 2.557	1.325	

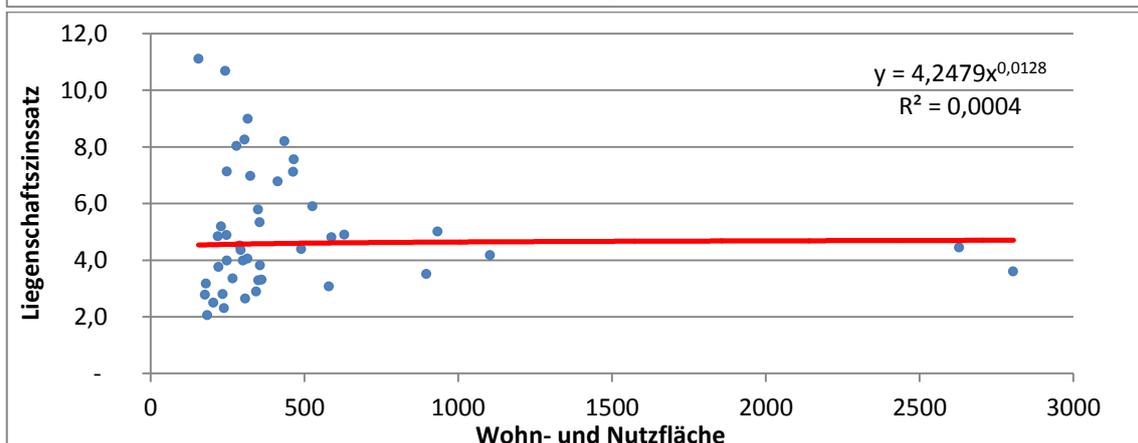
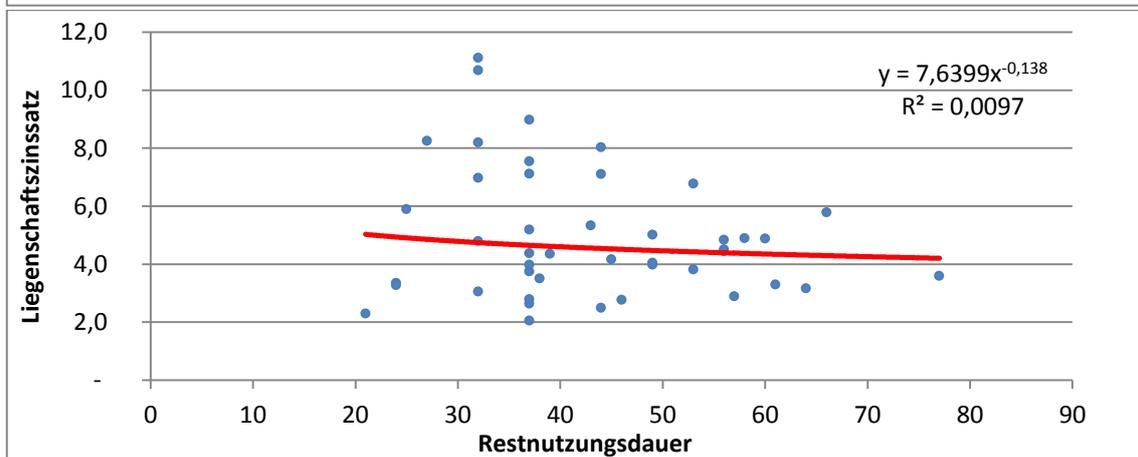
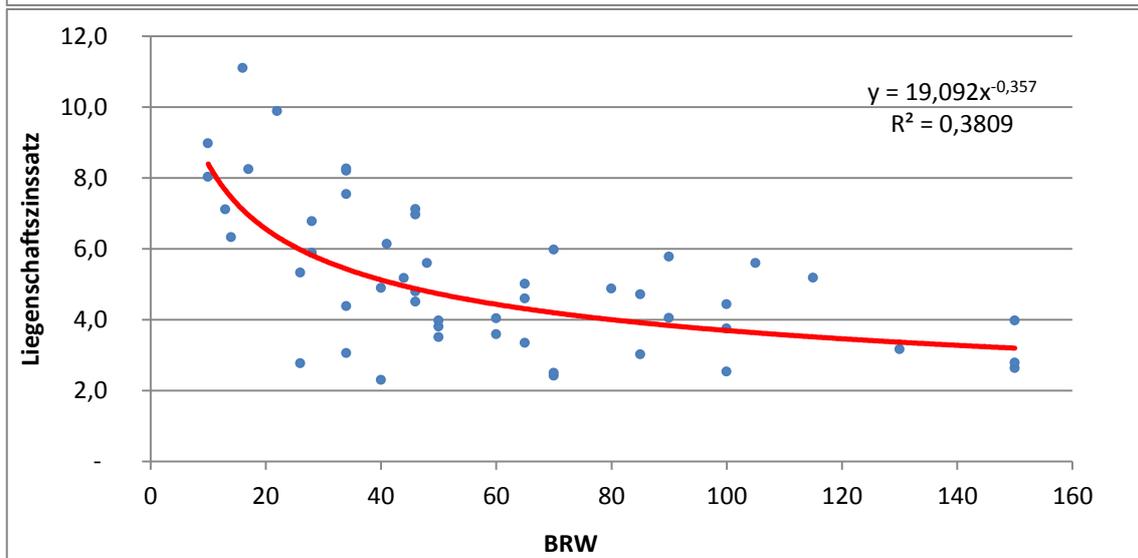
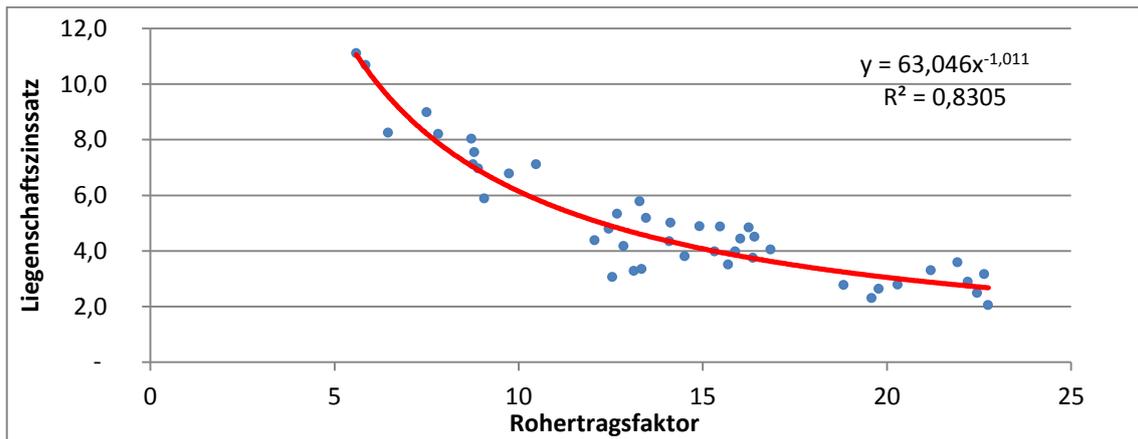
<b>weiterer Metropolenraum (17 Kauffälle)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Bodenwert</b>	10 €/m <sup>2</sup> - 60 €/m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup>	<b>6,2 % (2,3 - 11,1 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	156 m <sup>2</sup> - 1 104 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre - 53 Jahre	37 Jahre	
<b>Rohertagsfaktor</b>	5,6 - 19,6	10,6	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,00 €/m <sup>2</sup> - 5,65 €/m <sup>2</sup>	4,33 €/m <sup>2</sup>	
<b>modifiziertes Baujahr</b>	1957 - 1993	1974	
<b>Zahl der Wohnungen</b>	3 - 18	6	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> WN-fläche</b>	269 - 1.130	565	

