

# **Grundstücksmarktbericht 2019**

## **Landkreis Märkisch-Oderland**



## Impressum

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Herausgeber                | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland  |
| Geschäftsstelle            | beim Kataster- und Vermessungsamt<br>Klosterstraße 14<br>15344 Strausberg<br><br>Telefon: 03346 850-7461<br>Telefax: 03346 850-7469<br>E-Mail: <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a><br>Internet: <a href="https://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php">https://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php</a>  |
| Berichtszeitraum           | 01.01.2019 bis 31.12.2019   |
| Datenerhebung              | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.  |
| Datum der Veröffentlichung | Mai 2020  |
| Bezug                      | Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de/MOL/gmb.htm">https://www.gutachterausschuss-bb.de/MOL/gmb.htm</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a><br>Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)   |
| Gebühr                     | kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,-€ <sup>1</sup>  |
| Titelfoto                  | © Geschäftsstelle des Gutachterausschusses,<br>Neubaugebiet Gruscheweg, Neuenhagen bei Berlin   |
| 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.<br><br>Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, 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><br><br>Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt. |

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

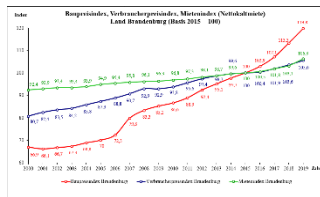
| <b>Gliederung des Grundstücksmarktberichtes</b> |  | <b>Seite</b> |
|---|--|--------------|
| <b>1</b>  | <b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>   | <b>5</b>     |
| <b>2</b>  | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>                                 | <b>6</b>     |
| <b>3</b>  | <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           |
| 5.2.3   | 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 .....   | 66         |
| 8.2.4     | Liegenschaftszinssätze .....   | 69         |
| 8.3       | Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....                                    | 70         |
| 8.3.1     | Preisniveau, Preisentwicklung .....                                      | 70         |
| 8.3.2     | Sachwertfaktoren .....   | 71         |
| 8.3.3     | Vergleichsfaktoren .....   | 74         |
| 8.4       | Mehrfamilienhäuser .....   | 76         |
| 8.4.1     | Preisniveau, Preisentwicklung .....                                      | 76         |
| 8.4.2     | Liegenschaftszinssätze .....   | 77         |
| 8.5       | Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....            | 83         |
| 8.5.1     | Liegenschaftszinssätze .....   | 84         |
| 8.6       | Gewerbe- und Industrieobjekte .....                                      | 84         |
| 8.7       | Sonstige bebaute Objekte .....   | 84         |
| <b>9</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>                                   | <b>85</b>  |
| 9.1       | Preisniveau, Preisentwicklung .....                                      | 87         |
| 9.2       | Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen ..... | 91         |
| <b>10</b> | <b>Bodenrichtwerte .....</b>   | <b>92</b>  |
| 10.1      | Allgemeine Informationen .....   | 92         |
| 10.2      | Allgemeine Bodenrichtwerte .....   | 93         |
| 10.3      | Besondere Bodenrichtwerte .....  | 96         |
| <b>11</b> | <b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>                           | <b>98</b>  |
| 11.1      | Nutzungsentgelte .....   | 98         |
| 11.2      | Wohnungs- und Gewerbemieten .....  | 99         |
| 11.3      | Pachten .....  | 101        |
| <b>12</b> | <b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>  | <b>102</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      |

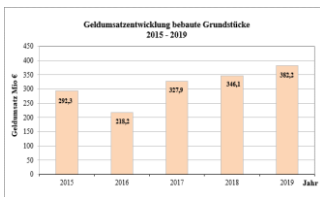
# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



## Deutlicher Preisanstieg bei Einfamilienhäusern

Die Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus ab Baujahr 1990 stiegen gegenüber dem Vorjahr im Berliner Umland von durchschnittlich 345.000 € auf 380.000 € und im weiteren Metropolenraum von durchschnittlich 200.000 € auf 240.000 €.

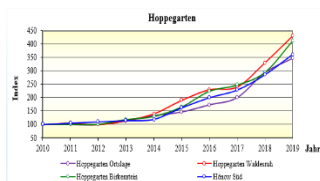
(mehr dazu ab S. 57)



## Erneutes Umsatzhoch bei bebauten Grundstücken

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte im Jahr 2019 mit einem weiteren Plus von ca. 10 % zum Vorjahr auf **382 Mio. €** den neuen absoluten Höchststand. Gleichzeitig sank hier der Flächenumsatz um rund 20 %.

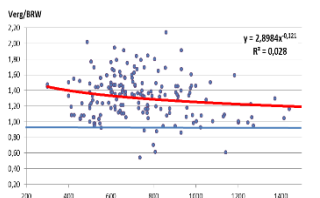
(mehr dazu S. 56)



## Weitere Preissprünge im Berliner Umland

Die dynamische Preisentwicklung bei Wohnbaulandgrundstücken im Berliner Umland setzt sich weiter fort; die Erhöhung betrug im Einzelfall bis zu 100 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr. In den letzten 10 Jahren haben sich hier die Bodenpreise vervierfacht, im Einzelfall mehr als vervierfacht.

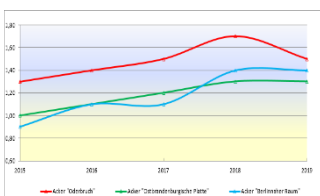
(mehr dazu ab S. 21)



## Grundstücksgröße ohne Einfluss auf den Bodenwert

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert und der Grundstücksgröße ist 2019 – wie in den Vorjahren – nicht nachweisbar.

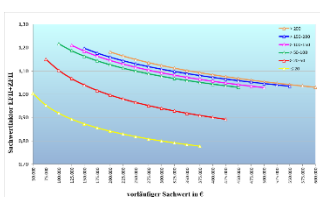
(mehr dazu ab S. 25)



## Seitwärtsentwicklung der Preise für Landwirtschaftsflächen

Die Preise blieben überwiegend auf Vorjahresniveau bzw. haben für Acker im Berlinnahen Raum sogar nachgegeben. Der Preisanstieg der Jahre 2006 bis 2017 wurde nicht wieder aufgenommen.

(mehr dazu ab S. 38)



## Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze

In den aktuell abgeleiteten Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowie den gesunkenen Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser spiegeln sich erneute Preissteigerungen für bebauten Wohnimmobilien wider. (mehr dazu ab S. 58 und S.77).

## **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 die notariell beurkundeten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der zusätzlich erhobenen Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Damit hat der Gutachterausschuss das Privileg eines aktuellen, umfassenden und detaillierten Überblicks über das regionale Grundstücksmarktgeschehen mit seinen verschiedenen Teilmärkten.

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

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

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2019 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.

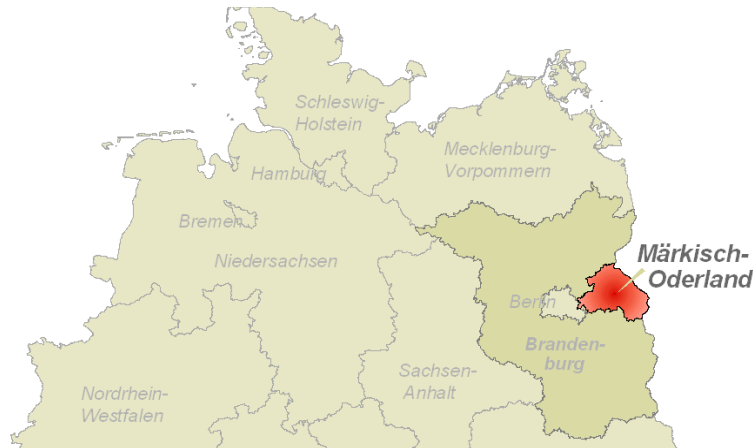
Im Jahr 2019 wurden für den Erwerb von Immobilien im Landkreis Märkisch-Oderland 547 Mio. € ausgegeben und damit ein neuer Höchststand erreicht. Die weitere Steigerung in Höhe von 5 % zum Vorjahr ist Ausdruck der enormen Nachfrage bei geringer werdendem Angebot insbesondere im Berliner Umland, wodurch sich die Immobilienpreise erneut kräftig erhöht haben. Es ist festzustellen, dass die Immobilienmärkte weiter auseinander driften. Im weiteren Metropolenraum stellt sich der Grundstücksmarkt ambivalent dar. Örtlichen Preissteigerungen, welche auch durchschnittlich durchgreifen, stehen lokal Stagnation, Leerstand, fehlende oder nur geringe Nachfrage gegenüber. Für sachgerechte Entscheidungen auf dem Immobiliensektor sind demgemäß grundlegende und aktuelle Informationen unerlässlich.



### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

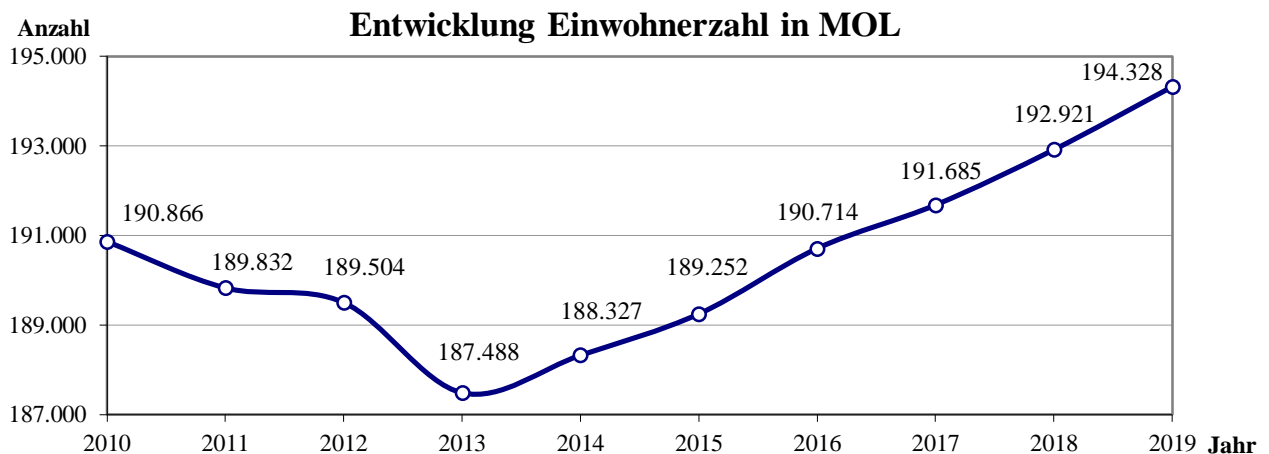
Der Landkreis Märkisch-Oderland ist mit rund 194 300 Einwohnern der drittgrößte Landkreis Brandenburgs. Er erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze bis an die deutsch-polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland-Spree.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

|             |                      |   |   |
|-------------|----------------------|---|---|
| Basisdaten: | Bundesland           | - | Brandenburg   |
|             | Verwaltungssitz      | - | Kreisstadt Seelow   |
|             | Fläche               | - | 2 159 km <sup>2</sup> (Stand 31.12.2019) *                              |
|             | Einwohner            | - | 194 328 (Stand 31.12.2018; Basis Zensus 2011)                           |
|             | Ø Bevölkerungsdichte | - | 90 Einwohner je km <sup>2</sup> (Spanne von 23-933)                     |
|             | Verwaltungsstruktur  | - | 7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden                                      |
|             |                      | - | 45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik) |
|             | Arbeitslosenquote    | - | 5,1 % (Stand: 31.12.2019)   |

Im Landkreis Märkisch-Oderland werden entgegen vorheriger amtlicher Prognosen weiter steigende Bevölkerungszahlen registriert. Nach der aktuell verfügbaren Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland **von 2018 zu 2019 um 1 407 Personen bzw. um ca. 0,7 %** gestiegen.



Die Bevölkerungsentwicklung verläuft dabei innerhalb des Landkreises unterschiedlich. Ausnahmslos alle Gemeinden des Berliner Umlandes weisen ein Bevölkerungswachstum auf. Die Einwohnerzahl ist hier um insgesamt 955 (+ 0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin war das Wachstum mit einem Plus von 315 Einwohnern (= 1,75 %) am höchsten.

Auch für den ländlichen Raum ist im Gegensatz zu den Vorjahren mit einem Plus von insgesamt 452 Einwohnern (+ 0,6 %) eine positive Bevölkerungsbilanz zu verzeichnen. Diese ist vorrangig den Gemeinden Oberbarnim mit einem Zuwachs von 102 Einwohnern (+ 6,7 %) sowie Rehfelden mit einem Zuwachs von 81 Einwohnern (+ 1,6 %) zuzuschreiben.

*\* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum aktuell verfügbaren Stichtag 31.12.2019; [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2019/SB\\_A01-04-00\\_2018j01\\_BB.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2019/SB_A01-04-00_2018j01_BB.pdf))*

Entsprechend dem am 01.07.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Anlage zur gleichlautenden Verordnung wird der Landkreis Märkisch-Oderland gemäß den festgelegten Regionstypen in 2 nachfolgende Raumgebiete unterteilt:

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

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

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

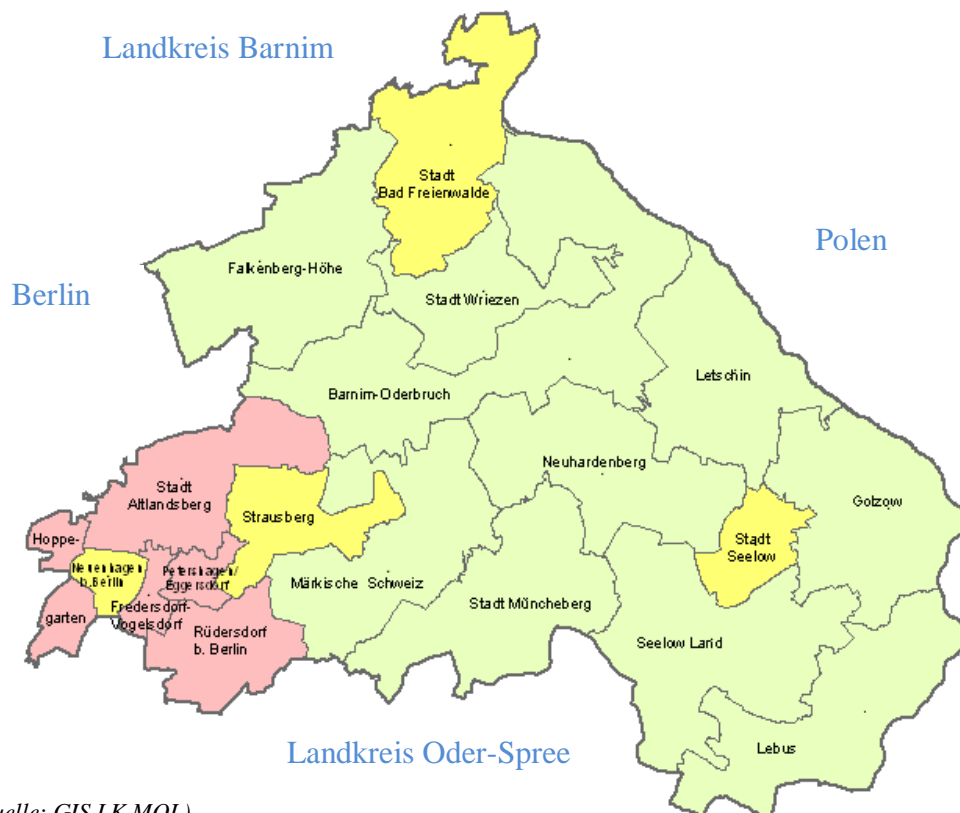
Es basiert auf einem flächendeckenden System funktionstragender zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren und Mittelzentren). Im Landkreis Märkisch-Oderland sind demgemäß folgende 4 Mittelzentren vorhanden:

| Mittelzentrum         | Raumgebiet                |
|-----------------------|---------------------------|
| Neuenhagen bei Berlin | Berliner Umland           |
| Strausberg            |                           |
| Bad Freienwalde       | weiterer Metropolitanraum |
| Seelow                |                           |

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



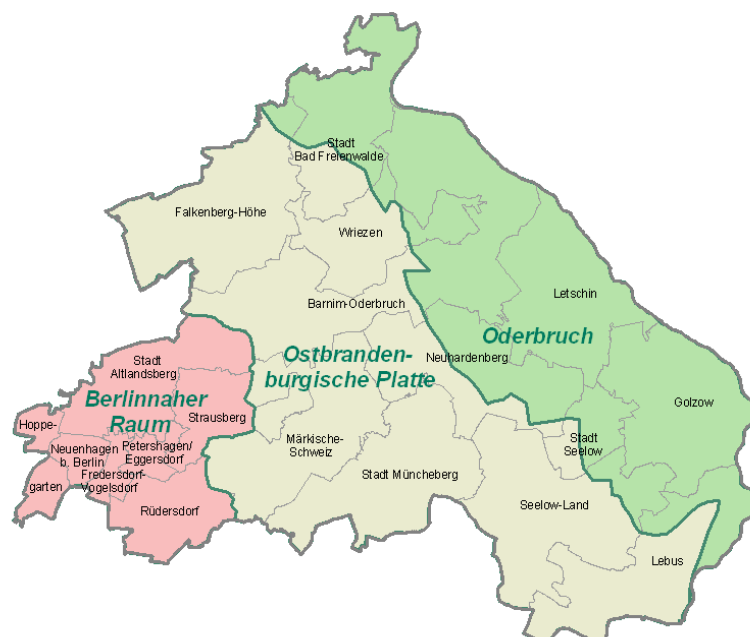
Verwaltungsstruktur Märkisch-Oderland in Verbindung mit Regionstypen nach LEP HR



(Datenquelle: GIS LK MOL)

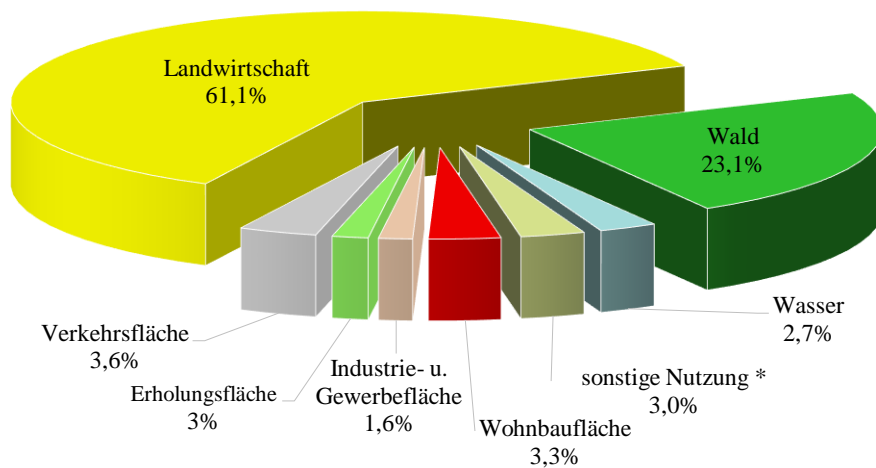
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in zwei Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbareren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich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

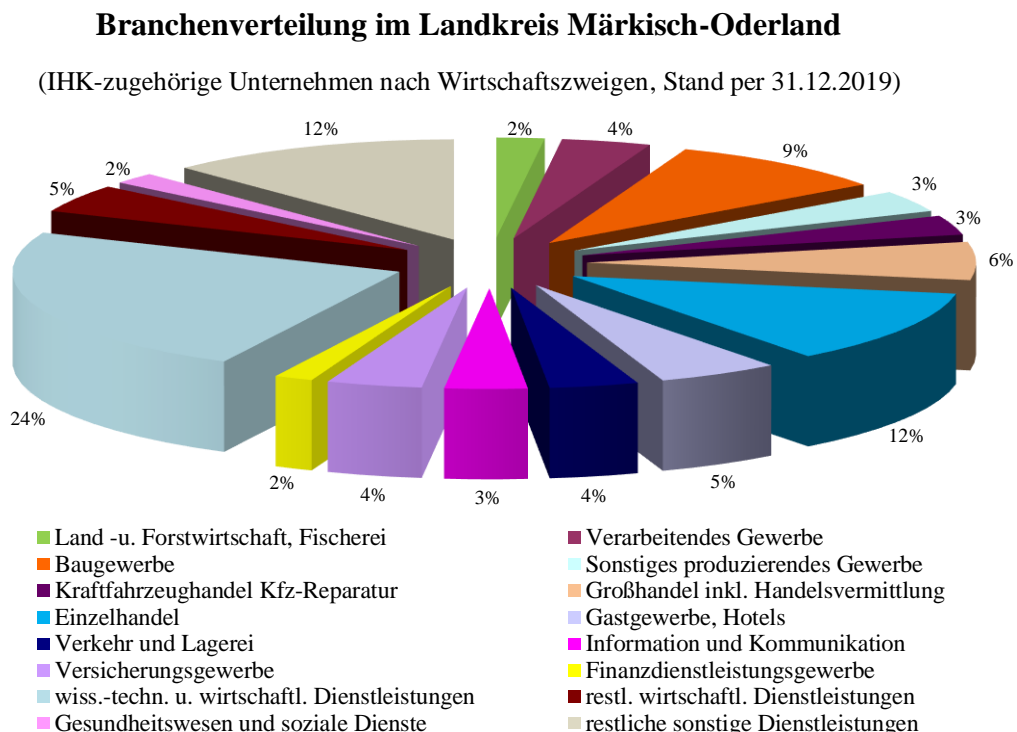
(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2019; [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/statistik\\_sb.asp?sageb=33000&PTyp=700&creg=BBB&anzwer=11&bok=1&bbok=1](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/statistik_sb.asp?sageb=33000&PTyp=700&creg=BBB&anzwer=11&bok=1&bbok=1) )

### 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 bietet die Vorteile der Metropolregion mit einer ausgebauten touristischen Infrastruktur in einer attraktiven Landschaft mit vielen Seen im ländlichen Raum, der vorwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

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

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



Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen übertraf im Jahr 2019 mit 1.439 Anmeldungen das Vorjahr um 82. Ein positiver Saldo war im Jahr 2019 bei den Gewerbebetrieben zu verzeichnen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist unter Berücksichtigung der Abmeldungen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 82 gestiegen.

Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im Landkreis Märkisch-Oderland hat gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 19,4 % gesunken. Sie betrug im Mittel 85 %.

Die Gewerbegebiete im Berliner Umland machen ca. 71 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Die Auslastung hat hier gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,5 % zugenommen und liegt bei rund 93 %. Im weiteren Metropolenraum ist die Auslastung um 20 % auf einen mittleren Durchschnitt von ca. 64 % gesunken (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2019).

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

Daten zur Baukonjunktur

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

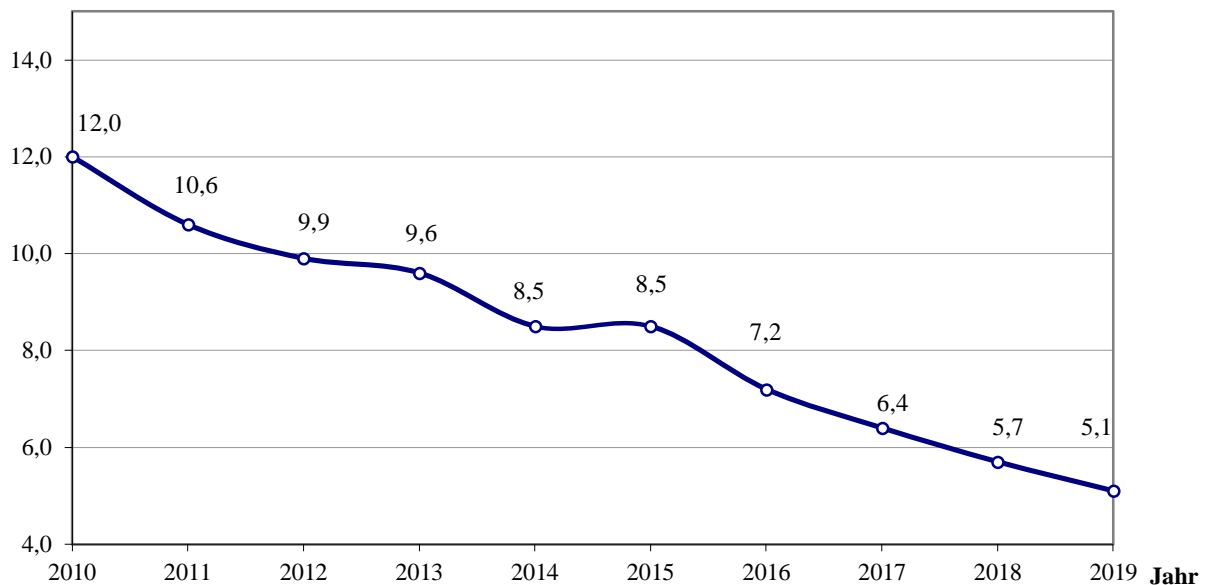
Obgleich die Nachfrage nach Baugrundstücken im Berichtsjahr kaum abfiel, ist die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen deutlich gesunken. Fallzahlen über die bei der unteren Bauaufsichtsbehörde im Jahr 2019 eingegangenen Bauanträge liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

| Jahr | Einfamilienhäuser genehmigt | Zweifamilienhäuser genehmigt | Mehrfamilienhäuser genehmigt | Wohnungen gesamt genehmigt |
|------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 2015 | 657                         | 26                           | 21                           | 840                        |
| 2016 | 727                         | 19                           | 17                           | 1 002                      |
| 2017 | 560                         | 31                           | 20                           | 941                        |
| 2018 | 700                         | 37                           | 43                           | 1 222                      |
| 2019 | 509                         | 29                           | 26                           | 885                        |

Die Beschäftigungslage hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Landkreis Märkisch-Oderland weiter positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbslosen sank um 578 auf 5 246 Arbeitslose. Mit einer Arbeitslosenquote von 5,1 % wird der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung erreicht. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von 5,5 %.

Anzahl Entwicklung Arbeitslosenzahlen 2010 - 2019



Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Arbeitsagenturen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 3,8 % am geringsten; in Seelow liegt sie bei 7,7 % und in Bad Freienwalde bei 8,9 %.

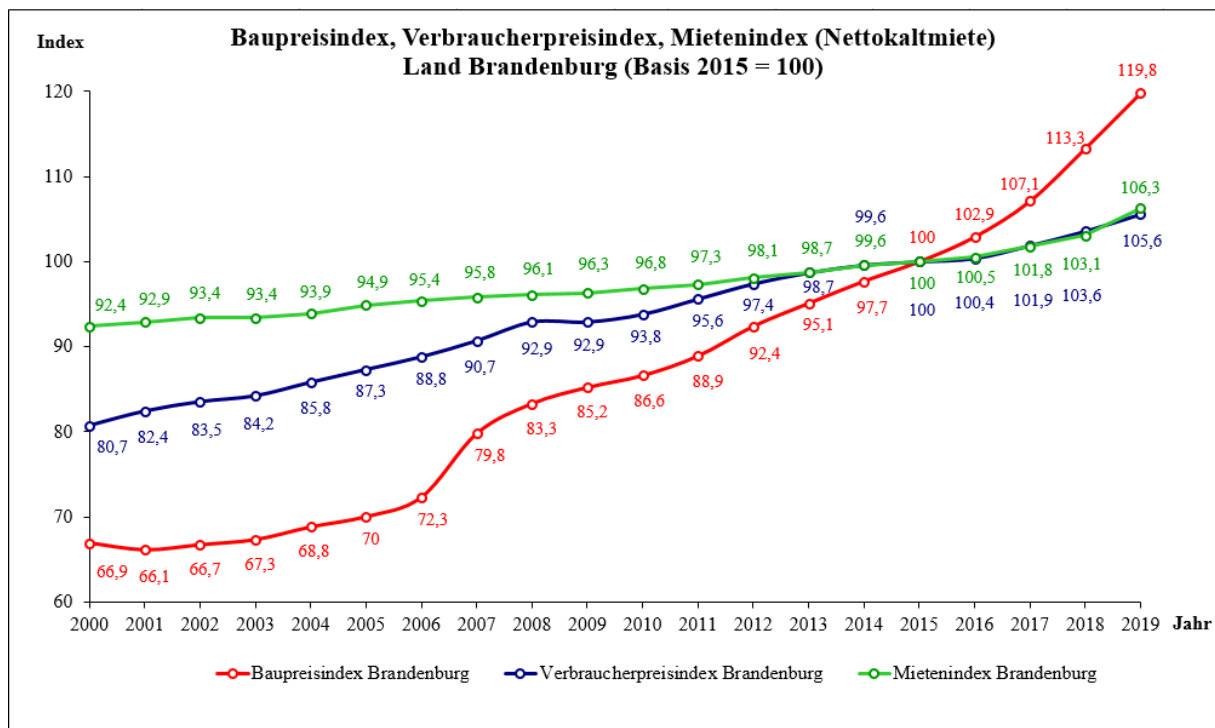
(Quelle: Arbeitsmarktbericht für den Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2019, [https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_32022/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Suchergebnis\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input\\_=&pageLocale=de&topicId=22410&regionInd=12&region=&year\\_month=201912&year\\_month.GROUP=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=201912&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. Aufgrund der fortgesetzten Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank liegen auch die Bauzinsen mit unter 2,0 % weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

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

Die Baupreise von konventionell gefertigten Wohngebäuden im Land Brandenburg sind erneut stark angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt die Steigerung bei 5,7 % (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 3,1 % und ab dem Jahr 2000 15,0 %.

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

Der Mietenindex (Nettokaltmiete) 2019 liegt im Land Brandenburg 12,7 % unter dem Landesbaupreisindex.

Die Schere zwischen der Entwicklung der Mieten und den Baupreisen geht weiter auseinander. Während im Vergleich zum Vorjahr die Nettokaltmieten um 3,1 % gestiegen sind, lag der Preisanstieg mit 5,7 % für konventionell gefertigter Wohngebäude in Brandenburg für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer fast doppelt 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 deutlich.