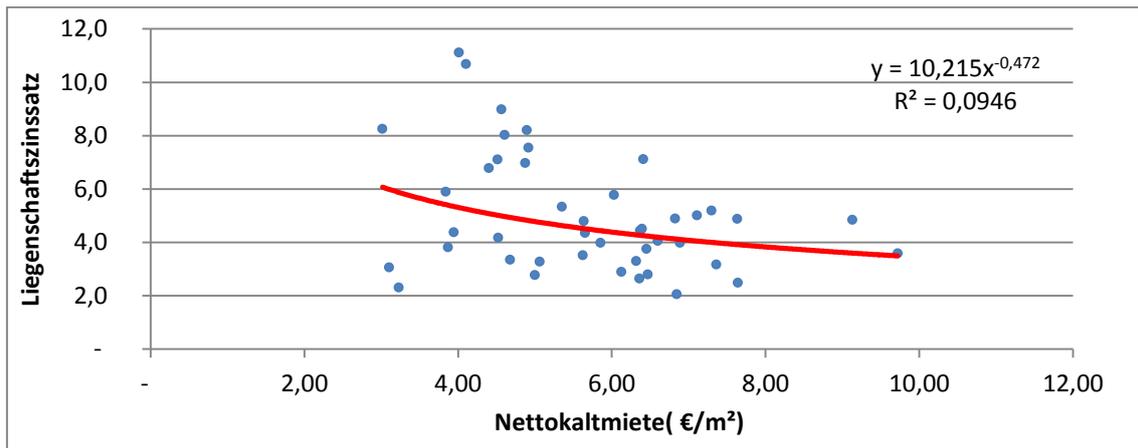
Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze stellen Durchschnittswerte dar. Sie müssen entsprechend den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig eingesetzt bzw. angepasst werden. Grundsätzlich gilt, je höher der Liegenschaftszinssatz ist, desto geringer ist der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

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

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

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





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

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

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

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

Weitergehende Untersuchungsergebnisse zu Abhängigkeiten, Entwicklungen und Tendenzen sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2018 zu entnehmen.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt war gegenüber dem Vorjahr von erheblichen Umsatzsteigerungen gekennzeichnet. Das Investitionsvolumen wurde mit rund 40 Mio. € mehr als verdoppelt, die Umsatzsteigerungen in der Anzahl der Verträge sowie der Flächenumsatz betragen je rund 42 %. Rund 37 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland. Für die nachfolgende Auswertung wurden die letzten 2 Jahre einbezogen, um die Datengrundlage zu verbessern. Dennoch reicht die Datengrundlage zur Abdeckung aller Marktsegmente nicht aus. Wegen fehlenden Angaben ist die Mitteilung von Nutzflächen bzw. Nutzflächenpreisen in diesem Teilmarkt nicht möglich.

### ► Berliner Umland

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤1945	<b>700.000</b> (150.000 - 1.700.000) (10)	1 900
BJ >1945-1990	<b>280.000</b> (125.000 - 385.000) (3)	3 600
BJ >1990	<b>1.610.000</b> (800.000 - 2.550.000) (4)	2 470
Verkaufshallen BJ ≥1990	<b>1.480.000</b> (75.000 - 6.000.000) (7)	5 860

### ► weiterer Metropolenraum

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤ 1945	<b>182.000</b> (25.000 - 345.000) (4)	2 100

### 8.5.1 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat wegen unzureichender Datengrundlage 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 Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ veröffentlicht:

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Die Ergebnisse der landesweiten Auswertung werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg publiziert:

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

### 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für diese Kategorie lagen im Berichtsjahr 2018 im Landkreis lediglich 3 Kauffälle für Produktionsgebäude und 4 Kauffälle für Werkstätten vor. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2016 bis 2018 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Art	Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Produktions- gebäude	<b>390.000</b> 200.000 - 510.000	5	<b>92.000</b> 80.000 - 110.000	3
Werkstatt	<b>307.000</b> 75.000 - 700.000	10	<b>117.000</b> 12.000 - 650.000	11

### 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Jahr 2018 14 Verkaufsfälle für Lagergebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2016 bis 2018 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Art	Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Lagergebäude, Scheune, Schuppen, Halle	<b>6.510.000</b> 25.000 - 72.000.000	30	<b>69.000</b> 5.000 - 470.000	26

## 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 Kaufpreis-erfassungsrichtlinie vom 18.12.2012, geändert durch Erlass vom 14.02.2018 erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

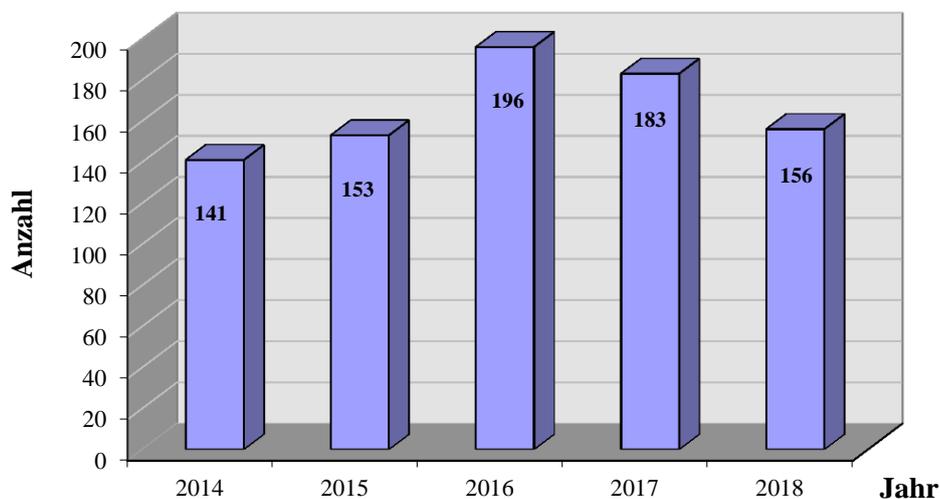
**Erstverkauf:** *In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.*

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

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

Die Umsatzzahlen bei Wohnungs- und Teileigentum sind weiter rückläufig. Die Anzahl ist um rund 15 % und der Geldumsatz um rund 17 % gefallen. Der Anteil der vermieteten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr weiter zurückgegangen. Er liegt bei rund 37 %.

**Anzahl der Erwerbsvorgänge im Wohnungs- und Teileigentum  
2014 - 2018**



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



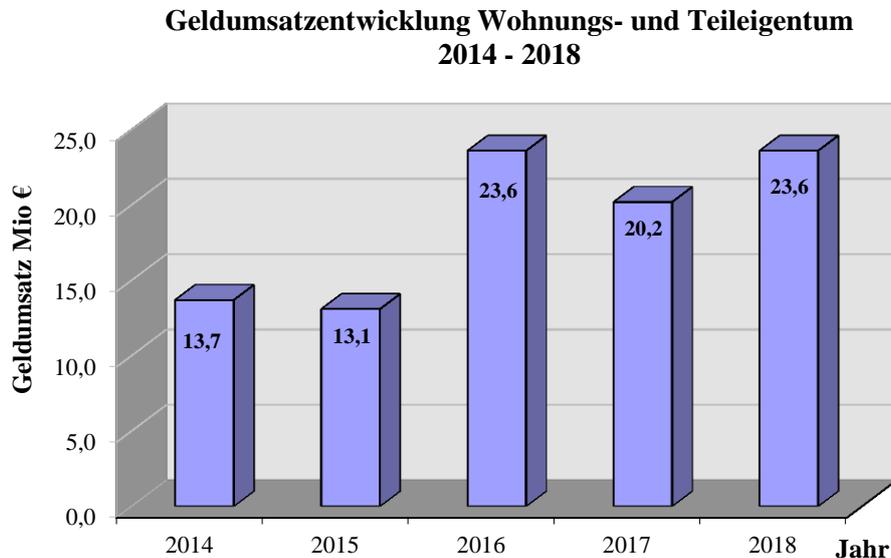
Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist durch Punkte dargestellt, wobei sich die Punkte überlagern können.  
Ca. 84 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Der Anteil der Erstverkäufe ist im Berichtsjahr mit 42 Kauffällen wieder angestiegen. Sie machen ca. 37 % des Grundstücksmarktgeschehens in diesem Teilmarkt aus. Es wurde lediglich eine Umwandlung registriert.

Wie in den vergangenen Geschäftsjahren konzentrieren sich die Verkäufe auf das Berliner Umland. Der Anteil hat mit 84 % gegenüber dem Vorjahr weiter zugenommen.

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

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz der letzten 5 Jahre.



Die Investitionen sind in diesem Teilmarkt entsprechen dem Hoch des Jahres 2016. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung um rund 17 %.

## 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

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

#### ► Eigengenutzte Eigentumswohnungen

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Erstverkauf						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Bau- jahr	Anzahl
	Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten	3.033	2.500	3.380	80	2018	7
Neuenhagen bei Berlin	3.090	2.770	3.370	85	2018	22
Fredersdorf-Vogelsdorf	3.120	3.020	3.270	79	2018	3
Strausberg	2.585	2.580	2.590	88	2018	2

Bei den Kauffällen handelt es sich je Gemeinde um denselben Investor.

### Eigegenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

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

Eigegenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, <b>Baujahr ab 1990</b>						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
	Mittelwert	Minimum	Maximum			
Altlandsberg	2.022	1.730	2.190	72	1995	3
Fredersdorf-Vogelsdorf	1.870	1.450	2.290	97	2000	2
Hoppegarten	2.150	1.610	2.910	82	1996	8
Müncheberg	1.020	890	1.170	81	1994	4
Neuenhagen bei Berlin	2.430	1.500	3.280	71	1996	6
Petershagen/Eggersdorf	2.160	1.490	3.220	69	1996	7
Rüdersdorf b. Berlin	1.650	1.000	2.710	80	1996	5
Strausberg	1.620	1.380	1.850	74	1997	34

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 preisbestimmend.

### Vermietete Eigentumswohnungen

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

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, <b>Baujahr ab 1990</b>						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
	Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten	1.910	1.360	2.590	69	1996	15
Müncheberg	850	650	990	74	1994	10
Neuenhagen bei Berlin	1.580	1.040	1.900	58	1995	3
Petershagen/Eggersdorf	1.420	1.210	1.840	52	1996	9
Strausberg	1.390	890	1.770	47	1993	3

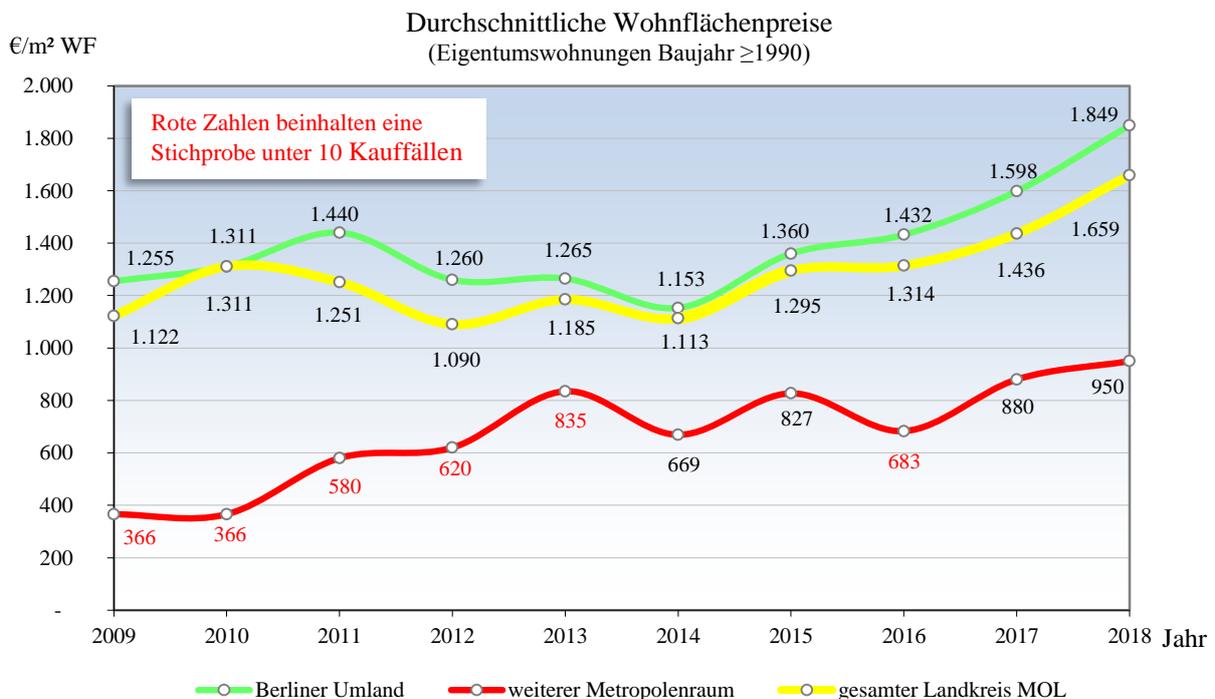
Für Baujahre vor 1990 lagen im Berichtsjahr insgesamt 14 Kaufpreise im Weiterverkauf vor, die jedoch hinsichtlich der Differenziertheit in den Lagen und Nutzungen sowie der Kaufpreise keine sinnvolle Auswertung zulassen.