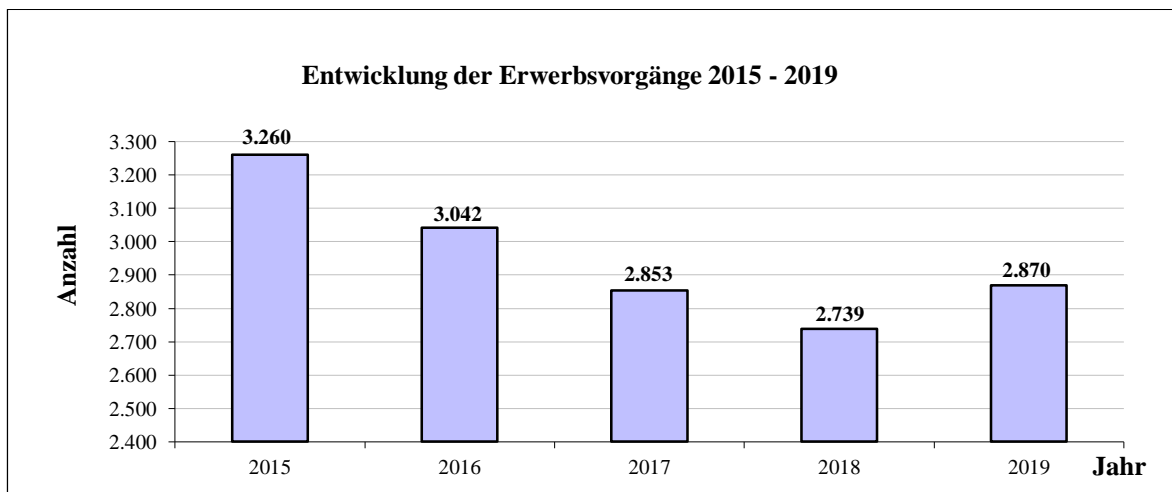
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

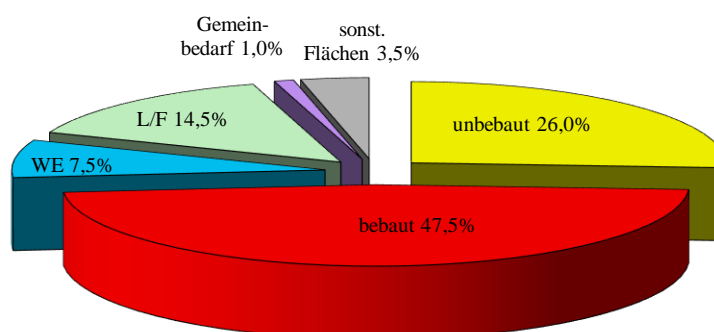
Die Vertragszahlen des Jahres 2019 sind mit 2.870 erfassten Verträgen gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht gestiegen (rund 5 %). Die Verschiebung des Marktgeschehens zugunsten der bebauten Grundstücke hält verfügbarkeitsbedingt weiterhin an. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Vertragszahlen um weitere rund 2 %. Ebenfalls wurde für Wohnungseigentum eine deutliche Steigerung von rund 38 % und für die Landwirtschaft von rund 16 % ermittelt. Dagegen wurde ein Rückgang bei den unbebauten Baugrundstücken um rund 3 % registriert. Ursache ist hierfür vorrangig das mangelnde Angebot bei weiterhin hoher Nachfrage.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2020 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2019 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

| Jahr        | Gesamtanzahl | unbebaute Bauflächen | bebaute Grundstücke | Wohnungseigentum | Land-/Forstwirtschaft | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| 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              |
| 2018        | 2 739        | 771                  | 1 341               | 156              | 358                   | 43           | 70               |
| <b>2019</b> | <b>2 870</b> | <b>745</b>           | <b>1 364</b>        | <b>215</b>       | <b>416</b>            | <b>29</b>    | <b>101</b>       |



### Erwerbsvorgänge 2019

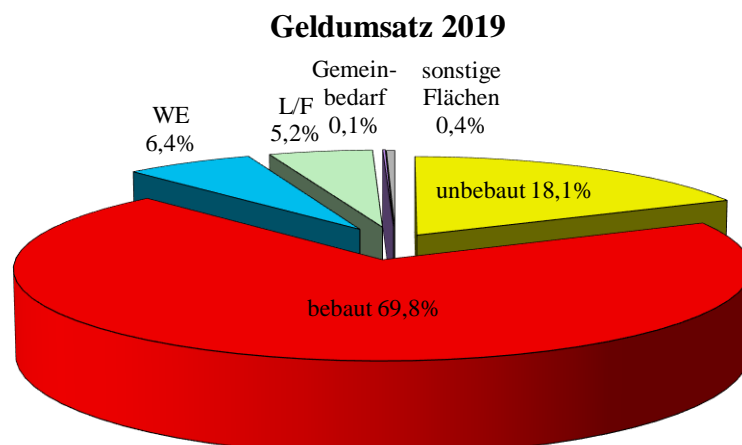
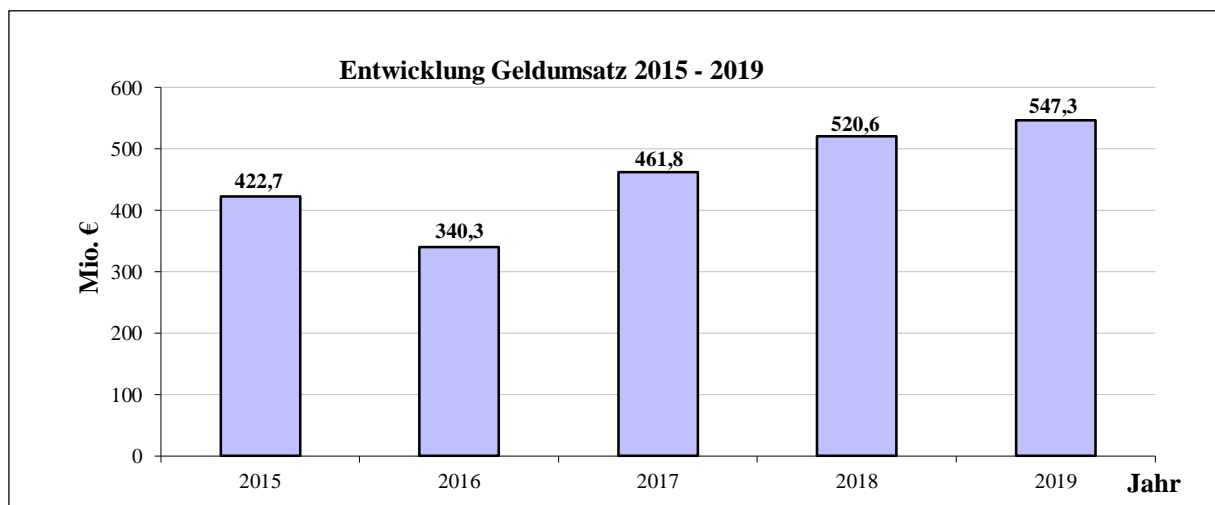


## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2019 mit einem erneuten Plus von ca. 5 % zum Vorjahr auf rund 547 Mio. € einen neuen Höchststand. Er macht damit ca. 8 % des landesweiten Geldumsatzes von rund 7.046 Mio. € aus. Die Entwicklung verlief dabei nicht gleichartig. Ein deutlicher Rückgang von rund 19 % war bei den unbebauten Baugrundstücken zu verzeichnen. Trotz der erheblichen Steigerungen bereits in den Jahren 2017 und 2018 war im dominierenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine weitere Steigerung von rund 10 % festzustellen. Auch bei den Teilmärkten Wohnungseigentum und Landwirtschaft ist der Geldumsatz um jeweils rund 48 % und rund 3 % gestiegen.

(Angaben in Mio. €)

| Jahr        | Gesamt       | unbebaute Bauflächen | bebauten Grundstücke | Wohnungseigentum | Land-/Forstwirtschaft | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|-------------|--------------|----------------------|----------------------|------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| 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              |
| 2018        | 520,6        | 121,8                | 346,1                | 23,6             | 27,5                  | 0,2          | 1,4              |
| <b>2019</b> | <b>547,3</b> | <b>98,9</b>          | <b>382,2</b>         | <b>35,0</b>      | <b>28,2</b>           | <b>0,7</b>   | <b>2,3</b>       |



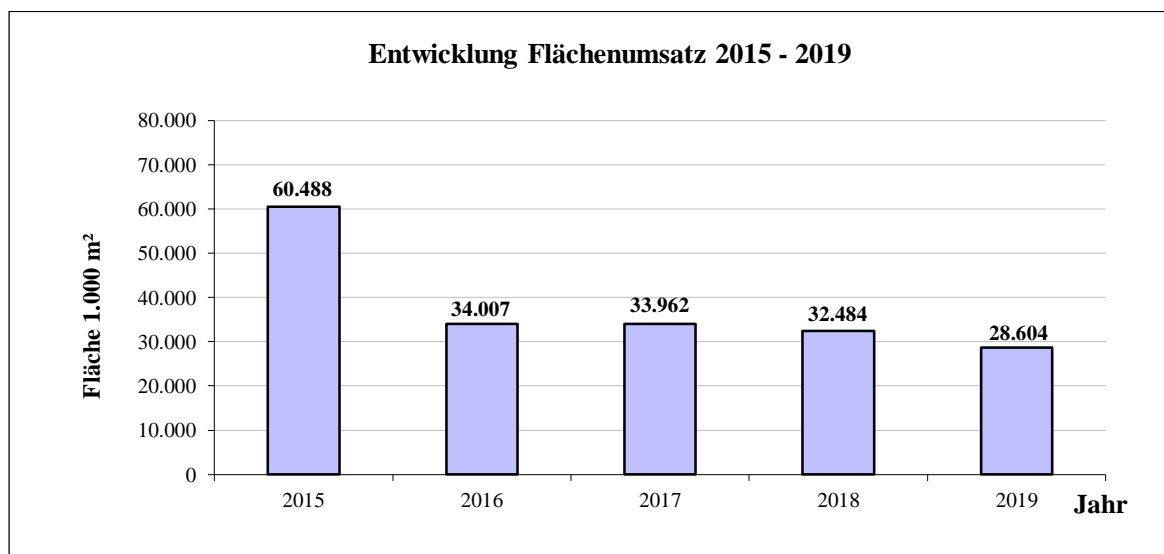
### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat insgesamt im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 12 % nachgegeben. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, die jedoch mit einer Minderung von rund 10 % zum Vorjahr den niedrigsten Umsatz der letzten 10 Jahre aufweisen. Weiterhin sind bei den bebauten und unbebauten Grundstücken ebenfalls Rückgänge von rund 29 % bzw. rund 20 % zu verzeichnen.

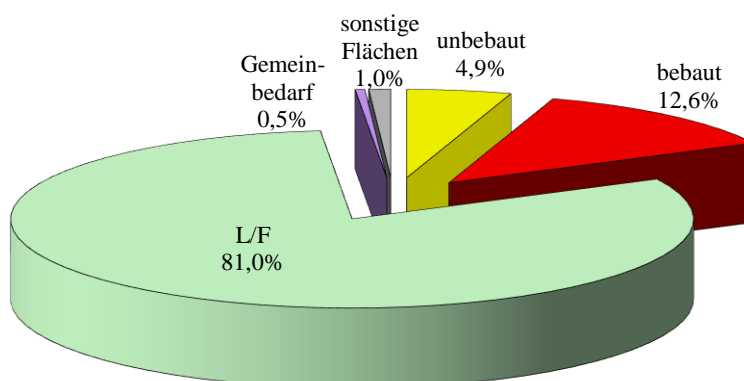
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1 000 m<sup>2</sup>)

| Jahr        | Gesamt        | unbebaute<br>Bauflächen | bebaute<br>Grundstücke | Land-/<br>Forstwirtschaft | Gemein-<br>bedarf | sonstige<br>Flächen |
|-------------|---------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|
| 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               |
| 2018        | 32 484        | 1 991                   | 4 526                  | 25 586                    | 59                | 322                 |
| <b>2019</b> | <b>28 604</b> | <b>1 415</b>            | <b>3 615</b>           | <b>23 150</b>             | <b>129</b>        | <b>295</b>          |



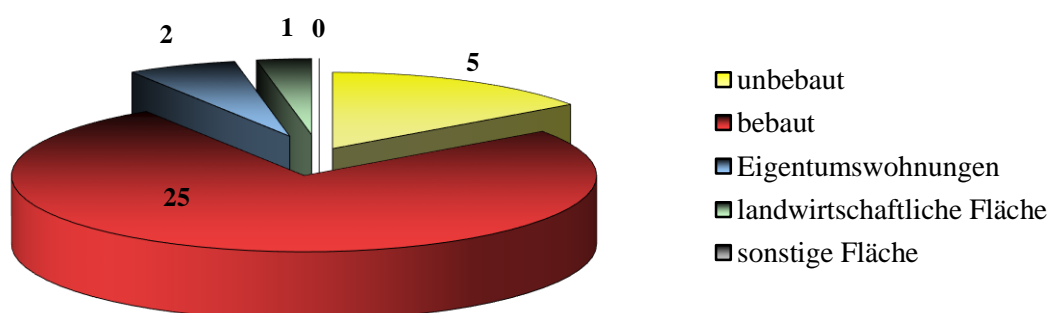
### Flächenumsatz 2019



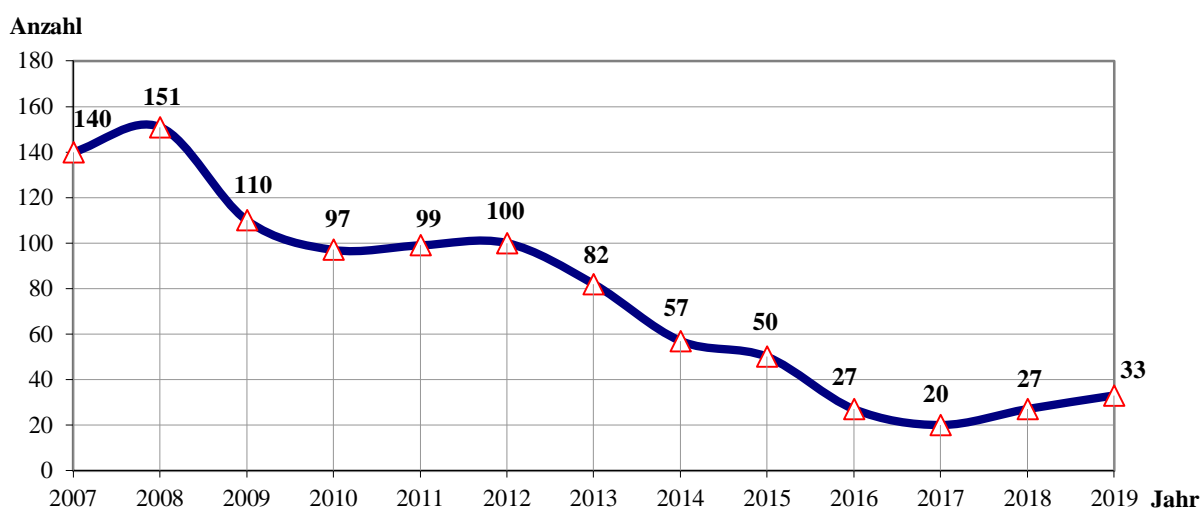
#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2019 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 33 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Zunahme von 22 %.

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.

## 5 **Bauland**

### 5.1 Allgemeines

Der Geldumsatz für unbebaute Baugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um rund 19 % rückläufig und erreichte fast 99 Mio. €. Die verkauften Grundstücke umfassten eine Fläche von nahezu 140 ha, was einer Reduzierung von 29 % zum Vorjahr entspricht.

Ebenfalls hat sich die Anzahl der Verträge weiter um rund 3 % reduziert. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von rund 83 %. Dieser hat im Vergleich zum Jahr 2018 einen Rückgang von rund 26 % zu verzeichnen.

Das Marktgeschehen konzentriert sich mit einem Anteil von rund 54 % auf das Berliner Umland.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2019 im Vergleich zum Vorjahr:

| Grundstücksart                                   | Anzahl der Verträge |            | Flächenumsatz<br>(1 000 m <sup>2</sup> ) |              | Geldumsatz<br>(100 T €) |              |
|--|---------------------|------------|--|--------------|-------------------------|--------------|
|  | 2019                | 2018       | 2019                                     | 2018         | 2019                    | 2018         |
| Individueller Wohnungsbau                        | 676                 | 714        | 1 072                                    | 1 696        | 877                     | 1.113        |
| Mehrfamilienhäuser                               | 11                  | 19         | 13                                       | 22           | 9                       | 20           |
| Geschäftliche Nutzung                            | 1                   | 0          | 0  | 0            | 0                       | 0            |
| Betriebsgrundstücke<br>Land- und Forstwirtschaft | 0                   | 0          | 0  | 0            | 0                       | 0            |
| Gewerbliche Nutzung                              | 44                  | 34         | 317                                      | 261          | 102                     | 85           |
| Sonstige Nutzung                                 | 13                  | 4          | 14                                       | 13           | 1                       | 0,15         |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>745</b>          | <b>771</b> | <b>1 416</b>                             | <b>1 992</b> | <b>989</b>              | <b>1.218</b> |
| <b>Entwicklung zum Vorjahr<br/>[%]</b>           | <b>- 3,4</b>        |            | <b>- 29,0</b>                            |              | <b>- 18,8</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 2019 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 übliche Baulandpreisniveau ist in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2019. 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<br/>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</b> |  |  |
|--|--|--|
| <b>Gebiet</b>  | <b>Ø Preisniveau<br/>€/m<sup>2</sup></b> | <b>Preisspanne<br/>€/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Berliner Umland</b>   | <b>177,00</b>                            | <b>20,00 - 650,00</b>                  |
| <b>Gemeinden innerhalb A 10<br/>(Hoppegarten, Neuenhagen)</b>  | <b>273,00</b>                            | <b>150,00 - 430,00</b>                 |
| <b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss<br/>(Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)</b>                       | <b>170,00</b>                            | <b>25,00 - 260,00</b>                  |
| <b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss<br/>(Altlandsberg, Rüdersdorf)</b>  | <b>127,00</b>                            | <b>20,00 - 650,00</b>                  |
| <b>weiterer Metropolitanraum</b>   | <b>19,00</b>                             | <b>5,00 - 180,00</b>                   |
| <b>Städtische und analoge Lagen<br/>(Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow,<br/>Müncheberg, Lebus)</b>                        | <b>29,00</b>                             | <b>5,00 - 120,00</b>                   |
| <b>Höhendörfer</b>   | <b>22,00</b>                             | <b>5,00 - 180,00</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 Wertermittlungstichtage.

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

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

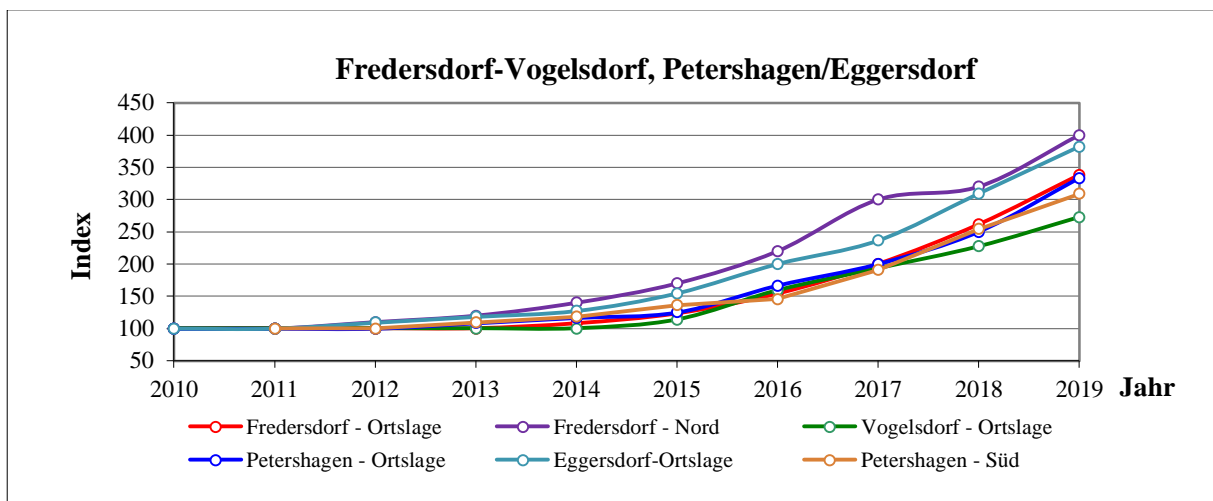
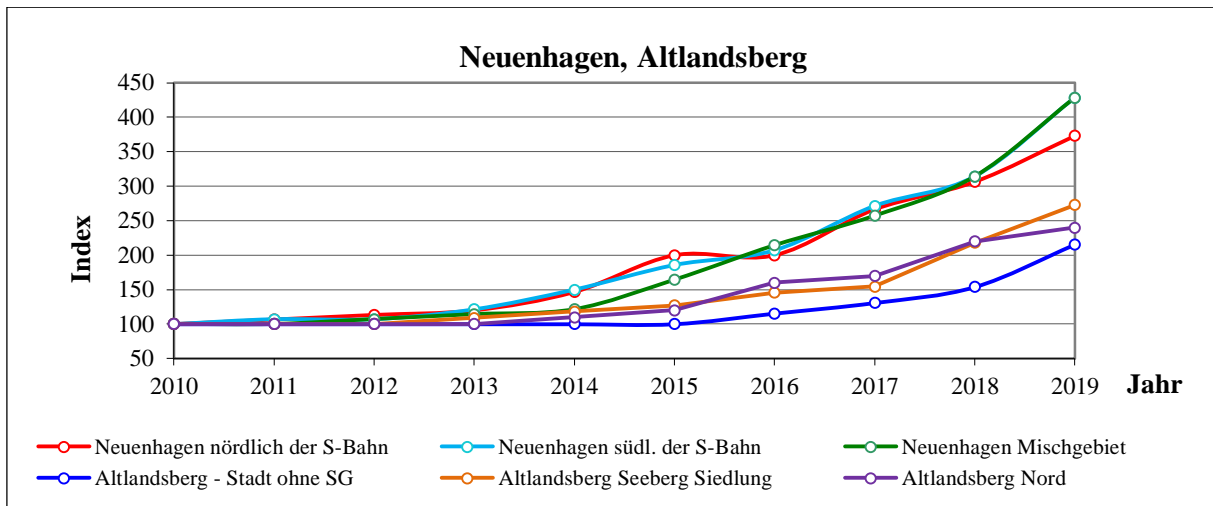
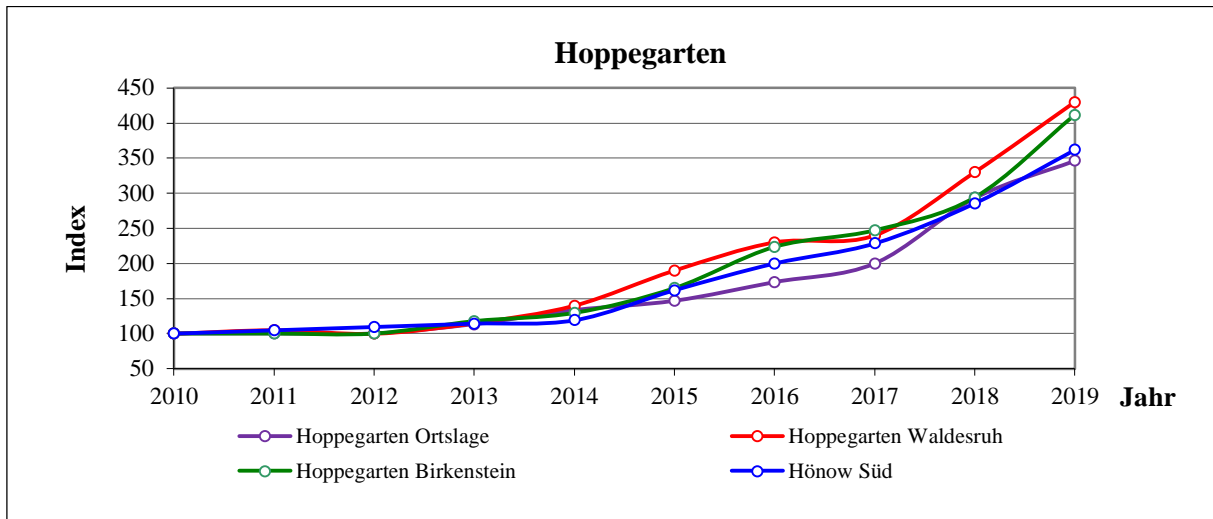
Deshalb ist eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

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

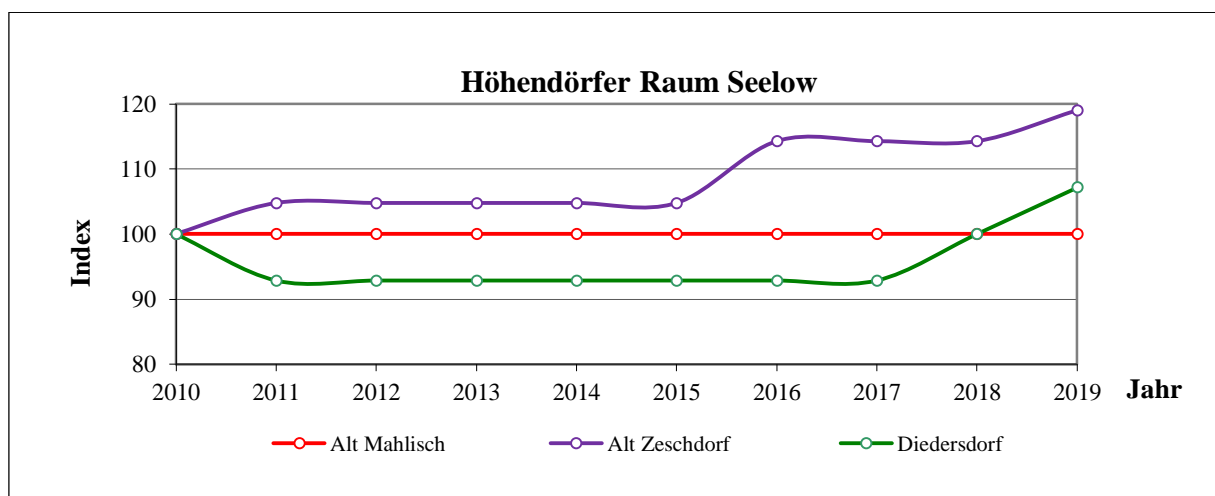
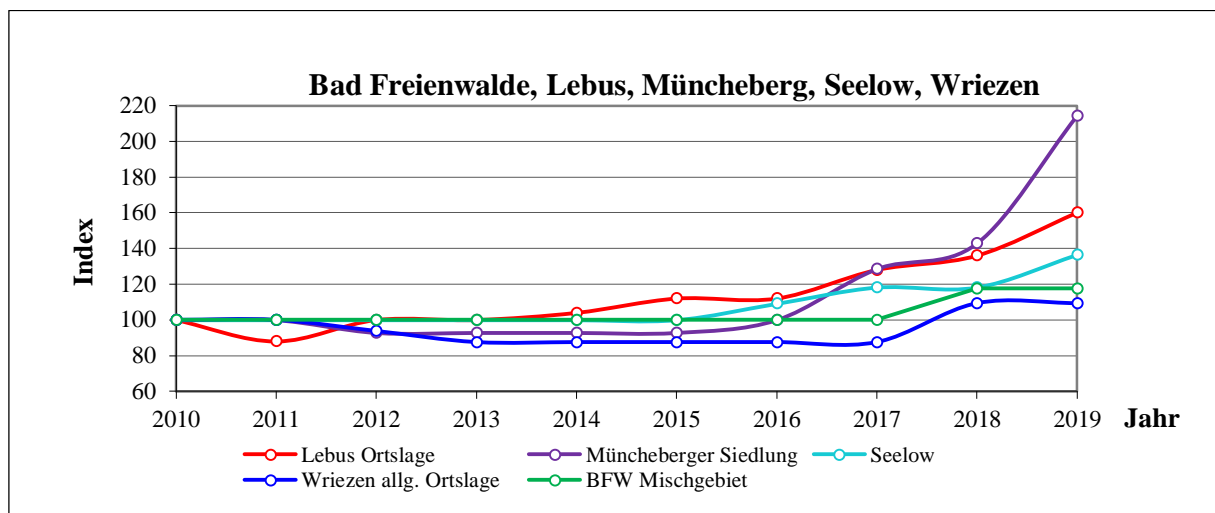
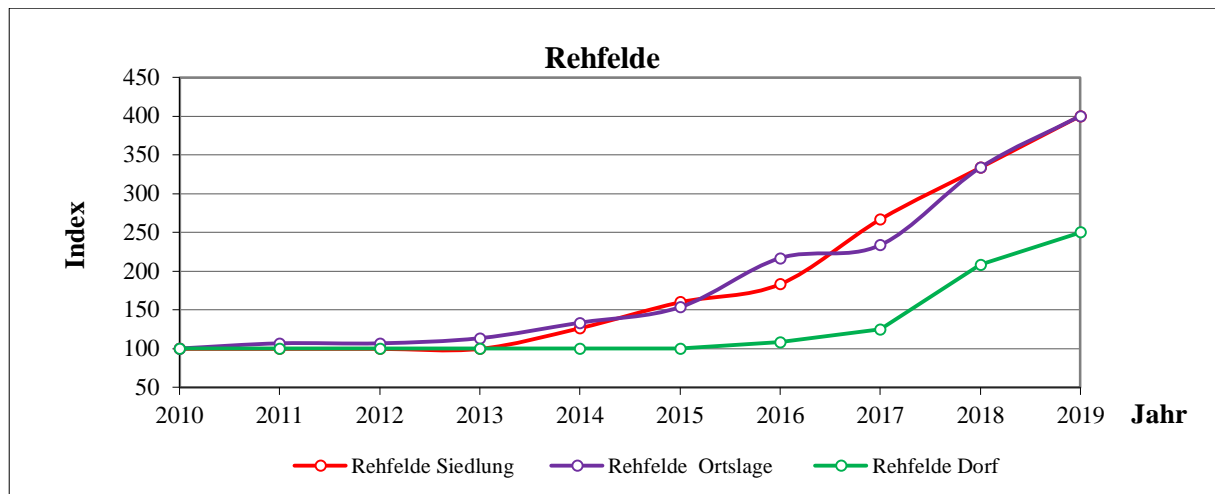
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2010 mit dem Index 100 festgelegt.