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, <b>Baujahr vor 1990</b>						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Baujahr	Anzahl
	Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten	2.110	2.100	2.130	49	1868	2
Rüdersdorf bei Berlin	1.330	1.250	1.400	33	1968	2
Neuenhagen bei Berlin	1.290	980	1.600	57	1980	2

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

## Preisentwicklung

### ► Wohnungseigentum ab 2009 (Weiterveräußerungen)



Ausgehend von einem durchschnittlichen Preisniveau von 1.122 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2009 haben die Preise in den letzten 10 Jahren um 47,3 % zugenommen.

## Teileigentum

**Teileigentum** ist gemäß § 1 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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

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

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

### Garagen und Stellplätze

Die Angaben für Fahrzeugstellplätze sind überwiegend aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen abgeleitet, in denen für die Stellplätze separate Preise ausgewiesen wurden. Im Jahr 2018 wurden 2 Kauffälle für Garagen und Stellplätze im Kreisgebiet registriert.

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

Gemeinde	Stellplatzart	Jahr	Kaufpreis (€)			Ø Baujahr	Anzahl
			Mittelwert	Minimum	Maximum		
Hoppegarten	im Freien	2014	12.000	12.000	12.000		1
	im Freien*	2016	5.000	5.000	5.000		1
	Stellplatz Tiefgarage	2015	5.000	5.000	5.000	1996	2
	Stellplatz Tiefgarage	2016	4.000	4.000	4.000	1998	1
	Stellplatz Tiefgarage	2016	4.000	4.000	4.000	1998	2
	Stellplatz Tiefgarage	2017	5.600	5.600	5.600	1997	1
	Stellplatz * Tiefgarage	2018	6.000	6.000	6.000	1997	1
Neuenhagen	Garage	2014	12.000	12.000	12.000	2005	4
	Garage	2015	12.000	12.000	12.000	2005	2
	im Freien	2014	4.500	4.500	4.500		1
	im Freien	2015	4.500	4.500	4.500		5
Petershagen/ Eggersdorf	Stellplatz Tiefgarage	2015	1.500	1.500	1.500	1995	1
	Stellplatz Tiefgarage	2017	15.000	15.000	15.000	1996	6
	Stellplatz Tiefgarage	2018	11.500	11.500	11.500	1996	1
Müncheberg	Stellplatz Tiefgarage	2016	500	500	500	1996	2
	Stellplatz Tiefgarage	2017	4.000	3.000	5.000	1993	2

\* Doppelparkerstellplatz

## 9.2 Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen

Der Gutachterausschuss hat erstmalig 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 der Jahre 2016 – 2018 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 (62 Kauffälle *)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Wohnfläche</b>	41 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	<b>3,7</b> <b>(1,9 - 6,2)</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	50 Jahre - 80 Jahre	72 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	12,0 - 26,6	20,6	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	5,7 €/m <sup>2</sup> - 10,5 €/m <sup>2</sup>	9,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr</b>	1993 - 2016	2009	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	974 - 2.808	2.282	

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

weiterer Metropolenraum (5 Kauffälle *)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Wohnfläche</b>	60 m <sup>2</sup> - 87 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	<b>5,7</b> <b>(3,6 - 7,9)</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	55 Jahre - 58 Jahre	56 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	8,8 - 15,6	12,0	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,1 €/m <sup>2</sup> - 5,3 €/m <sup>2</sup>	4,8 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr</b>	1988 - 1993	1992	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	479 - 841	692	

\* Die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichprobe ist bei der Anwendung zu berücksichtigen.

Unvermietete Eigentumswohnungen sind in der Auswertung nicht enthalten, da sie i. d. R. deutlich geringere Liegenschaftszinssätze aufweisen.

## 10 **Bodenrichtwerte**

### 10.1 **Allgemeine Informationen**

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

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

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften wie:

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

sind in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bzw. durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und werden u. a. als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten verwendet.

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

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat mit Stichtag 31.12.2018 insgesamt 326 Bodenrichtwerte für Bauland und 7 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland weisen eine Spanne von 5 €/m<sup>2</sup> z. B. Gieshof-Zelliner Loo-se in der Gemeinde Letschin bis 330 €/m<sup>2</sup> im Ortsteil Waldesruh der Gemeinde Hoppegarten auf. Die erhebliche Spanne der Bodenrichtwerte ist Ausdruck des vorhandenen Wertgefälles der Grundstücke von der Landesgrenze Berlins im Westen bis zur polnischen Landesgrenze im Osten.

Alle Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg werden ab dem Stichtag 01.01.2010 stichtagsbezogen im Internet über das amtliche Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ für jedermann entgeltfrei sowohl zur Ansicht und seit 01.03.2019 neu zum Herunterladen zur Verfügung gestellt.

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

<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

Neben der Basiskarte enthält die Kartenstruktur die Verwaltungsgrenzen der Kreise und Gemeinden sowie die automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS mit Gemarkungen und Fluren sowie den Flurstücken).

Nach wie vor werden die Bodenrichtwerte des gesamten Landes Brandenburg in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht im **Brandenburg-Viewer** des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg präsentiert unter

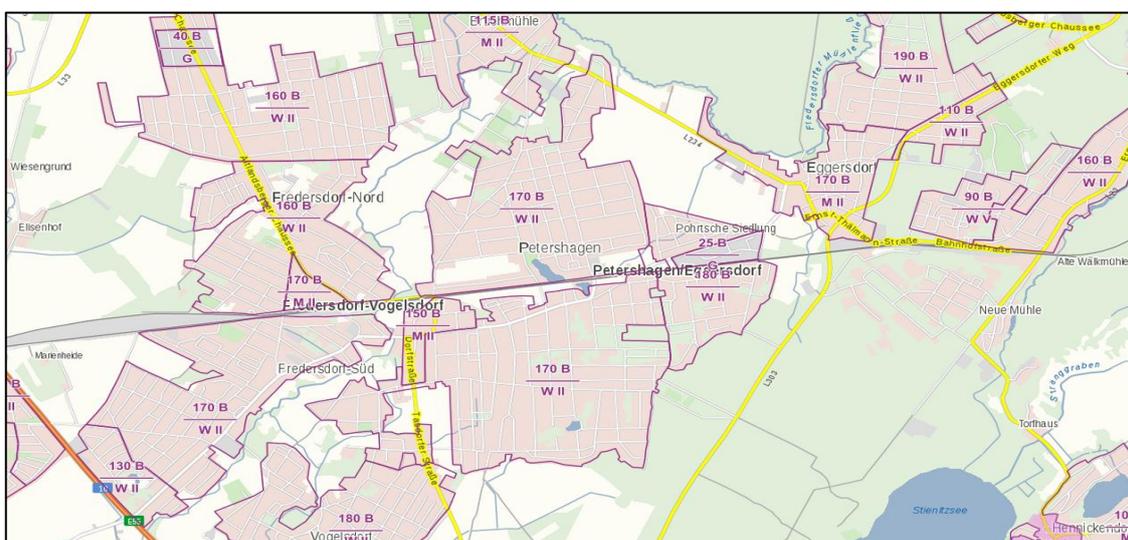
<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>

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

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

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt. Sie werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt. Die Angaben zur Geschossigkeit zu den Bodenrichtwerten haben lediglich nachrichtlichen Charakter.



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte

**Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2018 (Auszug)**

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Altfriedland</b>	20 – M – II		8 – SE
OT Gottesgabe	5 – M		
<b>Altlandsberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	100 – M – III		
Seeberg-Siedlung	120 – W – II		
Nord	110 – W – II		
WP Scheunenviertel	100 - WR – II		
Wochenendnutzung			30 – SE
<b>Bad Freienwalde</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	40 – M – III		
Südliche Randlage	36 – W – II		
Westliche Randlage	40 - W – III		
Gewerbegebiet		5 – G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 – SE
OT Altranft	28 – M – II		
OT Altranft-Gewerbepark		7 – G	
<b>Buckow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	70 – W		
allgemeine Ortslage	70 – W – II		
Wochenendnutzung			14 – SE
<b>Falkenberg</b>			
Ortslage	28 – M – II		
<b>Fredersdorf - Vogelsdorf</b>			
<b>Fredersdorf-Ortslage</b>	170 – M – II		
Fredersdorf-Nord	160 – W – II		
Fredersdorf-Süd	170 – W – II		
Fredersdorf-Süd A 10	130 – W – II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet		40 – G	
<b>Vogelsdorf-Ortslage</b>	100 – M – II		
Vogelsdorf-Nord	180 – W – II		
Vogelsdorf-Nord A 10	140 – W – II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet		50 – G	
<b>Heckelberg</b>	13 – M – II		
Wochenendnutzung			5 – SE
<b>Hennickendorf</b>	100 – M – II		
Gewerbegebiet Pappelhain		20 – G	
WP Meisterhäuser/Am Stienitzsee	170 - WR – II		
<b>Hohenwutzen</b>	23 – M – II		
Wochenendnutzung			5 – SE
<b>Küstrin - Kietz</b>	7 – M – II		
<b>Lebus Ortslage</b>	34 – M – II		
Altstadt (ehem. Sanierungsgebiet)	50 – W – II		
WG Kirschallee	40 – WR – II		
Gewerbegebiet Lebus		5 – G	

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Neuenhagen b. Berlin</b>			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	230 – W – II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	220 – W – II		
Bollensdorf A 10	200 – M – II		
Mischgebiet	220 – M – III		
Gewerbegebiet		35 – G	
WP Gruscheweg	270 – WR – II		
Wochenendnutzung			23 – SE
<b>Neuhardenberg</b>	15 – M – II		
<b>Seelow</b>			
allg. Mischgebiet	26 – M – II		
OT Zernikow	17 – M – II		
Gewerbegebiet		8 – G	
<b>Strausberg</b>			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	160 – W – II		
allg. Wohnlage	150 – W – II		
Hufenweg	180 – W – II		
Gartenstadt	120 – W – II		
Schillerhöhe	120 – W – II		
Mittelallee/Kirschallee	125 – W – II		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring		30 – G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI		34 – G	
OT Hohenstein	32 – M – II		
OT Gladowshöhe	80 – W – II		
OT Ruhlsdorf	20 – M – II		
Wohnlage Badstraße	200 – W – II		
WP Wilkendorfer Weg	120 – WR – II		
Fasanenpark	80 – W – II		
Fontanestraße	190 – W – II		
Jenseits des Sees	110 – W – II		
Nördliche Wohnlage	100 – W – IV		
Plattenbau Hegermühle	90 – W – V		
Plattenbau Vorstadt	90 – W – V		
Wochenendnutzung - Spitzmühle			18 – SE
Wochenendnutzung Postbruch			30 – SE
<b>Wesendahl</b>	30 – M – II		
Wochenendnutzung			7 – SE
<b>Wriezen</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	35 – M – III		
Randlage	24 – W – II		
Randlage Siedlung Holzplatz	20 – W – II		
alle Gewerbegebiete		5 – G	

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

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

M	gemischte Bauflächen	SE	Sondergebiet Erholung
W	Wohnbaufläche	II-III	Geschossigkeit
G	gewerbliche Bauflächen		

### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

Diese bilden die Grundlage für die Ermittlung 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 31.12.2018 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

- Altlandsberg** 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009 im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern Altlandsberg“  
Östlich angrenzend an das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ wurde die Sanierungssatzung „Historisches Scheunenviertel Altlandsberg“ beschlossen.  
Der Gutachterausschuss hat den Auftrag in beiden Sanierungsgebieten die „Besonderen Bodenrichtwerte“ für das Jahr 2019 zu ermitteln.
- Bad Freienwalde** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012  
Die Stadtsanierung, insbesondere im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes, läuft noch voraussichtlich bis zum Jahr 2020. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.  
Der Gutachterausschuss hat den Auftrag die „Besonderen Bodenrichtwerte“ für das Jahr 2019 zu ermitteln.
- Hennickendorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.  
Die Sanierungssatzung soll voraussichtlich im Jahr 2020 aufgehoben werden.

- Strausberg** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010  
Die Sanierungssatzung wird noch bis voraussichtlich 2020 gültig sein. Das Stadterneuerungsgebiet „Stadtkern“ wurde mit der Bekanntmachung vom 13.09.2013 um das Erweiterungsgebiet „Stadtmauerumfeld“ ergänzt, dessen Durchführungszeitraum bis ins Jahr 2023 reicht. Das Erweiterungsgebiet wird im einfachen Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 -156a BauGB durchgeführt.
- Wriezen** 4. Fortschreibung der Anfangswerte und 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 31.12.2017  
Im Jahr 2019 soll nach Zahlung der noch offenen Ausgleichsbeträge begonnen werden, die Sanierungssatzung schrittweise für einzelne Bereiche des Sanierungsgebietes aufzuheben.  
Der Gutachterausschuss hat den Auftrag die „Besonderen Bodenrichtwerte“ für das Jahr 2019 zu ermitteln.
- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.  
Die Gesamtmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Somit gilt zunächst noch der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.
- Müncheberg** keine Ermittlung durch den Gutachterausschuss  
Die Stadt Müncheberg bereitet die Ermittlung von „Besonderen Bodenrichtwerten“ vor.  
Danach werden die Ausgleichsbeträge erhoben und das Sanierungsverfahren abgeschlossen. Zunächst wird weiterhin der allgemeine Bodenrichtwert ausgewiesen.
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.  
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2019 zu rechnen.
- Lebus** Die Satzung der Stadt Lebus über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt wurde am 24.09.2018 aufgehoben.  
Der Gutachterausschuss hat demzufolge für den Umring des ehemaligen Sanierungsgebietes zum Stichtag 31.12.2018 einen allgemeinen Bodenrichtwert ermittelt.