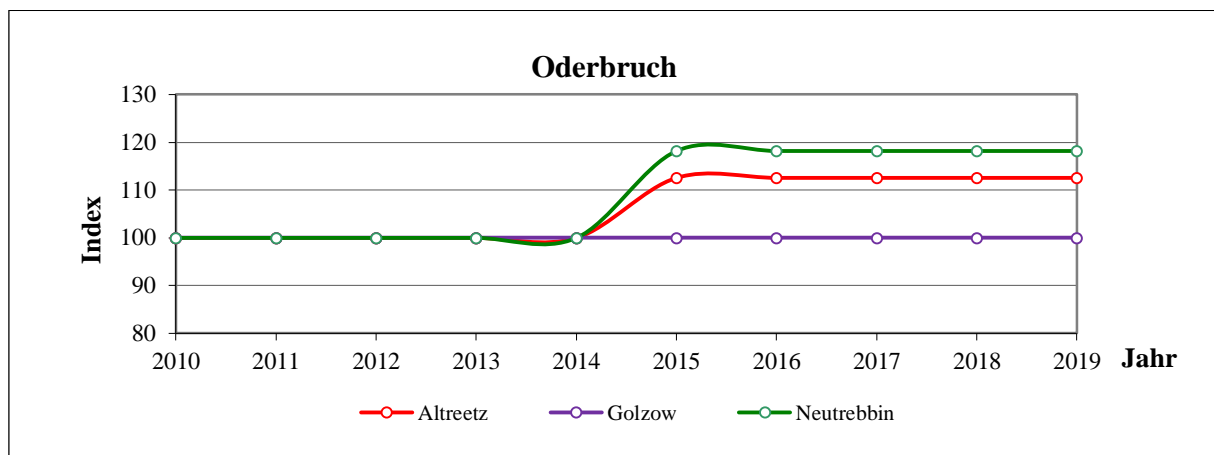
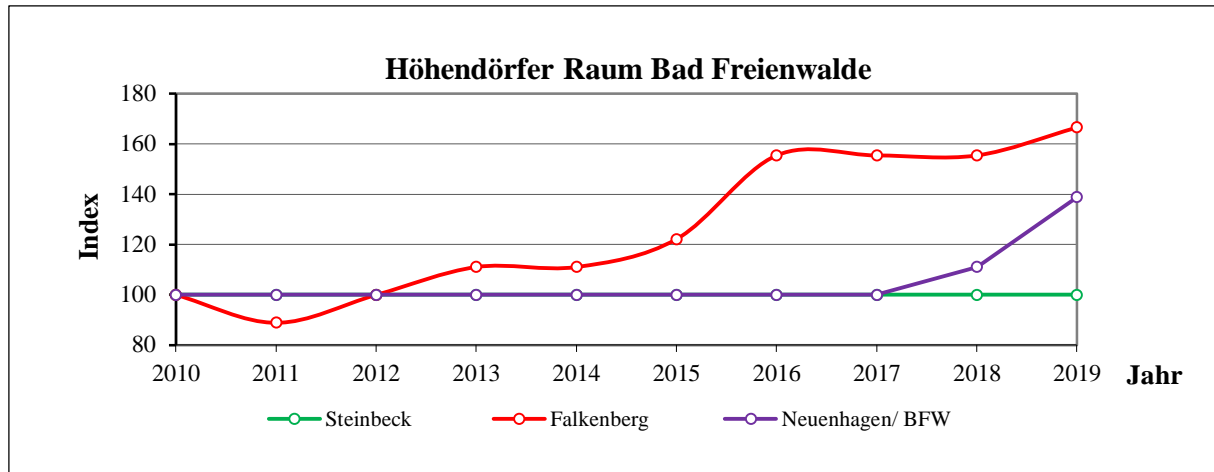
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum





### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

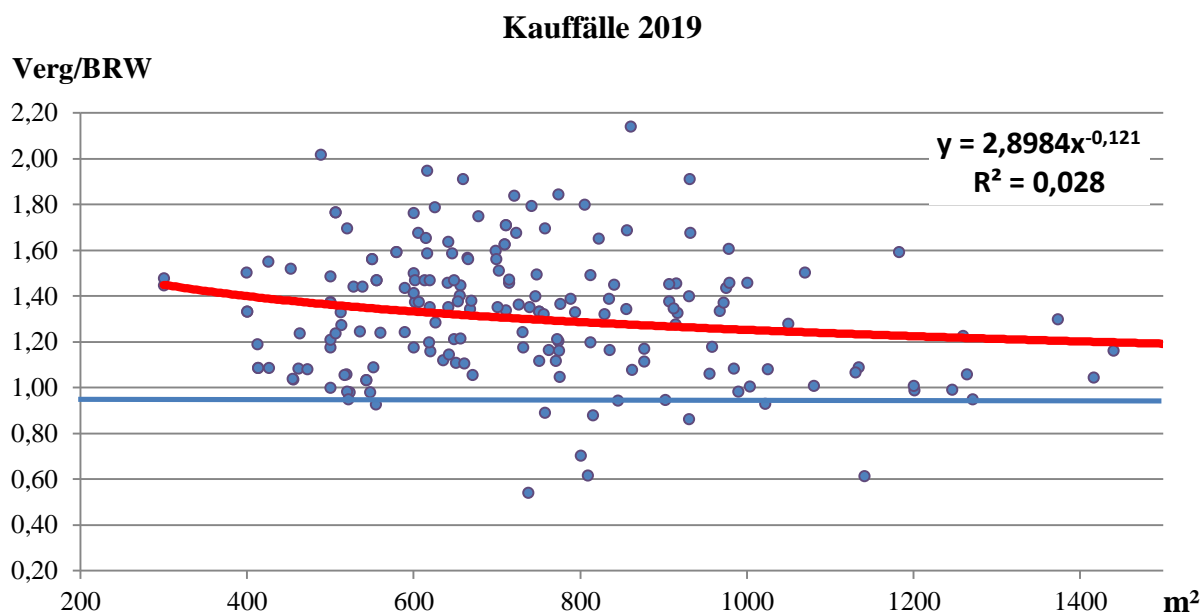
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden. Es gilt allgemein bei ausgewogenen Angebot und Nachfrage 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 191 Kauffällen des Jahres 2019 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, da sie derzeit nicht marktkonform ist.

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 2019 wie in den Vorjahren dafür keine Kauffälle registriert.



## 5.4 Bauland für Gewerbe

Der Geldumsatz hat sich in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 20,0 % erhöht. Der Flächenumsatz lag 21,4 % über dem Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge ist ebenfalls um 29,4 % gestiegen.

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende festgesetzte Gewerbegebiete vorhanden:

| Berliner Umland        |   |                                  |                 |
|------------------------|---|----------------------------------|-----------------|
| Gemeinde/Stadt         | Name  | Nettobaufläche<br>m <sup>2</sup> | Auslastung<br>% |
| Hoppegarten            | Gewerbegebiet Dahwitz-Hoppegarten                 | 680 000                          | 100,0           |
| Neuenhagen bei Berlin  | Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk | 900 700                          | 100,0           |
| Fredersdorf-Vogelsdorf | Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost        | 121 000                          | 82,5            |
|                        | Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord           | 126 886                          | 100,0           |
| Rüdersdorf bei Berlin  | Gewerbegebiet Pappelhain                          | 126 954                          | 83,5            |
|                        | Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde            | 820 000                          | 88,7            |
| Strausberg             | Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg                | 200 000                          | 60,0            |
|                        | Gewerbegebiet Strausberg-Nord                     | 348 643                          | 97,0            |
| Gesamt                 |   | 3 324 183                        | <b>93,2*</b>    |

| weiterer Metropolenraum |   |                                  |                 |
|-------------------------|---|----------------------------------|-----------------|
| Gemeinde/Stadt          | Name  | Nettobaufläche<br>m <sup>2</sup> | Auslastung<br>% |
| Bad Freienwalde (Oder)  | Gewerbegebiet Altranft                                | 204 199                          | 92,5            |
| Wriezen                 | Umwelttechnologiepark Thöringswerder                  | 300 000                          | 86,5            |
| Vierlinden              | Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf | 644 000                          | 77,0            |
| Seelow                  | Gewerbegebiet Nord                                    | 116 966                          | 85,1            |
| Müncheberg              | Gewerbegebiet Marienfeld                              | 93 626                           | 74,5            |
| Gesamt                  |   | 1 358 791                        | <b>64,3*</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 gesunken. Eine Steigerung von 0,5 % war im Berliner Umland zu verzeichnen, jedoch im weiteren Metropolenraum fand eine Minderung von 19,9 % statt.

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

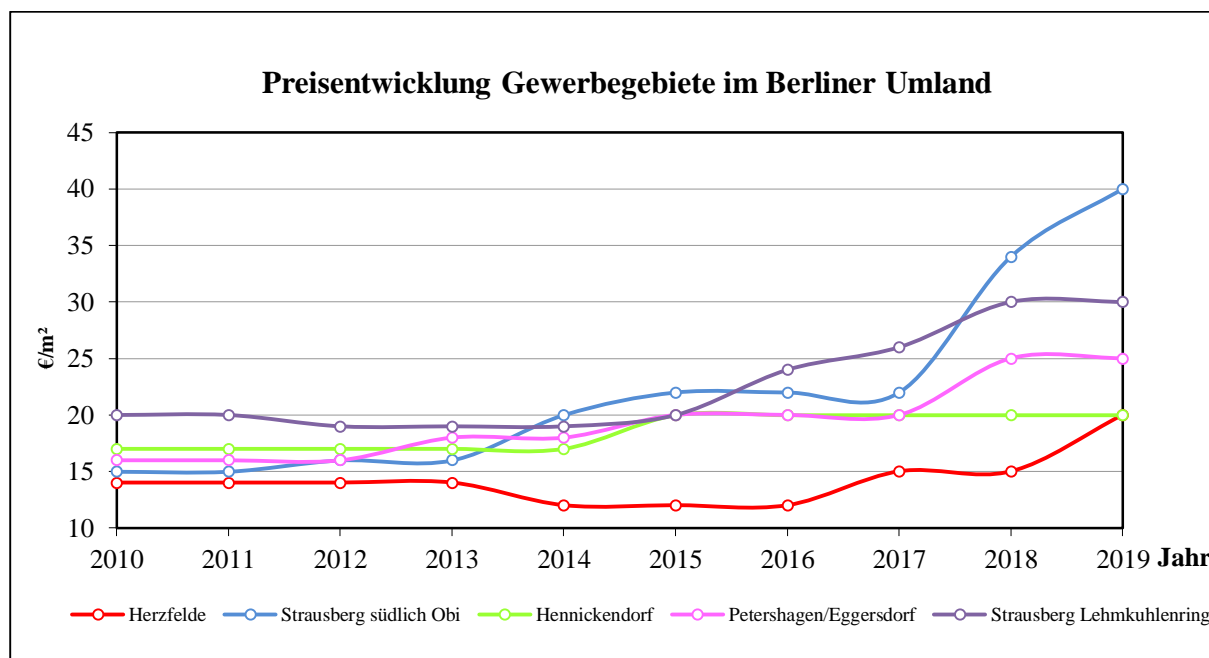
In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

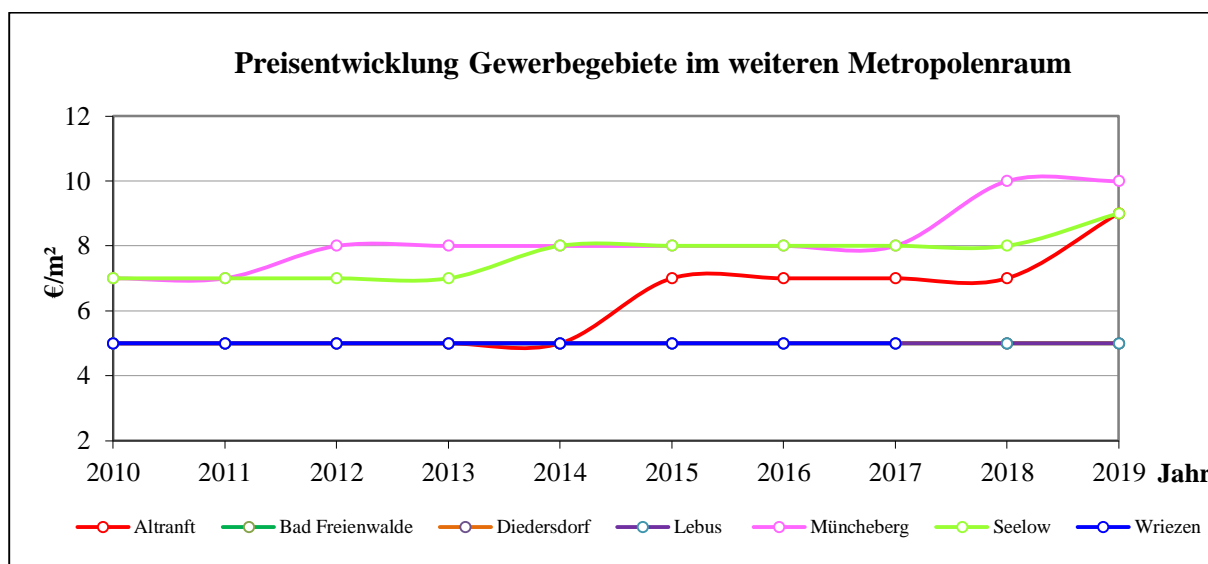
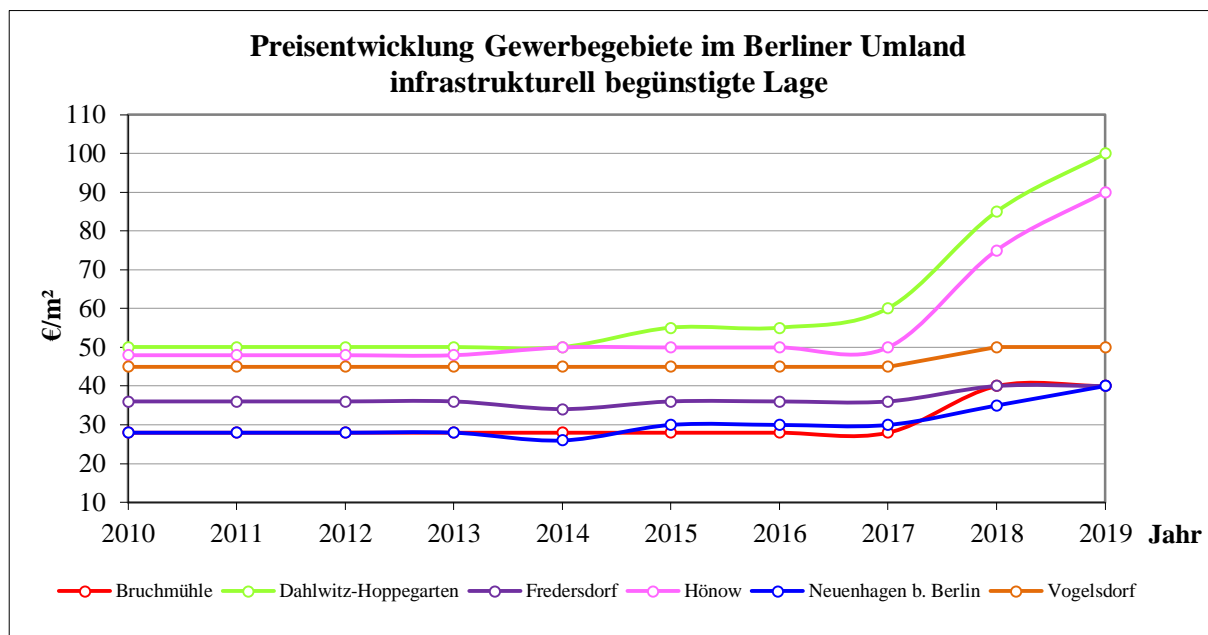
| Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen<br>(Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2019) |   |
|---|---|
| Berliner Umland   | weiterer Metropolitanraum                     |
| 43 €/m <sup>2</sup> (20 - 100 €/m <sup>2</sup> )  | 7 €/m <sup>2</sup> (5 - 10 €/m <sup>2</sup> ) |

### 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 2019 wurden diesbezüglich 3 Kauffälle erfasst.

In Auswertung von 13 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Alle Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **12 % und 62 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus. Im Mittel wurden rund **29 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt rund 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 57 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 7 Kauffälle aus dem Jahr 2019. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung, zwischen **30 % und 100 %**, der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **59 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Zur Auswertung für **entwickelndes Gewerbebauland** standen aus den letzten 5 Jahren 6 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 4 Kauffälle aus dem Jahr 2019. Bei den Kaufpreisen ist eine deutlich geringere Streuung, zwischen **16 % und 47 %**, der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **37 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### ► Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2015 - 2019)

| 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 |
| 25,00                       | 9,50 - 40,00                    | 800                        | 12     | 14,00                       | 8,00 - 30,00                    | 600                        | 13     |

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

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

## 5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbba-re Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk im Eigentum zu haben bzw. zu errichten. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein. Dadurch erfolgt eine eigentumsrechtli-che 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 2019 mit insgesamt 9 Verträgen, für bebaute und unbebaute Grundstücke, halb so viele Erbbaurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft wie im Vorjahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die ermittelten Erbbauzinsen der letzten 5 Jahre dar. Eine Auswertung der Erbbauzinsen im Berichtsjahr 2019 konnte aufgrund von unzureichenden Kauffällen (2) für unbebaute Grundstücke nicht erfolgen. Es wurden daher die Erbbauzinssätze aus dem Berichtsjahr 2018 fortgeschrieben.

### ► Erbbauzinssätze pro Jahr

| Grundstücksart     | 2015                    | 2016                     | 2017                    | 2018                    | 2019  | Anzahl 2019 |
|--------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|-------------|
| Wohnbaugrundstücke | Ø 4,3 %<br>(4,0 - 4,5%) | Ø 4,5 %<br>(4,0 - 4,95%) | Ø 5,0 %<br>(4,0 - 6,0%) | Ø 4,4 %<br>(4,0 - 4,5%) | 4,4 % | 1           |
| Gewerbegrundstücke | 6,0 %                   | 5,0 %                    | Ø 5,8 %<br>(5,0 - 6,0%) | 4,5 %                   | 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 Mehraufwand zur Verkehrssicherung eher nachteilig.

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 10 Jahre ist festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage im Mittel 2 % 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 3 227 Kauffällen, wovon 358 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

Für Grundstücke in Ecklage lag der Quotient aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert als Ausreißer bereinigter Mittelwert bei 1,17. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 1,19, woraus sich eine Differenz von 2,00 % 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 2017 bis 2019 standen insgesamt 207 für die Auswertung geeignete Kauffälle von Arrondierungsflächen zur Verfügung.

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



### Arrondierungsflächen (2017 – 2019)

| baurechtlich notwendig                      |        |  |                         |             |
|---|--------|--|-------------------------|-------------|
| Regionstyp                                  | Anzahl | Fläche (m <sup>2</sup> )<br>Ø (Spanne) | % vom BRW<br>Ø (Spanne) | Darstellung |
| <b>straßenseitig gelegene Fläche (vorn)</b> |        |  |                         |             |
| Berliner Umland                             | 25     | 134 (4 - 990)                          | 81 (42 - 100)           |             |
| weit. Metropolenr.                          | 29     | 199 (32 - 917)                         | 81 (21 - 333)           |             |
| <b>seitlich gelegene Fläche</b>             |        |  |                         |             |
| Berliner Umland                             | 14     | 116 (8 - 331)                          | 112 (58 - 284)          |             |
| weit. Metropolenr.                          | 30     | 198 (8 - 880)                          | 90 (31 - 417)           |             |
| <b>hinten gelegene Fläche</b>               |        |  |                         |             |
| Berliner Umland                             | 5      | 104 (30 - 200)                         | 88 (50 - 135)           |             |
| weit. Metropolenr.                          | 26     | 238 (11 - 992)                         | 67 (20 - 231)           |             |

| baurechtlich nicht notwendig                |        |  |                         |             |
|---|--------|--|-------------------------|-------------|
| Regionstyp                                  | Anzahl | Fläche (m <sup>2</sup> )<br>Ø (Spanne) | % vom BRW<br>Ø (Spanne) | Darstellung |
| <b>straßenseitig gelegene Fläche (vorn)</b> |        |  |                         |             |
| Berliner Umland                             | 7      | 180 (17 - 700)                         | 55 (31 - 70)            |             |
| weit. Metropolenr.                          | 3      | 255 (77 - 537)                         | 53 (21 - 100)           |             |
| <b>seitlich gelegene Fläche</b>             |        |  |                         |             |
| Berliner Umland                             | 14     | 161 (13 - 578)                         | 63 (30 - 100)           |             |
| weit. Metropolenr.                          | 31     | 258 (35 - 778)                         | 77 (25 - 127)           |             |
| <b>hinten gelegene Fläche</b>               |        |  |                         |             |
| Berliner Umland                             | 11     | 117 (5 - 220)                          | 90 (28 - 135)           |             |
| weit. Metropolenr.                          | 12     | 265 (27 - 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 allgemeinen Bodenrichtwerten liegen. In Auswertung der 7 Kauffälle des Jahres 2019 wurden je nach Lage und der Art des Gewässers Zuschläge von 100 % bis 363 % zum Bodenrichtwert für Wohngrundstücke registriert. Im Durchschnitt wurden ca. 160 % des Bodenwertes erzielt. Die Kauffälle verteilen sich auf den gesamten Landkreis.

Wasserlagen in Hennickendorf am Stienitzsee mit 650 €/m<sup>2</sup> enthalten bereits im Bodenrichtwert das bestimmende Lagemerkmale und können demzufolge für die Beziehung zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert nicht herangezogen werden.

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2019 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. Der überwiegende Teil der Kauffälle liegt 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 tatsächlichen und rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst.

Im Mittel wurden rund **53 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Zur Auswertung der letzten 5 Jahre standen 24 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

| Lage          | Kauffälle<br>2019 | Kauffälle<br>2015-2019 | Spanne<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-------------------|------------------------|-------------------------------|
| Landkreis MOL | 2                 | 24                     | 2,00 - 132,00                 |

*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

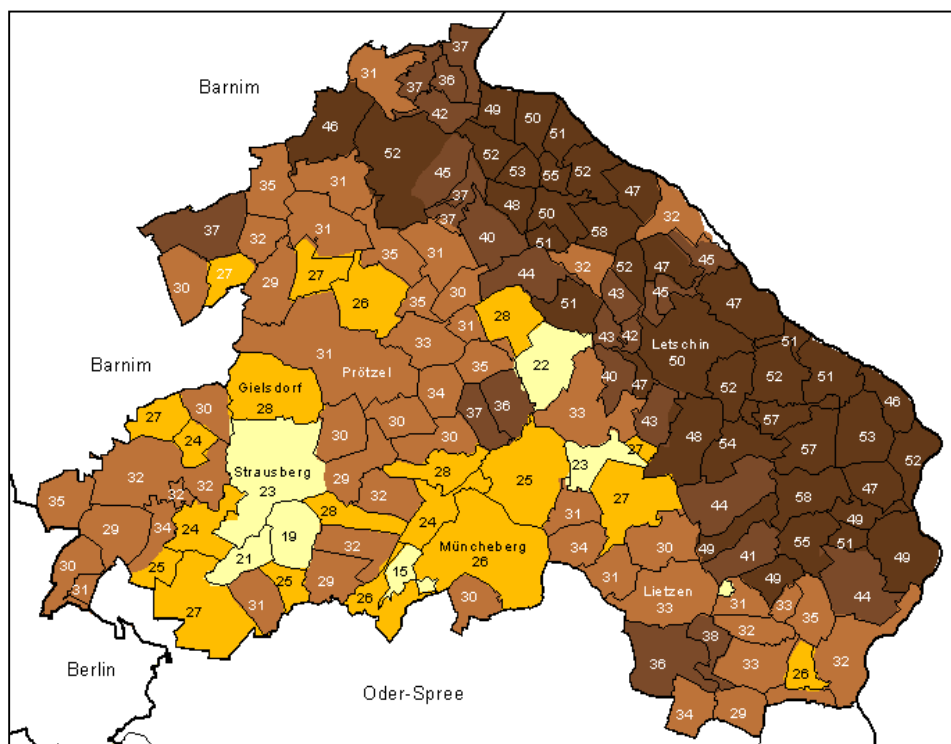
### 6.1 Allgemeines

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

Im Berichtsjahr entfielen 81 % des Flächenumsatzes aller Kauffälle auf diesen Teilmarkt. Der Anteil der Kaufverträge betrug 14,5 %.

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

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



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

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

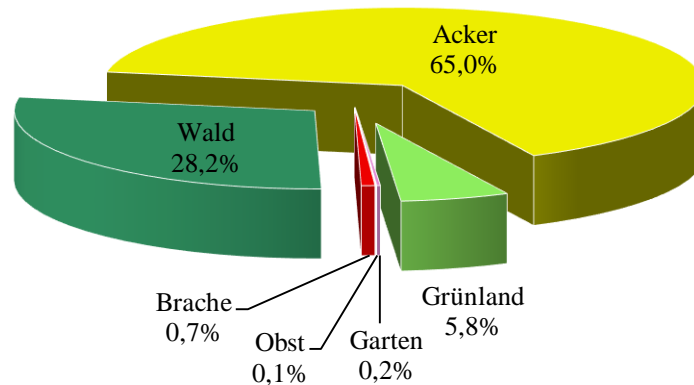
Das an das „Oderbruch“ anschließende Höhengebiet „Ostbrandenburgische Platte“ ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Die Bodengüte ist gering bis gut, jedoch sehr heterogen. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 30.

Der "Berlinnahe Raum" unterscheidet sich nicht wesentlich von der Ostbrandenburgischen Platte. Hier liegt die durchschnittliche Ackerzahl geringfügig unter 30.

► **Flächennutzung**

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

**Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft**



(Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand 31.12.2019)

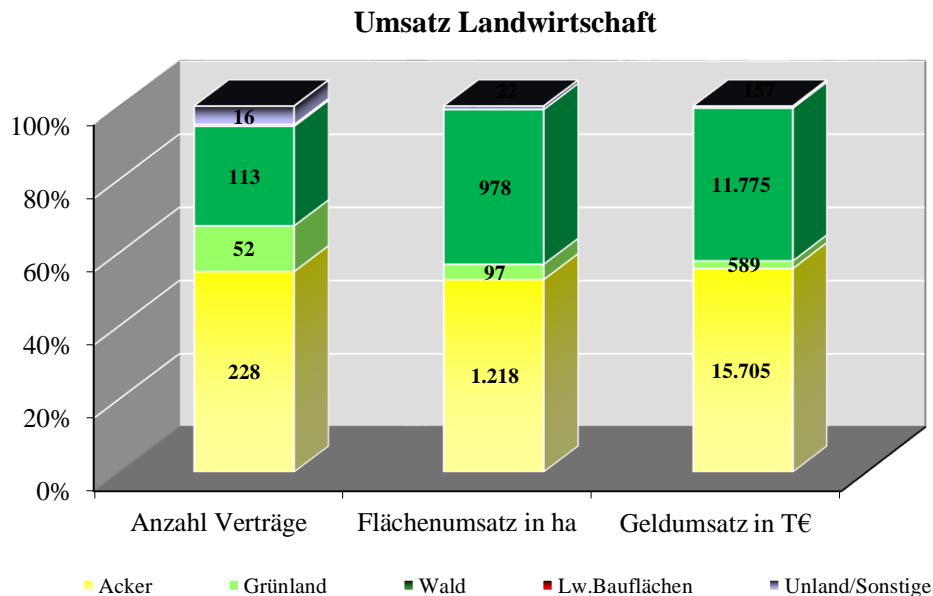
► **Umsätze 2019**

Die Umsatzzahlen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind geringfügig gestiegen, wobei die Entwicklung nicht einheitlich verlief. Insbesondere bei Ackerland waren sowohl in der Anzahl als auch im Geldumsatz Steigerungen von jeweils 16 % und rund 3 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz ist dagegen verfügbarkeitsbedingt weiterhin um rund 9,5 % gesunken. Äquivalent zur Landwirtschaft war bei Wald der Geldumsatz um rund 86 % gestiegen und der Flächenumsatz um rund 2,5 % gesunken.

| Jahr                  | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz (Tausend €) | Flächenumsatz (ha) |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|
| 2018                  | 358                     | 27.460                 | 2.558              |
| 2019                  | 416                     | 28.237                 | 2.315              |
| Vergleich zum Vorjahr | + 16,0 %                | + 2,8 %                | - 9,5 %            |

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 2 314 ha ca. 1,1 % der Kreisfläche bzw. ca. 1,3 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Mit einem Anteil von rund 56 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes dominiert Acker, gefolgt von Wald mit 46 %. Dagegen ist Grünland mit rund 2 % 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 Hauptstadtnähe erfassen zu können.

Im Preisniveau von Acker und Grünland spiegeln sich die unterschiedlichen Bodenqualitäten der Bereiche kaum wider, da sich deren historische Verfügbarkeit verliert.

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 nachfolgend dargestellt:

| Bereich                           | Acker<br>(€/m <sup>2</sup> )       | Anzahl*<br>Kauffälle | Grünland<br>(€/m <sup>2</sup> )       | Anzahl*<br>Kauffälle |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Oderbruch</b>                  | <b>1,50</b><br>(Ackerzahl 40 – 60) | 65                   | <b>0,70</b><br>(Grünlandzahl 40- 60)  | 1                    |
| <b>Ostbrandenburgische Platte</b> | <b>1,30</b><br>(Ackerzahl 20 – 40) | 67                   | <b>0,80</b><br>(Grünlandzahl 20 - 40) | 14                   |
| <b>Berlinnaher Raum</b>           | <b>1,30</b><br>(Ackerzahl 20 – 40) | 13                   | <b>0,70</b><br>(Grünlandzahl 20 - 40) | 3                    |

\*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

Ein Preisanstieg für Acker war im Jahr 2019 nicht zu verzeichnen. Dagegen fand eine Reduzierung des Bodenrichtwertes für den berlinnahen Raum um 0,10 €/m<sup>2</sup> statt. Die Bodenrichtwerte für den „Oderbruch“ und die „Ostbrandenburgischen Platte“, sowie im Bereich Grünland blieben konstant.

Im Jahr 2019 wurden mit 1 218 ha Ackerfläche 1 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

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

### Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“

| Fläche<br>(ha)       | Ackerzahl   |              |                                    |  |  | Verträge<br>(Anzahl) | Kaufpreismittelwert<br>(€/m²) |
|----------------------|-------------|--------------|------------------------------------|--|--|----------------------|-------------------------------|
|                      | <=30        | 31-40        | 41-50                              | 51-60  | > 61   |                      |                               |
| 0,25-1               | 0,95        | 0,53         | 1,56                               | <b>1,07</b>  | <b>1,37</b>  | 25                   | <b>1,32</b>                   |
|                      | <b>1,62</b> | 1,50         | 1,01                               | <b>1,49</b>  | 0,65   |                      |                               |
|                      |             | 0,97         | <b>2,01</b>                        | 1,30   | <b>2,07</b>  |                      |                               |
|                      |             | 0,91         | <b>1,83</b>                        | 1,11   | <b>1,55</b>  |                      |                               |
|                      |             | <b>1,30</b>  | <b>1,94</b>                        | 1,26   | <b>1,50</b>  |                      |                               |
|                      |             | <b>1,00</b>  |                                    | 1,28   | <b>1,30</b>  |                      |                               |
| >1-2                 | <b>0,83</b> | 1,40         | 1,15<br><b>1,73</b><br><b>1,34</b> | 1,60<br>1,69   | 1,53   | 8                    | <b>1,41</b>                   |
| >2-5                 |             |              | 1,52<br>1,07                       | <b>1,49</b><br><b>1,54</b><br>1,51<br>1,60   |  | 6                    | <b>1,46</b>                   |
| >5-10                | <b>0,91</b> | 1,72<br>1,39 | 1,49<br>1,60                       | <b>1,64</b><br>1,16<br>1,50<br><b>1,95</b><br>1,62<br><b>1,16</b><br>1,70<br><b>1,46</b> | <b>1,50</b><br>1,92<br><b>1,74</b><br>1,70<br>1,45 | 18                   | <b>1,53</b>                   |
| >10-20               |             |              | <b>2,05</b>                        | 1,84<br><b>1,82</b><br><b>1,82</b><br>1,61<br>1,21                                       | <b>1,03</b>  | 7                    | <b>1,63</b>                   |
| >20                  |             |              | 1,90                               | 0,79<br>1,65   | <b>1,76</b>  | 4                    | <b>1,53</b>                   |
| Verträge<br>(Anzahl) | 4           | 9            | 14                                 | 28   | 13   | 68                   |                               |
| Kaufpreismittel      | <b>1,08</b> | <b>1,19</b>  | <b>1,59</b>                        | <b>1,47</b>  | <b>1,52</b>  |                      | <b>1,48</b>                   |

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

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

| Fläche<br>(ha)                         | Ackerzahl    |  |  |   |             | Verträge<br>(Anzahl) | Kaufpreismittelwert<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|--|--------------|--|--|---|-------------|----------------------|--|
|  | <=20         | 21-30  | 31-40  | 41-50                                     | >51         |                      |  |
| 0,25-1                                 | <b>0,83</b>  | <b>1,33</b><br><b>1,05</b><br><b>0,71</b><br><b>1,62</b><br><b>1,00</b><br><b>1,40</b><br>0,81 | 0,97<br><b>1,00</b><br><b>1,20</b><br><b>1,30</b><br>1,28<br><b>1,16</b><br><b>0,90</b>                  | <b>1,35</b><br><b>1,26</b><br><b>1,31</b> | 1,70        | 19                   | <b>1,17</b>                                |
| >1-2                                   | 1,11         | <b>1,30</b><br><b>0,73</b><br>1,05<br>1,40<br><b>1,37</b>                                      | 1,01<br><b>0,87</b><br><b>1,00</b><br><b>1,20</b>  | 1,00                                      |             | 11                   | <b>1,09</b>                                |
| >2-5                                   | 1,27<br>1,10 | 0,90<br>1,48<br>1,91<br><b>0,93</b><br><b>1,72</b>   | 1,30<br>1,00<br><b>1,22</b><br><b>1,40</b><br>1,28<br>1,00<br><b>1,93</b>                                | 0,96<br>1,36<br><b>1,00</b>               |             | 17                   | <b>1,28</b>                                |
| >5-10                                  |              | 1,40   | 1,02<br><b>1,45</b><br><b>1,45</b><br>1,29<br>1,10<br>1,30<br>1,11<br><b>1,34</b><br><b>1,87</b><br>1,02 |   |             | 11                   | <b>1,30</b>                                |
| >10-20                                 |              | 1,47<br><b>1,51</b><br><b>1,50</b><br><b>1,50</b><br>0,79                                      | 1,40<br>1,10<br><b>1,51</b><br><b>1,51</b><br>1,30   |   |             | 10                   | <b>1,36</b>                                |
| >20-40                                 |              | 1,58   | <b>1,54</b>  |   |             | 2                    | <b>1,56</b>                                |
| > 40                                   |              | 1,19   | 0,92   |   |             | 2                    | <b>1,06</b>                                |
| Verträge<br>(Anzahl)                   | 4            | 25   | 35   | 7   | 1           | 72                   |  |
| Kaufpreismittel<br>(€/m <sup>2</sup> ) | <b>1,08</b>  | <b>1,27</b>  | <b>1,24</b>  | <b>1,18</b>                               | <b>1,70</b> |                      | <b>1,26</b>                                |

*Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck*

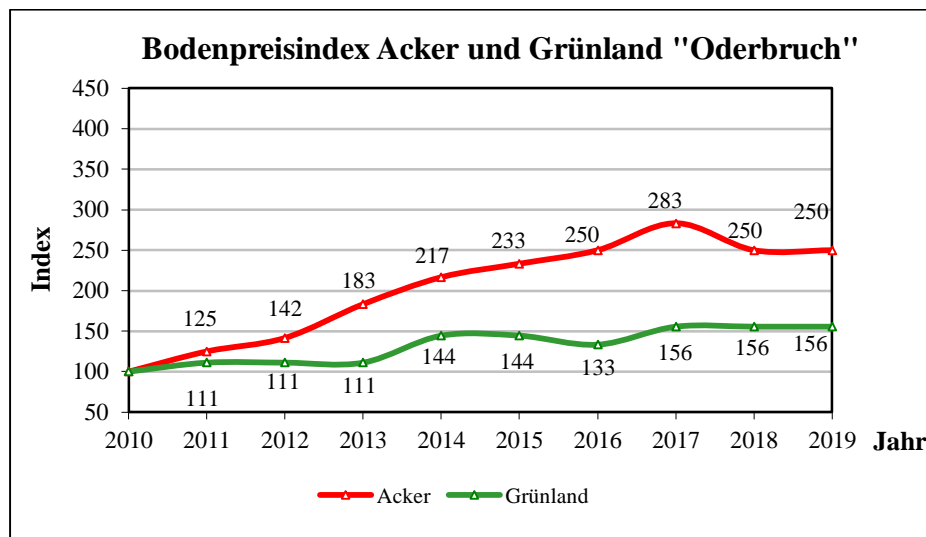


### ► Preisniveau von Grünland

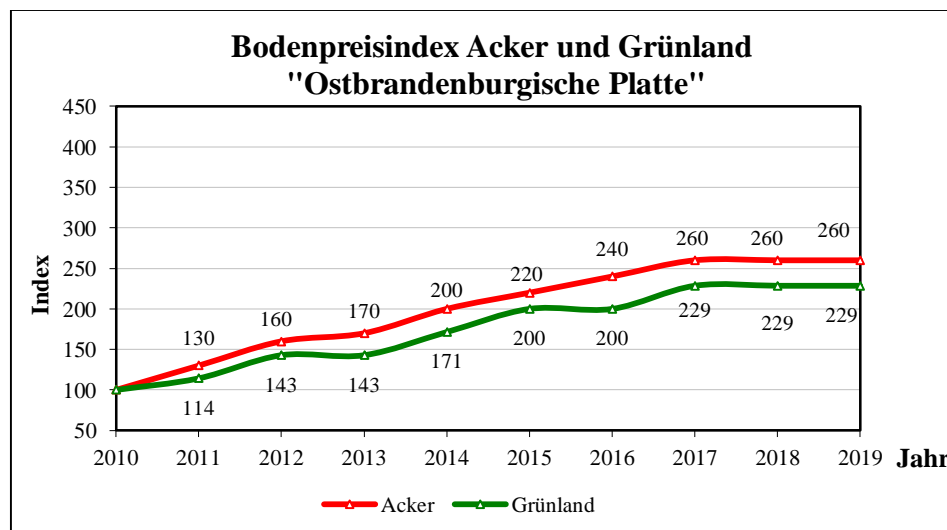
Die Preise für Grünland blieben in allen drei Richtwertbereichen konstant auf dem Niveau des Vorjahres. Es wurden insgesamt 97 ha Grünlandfläche und damit rund 0,9 % der Grünlandfläche bzw. 0,05 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil 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 2010 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der bereits 2018 gestoppt wurde.



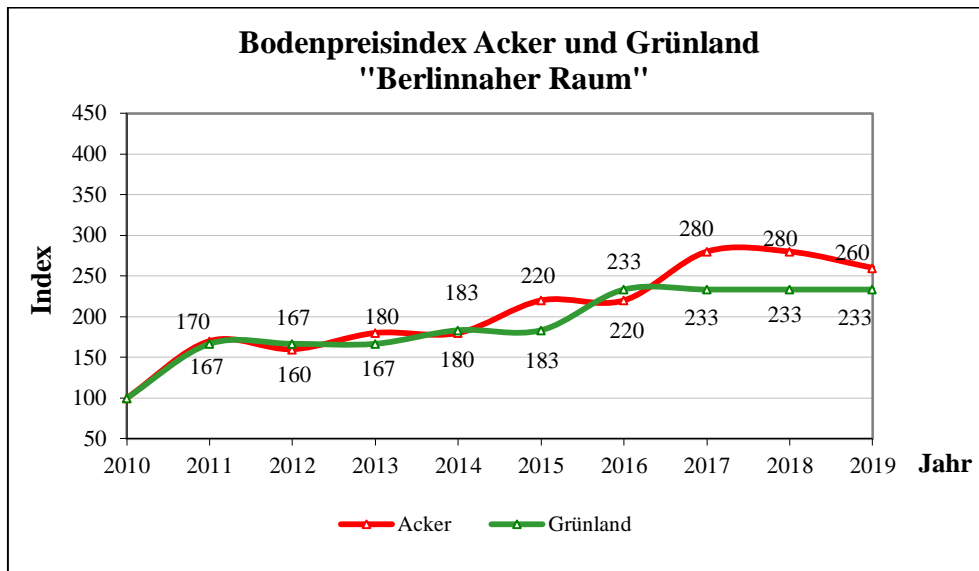
Die Kaufpreise für Acker fielen nach dem Rückgang im Jahr 2018 wieder auf das Niveau von 2017 und blieben im Jahr 2019 unverändert. Während sich der Ackerpreis im Bereich „Oderbruch“ in den letzten 10 Jahren verdreifacht hat, fällt der Preisanstieg für Grünland dagegen moderater aus.



Im Bereich der „Ostbrandenburgischen Platte“ (Grafik s. S. 41) 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 260 % und für Grünland bei rund 230 %.



Für den „Berlinnahen Raum“ sind die Preise geringfügig gesunken. Ab 2010 wurde für Acker mit einer Erhöhung auf fast 260 % weiterhin eine hohe Preissteigerung registriert. Dagegen bleibt die Entwicklung der Grünlandpreise in den letzten 4 Jahren unverändert.

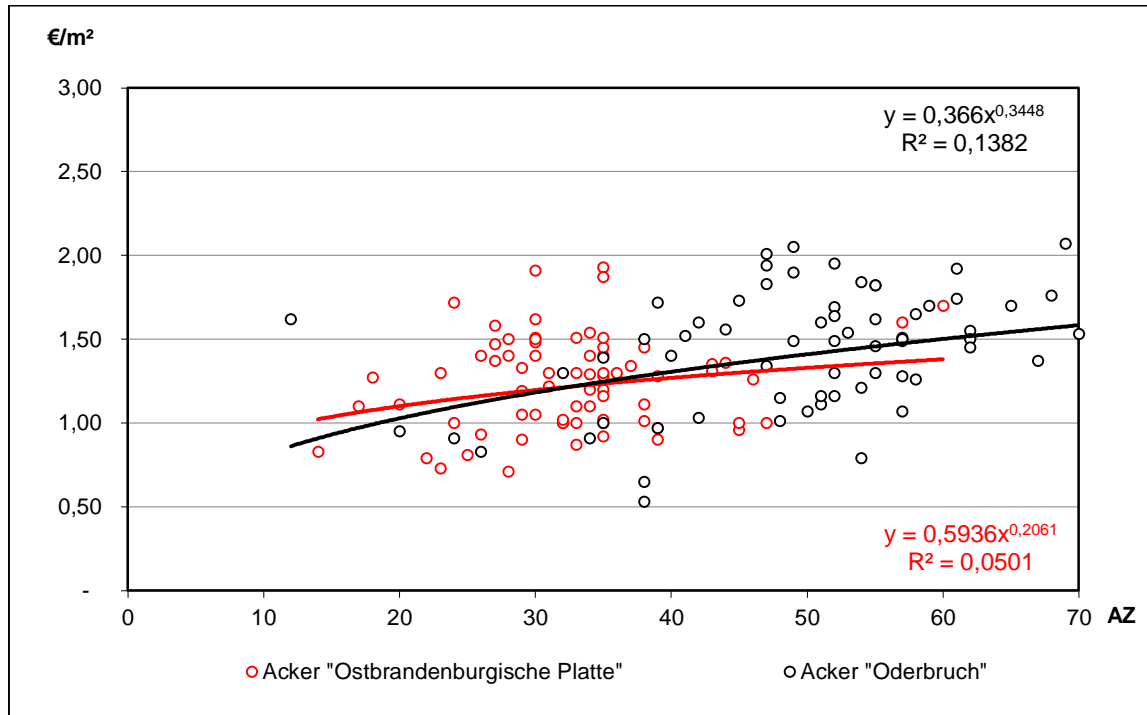
### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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.

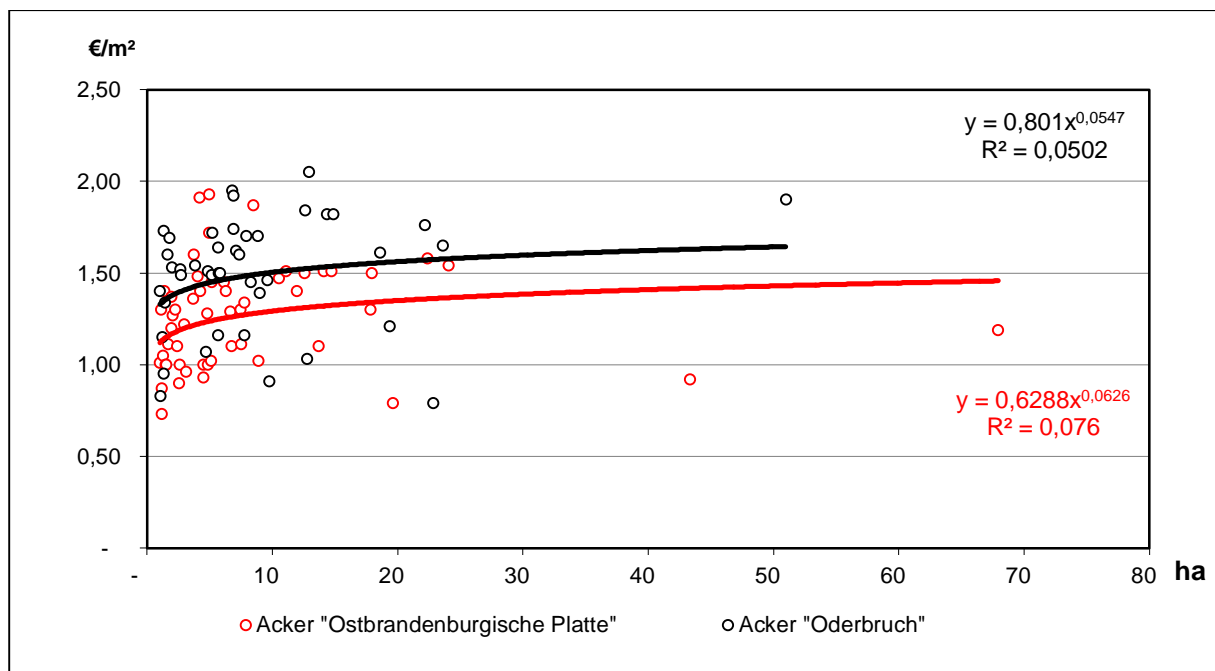
#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Bodengüte (Ackerzahl)

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2019 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend bessere Böden höhere Kaufpreise erzielen, was insbesondere im Gebiet der „Ostbrandenburgischen Platte“ deutlich wird. Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) ist jedoch nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik). Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.

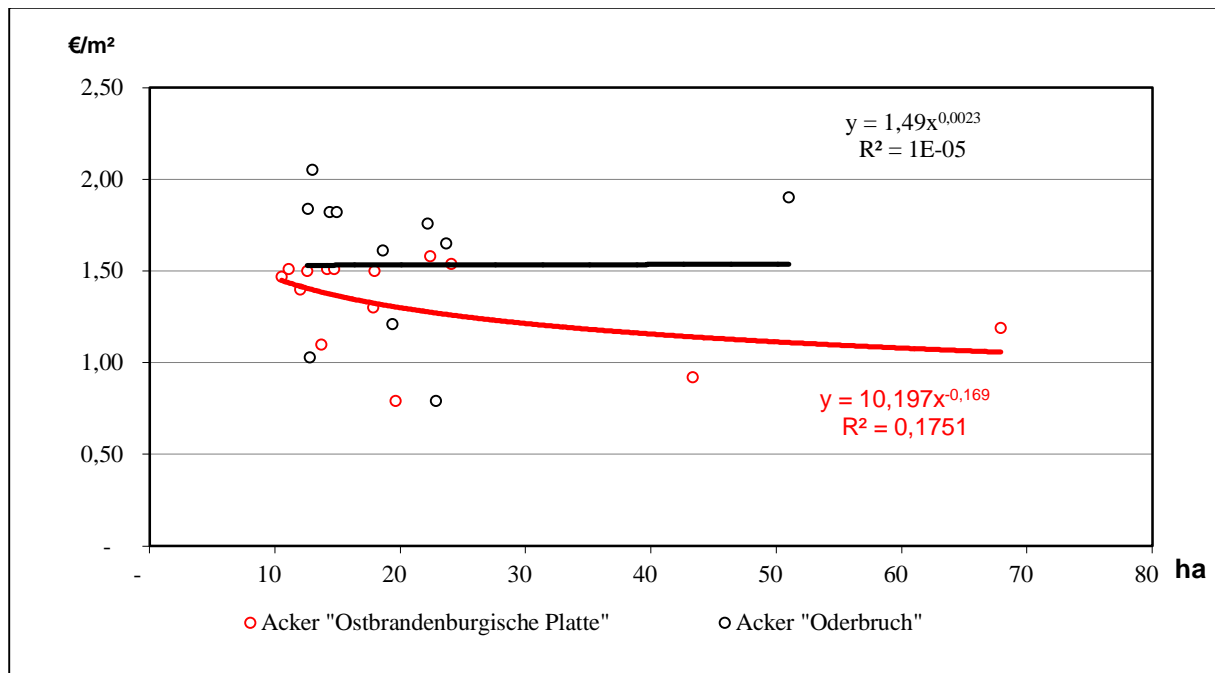


► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Größe der veräußerten Fläche ist in Auswertung der Kauffälle ab 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

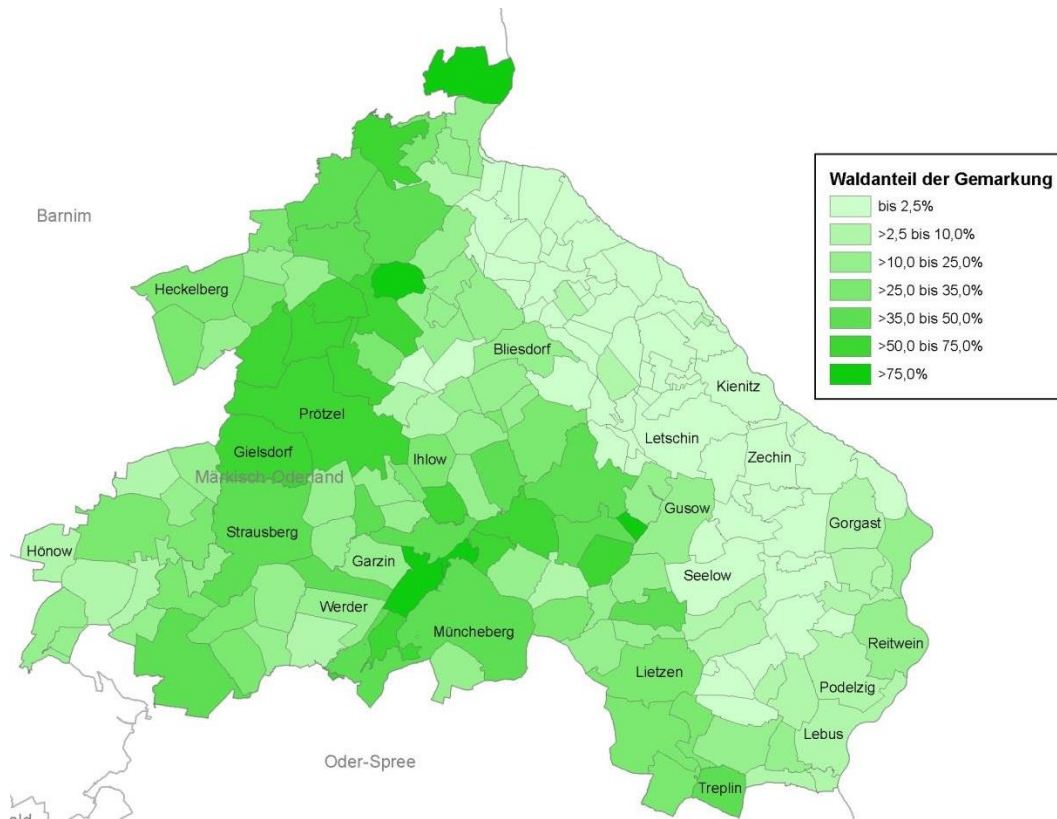
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

### 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 51 700 Hektar ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

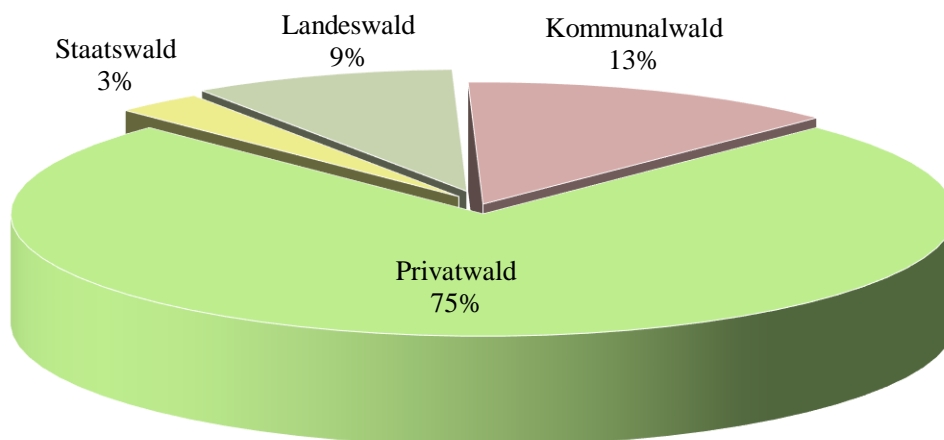
Zur Sicherung von Naturschutzplanungen hat der Landkreis in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten Flächen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz, insbesondere durch anerkannte Naturschutzorganisationen, ausgewiesen.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2019

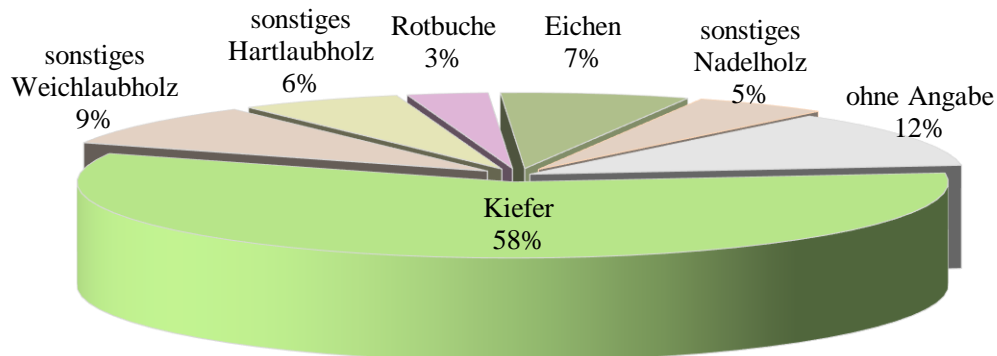
Die Eigentumssituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2019

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:



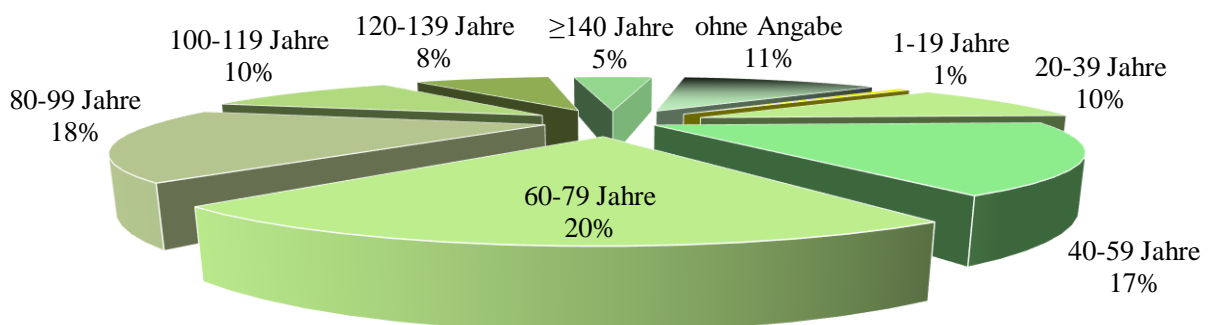
Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2019

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 31.12.2019

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 geringfügig gesunkenem Flächenumsatz für Wald haben sowohl die Vertragszahlen als auch der Geldumsatz im Jahr 2019 erheblich angezogen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr.

Der Flächenumsatz für Wald betrug rund 42 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes.

### Umsatzzahlen Wald

| Jahr                  | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz (Tausend €) | Flächenumsatz (ha) | ≈ Fläche (ha) |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|---------------|
| 2018                  | 93                      | 6.320                  | 1 003              | 10,8          |
| 2019                  | 113                     | 11.775                 | 978                | 8,7           |
| Vergleich zum Vorjahr | + 21,5 %                | + 86,3 %               | - 2,5 %            | - 19,5 %      |

#### 6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald hat sich nach der Erhöhung im Jahr 2017 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 preisbildende Rolle.

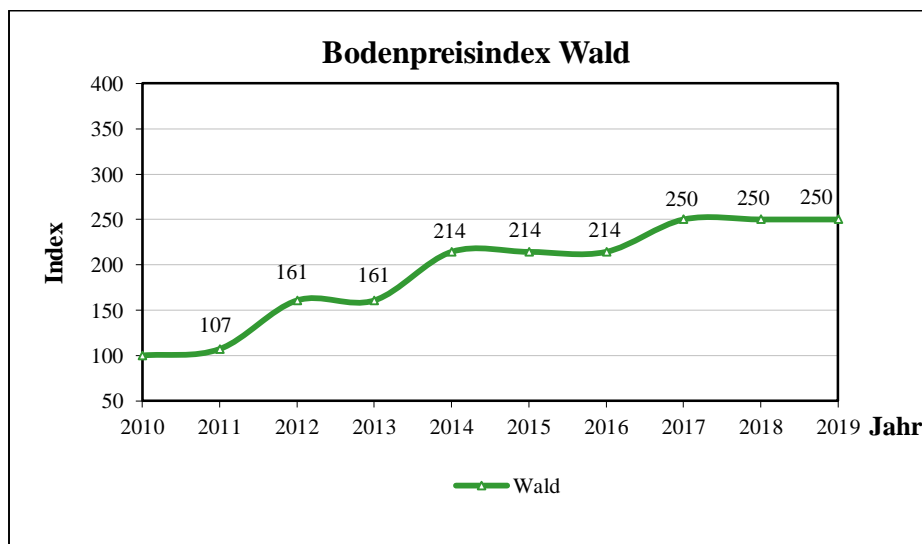
### ► Ortsnahe Flächen

Für ortsnahe Waldflächen lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2019 lag das Preisniveau der ortsnahen Flächen ca. 10 % 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 2010 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 2010 in Höhe von 0,28 €/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 2019 wurde diesbezüglich 1 Kauffall registriert. In den letzten 5 Jahren insgesamt gab es 4 geeignete Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolensraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstückgröße 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 **2015 bis 2019** liegt bei **3,10 €/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 2015 bis 2019 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

#### Unland/Geringstland

| Jahr | Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> ) | Spanne (€/m <sup>2</sup> ) | Anzahl |
|------|----------------------------------|----------------------------|--------|
| 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      |
| 2019 | 0,25                             | 0,10 - 0,40                | 6      |

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

### ► 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 80 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> ) |
|--------|----------------------------------|----------------------------|
| 80     | 0,55                             | 0,08 - 3,36                |

Es bezogen sich ca. 3 % 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 2019 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

### ► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 41 Kaufverträgen im Jahr 2019 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Ca. 77 % aller Gartenverkäufe entfallen auf den weiteren Metropolitanraum.

In Auswertung der Kaufpreise für **hausnahes Gartenland** im Zeitraum 2015 bis 2019 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung in Höhe von 3 bis 62 % zum Bodenrichtwert für das angrenzende Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt, sogenannte Arrondierungsflächen, und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner/Nachbarn - besteht. Das Preisniveau ist hierbei deutlich durch individuelle persönliche Umstände beeinflusst.

| Berliner Umland                    |                                    |                          | weiterer Metropolitanraum          |                                    |                          |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) | Gartenwert in % vom Bodenrichtwert | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) | Gartenwert in % vom Bodenrichtwert | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
| ≤ 50 (13)                          | Ø 14 (Spanne 3-26)                 | 200 - 3 500              | ≤ 15 (94)                          | Ø 26 (Spanne 3-62)                 | 75 - 6 700               |
| > 50 (38)                          | Ø 14 (Spanne 4-41)                 | 70 - 7 100               | > 15 (71)                          | Ø 16 (Spanne 2-42)                 | 50 - 6 500               |

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

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

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

### ► Flächen für Erneuerbare Energien

Im Jahr 2019 produzierten im Landkreis Märkisch-Oderland insgesamt 263 Windkraftanlagen, 48 Solarparks auf 687,6 ha Freifläche (inkl. Nebenflächen), 1 233 bauliche PV-Anlagen (Dachflächen etc.) und 41 Biogasanlagen erneuerbare Energie.

Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung für Strom und Wärme verkörpern insgesamt eine installierte Leistung von rund 942 MW, eine Zunahme von ca. 6,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Anstieg bei der installierten Leistung im Jahr 2019 ist wie in den letzten Jahren den Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG) als auch den verpflichtenden Ausschreibungen bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen und bei Windkraftanlagen geschuldet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree verfügt über einen rechtsverbindlichen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (RegPIWind). Im Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ sind insgesamt 33 Eignungsgebiete Windenergienutzung (WEG) ausgewiesen, davon liegen 15 WEG im Kreisgebiet Märkisch-Oderland.

Erwähnenswert ist, dass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt 44 WKA im Genehmigungsverfahren befinden und das für 16 WKA mit einer Leistung von 59,2 MW eine Genehmigung erteilt wurde.

Bei der Fortführung der Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes der Region Oderland-Spree bis 12/2021 erfolgt eine Analyse zu Flächenpotenzialen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Landkreis Märkisch-Oderland.

Im Jahr 2019 wurden keine neuen Biogasanlagen im LK Märkisch-Oderland errichtet. Es liegen lediglich verschiedene Änderungsanträge vor. Diese betreffen weitgehend Abdeckungen von Gärrestbehältern sowie den Ausbau der Lagerkapazitäten aufgrund der Festlegungen aus der Düngeverordnung.

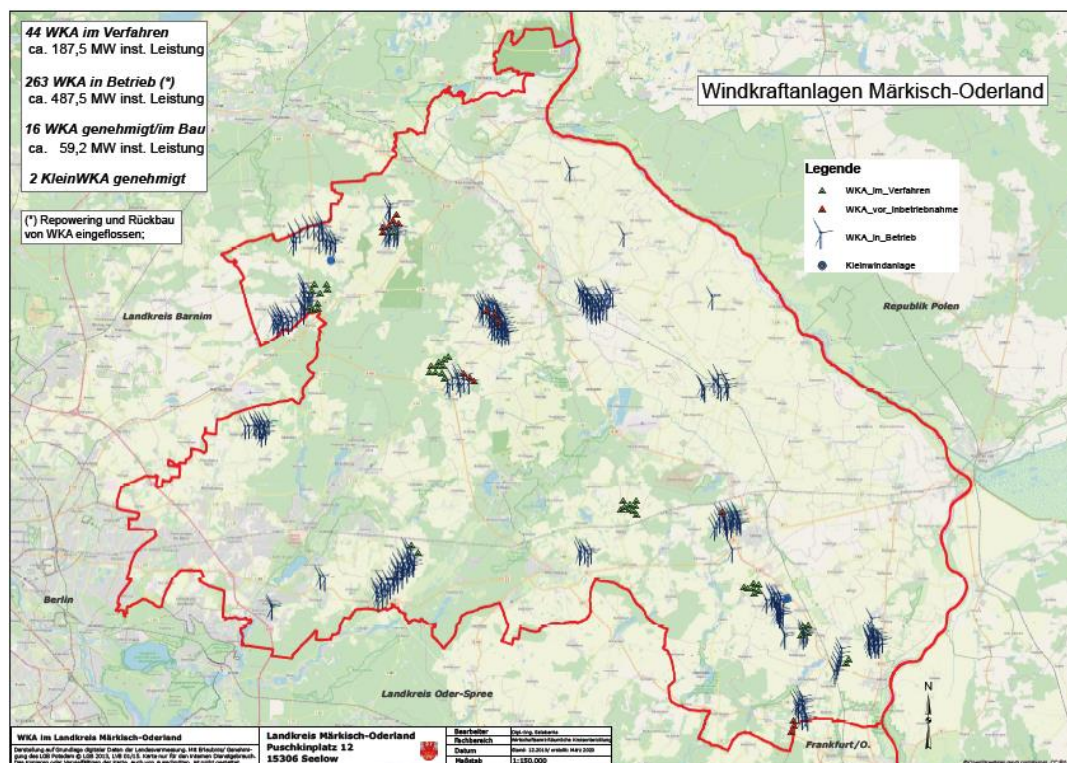
*Hinweis: Photovoltaikanlagen produzieren Strom; thermische Solaranlagen produzieren Wärme*

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, 2019



Zur Windkraftnutzung wurde im Jahr 2019 kein Grundstückskaufvertrag registriert. Aus den letzten 5 Jahren liegen 7 Kauffälle vor. Sie sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

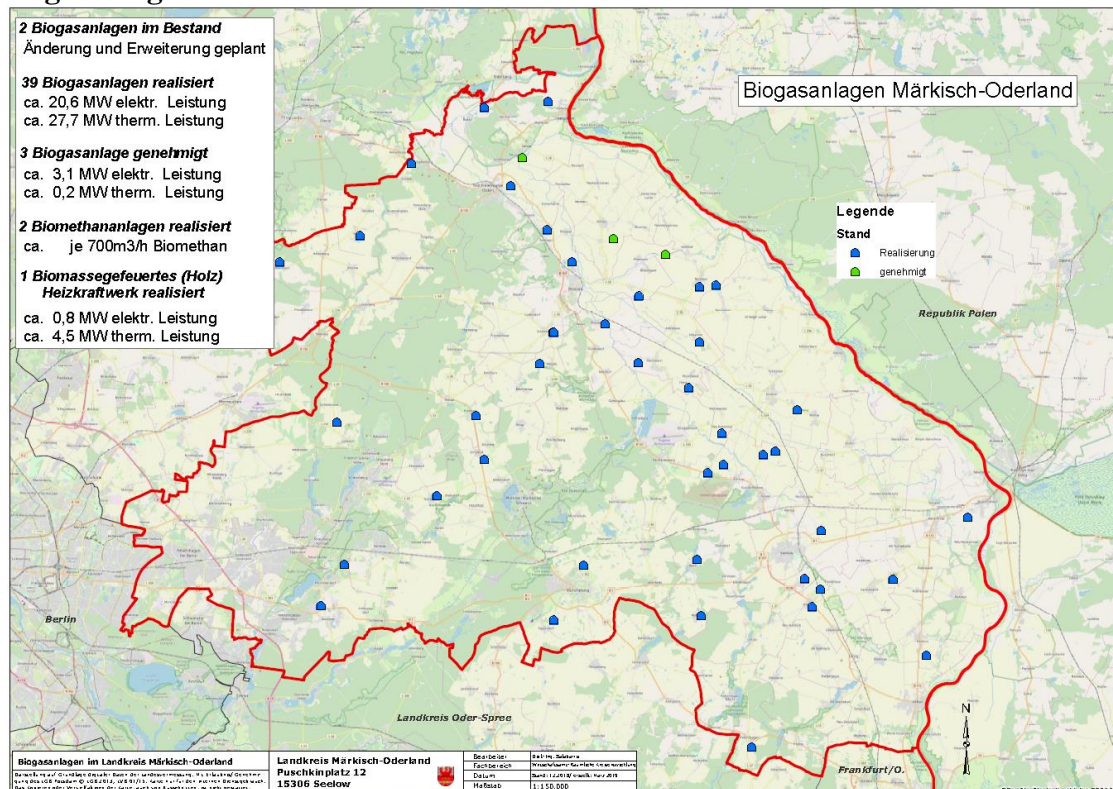
Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

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><br>(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/<br>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, 2019

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 zwei Kauffälle für eine unbebaute Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. In Auswertung von 7 Kauffällen der Jahre 2015 bis 2019 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **0,70 €/m<sup>2</sup> und 14,00 €/m<sup>2</sup>** festzustellen. Im Mittel wurden **6,10 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 5 000 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

| Teilmarkt                                | Kauffälle<br>2019 | Kauffälle<br>2015-2019 | Durchschnitt<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Spanne<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|--|-------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Dauerkleingärten</b><br>nach BKleingG | 1                 | 10                     | 1,97                                | 0,70 bis 5,00                 |
| <b>Wasserflächen</b>                     |                   |                        |                                     |                               |
| Seen                                     | 1                 | 2                      | 11,69                               | 2,05 bis 21,32                |
| Gräben                                   | 7                 | 18                     | 0,56                                | 0,12 bis 2,00                 |
| Anteilige Flächen                        | 8                 | 8                      | 50,00                               | 50,00                         |
| <b>Private Wege</b>                      |                   |                        |                                     |                               |
| im Außenbereich                          | 1                 | 20                     | 1,09                                | 0,15 bis 6,82                 |
| im Innenbereich                          | 5                 | 16                     | 34,02                               | 1,00 bis 190,00               |
| <b>Pferdekoppel</b>                      | 0                 | 3                      | 7,96                                | 1,00 bis 20,17                |
| <b>Bahnflächen (Gleisanlagen)</b>        | 0                 | 3                      | 1,52                                | 0,43 bis 2,61                 |
| <b>Lagerplätze</b>                       | 1                 | 5                      | 8,45                                | 1,78 bis 23,78                |

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

Für den Zeitraum 2015 bis 2019 lagen 2 Kauffälle für zukünftige Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz) vor. Der Kaufpreis betrug in beiden Fällen 10,00 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke haben eine Größe von 290 m<sup>2</sup> und 7 000 m<sup>2</sup>.

## ► Abbauland

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2015 wurden lediglich 2 Kauffälle erfasst, im Jahr 2019 gab es keinen Kauffall.

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

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

### 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 2015 bis 2019 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 drei Kauffälle für eine Stellplatznutzung. In Auswertung von 9 Kauffällen im Zeitraum 2015 bis 2019 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 12-15 m<sup>2</sup>) wurden je Stellplatz ca. **3.200 €** bzw. ca. **237 €/m<sup>2</sup>** gezahlt.

Das Preisniveau aus 6 Verkäufen lag zwischen 83 % und 400 % zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel von 3 Verkäufen ca. **8.800 €** bzw. ca. **13,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Spanne von **1,00 €/m<sup>2</sup> bis 15,00 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. Das Preisniveau lag im Mittel nur bei rund 21 % der Bodenrichtwerte. Die Flächen waren im Mittel 660 m<sup>2</sup> groß bei einer Spanne von 54 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 17 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 3,15<br>(Spanne 1,00 – 17,00) | Ø 1,52<br>(Spanne 0,60 – 2,60) |
| Datenbasis<br>14 Kauffälle      | Datenbasis<br>3 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

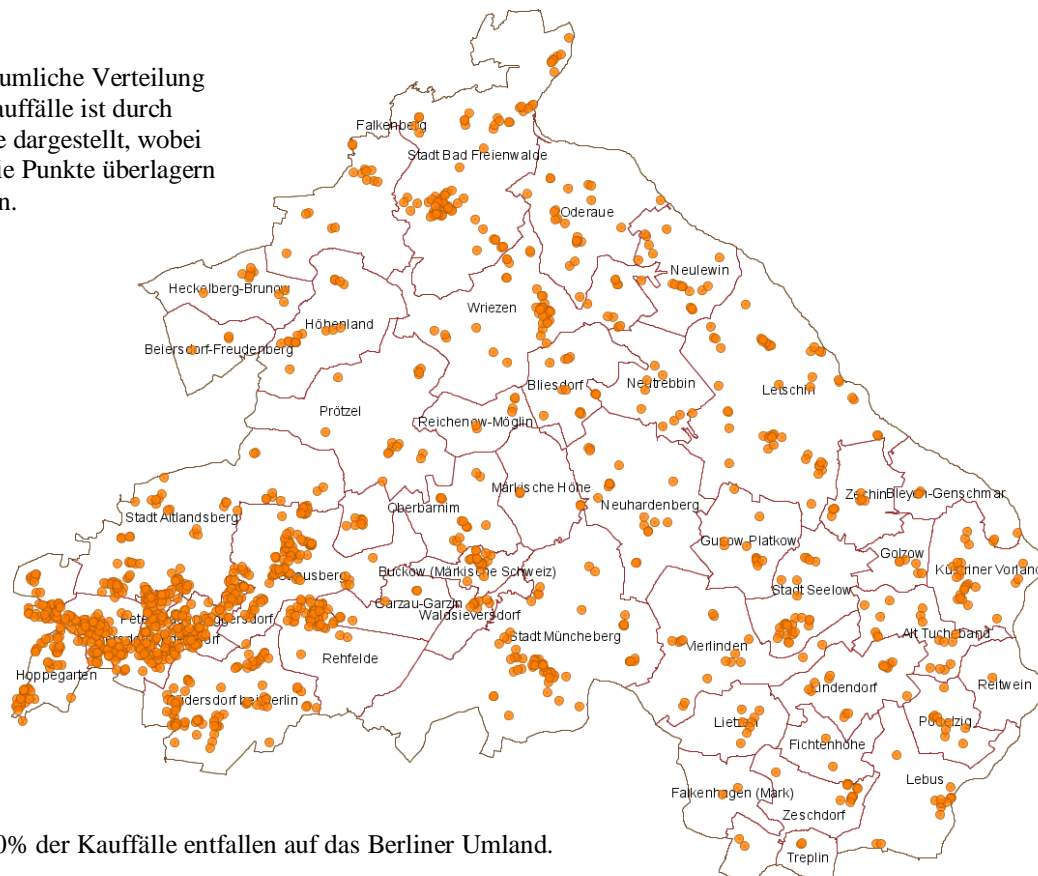
### 8.1 Allgemeines

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte in dem bedeutendsten Teilmarkt im Jahr 2019 mit einem Plus von rund 10 % zum Vorjahr auf 382 Mio. € einen neuen Höchststand. Dabei sank der Flächenumsatz um rund 20 % und die Vertragsanzahl stieg wiederum um rund 2 % zum Vorjahr.

Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei sehr unterschiedlich. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern war im Vergleich zum Vorjahr ein Rekordhoch zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2019.

| Gebäudeart                               | Anzahl in %  | Anzahl       |            | Flächenumsatz           |              | Geldumsatz   |             |
|--|--------------|--------------|------------|-------------------------|--------------|--------------|-------------|
|  |              | Anzahl       | % zu 2018  | (1 000 m <sup>2</sup> ) | % zu 2018    | (100 T €)    | % zu 2018   |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 62,7         | 855          | 10,3       | 1 674                   | -4,4         | 1.923        | 27,8        |
| Reihenhäuser/DHH                         | 11,1         | 152          | -11,6      | 161                     | -10,6        | 287          | 15,3        |
| Mehrfamilienhäuser                       | 6,1          | 83           | 13,7       | 276                     | -9,5         | 523          | 153,9       |
| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude   | 3,7          | 51           | -20,3      | 201                     | -17,3        | 373          | -5,6        |
| Wochenendhäuser                          | 7,7          | 105          | -23,4      | 96                      | -33,8        | 63           | -33,0       |
| sonstige Gebäude                         | 8,7          | 118          | -1,7       | 1 207                   | -36,5        | 653          | -35,5       |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>100,0</b> | <b>1 364</b> | <b>1,7</b> | <b>3 615</b>            | <b>-20,1</b> | <b>3.822</b> | <b>10,4</b> |

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 2019 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 erheblichem Reparaturstau sind bei der Untersuchung ausgeschlossen.*

#### ► Einfamilienhäuser

##### Berliner Umland

| Lage Objekt    | Ø Kaufpreis<br>(€) | Ø Grundstücksgröße<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Ø Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|--------------------|---|---|-----------------------------------|
| allg. Ortslage |                    |   |   |                                   |
| EFH            |                    |   |   |                                   |
| BJ ≤1945       | 290.000 (61)       | 880                                     | 2.690 (61)                                | 120                               |
| BJ >1945-1990  | 290.000 (40)       | 790                                     | 2.470 (40)                                | 120                               |
| BJ >1990-2012  | 375.000 (98)       | 760                                     | 3.130 (98)                                | 120                               |
| BJ >2012       | 400.000 (21)       | 690                                     | 3.380 (21)                                | 120                               |

##### weiterer Metropolitanraum

| Lage Objekt    | Ø Kaufpreis<br>(€) | Ø Grundstücksgröße<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Wohnflächenpreis<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Ø Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|--------------------|---|---|-----------------------------------|
| allg. Ortslage |                    |   |   |                                   |
| EFH            |                    |   |   |                                   |
| BJ ≤1945       | 145.000 (26)       | 820                                     | 1.150 (26)                                | 130                               |
| BJ >1945-1990  | 135.000 (31)       | 900                                     | 1.140 (31)                                | 120                               |
| BJ >1990-2012  | 240.000 (20)       | 820                                     | 1.990 (20)                                | 120                               |
| BJ >2012       | 320.000 (3)        | 1.010                                   | 2.340 (3)                                 | 140                               |

## ► Zweifamilienhäuser

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

| Berliner Umland                         | weiterer Metropolitanraum              |
|---|--|
| Ø 360.000 €<br>(Spanne 160.000-555.000) | Ø 190.000 €<br>(Spanne 60.000-375.000) |
| Datenbasis 22 Kauffälle                 | Datenbasis 8 Kauffälle                 |

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

### 8.2.2 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren gehören gemäß § 193 Absatz 5 BauGB zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie sind die Basis für eine 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 wiederholten 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 746 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2017 bis 2019 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  | =<br>x   | Brutto-Grundfläche nach 4.1.1.4 SW-RL<br>Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 1 SW-RL*<br><i>(enthalten Baunebenkosten)</i><br><br>Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen<br>gemäß Punkt 3.4 RL SW-BB: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>Standardstufe 1:<br/>(sehr einfach, veraltet)</td> <td>normale Bauausführungen bis vor ca. 1980,<br/>keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2:<br/>(einfach)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder Mo-<br/>dernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3:<br/>(durchschnittlich, zeitgemäß)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder durch-<br/>schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4:<br/>(gehoben)</td> <td>überdurchschnittliche Bauausführungen und<br/>/ oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5:<br/>(stark gehoben)</td> <td>hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv-<br/>hausstandard</td> </tr> </table> | Standardstufe 1:<br>(sehr einfach, veraltet) | normale Bauausführungen bis vor ca. 1980,<br>keine oder minimale Modernisierung | Standardstufe 2:<br>(einfach) | normale Bauausführungen und / oder Mo-<br>dernisierungen bis vor ca. 1995 | Standardstufe 3:<br>(durchschnittlich, zeitgemäß) | normale Bauausführungen und / oder durch-<br>schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995 | Standardstufe 4:<br>(gehoben) | überdurchschnittliche Bauausführungen und<br>/ oder Modernisierungen ab ca. 2005 | Standardstufe 5:<br>(stark gehoben) | hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv-<br>hausstandard |
| Standardstufe 1:<br>(sehr einfach, veraltet)                     | normale Bauausführungen bis vor ca. 1980,<br>keine oder minimale Modernisierung        |  |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
| Standardstufe 2:<br>(einfach)                                    | normale Bauausführungen und / oder Mo-<br>dernisierungen bis vor ca. 1995              |  |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
| Standardstufe 3:<br>(durchschnittlich, zeitgemäß)                | normale Bauausführungen und / oder durch-<br>schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995 |  |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
| Standardstufe 4:<br>(gehoben)                                    | überdurchschnittliche Bauausführungen und<br>/ oder Modernisierungen ab ca. 2005       |  |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
| Standardstufe 5:<br>(stark gehoben)                              | hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv-<br>hausstandard                                |  |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
|  | x<br>-   | Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2010 = 100<br>Alterswertminderung linear (§ 23 ImmoWertV);<br>(Gesamtnutzungsdauer 60-80 Jahre in Abhängigkeit des Gebäudestandards nach<br>Anlage 3 SW-RL; Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden entsprechend<br>Anlage 4 SW-RL)   |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
| Bodenwert  | =  | marktübliche Grundstücksfläche × Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt  |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
| Wert der Nebenge-<br>bäude                                       |  | Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder<br>Berechnung nach NHK 2010<br>Carports: Zeitwert<br>weitere Nebengebäude: Zeitwert (nach der Marktanpassung)  |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
| Wert sonstiger bau-<br>licher Anlagen und<br>Außenanlagen        |  | pauschaler Wertansatz: 4 % vom Gebäudesachwert nach Alterswertminderung  |  |   |                               |   |   |  |                               |  |                                     |   |
| Sachwert<br>(vorläufig)  | =  | Gebäudewert + Bodenwert (auf Basis Bodenrichtwert und Umrechnungs-<br>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.

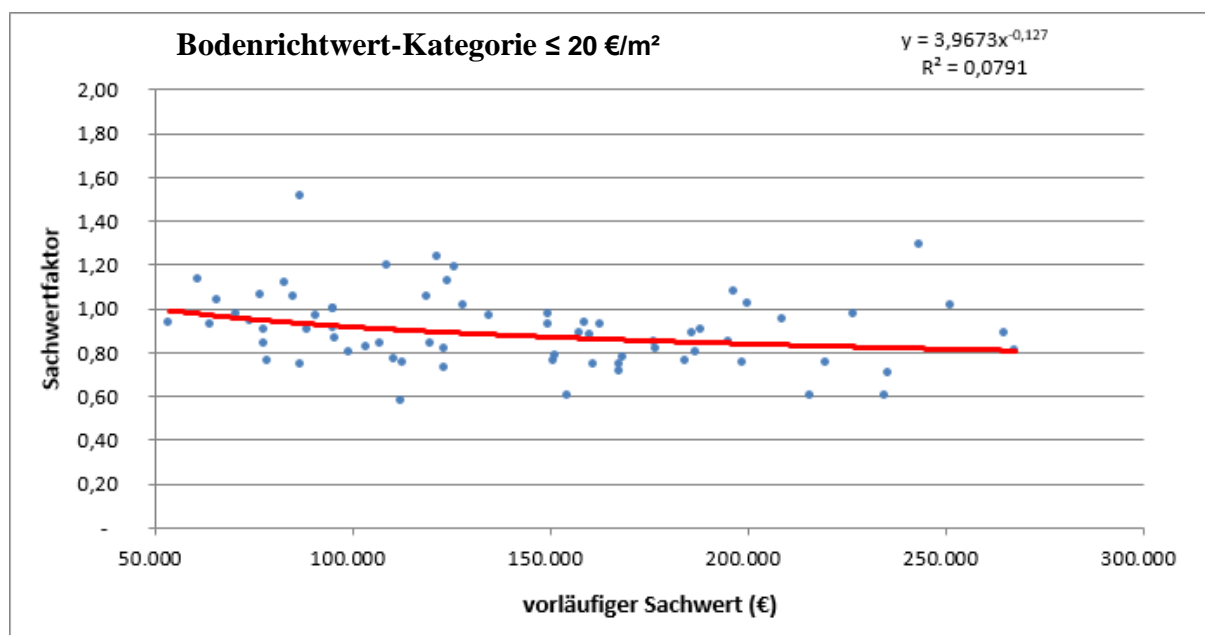
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

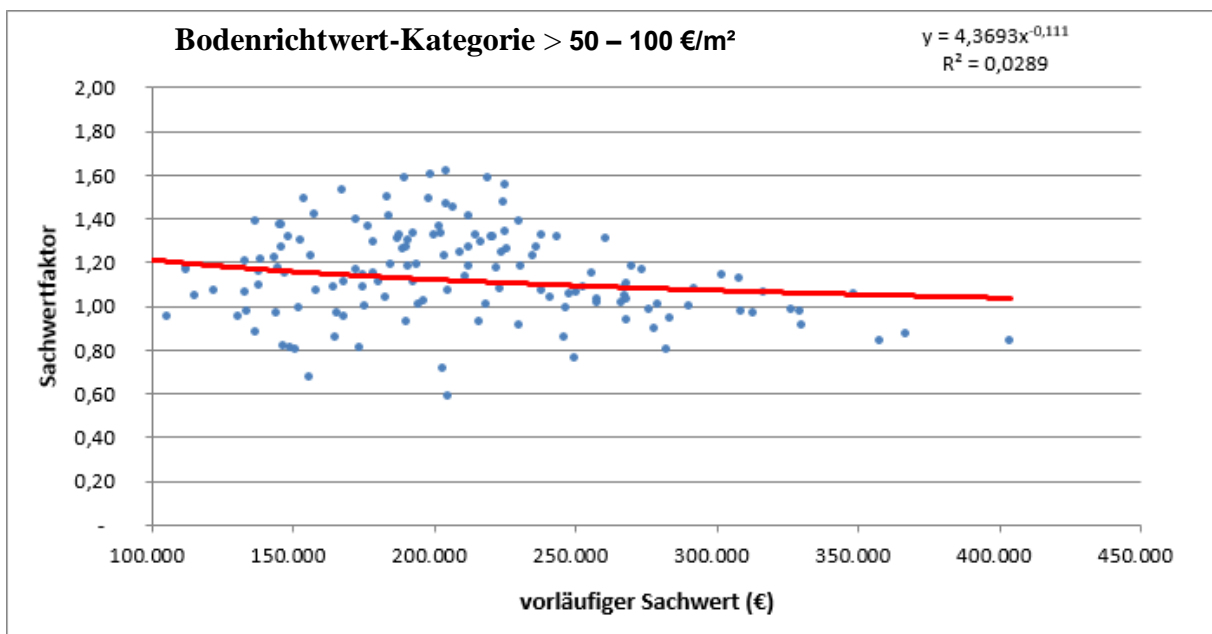
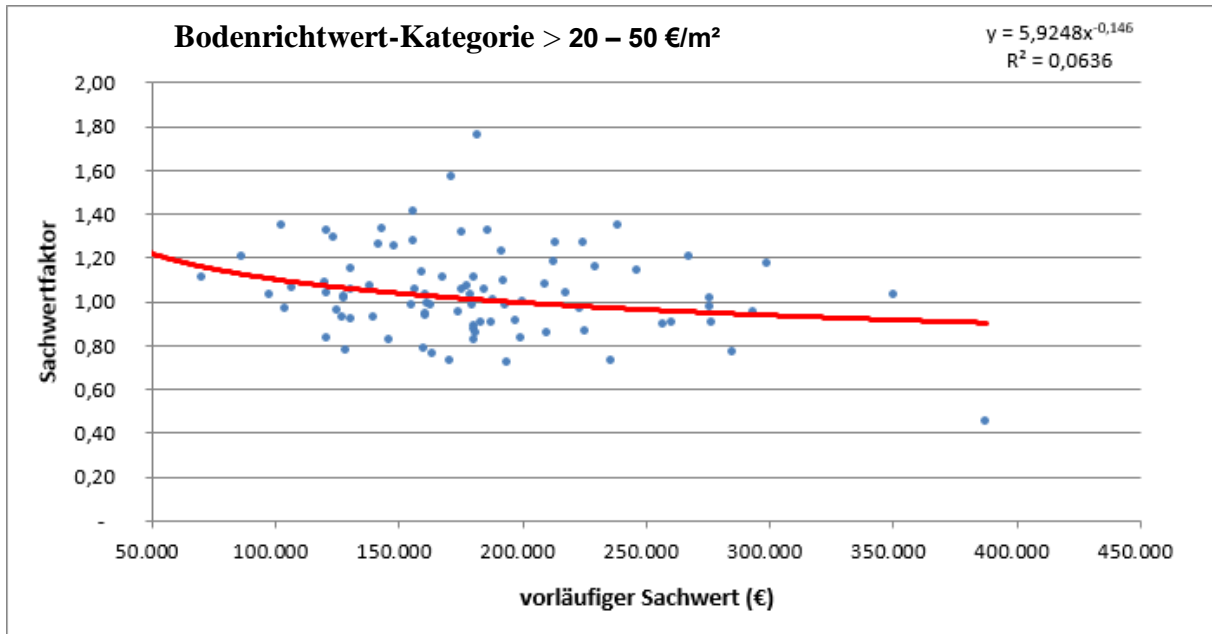
| Einflussgröße              | Selektion geeigneter Kaufpreise  |
|----------------------------|--|
| Objektart                  | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br>(keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)  |
| Lagewertigkeit             | getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen<br>keine Außenbereichslagen   |
| konjunkturelle Entwicklung | Untersuchungszeitraum 3 Jahre (2017 – 2019)  |
| 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 200 m <sup>2</sup> bis 1 300 m <sup>2</sup> , Ø 815 m <sup>2</sup>   |
| Gebäudewert                | ≥ 20.000 €   |