#### **Hinweis:**

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

## 11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

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

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

#### Gutachten über das ortsübliche Entgelt

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

#### frei vereinbarte Entgelte

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

Für das Jahr 2018 liegen der Geschäftsstelle Gutachterausschuss keine Pachtverträge vor. Nachfolgend wird deshalb die Vorjahresauswertung wiedergegeben.

Der Geschäftsstelle liegen ab dem Jahr 2013 45 frei vereinbarte Nutzungsentgelte vor. Der Hauptteil (rund 62 %) entfällt dabei auf das Berliner Umland. Für das Berichtsjahr liegt lediglich ein Vertrag vor.

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

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

\* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

## 11.2 Wohnungs- und Gewerbemieten

### Wohnungsmieten

Die Wohnungsmieten sind im Land Brandenburg gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg seit 2010 um durchschnittlich 6,3 % und gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % gestiegen.

Im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und damit der Wohnungsnachfrage verläuft die Mietpreisentwicklung regional uneinheitlich. Steigende Bevölkerungszahlen vor allem im Berliner Umland führten hier zu angespannten Wohnungsmärkten. Um das schnelle Steigen der Mieten zu begrenzen, gilt ab 01.01.2016 für ausgewählte Gemeinden eine Mietpreisbremse. Im Kreis Märkisch-Oderland sind von der Mietpreisbremse die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen/Bln. sowie Petershagen/Eggersdorf betroffen.

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

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

Eine allumfassende amtliche Statistik ist für den Mietmarkt nicht vorhanden. 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 qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg vom 09.11.2017 ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

[https://www.swg-strausberg.de/dokumente/7-mietspiegel\\_2017.pdf](https://www.swg-strausberg.de/dokumente/7-mietspiegel_2017.pdf)

Voraussichtlich im Herbst/Winter 2019 soll eine rechnerische Fortschreibung des Mietspiegels erfolgen.

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

Eine aktuelle Mietübersicht ist dem Wohnungsmarktbericht 2018 vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. zu entnehmen:

<https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html>

### Gewerbemieten

Zur Transparenz der Gewerbemieten wird auf den nachfolgenden aktuell verfügbaren 8.Gewerbemietpiegel der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (Stand Februar 2019) verwiesen.

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug des aktuell verfügbaren 8. Gewerbemietenspiegels der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (Stand Februar 2019) dar.

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

**Gewerbemietenspiegel der IHK Ostbrandenburg (aktueller Stand Februar 2019)**

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte	Büros / Praxis	Gaststätten	Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerhallen	Freiflächen
<b>Bad Freienwalde</b>	4,00 - 9,00	3,00 - 6,00	3,00 - 7,50	k. A.	0,50 - 1,50	0,25 - 1,00
<b>Hoppegarten</b>	k. A.	4,00 - 10,00	-	3,00 - 6,00	2,00 - 6,00	1,00 - 2,00
<b>Neuenhagen</b>	5,00 - 10,00	4,00 - 10,00	4,00 - 7,00	k. A.	k. A.	k. A.
<b>Rüdersdorf</b>	5,00 - 12,00	4,00 - 8,00	3,00 - 7,00	2,00 - 5,00	1,00 - 3,00	1,00 - 2,00
<b>Seelow</b>	4,00 - 8,00	3,00 - 7,00	-	2,00	k. A.	0,25 - 0,50
<b>Strausberg</b>	5,00 - 15,00	4,00 - 10,00	4,00 - 7,00	2,00 - 5,00	1,00 - 4,00	0,50 - 1,00

Quelle: [https://www.ihk-ostbrandenburg.de/blob/ffhk24/produktmarken/Recht-Steuern/Wirtschaftsrecht/4338352/68d2331ce57cd2158e0ab7ea8e2da790/Gewerbemietenspiegel\\_2019-data.pdf](https://www.ihk-ostbrandenburg.de/blob/ffhk24/produktmarken/Recht-Steuern/Wirtschaftsrecht/4338352/68d2331ce57cd2158e0ab7ea8e2da790/Gewerbemietenspiegel_2019-data.pdf)

**Ansprechpartner: Stefan Heiden, Tel.: 0335 5621-1420**

### 11.3 Pachten

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verfügt nicht über eigene Daten zum regionalen Pachtmarkt von landwirtschaftlichen Grundstücken. Die nachfolgende Übersicht zu den Pachtpreisen für Acker basiert auf Angaben des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland, wo diesbezüglich auch weitere Informationen erteilt werden (Tel.-Nr.: 03346/850 6316).

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

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

Die in der Tabelle ausgewiesenen Werte ergeben sich aus allen bis zum 07.03.2019 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2018 bis 31.12.2018. 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 <sup>1</sup>		
	von	bis	Mittelwert <sup>2</sup>	von	bis	Mittelwert <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>	85,20	366,52	266,49	3,80	21,00	9,49
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	52,38	400,00	218,56	1,37	19,19	7,38
<b>Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch</b>	72,00	475,00	293,61	1,68	19,56	8,68
<b>Oderbruch</b>	16,45	675,00	355,74	0,27	14,88	6,95
<b>Kreisgebiet</b>	16,45	675,00	284,84	0,27	21,00	7,62

<sup>1</sup> AZ = Ackerzahl

<sup>2</sup> gewogenes arithmetisches Mittel

Datenquelle: Landwirtschaftsamtes des Kreises Märkisch-Oderland

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

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

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

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

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV )**

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

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

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

### **Sachwertrichtlinie – SW-RL**

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

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

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014,  
Aktenzeichen: MI 13 - 584-85, geändert durch Erlass vom 21.03.2018

### **Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11.04.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

### **Ertragswertrichtlinie – EW-RL**

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

### **Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB**

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

### **Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL**

Verwaltungsvorschrift im Land Brandenburg, Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales Aktenzeichen: 13 – 584-37 vom 22.03.2019

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

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

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

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 20. September 2011,  
zuletzt geändert am 16. März 2016, Aktenzeichen: 13 - 584-81

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

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg,  
Erlass des Ministeriums des Innern; Aktenzeichen: 13 – 584-30 vom 18.12.2012 geändert durch Erlass vom 15.06.2018, Az.: 13-584-30

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 17 ehrenamtlichen Mitgliedern, die überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig sind, sowie zwei Bediensteten des Finanzamtes mit Erfahrung für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in Anlage 3 namentlich aufgeführt.

Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Gutachter beträgt 5 Jahre und kann wiederholt werden. Die letzte Neubestellung durch das Ministerium des Inneren und für Kommunales des Landes Brandenburg fand zum 01.01.2019 statt.

#### ► **Aufgaben des Gutachterausschusses**

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von zonalen Bodenrichtwerten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und Mitteilung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung wie z. B. Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
- Ermittlung der ortsüblichen Pachtzinsen gemäß NutzEV, BKleingG
- Erstattung von Gutachten:
  - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
  - über den Verkehrswert für die Enteignungsbehörde
  - nach dem Ausgleichsleistungsgesetz/Flächenerwerbsverordnung

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein **Oberer Gutachterausschuss**.