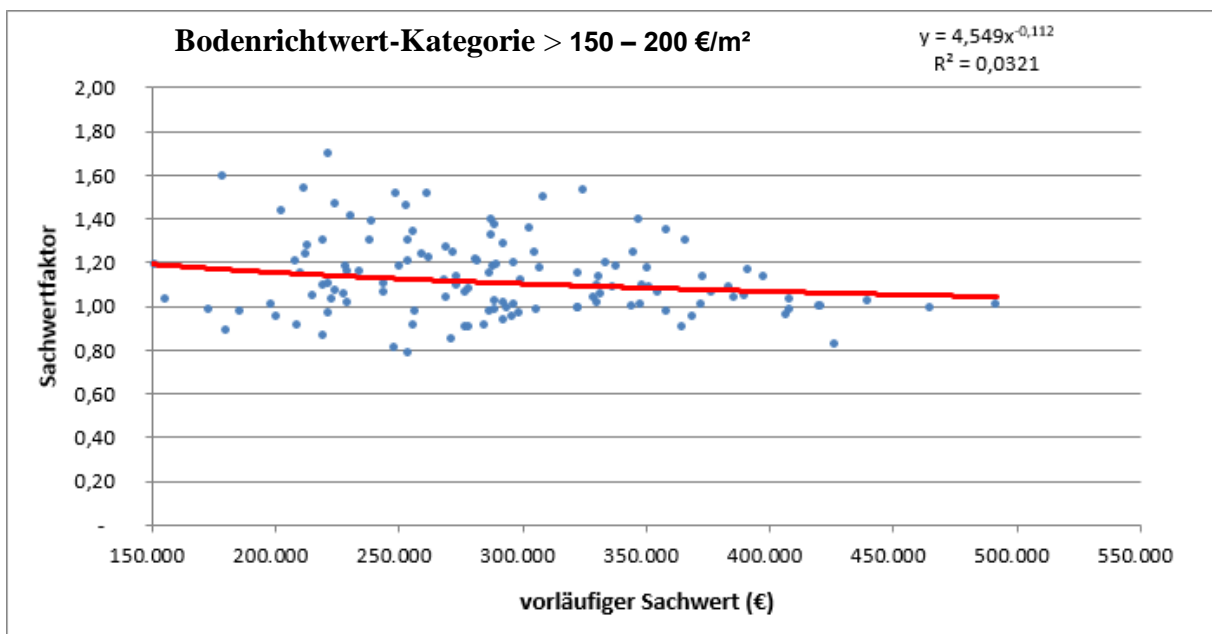
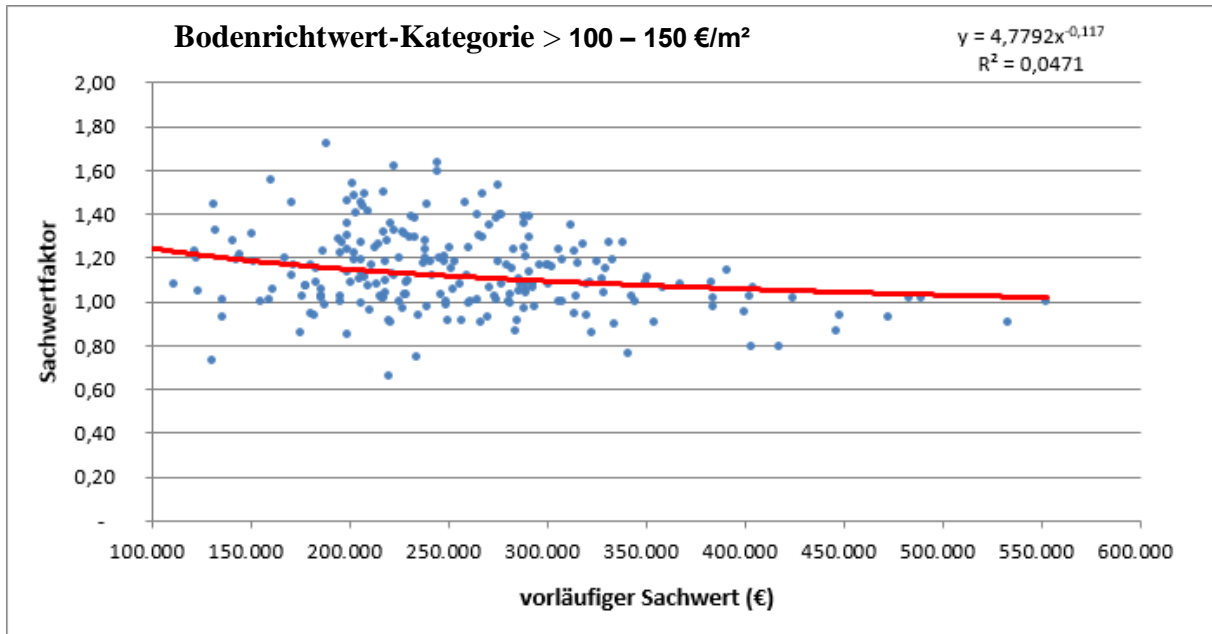
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten inkl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

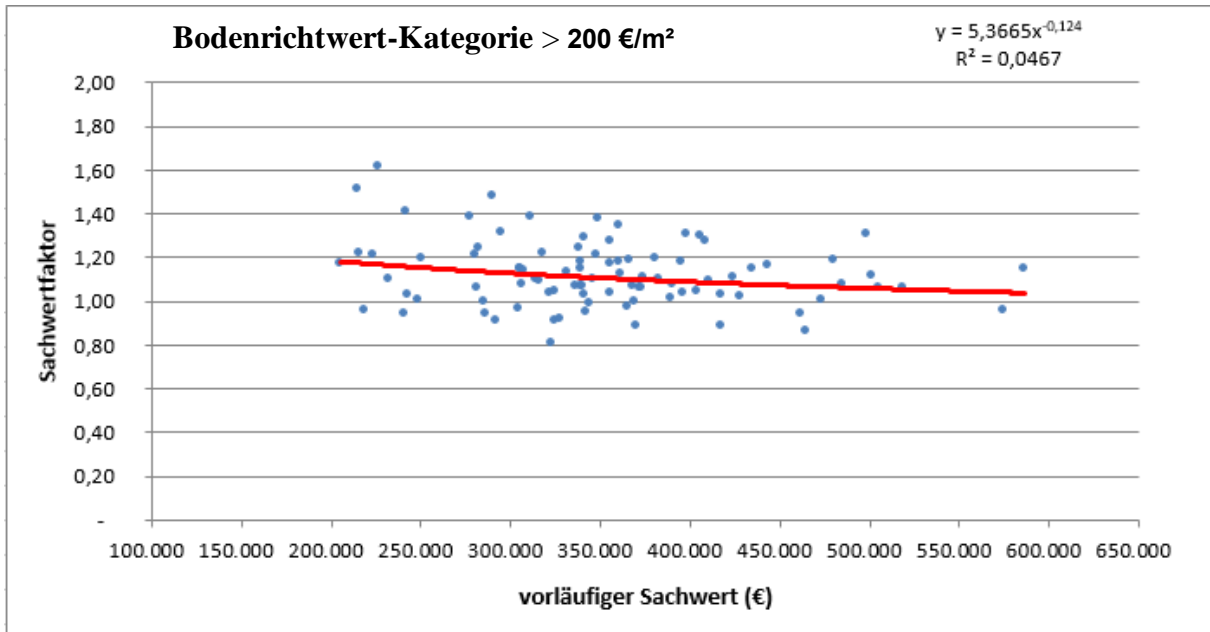
Der Sachwertfaktor wird maßgeblich durch das Bodenpreisniveau beeinflusst. Demgemäß werden die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Landkreis Märkisch-Oderland durch die Ableitung von Sachwertfaktoren gestaffelt nach Bodenpreisklassen (Bodenrichtwert-Kategorien) berücksichtigt. Bei der Ableitung der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



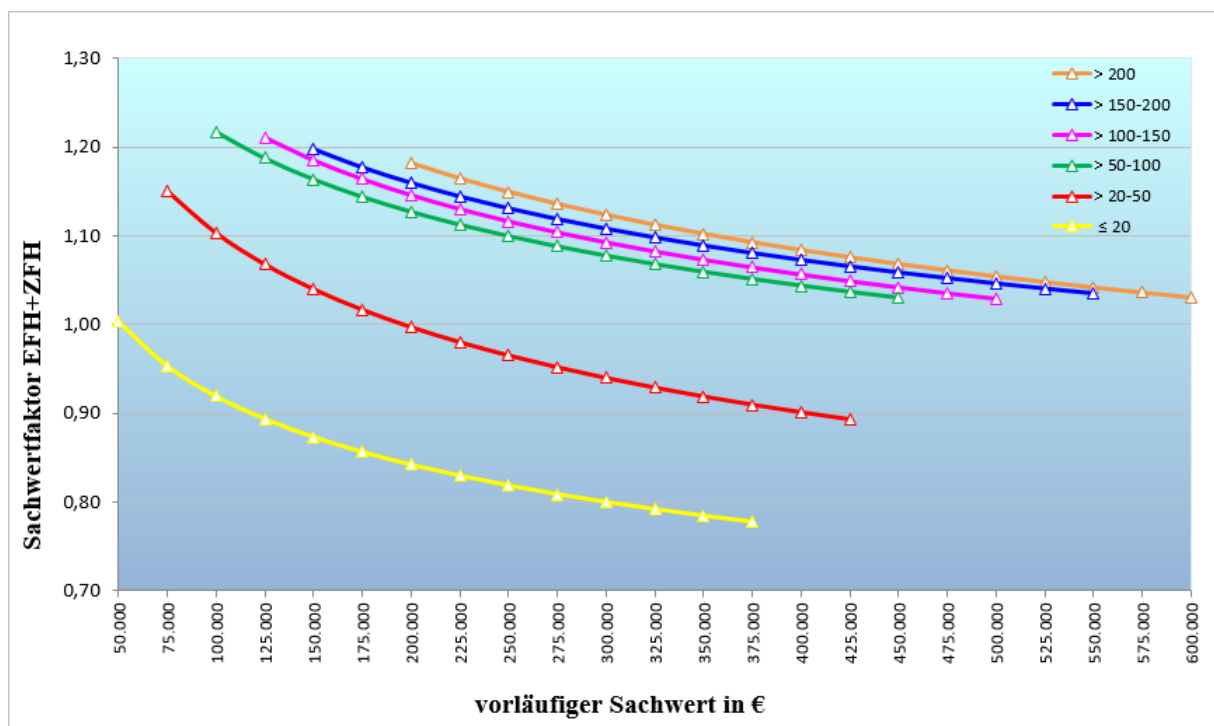






Die Sachwertfaktoren reflektieren die örtliche Angebots- und Nachfragesituation. Durch die erhöhte Nachfrage insbesondere nach hochpreisigen Objekten haben die Sachwertfaktoren weiter deutlich angezogen und reflektieren damit die Veränderungen des regionalen Immobilienmarktes. Anhand der vorstehenden Grafiken ist festzustellen, dass die ermittelten Sachwertfaktoren mit zunehmender Lagewertigkeit und damit dem Bodenpreinsniveau 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<br>[€]                                   | Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien |                      |                      |                      |                     |                      |
|---|---|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|   | ≤ 20  | > 20-50              | > 50-100             | > 100-150            | > 150-200           | > 200                |
| 50.000  | 1,00  |                      |                      |                      |                     |                      |
| 75.000  | 0,95  | 1,15                 |                      |                      |                     |                      |
| 100.000   | 0,92  | 1,10                 | 1,22                 |                      |                     |                      |
| 125.000   | 0,89  | 1,07                 | 1,19                 | 1,21                 |                     |                      |
| 150.000   | 0,87  | 1,04                 | 1,16                 | 1,19                 | 1,20                |                      |
| 175.000   | 0,86  | 1,02                 | 1,14                 | 1,16                 | 1,18                |                      |
| 200.000   | 0,84  | 1,00                 | 1,13                 | 1,15                 | 1,16                | 1,18                 |
| 225.000   | 0,83  | 0,98                 | 1,11                 | 1,13                 | 1,14                | 1,16                 |
| 250.000   | 0,82  | 0,97                 | 1,10                 | 1,12                 | 1,13                | 1,15                 |
| 275.000   | 0,81  | 0,95                 | 1,09                 | 1,10                 | 1,12                | 1,14                 |
| 300.000   | 0,80  | 0,94                 | 1,08                 | 1,09                 | 1,11                | 1,12                 |
| 325.000   | 0,79  | 0,93                 | 1,07                 | 1,08                 | 1,10                | 1,11                 |
| 350.000   | 0,78  | 0,92                 | 1,06                 | 1,07                 | 1,09                | 1,10                 |
| 375.000   | 0,78  | 0,91                 | 1,05                 | 1,06                 | 1,08                | 1,09                 |
| 400.000   |   | 0,90                 | 1,04                 | 1,06                 | 1,07                | 1,08                 |
| 425.000   |   | 0,89                 | 1,04                 | 1,05                 | 1,07                | 1,08                 |
| 450.000   |   |                      | 1,03                 | 1,04                 | 1,06                | 1,07                 |
| 475.000   |   |                      |                      | 1,04                 | 1,05                | 1,06                 |
| 500.000   |   |                      |                      | 1,03                 | 1,05                | 1,05                 |
| 525.000   |   |                      |                      |                      | 1,04                | 1,05                 |
| 550.000   |   |                      |                      |                      | 1,04                | 1,04                 |
| 575.000   |   |                      |                      |                      |                     | 1,04                 |
| 600.000   |   |                      |                      |                      |                     | 1,03                 |
| Kauffallanzahl  | <b>69</b>                                       | <b>88</b>            | <b>144</b>           | <b>226</b>           | <b>128</b>          | <b>91</b>            |
| Bestimmtheitsmaß (B ) <sup>1</sup>                            | <b>0,08</b>                                     | <b>0,06</b>          | <b>0,03</b>          | <b>0,05</b>          | <b>0,03</b>         | <b>0,05</b>          |
| Korrelationskoeffizient <sup>2</sup><br>(MAF/ vorl. Sachwert) | -0,28   | -0,24                | -0,17                | -0,22                | -0,17               | -0,22                |
| Formel  | $Y=3,9673x^{-0,127}$                            | $Y=5,9248x^{-0,146}$ | $Y=4,3693x^{-0,111}$ | $Y=4,7792x^{-0,117}$ | $Y=4,549x^{-0,112}$ | $Y=5,3665x^{-0,124}$ |



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.

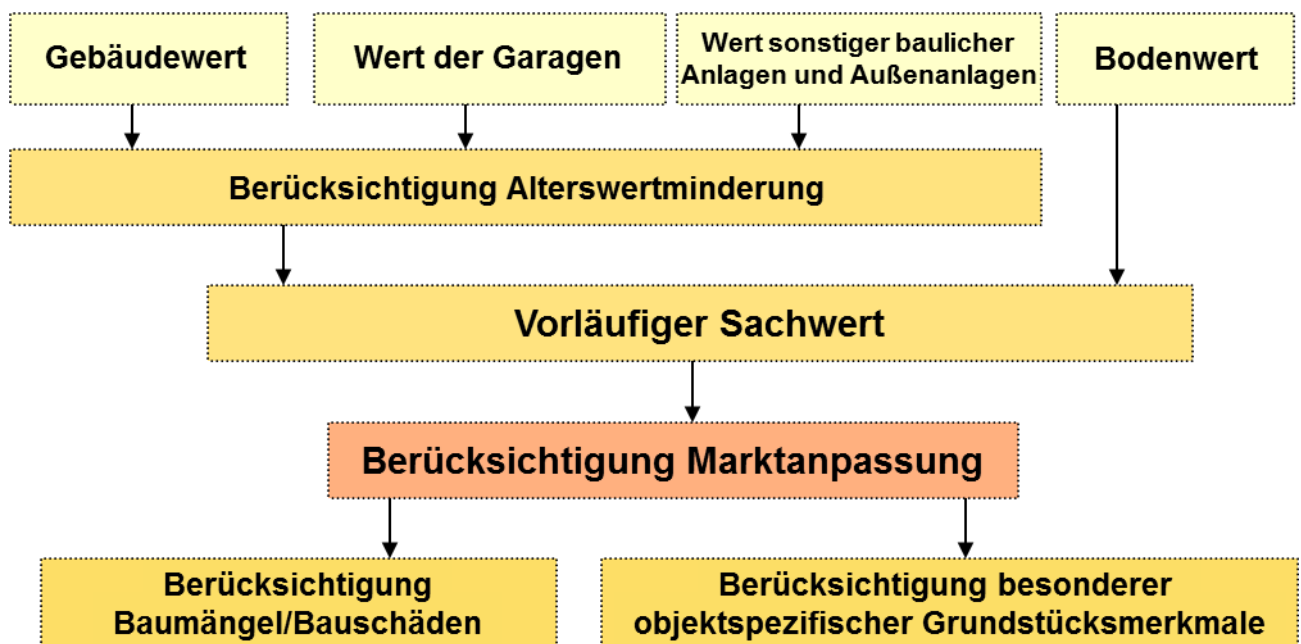
<sup>2</sup> Der Korrelationskoeffizient ( $r$ ) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

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.  
Für Zwecke der steuerlichen Wertermittlung im Sinne des § 191 Bewertungsgesetz gilt: Die vorläufigen Sachwerte sind keine Festwerte, sondern Anfangs- und Endwerte einer Wertespanne zur Ermittlung des Sachwertfaktors.

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

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.

Bei den dargestellten Ergebnissen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren gemäß § 13 ImmoWertV, sondern um durchschnittliche Wohnflächenpreise.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gebäudeart              | Einfamilienhäuser unterteilt in Teilmärkte; freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser                |
| Bezugsgröße             | €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, der Vergleichspreis bezieht sich auf das Grundstück d. h. auf das Gebäude und den Boden     |
| Wohnflächenermittlung   | aus verschiedenen Quellen z. B. Kaufverträge, Bauakten, geprüfte Angaben aus Fragebögen, eigene überschlägige Ermittlung |
| Zeitraum der Stichprobe | 2017 - 2019  |
| 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<br>0 - 20 €/m <sup>2</sup> , 21 - 100 €/m <sup>2</sup> , 101 - 150 €/m <sup>2</sup> , 151 - 200 €/m <sup>2</sup> ,<br>> 201 €/m <sup>2</sup> .<br>Die Bodenwertkategorien wurden der Marktentwicklung angepasst. |
| Baujahr           | Baujahresklassen<br>bis 1945, 1946 - 1990, 1991- 2012, ab 2013  |
| Sanierungszustand | keine unsanierten Objekte,<br>bis 1990 Einteilung in teilsaniert/voll saniert,<br>ab 1991 keine Unterscheidung nach Sanierungszustand,<br>für Doppelhaushälften prinzipiell Zustand überwiegend saniert   |
| Keller            | keine Differenzierung nach Grad der Unterkellerung, da Neubauten<br>nur selten einen Keller haben und mit zunehmendem Baualter das<br>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 881 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 20 €/m <sup>2</sup> |                   |  |                                     |                                 |  |
|---|-------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre Zustand                        | Anzahl Kauf-fälle | Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> ) | Spanne und Ø Kaufpreis (€)          | Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> ) | Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> ) |
| bis 1945 teilsaniert                    | 24                | 888                                    | 35.000 - 70.000<br><b>51.000</b>    | 109                             | 289 - 778<br><b>479</b>                                  |
| bis 1945 vollsaniert                    | 15                | 891                                    | 80.000 - 300.000<br><b>138.000</b>  | 142                             | 545 - 2.190<br><b>978</b>                                |
| 1946 – 1990 teilsaniert                 | 30                | 937                                    | 35.000 - 100.000<br><b>70.000</b>   | 116                             | 208 – 1.063<br><b>639</b>                                |
| 1946 – 1990 vollsaniert                 | 15                | 918                                    | 125.000 - 165.000<br><b>140.000</b> | 116                             | 915 - 2.542<br><b>1.291</b>                              |
| 1991 - 2012                             | 28                | 912                                    | 45.000 - 315.000<br><b>168.000</b>  | 130                             | 682 - 2.316<br><b>1.294</b>                              |
| ab 2013                                 | 0                 | /                                      | /                                   | /                               | /  |

| Bodenwertniveau 21 €/m <sup>2</sup> bis 50 €/m <sup>2</sup> |                   |  |                                     |                                 |  |
|---|-------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre Zustand  | Anzahl Kauf-fälle | Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> ) | Spanne und Ø Kaufpreis (€)          | Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> ) | Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> ) |
| bis 1945 teilsaniert  | 15                | 952                                    | 90.000 - 139.000<br><b>112.000</b>  | 142                             | 446 - 1.380<br><b>893</b>                                |
| bis 1945 vollsaniert  | 12                | 950                                    | 157.000 - 250.000<br><b>189.000</b> | 144                             | 844 - 1.786<br><b>1.354</b>                              |
| 1946 – 1990 teilsaniert                                     | 18                | 784                                    | 60.000 - 153.000<br><b>112.000</b>  | 116                             | 416 - 2.464<br><b>1.066</b>                              |
| 1946 – 1990 vollsaniert                                     | 16                | 938                                    | 160.000 - 321.000<br><b>205.000</b> | 128                             | 1.118 – 2.935<br><b>1.644</b>                            |
| 1991 - 2012   | 32                | 717                                    | 120.000 - 320.000<br><b>200.000</b> | 123                             | 891 - 2.857<br><b>1.666</b>                              |
| ab 2013   | 7                 | 922                                    | 210.000 - 360.000<br><b>294.000</b> | 129                             | 2.018 - 2.634<br><b>2.290</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   | 16                | 829                                    | 100.000 - 177.000<br><b>147.000</b> | 109                             | 722 - 3.113<br><b>1.498</b>                              |
| bis 1945 vollsaniert   | 25                | 917                                    | 185.000 - 450.000<br><b>249.000</b> | 129                             | 1.176 - 3.768<br><b>2.000</b>                            |
| 1946 – 1990 teilsaniert                                      | 18                | 822                                    | 105.000 - 195.000<br><b>148.000</b> | 103                             | 778 - 2.963<br><b>1.595</b>                              |
| 1946 – 1990 vollsaniert                                      | 21                | 888                                    | 200.000 - 346.000<br><b>264.000</b> | 136                             | 1.286 – 2.883<br><b>2.011</b>                            |
| 1991 - 2012  | 83                | 693                                    | 124.000 - 484.000<br><b>283.000</b> | 122                             | 1.260 - 3.844<br><b>2.398</b>                            |
| ab 2013  | 12                | 730                                    | 260.000 - 600.000<br><b>364.000</b> | 111                             | 2.564 - 7.135<br><b>3.506</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 teilsaniert   | 21                | 834                                    | 130.000 - 219.000<br><b>184.000</b> | 100                             | 1.316 - 2.799<br><b>1.907</b>                            |
| bis 1945 vollsaniert   | 50                | 927                                    | 220.000 - 580.000<br><b>291.000</b> | 129                             | 1.212 - 5.955<br><b>2.412</b>                            |
| 1946 – 1990 teilsaniert  | 18                | 763                                    | 102.000 - 210.000<br><b>165.000</b> | 78                              | 1.509 - 3.636<br><b>2.231</b>                            |
| 1946 – 1990 vollsaniert  | 40                | 901                                    | 220.000 - 550.000<br><b>289.000</b> | 131                             | 1.142 - 4.301<br><b>2.357</b>                            |
| 1991 - 2012  | 91                | 753                                    | 190.000 - 550.000<br><b>335.000</b> | 127                             | 1.648 - 4.156<br><b>2.730</b>                            |
| ab 2013  | 13                | 658                                    | 299.000 - 570.000<br><b>388.000</b> | 131                             | 2.382 - 4.512<br><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 teilsaniert   | 18                | 776                                    | 160.000 - 270.000<br><b>223.000</b> | 99                              | 1.441 - 3.881<br><b>2.351</b>                            |
| bis 1945 vollsaniert   | 21                | 947                                    | 280.000 - 495.000<br><b>341.000</b> | 121                             | 1.921 - 4.589<br><b>2.986</b>                            |
| 1946 – 1990 teilsaniert  | 12                | 731                                    | 148.000 - 272.000<br><b>221.000</b> | 108                             | 1.451 - 2.942<br><b>2.135</b>                            |
| 1946 – 1990 vollsaniert  | 14                | 808                                    | 280.000 - 459.000<br><b>328.000</b> | 131                             | 1.639 - 3.837<br><b>2.716</b>                            |
| 1991 - 2012  | 58                | 768                                    | 200.000 - 550.000<br><b>375.000</b> | 129                             | 1.423 - 4.518<br><b>3.006</b>                            |
| ab 2013  | 8                 | 606                                    | 277.000 - 482.000<br><b>385.000</b> | 111                             | 2.612 - 3.972<br><b>3.491</b>                            |

| <b>Bodenwertniveau über 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 teilsaniert                            | 9                 | 719                                    | 142.000 - 295.000<br><b>236.000</b> | 89                              | 1.295 - 4.683<br><b>2.832</b>                            |
| bis 1945 vollsaniert                            | 20                | 895                                    | 320.000 - 500.000<br><b>387.000</b> | 118                             | 2.300 - 5.556<br><b>3.451</b>                            |
| 1946 – 1990 teilsaniert                         | 5                 | 589                                    | 140.000 - 295.000<br><b>242.000</b> | 103                             | 1.750 - 3.049<br><b>2.386</b>                            |
| 1946 – 1990 vollsaniert                         | 13                | 833                                    | 300.000 - 436.000<br><b>368.000</b> | 128                             | 1.500 - 4.115<br><b>3.010</b>                            |
| 1991 - 2012                                     | 38                | 742                                    | 260.000 - 650.000<br><b>431.000</b> | 125                             | 2.276 - 5.613<br><b>3.564</b>                            |
| ab 2013   | 8                 | 733                                    | 260.000 - 675.000<br><b>473.000</b> | 143                             | 2.574 - 4.737<br><b>3.367</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 überwiegend sinkende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Zwar war erneut eine Steigerung beim Geldumsatz mit rund 15 % zu verzeichnen, jedoch wurde ein Rückgang jeweils bei der Anzahl von rund 12 % und beim Flächenumsatz von rund 11 % gegenüber dem Vorjahr registriert.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2019 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 erheblichem Reparaturstau sind bei der Untersuchung ausgeschlossen.

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

#### ► Berliner Umland

| Lage Objekt    | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ) | Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) | Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-----------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| allg. Ortslage |                 |                                      |  |                                |
| DHH, RH        |                 |                                      |  |                                |
| BJ ≤1945       | 260.000 (8)     | 660                                  | 2.360 (8)                              | 108                            |
| BJ >1945-1990  | 290.000 (2)     | 570                                  | 2.080 (2)                              | 150                            |
| BJ >1990       | 295.000 (35)    | 360                                  | 2.590 (35)                             | 120                            |

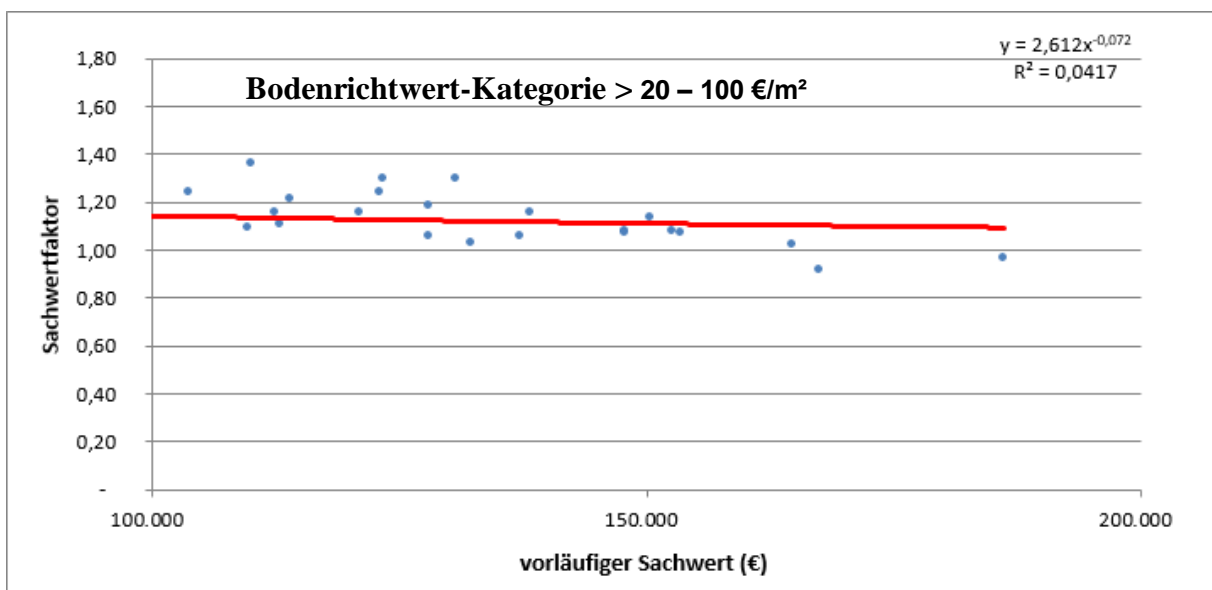
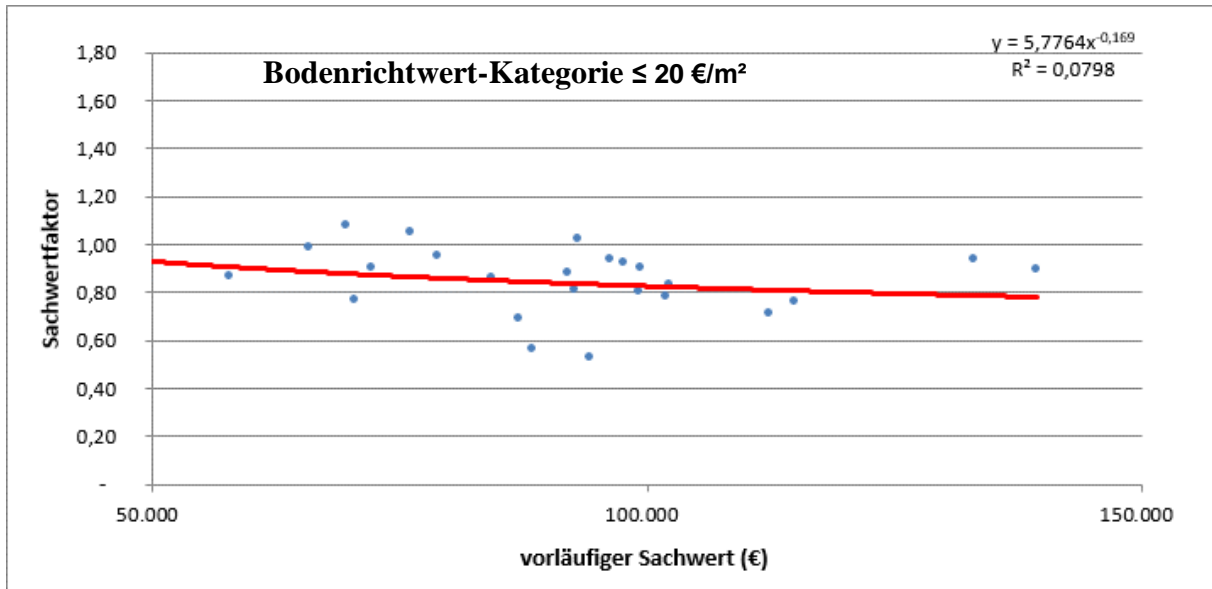
#### ► weiterer Metropolenraum

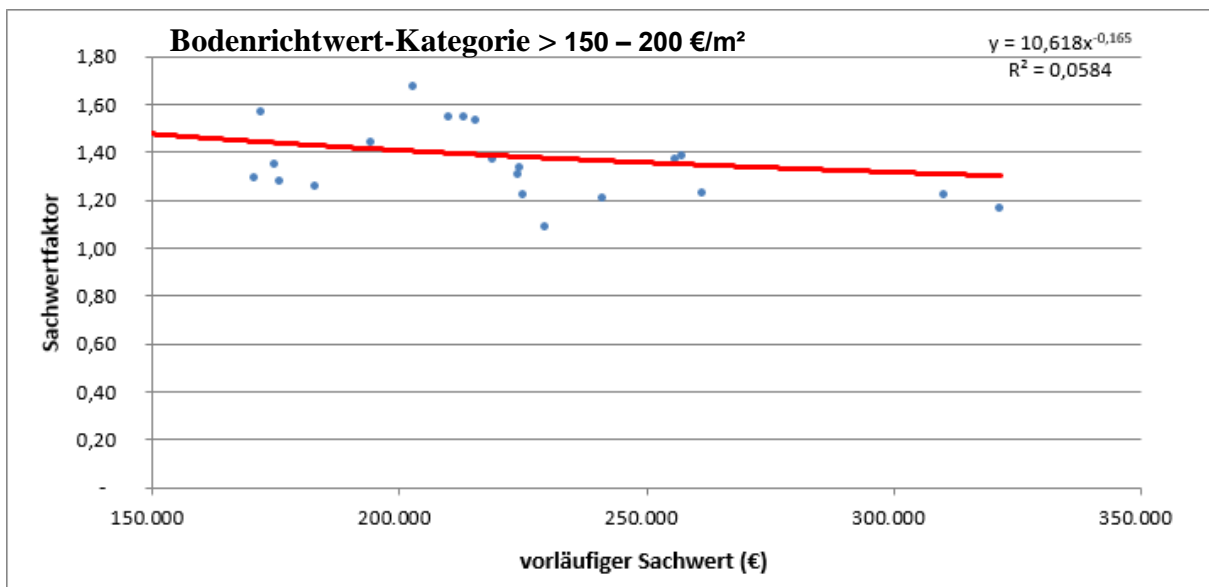
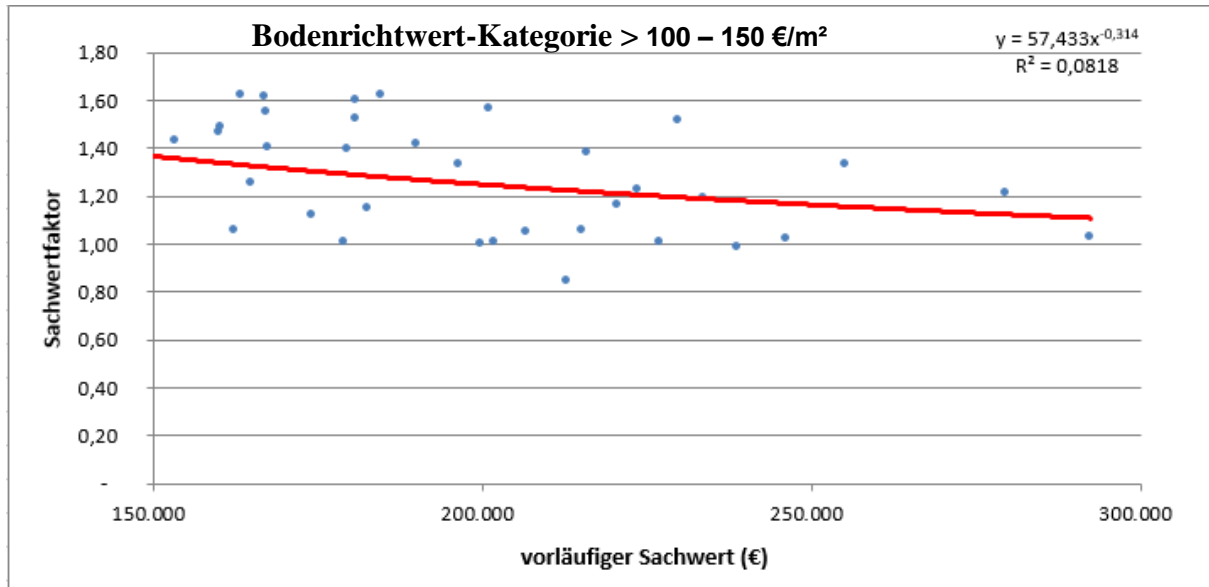
| Lage Objekt    | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ) | Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) | Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-----------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| allg. Ortslage |                 |                                      |  |                                |
| DHH, RH        |                 |                                      |  |                                |
| BJ ≤1945       | 90.000 (11)     | 720                                  | 760 (11)                               | 118                            |
| BJ >1945-1990  | 120.000 (11)    | 810                                  | 1.050 (11)                             | 110                            |
| BJ >1990       | 190.000 (4)     | 420                                  | 1.690 (4)                              | 110                            |

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

Das Ergebnis der Untersuchung von 116 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ist nachfolgend grafisch dargestellt:



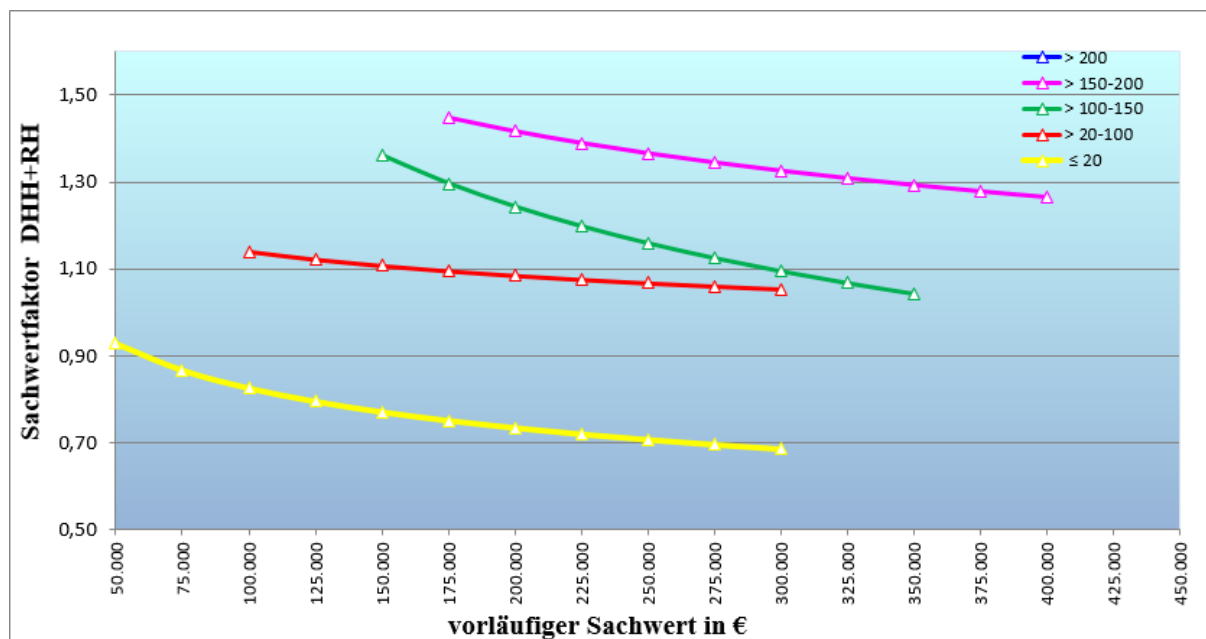


Auf eine weitere Unterteilung der Bodenrichtwertkategorie zwischen 20 und 100 €/m<sup>2</sup> (siehe Abschnitt 8.2.2.) wurde aufgrund einer zu geringen Stichprobe für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verzichtet.

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

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





### Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| vorläufiger Sachwert<br>[€]                                   | Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien |                       |                        |                        |                         |
|---|---|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | ≤ 20  | > 20-100              | > 100-150              | > 150-200              | > 200                   |
| 50.000  | 0,93  |                       |                        |                        | Stichprobe unzureichend |
| 75.000  | 0,87  |                       |                        |                        |                         |
| 100.000   | 0,83  | 1,14                  |                        |                        |                         |
| 125.000   | 0,79  | 1,12                  |                        |                        |                         |
| 150.000   | 0,77  | 1,11                  | 1,36                   |                        |                         |
| 175.000   | 0,75  | 1,10                  | 1,30                   | 1,45                   |                         |
| 200.000   | 0,73  | 1,08                  | 1,24                   | 1,42                   |                         |
| 225.000   | 0,72  | 1,08                  | 1,20                   | 1,39                   |                         |
| 250.000   | 0,71  | 1,07                  | 1,16                   | 1,37                   |                         |
| 275.000   | 0,70  | 1,06                  | 1,13                   | 1,34                   |                         |
| 300.000   | 0,69  | 1,05                  | 1,09                   | 1,33                   |                         |
| 325.000   |   |                       | 1,07                   | 1,31                   |                         |
| 350.000   |   |                       | 1,04                   | 1,29                   |                         |
| 375.000   |   |                       |                        | 1,28                   |                         |
| 400.000   |   |                       |                        | 1,26                   |                         |
| Kauffallanzahl  | <b>26</b>                                       | <b>26</b>             | <b>37</b>              | <b>27</b>              |                         |
| Bestimmtheitsmaß (B) <sup>1</sup>                             | <b>0,08</b>                                     | <b>0,04</b>           | <b>0,08</b>            | <b>0,06</b>            |                         |
| Korrelationskoeffizient <sup>2</sup><br>(MAF/ vorl. Sachwert) | - 0,28  | - 0,20                | - 0,28                 | - 0,24                 |                         |
| Formel  | $y = 5,7764x^{-0,169}$                          | $y = 2,612x^{-0,072}$ | $y = 57,433x^{-0,314}$ | $y = 10,618x^{-0,165}$ |                         |

### 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 45.000 EUR und 354.000 EUR bei einem Kaufpreismittel von 223.000 EUR.

Die Grundstücksfläche beträgt im Mittel 345 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnfläche 112 m<sup>2</sup>.

Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt 1.990 €/m<sup>2</sup> innerhalb einer Spanne von 421 €/m<sup>2</sup> bis 3.115 €/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 20 €/m <sup>2</sup> |                   |  |                                   |                                 |  |
|---|-------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre Zustand                        | Anzahl Kauf-fälle | Ø Grund-stücks-größe (m <sup>2</sup> ) | Spanne und Ø Kaufpreis (€)        | Ø Wohn-fläche (m <sup>2</sup> ) | Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> ) |
| bis 1945                                | 13                | 816                                    | 50.000 - 140.000<br><b>76.000</b> | 117                             | 292 - 1.344<br><b>682</b>                                |
| 1946 – 1990                             | 16                | 875                                    | 35.000 - 182.000<br><b>83.000</b> | 104                             | 394 - 1.512<br><b>790</b>                                |
| 1991 - 2012                             | 0                 | /                                      | /                                 | /                               | /  |
| ab 2013                                 | 0                 | /                                      | /                                 | /                               | /  |

| Bodenwertniveau 21 €/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   | 21                | 804                                    | 45.000 - 225.000<br><b>121.000</b>  | 111                             | 444 - 2.679<br><b>1.146</b>                              |
| 1946 – 1990  | 10                | 793                                    | 85.000 - 277.000<br><b>157.000</b>  | 122                             | 561 - 2.308<br><b>1.287</b>                              |
| 1991 - 2012  | 18                | 404                                    | 153.000 - 307.000<br><b>227.000</b> | 111                             | 1.378 - 2.871<br><b>2.060</b>                            |
| ab 2013  | 0                 | /                                      | /                                   | /                               | /  |

| <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   | 9                 | 739                                    | 115.000 - 385.000<br><b>246.000</b> | 101                             | 1.045 - 3.208<br><b>2.424</b>                            |
| 1946 – 1990  | 0                 | /                                      | /                                   | /                               | /  |
| 1991 - 2012  | 19                | 346                                    | 180.000 - 348.000<br><b>257.000</b> | 113                             | 1.551 - 3.506<br><b>2.341</b>                            |
| ab 2013  | 3                 | 608                                    | 247.000 - 379.000<br><b>308.000</b> | 97                              | 3.008 - 3.477<br><b>3.191</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   | 1                 | 592                                    | <b>225.000</b>                      | 102                             | <b>2.206</b>   |
| 1946 - 1990  | 2                 | 568                                    | 250.000 - 330.000<br><b>290.000</b> | 147                             | 1.462 - 2.705<br><b>2.083</b>                            |
| 1991 - 2012  | 18                | 377                                    | 220.000 - 390.000<br><b>306.000</b> | 123                             | 1.608 - 3.538<br><b>2.545</b>                            |
| ab 2013  | 2                 | 344                                    | 340.000 - 348.000<br><b>344.000</b> | 125                             | 2.720 - 2.806<br><b>2.763</b>                            |

| <b>Bodenwertniveau über 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  | 2                 | 771                                    | 222.000 - 448.000<br><b>335.000</b> | 148                             | 1.531 - 2.987<br><b>2.259</b>                            |
| 1946 - 1990                                     | 0                 | /                                      | /                                   | /                               | /  |
| 1991 - 2012                                     | 7                 | 330                                    | 184.000 - 456.000<br><b>308.000</b> | 115                             | 1.533 - 3.278<br><b>2.685</b>                            |
| ab 2013   | 0                 | /                                      | /                                   | /                               | /  |

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2019 wurden 83 Mehrfamilienhäuser verkauft, das entspricht einer Steigerung von rund 14 % zum Vorjahr. Der Flächenumsatz sank um 10 %, während der Geldumsatz eine Rekordsteigerung von rund 154 % zu verzeichnen hatte. Schwerpunkt des Marktgeschehens bildete der weitere Metropolenraum.

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<br>Baujahresklasse                    | Ø Kaufpreis<br>(€)                               | Ø Grundstücks-<br>größe<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--|--|--|
| <b>Berliner Umland</b><br>BJ ≤1945         | <b>340.000</b><br>(120.000 - 890.000)<br>(15)    | 799  |
| BJ >1945-1990                              | <b>1.007.000</b><br>(350.000 - 2.250.000)<br>(5) | 1.334  |
| BJ >1990                                   | <b>19.485.000</b><br>(1)                         | 9.591  |
| <b>weiterer Metropolenraum</b><br>BJ ≤1945 | <b>241.000</b><br>(25.000 - 600.000)<br>(32)     | 3.171  |
| BJ >1945-1990                              | <b>338.000</b><br>(45.000 - 1.700.000)<br>(15)   | 7.558  |

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

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

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

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 Werteeinfluss der boG bereinigt</li> </ul> |
| <b>Grundstücksarten</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern</li> </ul>                        |
| <b>Rohertrag</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</li> <li>- sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)</li> </ul>  |

| <b>Wohn- bzw. Nutzflächen</b>                            | - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet   |                               |  |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
|--|--|-------------------------------|--|--|--------------------------|---------------------|--|------------------------------|---|---------------|-------|-------|------|--|---------------|-------|-------|------|---------------|-------|-------|------|---------------|-------|-------|------|---------------|-------|-------|------|----------|-------------|--------------------------|--|------------------------|-------------------------------|--|---------------|-----------------------|------|------|---------------|-----------------------|------|------|---------------|-----------------------|------|------|---------------|-----------------------|------|------|---------------|-----------------------|------|------|----------|--|--|--|---|-----------------------------|-------------------------------|--|-----|-----|------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>                            | <p>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:<br/><a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm">https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</a></p> <p>Verwaltungskosten:</p> <table border="1" data-bbox="496 439 1401 846"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>280 €</td> <td>335 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="5">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>281 €</td> <td>336 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>288 €</td> <td>344 €</td> <td>38 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>295 €</td> <td>353 €</td> <td>39 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Instandhaltungskosten:</p> <table border="1" data-bbox="496 882 1401 1274"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>11,0 €/m<sup>2</sup></td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>11,0 €/m<sup>2</sup></td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m<sup>2</sup></td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>11,3 €/m<sup>2</sup></td> <td>85 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>11,6 €/m<sup>2</sup></td> <td>87 €</td> <td>26 €</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="496 1305 1401 1731"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</th> <th>SB-Verbraucher-märkte u. ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30%</td> <td>50%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>3,3 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,5 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,0 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>3,3 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,5 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,0 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>3,3 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,6 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,1 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>3,4 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,7 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,3 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>3,5 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,8 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,6 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>Mietausfallwagnis:<br/>- für Wohnnutzung 2 %<br/>- für gewerbliche Nutzung 4 %</p> | Zeitraum                      | Wohnnutzung                                      |  | Garagen bzw. Stellplätze | gewerbliche Nutzung | jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH | jährlich je Eigentumswohnung | jährlich je Garagen- oder Einstellplatz | ab 01.01.2015 | 280 € | 335 € | 37 € | 3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages | ab 01.01.2016 | 281 € | 336 € | 37 € | ab 01.01.2017 | 284 € | 339 € | 37 € | ab 01.01.2018 | 288 € | 344 € | 38 € | ab 01.01.2019 | 295 € | 353 € | 39 € | Zeitraum | Wohnnutzung | Garagen bzw. Stellplätze |  | jährlich je Wohnfläche | jährlich je Garagenstellplatz | jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert) | ab 01.01.2015 | 11,0 €/m <sup>2</sup> | 83 € | 25 € | 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 € | ab 01.01.2019 | 11,6 €/m <sup>2</sup> | 87 € | 26 € | Zeitraum | Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche) |  |  | Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä. | SB-Verbraucher-märkte u. ä. | Büro, Praxen, Geschäfte u. ä. | Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung | 30% | 50% | 100% | ab 01.01.2015 | 3,3 €/m <sup>2</sup> | 5,5 €/m <sup>2</sup> | 11,0 €/m <sup>2</sup> | 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> | ab 01.01.2019 | 3,5 €/m <sup>2</sup> | 5,8 €/m <sup>2</sup> | 11,6 €/m <sup>2</sup> |
| Zeitraum   | Wohnnutzung  |                               | Garagen bzw. Stellplätze                         | gewerbliche Nutzung                                      |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
|  | jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH   | jährlich je Eigentumswohnung  | jährlich je Garagen- oder Einstellplatz          |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2015  | 280 €  | 335 €                         | 37 €   | 3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2016  | 281 €  | 336 €                         | 37 €   |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2017  | 284 €  | 339 €                         | 37 €   |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2018  | 288 €  | 344 €                         | 38 €   |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2019  | 295 €  | 353 €                         | 39 €   |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| Zeitraum   | Wohnnutzung  | Garagen bzw. Stellplätze      |  |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
|  | jährlich je Wohnfläche   | jährlich je Garagenstellplatz | jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert) |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2015  | 11,0 €/m <sup>2</sup>  | 83 €                          | 25 €   |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| 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 €   |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2019  | 11,6 €/m <sup>2</sup>  | 87 €                          | 26 €   |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| Zeitraum   | Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)   |                               |  |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
|  | Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.  | SB-Verbraucher-märkte u. ä.   | Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.                    |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung | 30%  | 50%                           | 100%   |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2015  | 3,3 €/m <sup>2</sup>   | 5,5 €/m <sup>2</sup>          | 11,0 €/m <sup>2</sup>                            |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| 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>                            |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| ab 01.01.2019  | 3,5 €/m <sup>2</sup>   | 5,8 €/m <sup>2</sup>          | 11,6 €/m <sup>2</sup>                            |  |                          |                     |  |                              |   |               |       |       |      |  |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |               |       |       |      |          |             |                          |  |                        |                               |  |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |               |                       |      |      |          |  |  |  |   |                             |                               |  |     |     |      |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |               |                      |                      |                       |
| <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> | RND = GND – Gebäudealter<br>oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)<br><br>Mindestrestnutzungsdauer:<br>- nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren<br>- bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren         |
| <b>Bodenwert</b>   | beitrags- und abgabefreier 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:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

$n$  = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Nach den landesweiten Untersuchungsergebnissen zeigten die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswerteperioden überwiegend eine fallende Entwicklung.

### **Regionale Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2017 - 2019)**

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2017 bis 2019 zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze wurden als arithmetischer Mittelwert nach vorheriger Eliminierung der Ausreißer abgeleitet. Die Identifizierung der Ausreißer erfolgte durch Grenzwertberechnung mit der 2,5 fachen Standardabweichung.

Grundlage der Auswertung sind die tatsächlich gezahlten und auf Marktüblichkeit geprüften Mieten sowie die vorher genannten Rahmenbedingungen.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist zu beachten, dass Mehrfamilienhäuser entsprechend der 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>Bodenrichtwert</b>                       | 24 €/m <sup>2</sup> - 230 €/m <sup>2</sup>    | 124 €/m <sup>2</sup>  | <b>3,3 %<br/>(0,8 - 5,6 %)</b>          |
| <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                 | 184 m <sup>2</sup> - 2 629 m <sup>2</sup>     | 450 m <sup>2</sup>    |   |
| <b>Restnutzungsdauer</b>                    | 24 Jahre - 63 Jahre                           | 44 Jahre              |   |
| <b>Rohertagsfaktor</b>                      | 11,1 - 32,5                                   | 18,5                  |   |
| <b>monatliche Nettokaltmiete</b>            | 4,20 €/m <sup>2</sup> - 9,13 €/m <sup>2</sup> | 6,60 €/m <sup>2</sup> |   |
| <b>modifiziertes Baujahr</b>                | 1962 - 2002                                   | 1984                  |   |
| <b>Zahl der Wohnungen</b>                   | 3 - 40  | 7                     |   |
| <b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> WN-fläche</b> | 636 - 2.941                                   | 1.493                 |   |

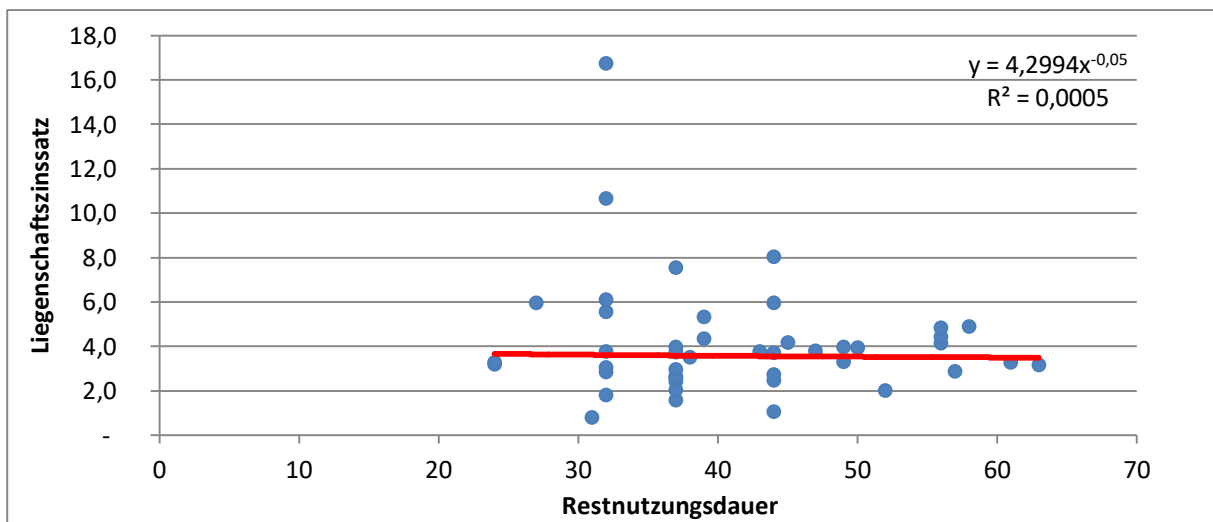
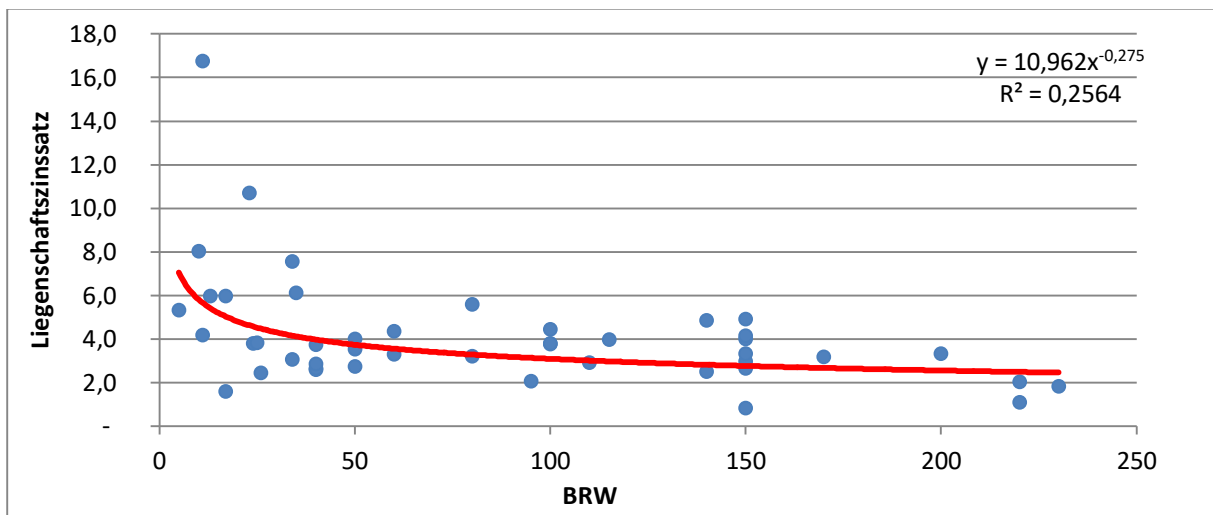
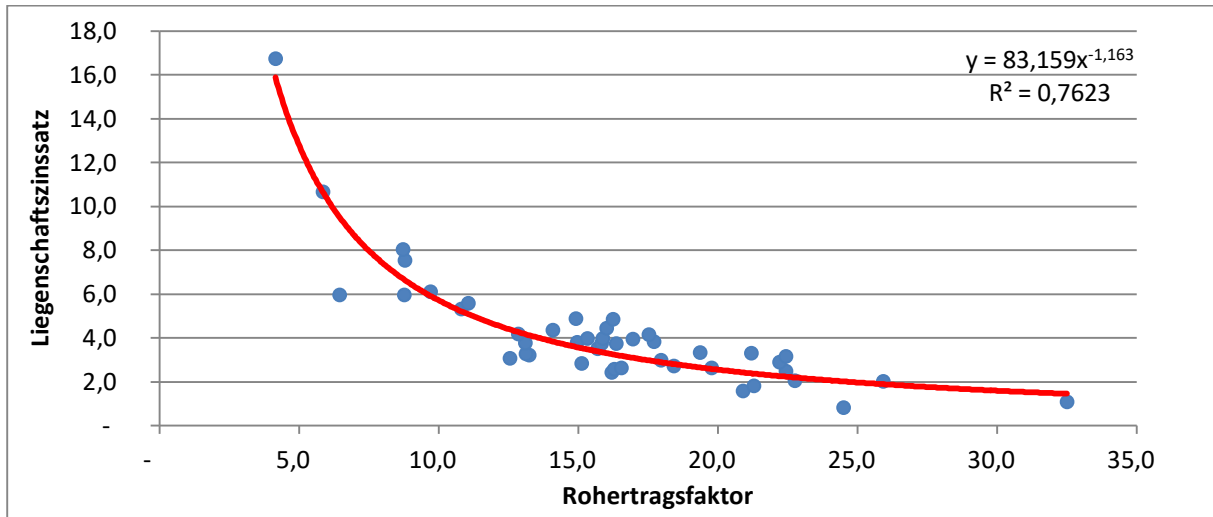
| <b>weiterer Metropolitanraum (16 Kauffälle)</b> |   |                       |   |
|---|---|-----------------------|---|
| <b>Merkmale</b>                                 | <b>Spanne</b>                                 | <b>Durchschnitt</b>   | <b>Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b> |
| <b>Bodenrichtwert</b>                           | 5 €/m <sup>2</sup> - 60 €/m <sup>2</sup>      | 30 €/m <sup>2</sup>   | <b>4,3 %<br/>(1,6 - 8,0 %)</b>          |
| <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                     | 164 m <sup>2</sup> - 1 104 m <sup>2</sup>     | 415 m <sup>2</sup>    |   |
| <b>Restnutzungsdauer</b>                        | 27 Jahre - 45 Jahre                           | 38 Jahre              |   |
| <b>Rohertagsfaktor</b>                          | 6,5 - 20,9                                    | 13,3                  |   |
| <b>monatliche Nettokaltmiete</b>                | 3,02 €/m <sup>2</sup> - 6,35 €/m <sup>2</sup> | 4,74 €/m <sup>2</sup> |   |
| <b>modifiziertes Baujahr</b>                    | 1964 - 1993                                   | 1977                  |   |
| <b>Zahl der Wohnungen</b>                       | 3 - 18  | 7                     |   |
| <b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> WN-fläche</b>     | 236 - 1.303                                   | 780                   |   |

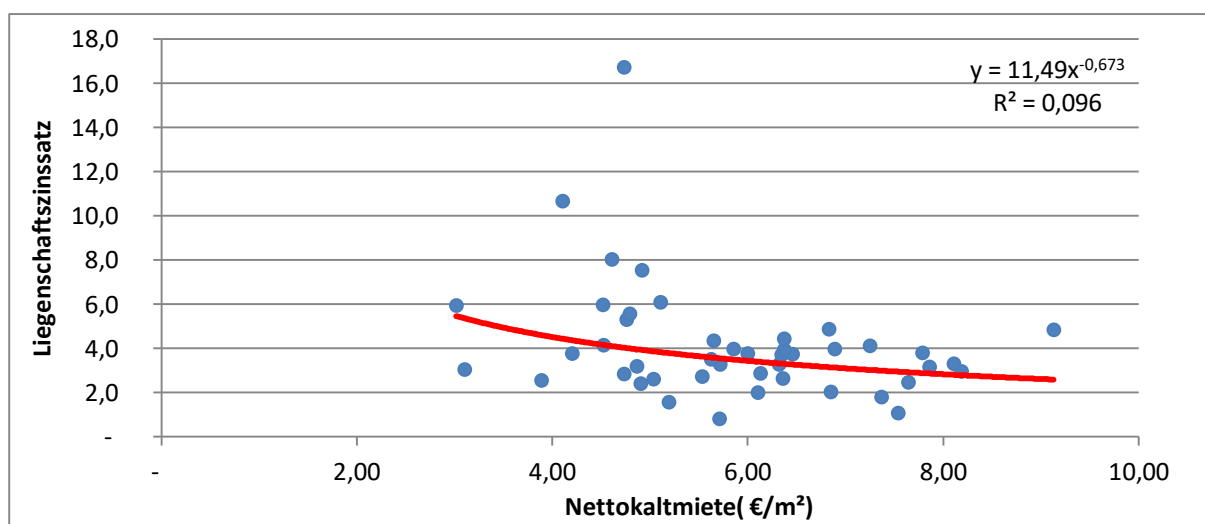
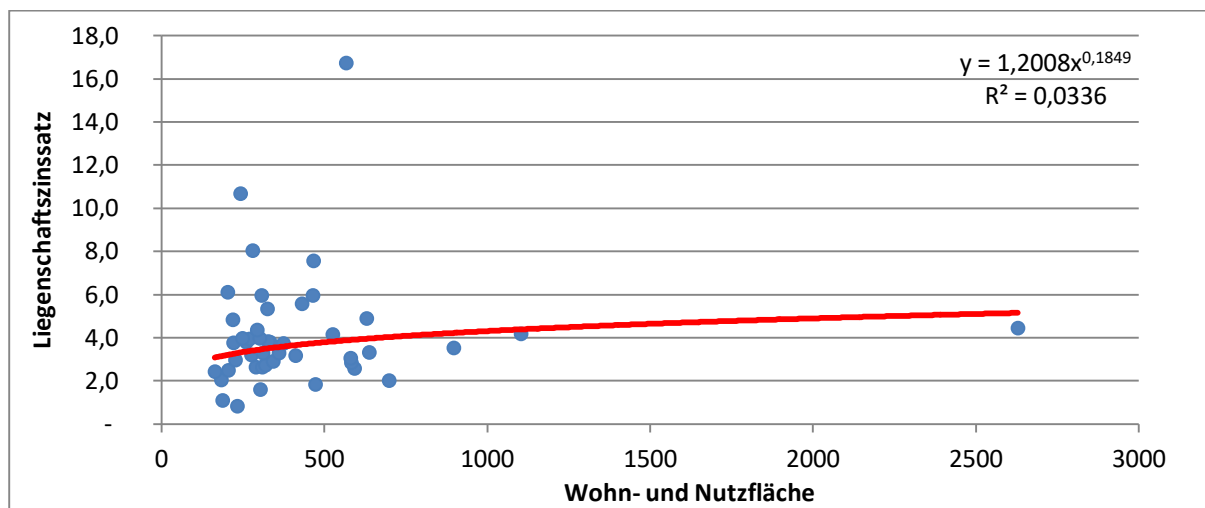
Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze stellen Durchschnittswerte dar. Sie müssen entsprechend den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angesetzt bzw. angepasst werden.