Dem **Oberen Gutachterausschuss** obliegen:

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
  - Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
  - Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- **Aufgaben auf Antrag**
  - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten.

**Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 31.12.2017**  
**Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011**

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2017			Bevölkerung 31.12.2016 insgesamt	Differenz 31.12.2017 zu 31.12.2016
		insgesamt	männlich	weiblich		
		Personen				
<b>12 0 64 000</b>	<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>192.921</b>	<b>95.718</b>	<b>97.203</b>	<b>191.685</b>	<b>1.236</b>
	<b>Amt Falkenberg-Höhe</b>	<b>4.485</b>	<b>2.280</b>	<b>2.205</b>	<b>4.506</b>	<b>-21</b>
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	606	300	306	604	2
12 0 64 125	Falkenberg	2.206	1.115	1.091	2.221	-15
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	659	346	313	665	-6
12 0 64 222	Höhenland	1.014	519	495	1.016	-2
	<b>Amt Golzow</b>	<b>5.286</b>	<b>2.722</b>	<b>2.564</b>	<b>5.279</b>	<b>7</b>
12 0 64 009	Alt Tucheband	777	391	386	793	-16
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	455	234	221	462	-7
12 0 64 172	Golzow	815	417	398	831	-16
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.572	1.332	1.240	2.546	26
12 0 64 538	Zechin	667	348	319	647	20
	<b>Amt Lebus</b>	<b>6.085</b>	<b>3.055</b>	<b>3.030</b>	<b>6.080</b>	<b>5</b>
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.154	1.577	1.577	3.145	9
12 0 64 388	Podelzig	841	413	428	852	-11
12 0 64 420	Reitwein	477	234	243	459	18
12 0 64 480	Treplin	360	192	168	374	-14
12 0 64 539	Zeschdorf	1.253	639	614	1.250	3
	<b>Amt Märkische Schweiz</b>	<b>9.261</b>	<b>4.670</b>	<b>4.591</b>	<b>9.047</b>	<b>214</b>
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.479	735	744	1.490	-11
12 0 64 153	Garzau-Garzin	470	244	226	458	12
12 0 64 370	Oberbarnim	1.526	770	756	1.443	83
12 0 64 408	Rehfelde	4.977	2.506	2.471	4.847	130
12 0 64 484	Waldsiedersdorf	809	415	394	809	0
	<b>Amt Neuhardenberg</b>	<b>4.510</b>	<b>2.365</b>	<b>2.145</b>	<b>4.431</b>	<b>79</b>
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.294	706	588	1.243	51
12 0 64 303	Märkische Höhe	565	289	276	571	-6
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.651	1.370	1.281	2.617	34
	<b>Amt Seelow-Land</b>	<b>4.732</b>	<b>2.458</b>	<b>2.274</b>	<b>4.790</b>	<b>-58</b>
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	698	354	344	697	1
12 0 64 130	Fichtenhöhe	510	260	250	502	8
12 0 64 288	Lietzen	733	405	328	770	-37
12 0 64 290	Lindendorf	1.348	705	643	1.347	1
12 0 64 482	Vierlinden	1.443	734	709	1.474	-31
	<b>Amt Barnim-Oderbruch</b>	<b>6.543</b>	<b>3.328</b>	<b>3.215</b>	<b>6.584</b>	<b>-41</b>
12 0 64 061	Bliesdorf	1.123	616	507	1.146	-23
12 0 64 349	Neulewin	904	469	435	906	-2
12 0 64 365	Neutrebbin	1.387	674	713	1.389	-2
12 0 64 371	Oderaue	1.591	800	791	1.584	7
12 0 64 393	Prötzel	1.002	510	492	1.012	-10
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	536	259	277	547	-11
	<b>Amtsfreie Gemeinden</b>	<b>152.019</b>	<b>74.840</b>	<b>77.179</b>	<b>150.968</b>	<b>1.051</b>
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	9.371	4.669	4.702	9.298	73
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.327	5.999	6.328	12.316	11
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	13.761	6.809	6.952	13.572	189
12 0 64 227	Hoppegarten	17.966	8.863	9.103	17.806	160
12 0 64 274	Letschin	3.967	2.021	1.946	4.003	-36
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	6.827	3.457	3.370	6.820	7
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	17.986	8.704	9.282	17.883	103
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	15.049	7.478	7.571	14.719	330
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.569	7.902	7.667	15.382	187
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.415	2.588	2.827	5.451	-36
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	26.522	12.736	13.786	26.387	135
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.259	3.614	3.645	7.331	-72

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

Stand: 04.04.2019

### I. Amtsfreie Städte und Gemeinden

#### **Stadt Altlandsberg**

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

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

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

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

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

#### **Gemeinde Hoppegarten**

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

**Gemeinde Letschin**

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

**Stadt Müncheberg**

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

**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**

Am Rathaus 1  
15366 Neuenhagen bei Berlin  
Tel: 03342 245-500  
Fax: 03342 245-444  
E-Mail: [gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de](mailto:gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de)  
Internet: [www.neuenhagen-bei-berlin.de](http://www.neuenhagen-bei-berlin.de)  
Bürgermeister: Herr Ansgar Scharnke  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Frau Ilka Goetz

**Gemeinde**

**Petershagen/Eggersdorf**

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

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

**Gemeindeteil (15370) Petershagen**

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

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

**Hausanschrift:**

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

**Stadt Seelow**

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

**Stadt Strausberg**

**Hausanschrift**

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

**Stadt Wriezen**

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

## II. Ämter

### **Amt Barnim-Oderbruch**

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

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

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

### **Amt Falkenberg-Höhe**

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

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

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

### **Amt Golzow**

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

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

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

**Amt Lebus**

Breite Straße 1

15326 Lebus

Tel: 033604 445-0

Fax: 033604 445-13

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

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

Amtsleiter: Herr Heiko Friedemann

Vorsitzender des Amtsausschusses: Frau Margot Franke

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Lebus, Stadt	Heinl	Peter
Podelzig	Mix	Thomas
Reitwein	Schieberle	Detlef
Treplin	Kretschmann	Joachim
Zeschdorf	Franke	Margot

**Amt Märkische Schweiz**

Hauptstraße 1

15377 Buckow (Märkische Schweiz)

Tel: 033433 659-0

Fax: 033433 659-20

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

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

Amtsleiter: Herr Marco Böttche

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Reiner Donath

**Amt Märkische Schweiz**

**Außenstelle Rehfelde**

Elsholzstraße 4

15345 Rehfelde

Tel: 033433 659-0

Fax: 033435 73720

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Buckow (Märkische Schweiz), Stadt

Garzau-Garzin	Hinkel	Jana
Oberbarnim	Arndt	Lothar
Rehfelde	Donath	Reiner
Waldsiefersdorf	Ehm	Dietmar

**Amt Neuhardenberg**

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

**Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Gusow-Platkow	Klein	Karlheinz
Märkische Höhe	Neumann	Stefan
Neuhardenberg	Korbanek	Detlef

**Amt Seelow-Land**

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

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Falkenhagen (Mark)	Mede	Bärbel
Fichtenhöhe	Henschke	Jörg
Lietzen	Kasper	Frank
Lindendorf	Franz	Helmut
Vierlinden	Schütze	Konstantin

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

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Proft, Jürgen	Vorsitzender GAA	Amtsleiter KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346/8507400	<a href="mailto:juergen_proft@landkreismol.de">juergen_proft@landkreismol.de</a>
Rosin, Bernd	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600 0170/1888740	<a href="mailto:bewertung@sv-rosin.de">bewertung@sv-rosin.de</a>
Kreuzer, Peter	stellv. Vorsitzender	Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Geschäftsstelle Gutachterausschuss Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346/8507460	<a href="mailto:peter_kreuzer@landkreismol.de">peter_kreuzer@landkreismol.de</a>
Billig, Sven	ehrenamtlicher Gutachter	zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung	Ernst-Thälmann-Straße 36 A 15562 Rüdersdorf b. Berlin	033638/897181 0175/7740125	<a href="mailto:sven.billig@t-online.de">sven.billig@t-online.de</a>
Braune, Katrin	ehrenamtliche Gutachterin	Angestellte Sparkasse MOL Gutachterin für Immobilien	Sparkasse MOL Große Straße 2-3 15344 Strausberg	03341/3402533	<a href="mailto:katrin.braune@sparkasse-mol.de">katrin.braune@sparkasse-mol.de</a>
Dr. Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290 0157/72884052	<a href="mailto:dr.burkhard.boettcher@arcor.de">dr.burkhard.boettcher@arcor.de</a>
Jänike, Stefan	stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/3422025	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a>
Kalb, Matthias	ehrenamtlicher Gutachter	ÖbVI / Sachverständiger	Buchhorst 3 15344 Strausberg	03341/314420	<a href="mailto:kontakt@immowert-kalb.de">kontakt@immowert-kalb.de</a>
Prof. Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Präsident LGB	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844210	<a href="mailto:Killiches@t-online.de">Killiches@t-online.de</a>
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342 0172/9392699	<a href="mailto:makler@kuhnt-immobilien.de">makler@kuhnt-immobilien.de</a>

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

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobilien Gutachterin HypZert (F)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/31813400 01522/6115086	<a href="mailto:Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de">Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de</a>
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411 0172/9957624	<a href="mailto:gm.nowak@t-online.de">gm.nowak@t-online.de</a>
Parduhn, Karola	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Berliner Chaussee 46 15234 Frankfurt/Oder	0335/6850163 0170/4539786	<a href="mailto:buero@isb-parduhn.de">buero@isb-parduhn.de</a>
Pfeifruck, Ines	ehrenamtliche Gutachterin	Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342 2015	<a href="mailto:ines.pfeifruck@fa.brandenburg.de">ines.pfeifruck@fa.brandenburg.de</a>
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/523971 0152/25673046	<a href="mailto:gerdpiefel@web.de">gerdpiefel@web.de</a>
Scheuner, Ingo	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Bölschesstraße 102 12587 Berlin	030/56498492 0172/3255220	<a href="mailto:ingo.scheuner@gmx.de">ingo.scheuner@gmx.de</a>
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Sprengnetter go Value GmbH Mohrenstraße 32 10117 Berlin	030/2083059-0	<a href="mailto:a.schories@sprengnetter.de">a.schories@sprengnetter.de</a>
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	<a href="mailto:JT-Bauberatung@web.de">JT-Bauberatung@web.de</a>
Stechel, Frank	ehrenamtlicher Gutachter	Sachverständiger	Lange Straße 16 15366 Neuenhagen		

**Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

<b>Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334 214-1946 03334 214 -2946 <a href="mailto:Gutachterausschuss@kvbarnim.de">Gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758 03546 20-1264 <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	03535 462-706 03535 462-730 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	03321 4036-181 03321 40336-181 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346 850-7461 03346 850-7469 <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	03301 601-5581 03301 601-5580 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	0355 4991-2107 0355 4991-2111 <a href="mailto:m.numrich-katasteramt@lkspn.de">m.numrich-katasteramt@lkspn.de</a>
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	03366 35-1710 03366 35-1718 <a href="mailto:gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de">gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de</a>
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	033391 688-6212 033391 688-6209 <a href="mailto:gutachter@opr.de">gutachter@opr.de</a>
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	03328 318-313 (0 33 28) 31 83 15 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	03876 713-792 03876 713-794 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4205 03371 608-9221 <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	03332 58023-14 03332 58023-50 <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg/Havel/Kataster- und Vermessungsamt 14767 Brandenburg an der Havel	03381 5862-03 03381 5862-04 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	FB Geoinformation und Liegenschaftskataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355 612-4213 0355 61213-4203 <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Friedrich-Engels-Str. 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	0331 289-3182 0331 28984-3183 <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	0335 5582-520 0335 5582-503 <a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	0331 8844-123 0331 884416-123

**Stichwortverzeichnis**

Teilmarkt		Wertangaben (überwiegend Auswertejahre 2013-2017)		Seite
Abbauland		9,85 €/m <sup>2</sup> bis 10,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 9,93 €/m <sup>2</sup>		54
Acker				37
Arrondierungsflächen				32
Ausgleichsflächen				53
Bauerwartungsland		20 - 40 %, Ø 27 % BRW Bauland		29
Baugrundstücke im Außenbereich		20 - 80 %, Ø 45 % BRW Bauland		34
Bodenrichtwerte		Auszug		92
Dauerkleingärten		1,00 - 4,60 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,23 €/m <sup>2</sup>		53
Eckgrundstücke		rund 4 % preiswerter		32
Erbbaurechte				31
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	50
	Berliner Umland	≤ 50	17	
		> 50	16	
	weiterer Metropolitanraum	≤ 15	25	
> 15		16		
gewerbliche Bauflächen				27
Grünland				41
Landwirtschaftliche Betriebe		1,20 - 5,30 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,30 €/m <sup>2</sup>		48
Lagerplätze		6,82 - 23,78 €/m <sup>2</sup> , Ø 12,80 €/m <sup>2</sup>		53
Liegenschaftszinssätze				67,75, 82
Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)		auf Basis NHK 2010		58, 69
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Biotopflächen		0,03 - 3,36 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,53 €/m <sup>2</sup>		49
ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		44
Parkplätze / Stellplätze				54
private Wege				53
Rohbauland		20 - 80 %, Ø 60 % BRW Bauland		30
Sanierungsgebiete (besondere Bodenrichtwerte)				94
Unland/Geringstland		0,10 - 0,37 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,24 €/m <sup>2</sup>		49
Umrechnungskoeffizienten Bauland		keine Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis		25
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				55
Wald				44
Wassergrundstücke				33
Wasserflächen (Seen)				53
Windkraft-, Biogas-, Photovoltaikanlagen				51
Zwangsversteigerungen				18