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

- ✓ 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 2019 zu entnehmen.

### 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt war gegenüber dem Vorjahr von einem Umsatzrückgang gekennzeichnet. Das Investitionsvolumen mit rund 37 Mio. € sank um rund 6 %. Die Umsatzrückgänge in der Anzahl der Verträge sowie der Flächenumsatz betragen jeweils rund 20 % und rund 17 %. Rund 41 % 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<br>Baujahresklasse                | Ø Kaufpreis<br>(€)                               | Ø Grundstücks-<br>größe<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--|--|--|
| Wohn- und<br>Geschäftshaus<br>BJ ≤1945 | <b>640.000</b><br>(150.000 - 1.700.000)<br>(17)  | 1 880  |
| BJ >1945-1990                          | <b>408.000</b><br>(125.000 - 1.000.000)<br>(5)   | 2 480  |
| BJ >1990                               | <b>1.284.000</b><br>(350.000 - 2.550.000)<br>(9) | 2 910  |
| Verkaufshallen<br>BJ ≥1990             | <b>1.530.000</b><br>(75.000 - 6.000.000)<br>(8)  | 5 840  |

#### ► weiterer Metropolenraum

| Lage<br>Baujahresklasse              | Ø Kaufpreis<br>(€)                           | Ø Grundstücks-<br>größe<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|--|--|
| Wohn- und Geschäftshaus<br>BJ ≤ 1945 | <b>172.000</b><br>(25.000 - 500.000)<br>(24) | 1 280  |

### 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: [www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm](http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm)

Die Ergebnisse der landesweiten Auswertung werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg publiziert: [www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm](http://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 2019 im Landkreis lediglich 2 Kauffälle für Produktionsgebäude und ebenfalls 2 Kauffälle für Werkstätten vor. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2017 bis 2019 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

| Art                     | Berliner Umland                         |                     | weiterer Metropolitanraum          |                     |
|-------------------------|---|---------------------|------------------------------------|---------------------|
|                         | Kaufpreismittelwert<br>Spanne (€)       | Anzahl<br>Kauffälle | Kaufpreismittelwert<br>Spanne (€)  | Anzahl<br>Kauffälle |
| Produktions-<br>gebäude | <b>950.000</b><br>200.000 - 2.250.000   | 6                   | <b>167.000</b><br>80.000 - 340.000 | 3                   |
| Werkstatt               | <b>1.160.000</b><br>125.000 - 8.690.000 | 11                  | <b>172.000</b><br>12.000 - 665.000 | 11                  |

### 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Für den Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2019 insgesamt 39 Verkaufsfälle für Lagergebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2017 bis 2019 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

| Art   | Berliner Umland                         |                     | weiterer Metropolitanraum         |                     |
|---|---|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
|   | Kaufpreismittelwert<br>Spanne (€)       | Anzahl<br>Kauffälle | Kaufpreismittelwert<br>Spanne (€) | Anzahl<br>Kauffälle |
| Lagergebäude,<br>Scheune,<br>Schuppen,<br>Halle | <b>2.460.000</b><br>25.000 - 69.000.000 | 35                  | <b>68.000</b><br>2.500 - 585.000  | 62                  |

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

Bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erst- und Weiterverkauf sowie Umwandlung unterschieden. Nach der Brandenburgischen Kaufpreisermittlungsrichtlinie vom 18.12.2012, geändert durch Erlass vom 14.02.2018 erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

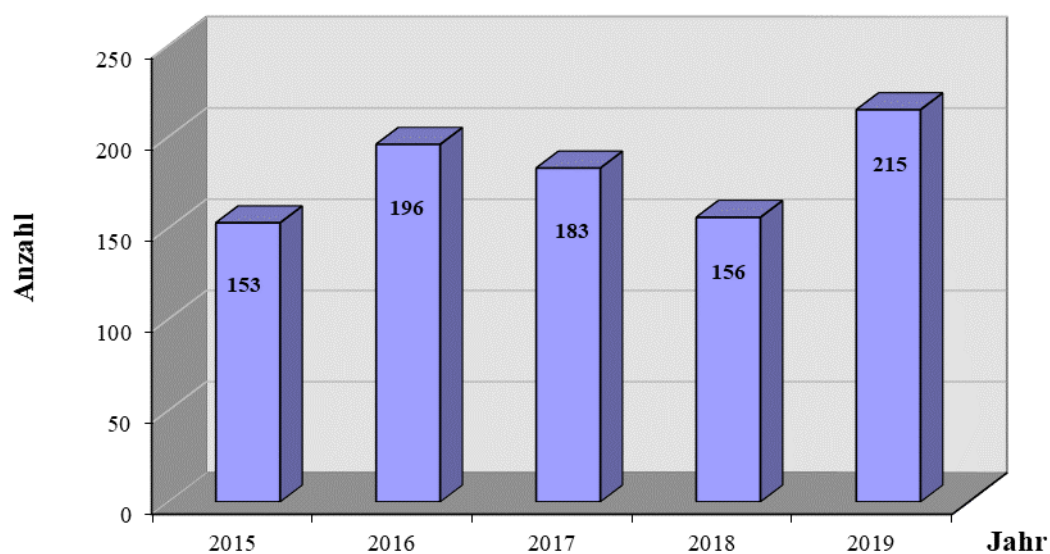
**Erstverkauf:** *In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.*

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

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

Die Umsatzzahlen bei Wohnungs- und Teileigentum sind im Jahr 2019 auf einem Hoch der letzten 5 Jahre. Die Anzahl ist um rund 38 % und der Geldumsatz um rund 48 % gestiegen.

**Anzahl der Erwerbsvorgänge im Wohnungs- und Teileigentum  
2015 -2019**



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



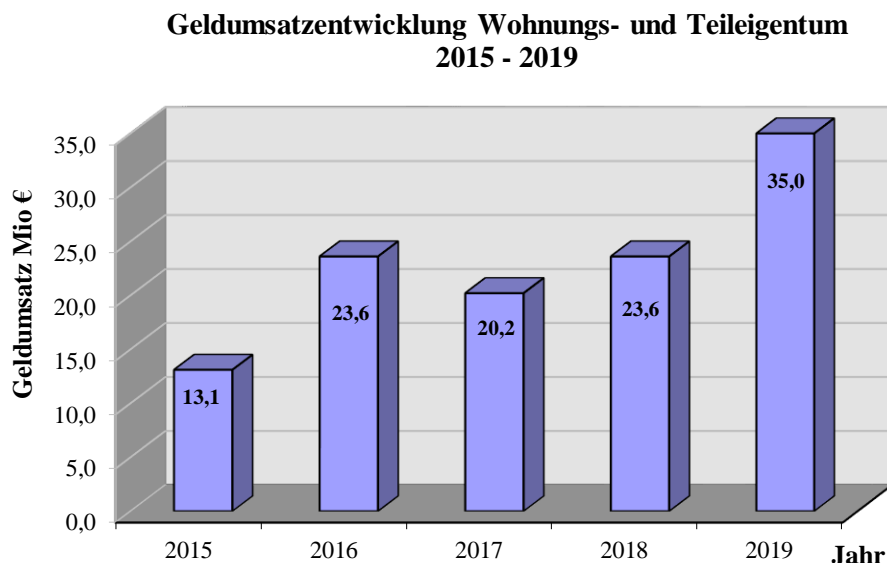
Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist durch Punkte dargestellt, wobei sich die Punkte überlagern können.  
Ca. 73 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Der Anteil der Erstverkäufe ist im Berichtsjahr mit 42 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

Wie in den vergangenen Geschäftsjahren konzentrieren sich die Verkäufe auf das Berliner Umland. Der Anteil hat mit 73 % gegenüber dem Vorjahr geringfügig abgenommen.

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 sehr stark gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung um rund 48 %.

## 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten 42 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die u. g. Gemeinden.

Die Eigentumswohnungen wurden alle zur Eigennutzung erworben.

Im aktuellen Berichtsjahr entfielen keine Kauffälle auf sanierten Altbau.

#### ► Eigengenutzte Eigentumswohnungen

| Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, <b>Erstverkauf</b> |   |            |         |                                   |                |        |
|---|---|------------|---------|-----------------------------------|----------------|--------|
| Gemeinde  | Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) |            |         | Ø Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Bau-<br>jahr | Anzahl |
|   | Minimum                                 | Mittelwert | Maximum |                                   |                |        |
| Hoppegarten   | 2.365                                   | 3.176      | 3.446   | 68                                | 2019           | 6      |
| Neuenhagen bei Berlin   | 3.047                                   | 3.247      | 3.548   | 85                                | 2019           | 31     |
| Fredersdorf-Vogelsdorf  | 3.363                                   | 3.410      | 3.458   | 79                                | 2018           | 2      |
| Strausberg  | 1.563                                   | 2.103      | 2.818   | 102                               | 2018           | 3      |

### Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in diesem Teilmarkt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle, insgesamt 47, ab Baujahr 1990, verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden:

| Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr ab 1990 |   |            |         |                                   |           |        |
|--|---|------------|---------|-----------------------------------|-----------|--------|
| Gemeinde   | Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) |            |         | Ø Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Baujahr | Anzahl |
|  | Minimum                                 | Mittelwert | Maximum |                                   |           |        |
| Altlandsberg   | 1.637                                   | 2.127      | 2.418   | 94                                | 1998      | 3      |
| Bad Freienwalde  | 1.158                                   | 1.346      | 1.534   | 89                                | 1996      | 2      |
| Fredersdorf-Vogelsdorf   | 2.361                                   | 2.361      | 2.361   | 72                                | 1997      | 1      |
| Hoppegarten  | 1.760                                   | 2.544      | 3.261   | 85                                | 1999      | 11     |
| Lebus  | 811                                     | 1.197      | 1.583   | 79                                | 1994      | 2      |
| Müncheberg   | 621                                     | 1.018      | 1.585   | 73                                | 1993      | 8      |
| Neuenhagen bei Berlin  | 1.437                                   | 1.640      | 1.842   | 91                                | 1997      | 2      |
| Petershagen/Eggersdorf   | 1.421                                   | 1.997      | 3.333   | 68                                | 1998      | 8      |
| Rüdersdorf b. Berlin   | 1.180                                   | 1.841      | 2.109   | 87                                | 1994      | 4      |
| Seelow   | 816                                     | 816        | 816     | 66                                | 1997      | 1      |
| Strausberg   | 781                                     | 1.225      | 2.111   | 31                                | 1997      | 3      |
| Zinndorf   | 821                                     | 1.099      | 1.377   | 60                                | 1995      | 2      |

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

Für Baujahre **vor 1990** lagen im Berichtsjahr 9 Kaufpreise im Weiterverkauf vor, die jedoch hinsichtlich der Differenziertheit in den Lagen und Nutzungen sowie der Kaufpreise keine sinnvolle Auswertung zulassen.



## Vermietete Eigentumswohnungen

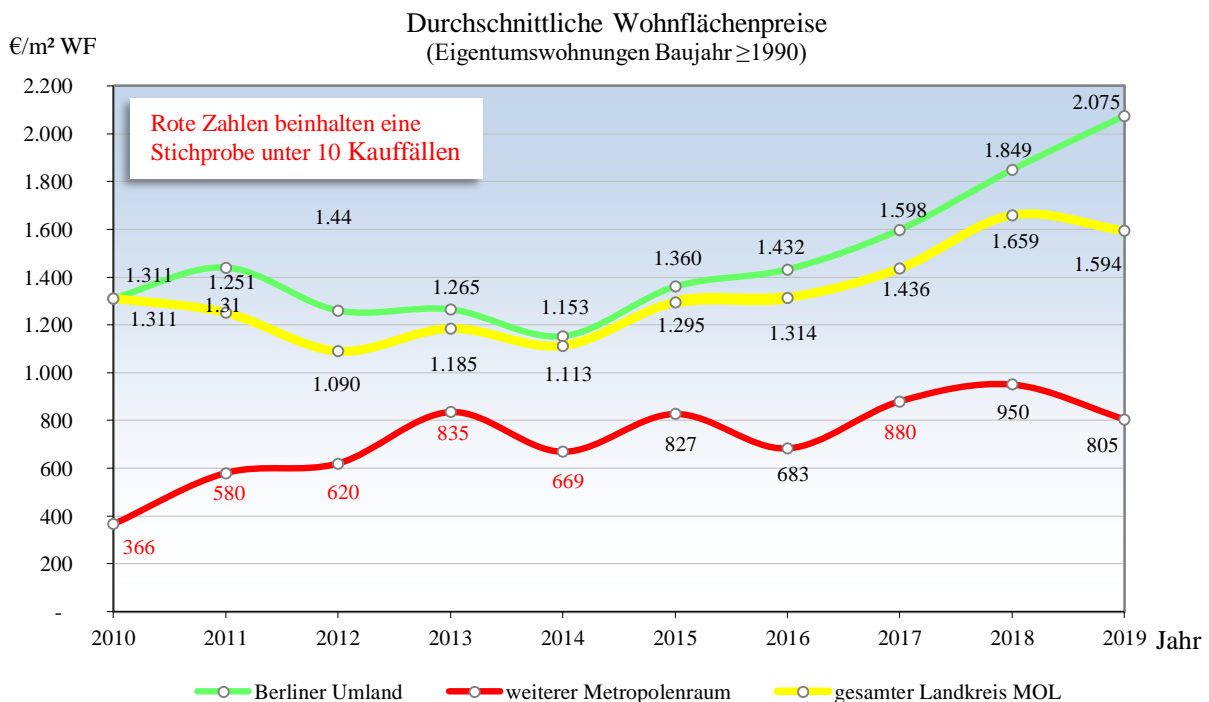
Die 70 auswertbaren Kauffälle für vermietete Eigentumswohnungen im Weiterverkauf sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, Baujahr ab 1990 |   |            |         |                                |           |        |
|--|---|------------|---------|--------------------------------|-----------|--------|
| Gemeinde   | Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) |            |         | Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) | Ø Baujahr | Anzahl |
|  | Minimum                                 | Mittelwert | Maximum |                                |           |        |
| Hoppegarten  | 1.744                                   | 2.216      | 2.453   | 73                             | 1994      | 25     |
| Müncheberg   | 987                                     | 1.109      | 1.231   | 54                             | 1994      | 2      |
| Neuenhagen bei Berlin  | 1.375                                   | 1.822      | 2.092   | 65                             | 1995      | 3      |
| Petershagen/Eggersdorf   | 1.472                                   | 1.941      | 2.507   | 64                             | 1997      | 7      |
| Seelow   | 494                                     | 618        | 816     | 78                             | 1997      | 27     |
| Strausberg   | 666                                     | 1.578      | 2.526   | 77                             | 1994      | 6      |

Für Baujahre **vor 1990** lagen im Berichtsjahr 5 Kaufpreise im Weiterverkauf vor, die jedoch hinsichtlich der Differenziertheit in den Lagen und Nutzungen sowie der Kaufpreise keine sinnvolle Auswertung zulassen.

## Preisentwicklung

### ► Wohnungseigentum ab 2010 (Weiterveräußerungen)



Ausgehend von einem durchschnittlichen Preisniveau von 1.311 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2010 haben die Preise für den gesamten Landkreis in den letzten 10 Jahren um 21,6 % zugenommen.

## Teileigentum

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

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

Bei Teileigentum handelt es sich überwiegend um Arztpraxen, Apotheken, Ergotherapiepraxen, Versicherungsbüros.

In diesem Teilmarkt sind im Berichtszeitjahr insgesamt 12 Kauffälle vorhanden. Von diesen Kauffällen waren 10 für die Auswertung geeignet. Bei den Kauffällen handelt es sich nur um Weiterveräußerungen, welche in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt werden:

| Teileigentum inkl. Stellplätze und Nebenflächen ab Baujahr 1990, Weiterverkauf |   |            |         |                                |           |        |
|--|---|------------|---------|--------------------------------|-----------|--------|
| Gemeinde   | Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche) |            |         | Ø Nutzfläche (m <sup>2</sup> ) | Ø Baujahr | Anzahl |
|  | Minimum                                 | Mittelwert | Maximum |                                |           |        |
| Fredersdorf  | 3.267                                   | 3.399      | 3.470   | 151                            | 2016      | 3      |
| Hoppegarten  | 3.250                                   | 3.250      | 3.250   | 80                             | 1996      | 1      |
| Strausberg   | 865                                     | 1.180      | 1.526   | 129                            | 1992      | 6      |

## Stellplätze

Die Angaben für Fahrzeugstellplätze sind überwiegend aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) abgeleitet, in denen für die Stellplätze separate Preise ausgewiesen wurden. Im Jahr 2019 wurden 35 Kauffälle für Stellplätze im Kreisgebiet registriert.

Nachfolgend ist das Preisniveau für Stellplätze im Berichtszeitjahr ausgewiesen:

| Gemeinde              | Kaufpreis (€) |            |         | Ø Baujahr | Anzahl |
|-----------------------|---------------|------------|---------|-----------|--------|
|                       | Minimum       | Mittelwert | Maximum |           |        |
| Neuenhagen bei Berlin | 5.000         | 5.000      | 5.000   | 2019      | 29     |
|                       | 10.000*       | 10.000*    | 10.000* | 2019      | 2      |
| Strausberg            | 6.000         | 6.000      | 6.000   | 2018      | 4      |

\* Doppelparkerstellplatz

## 9.2 Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen

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

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2017 – 2019 zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze wurden als arithmetischer Mittelwert nach vorheriger Eliminierung der Ausreißer abgeleitet. Die Identifizierung der Ausreißer erfolgte durch Grenzwertberechnung mit der 2,5 fachen Standardabweichung.

| <b>Berliner Umland (24 Kauffälle *)</b>      |   |                        |   |
|--|---|------------------------|---|
| <b>Merkmale</b>                              | <b>Spanne</b>                                 | <b>Durchschnitt</b>    | <b>Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b> |
| <b>Wohnfläche</b>                            | 41 m <sup>2</sup> - 117 m <sup>2</sup>        | 70 m <sup>2</sup>      | <b>3,8<br/>(1,9 - 8,4)</b>              |
| <b>Restnutzungsdauer</b>                     | 50 Jahre - 60 Jahre                           | 57 Jahre               |   |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                      | 9,8 - 26,6                                    | 18,6                   |   |
| <b>monatliche Nettokaltmiete</b>             | 3,80 €/m <sup>2</sup> - 9,60 €/m <sup>2</sup> | 6,70 €/m <sup>2</sup>  |   |
| <b>Baujahr</b>                               | 1993 - 2000                                   | 1996                   |   |
| <b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> | 974 – 2.591 €/m <sup>2</sup>                  | 1.470 €/m <sup>2</sup> |   |

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

| <b>weiterer Metropolitanraum (4 Kauffälle *)</b> |   |                       |   |
|--|---|-----------------------|---|
| <b>Merkmale</b>                                  | <b>Spanne</b>                                 | <b>Durchschnitt</b>   | <b>Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b> |
| <b>Wohnfläche</b>                                | 63 m <sup>2</sup> - 87 m <sup>2</sup>         | 78 m <sup>2</sup>     | <b>6,0<br/>(3,7 - 7,9)</b>              |
| <b>Restnutzungsdauer</b>                         | 55 Jahre - 58 Jahre                           | 56 Jahre              |   |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                          | 8,8 - 15,6                                    | 11,6                  |   |
| <b>monatliche Nettokaltmiete</b>                 | 4,10 €/m <sup>2</sup> - 5,30 €/m <sup>2</sup> | 4,70 €/m <sup>2</sup> |   |
| <b>Baujahr</b>                                   | 1988 - 1994                                   | 1992                  |   |
| <b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>     | 479 – 841 €/m <sup>2</sup>                    | 656 €/m <sup>2</sup>  |   |

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

## 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 31.12.2019 insgesamt 328 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 430 €/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 01.03.2020 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

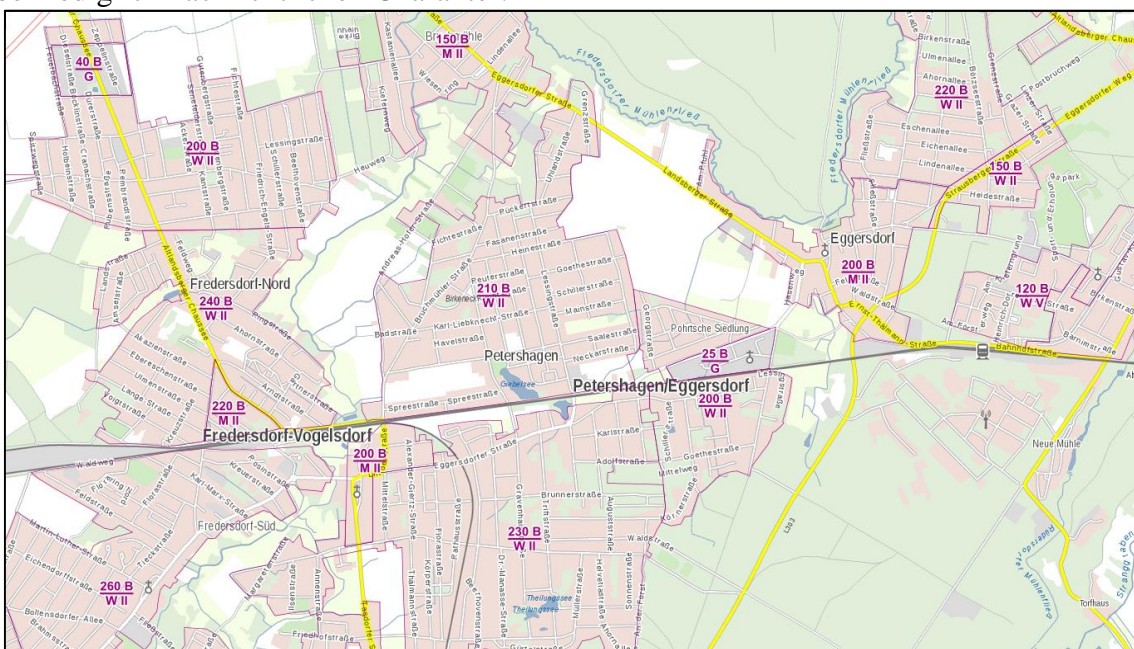
<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

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

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

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2019 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 31.12.2019 (Auszug)**

| Lage                                     | Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> |                           |                          |
|--|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
|  | Wohn-/Mischbauflächen               | gewerbliche<br>Bauflächen | Sondergebiet<br>Erholung |
| <b>Altfriedland</b>                      | 20 – M – II                         |                           | 8 – SE                   |
| OT Karlsdorf                             | 5 – M                               |                           |                          |
| <b>Altlandsberg</b>                      |                                     |                           |                          |
| Zentrum/Sanierungsgebiet                 | siehe Bes. BRW                      |                           |                          |
| Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet | 140 – M – III                       |                           |                          |
| Seeberg-Siedlung                         | 150 – W – II                        |                           |                          |
| Nord                                     | 120 – W – II                        |                           |                          |
| WP Scheunenviertel                       | 140 - WR – II                       |                           |                          |
| Wochenendnutzung                         |                                     |                           | 32 – SE                  |
| <b>Bad Freienwalde</b>                   |                                     |                           |                          |
| Zentrum/Sanierungsgebiet                 | siehe Bes. BRW                      |                           |                          |
| allg. Wohn-/Mischgebiet                  | 40 – M – III                        |                           |                          |
| Südliche Randlage                        | 40 – W – II                         |                           |                          |
| Westliche Randlage                       | 40 - W – III                        |                           |                          |
| Gewerbegebiet                            |                                     | 5 – G                     |                          |
| Wochenendnutzung Sonnenburg              |                                     |                           | 6 – SE                   |
| OT Altranft                              | 30 – M – II                         |                           |                          |
| OT Altranft-Gewerbepark                  |                                     | 9 – G                     |                          |
| <b>Buckow</b>                            |                                     |                           |                          |
| Zentrum/Sanierungsgebiet                 | 80 – W                              |                           |                          |
| allgemeine Ortslage                      | 80 – W – II                         |                           |                          |
| Wochenendnutzung                         |                                     |                           | 14 – SE                  |
| <b>Falkenberg</b>                        |                                     |                           |                          |
| Ortslage                                 | 30 – M – II                         |                           |                          |
| <b>Fredersdorf - Vogelsdorf</b>          |                                     |                           |                          |
| <b>Fredersdorf-Ortslage</b>              | 220 – M – II                        |                           |                          |
| Fredersdorf-Nord                         | 200 – W – II                        |                           |                          |
| Fredersdorf-Süd                          | 260 – W – II                        |                           |                          |
| Fredersdorf-Süd A 10                     | 220 – W – II                        |                           |                          |
| Fredersdorf-Gewerbegebiet                |                                     | 40 – G                    |                          |
| <b>Vogelsdorf-Ortslage</b>               | 120 – M – II                        |                           |                          |
| Vogelsdorf-Nord                          | 210 – W – II                        |                           |                          |
| Vogelsdorf-Nord A 10                     | 160 – W – II                        |                           |                          |
| Vogelsdorf-Gewerbegebiet                 |                                     | 50 – G                    |                          |
| <b>Heckelberg</b>                        | 13 – M – II                         |                           |                          |
| Wochenendnutzung                         |                                     |                           | 5 – SE                   |
| <b>Hennickendorf</b>                     | 160 – M – II                        |                           |                          |
| Gewerbegebiet Pappelhain                 |                                     | 25 – G                    |                          |
| WP Meisterhäuser/Am Stienitzsee          | 200 - WR – II                       |                           |                          |
| <b>Hohenwutzen</b>                       | 25 – M – II                         |                           |                          |
| Wochenendnutzung                         |                                     |                           | 5 – SE                   |
| <b>Küstrin - Kietz</b>                   | 7 – M – II                          |                           |                          |
| <b>Lebus Ortslage</b>                    | 40 – 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<br>Bauflächen | Sondergebiet<br>Erholung |
| <b>Neuenhagen b. Berlin</b>            |                                     |                           |                          |
| allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn      | 280 – W – II                        |                           |                          |
| allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn       | 300 – W – II                        |                           |                          |
| Bollensdorf A 10                       | 250 – M – II                        |                           |                          |
| Mischgebiet                            | 300 – M – III                       |                           |                          |
| Gewerbegebiet                          |                                     | 40 – G                    |                          |
| WP Gruscheweg                          | 300 – WR – II                       |                           |                          |
| Wochenendnutzung                       |                                     |                           | 23 – SE                  |
| <b>Neuhardenberg</b>                   | 17 – M – II                         |                           |                          |
| <b>Seelow</b>                          |                                     |                           |                          |
| allg. Mischgebiet                      | 30 – M – II                         |                           |                          |
| OT Zernikow                            | 17 – M – II                         |                           |                          |
| Gewerbegebiet                          |                                     | 9 – G                     |                          |
| <b>Strausberg</b>                      |                                     |                           |                          |
| Stadtkern/Sanierungsgebiet             | siehe Bes. BRW                      |                           |                          |
| Vorstadt                               | 210 – W – II                        |                           |                          |
| allg. Wohnlage                         | 210 – W – II                        |                           |                          |
| Hufenweg                               | 200 – W – II                        |                           |                          |
| Gartenstadt                            | 140 – W – II                        |                           |                          |
| Schillerhöhe                           | 140 – W – II                        |                           |                          |
| Mittelallee/Kirschallee                | 160 – W – II                        |                           |                          |
| Gewerbegebiet Lehmkuhlenring           |                                     | 30 – G                    |                          |
| Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI |                                     | 40 – G                    |                          |
| OT Hohenstein                          | 40 – M – II                         |                           |                          |
| OT Gladowshöhe                         | 90 – W – II                         |                           |                          |
| OT Ruhlsdorf                           | 25 – M – II                         |                           |                          |
| Wohnlage Badstraße                     | 230 – W – II                        |                           |                          |
| WP Wilkendorfer Weg                    | 140 – WR – II                       |                           |                          |
| Fasanenpark                            | 120 – W – II                        |                           |                          |
| Fontanestraße                          | 230 – W – II                        |                           |                          |
| Jenseits des Sees                      | 140 – W – II                        |                           |                          |
| Nördliche Wohnlage                     | 140 – W – IV                        |                           |                          |
| Plattenbau Hegermühle                  | 120 – W – V                         |                           |                          |
| Plattenbau Vorstadt                    | 120 – W – V                         |                           |                          |
| Wochenendnutzung - Spitzmühle          |                                     |                           | 18 – SE                  |
| Wochenendnutzung Postbruch             |                                     |                           | 30 – SE                  |
| <b>Wesendahl</b>                       | 40 – M – II                         |                           |                          |
| Wochenendnutzung                       |                                     |                           | 7 – SE                   |
| <b>Wriezen</b>                         |                                     |                           |                          |
| Zentrum/Sanierungsgebiet               | siehe Bes. BRW                      |                           |                          |
| allg. Ortslage                         | 35 – M – III                        |                           |                          |
| Randlage                               | 25 – 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 sanierungs-unbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte aus.

Diese bilden die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, welche in Form von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten zu leisten sind.

Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum Stichtag 31.12.2019 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 im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ die „Besonderen Bodenrichtwerte“ für das Jahr 2020 fortzuschreiben und für das Sanierungsgebiet „Historisches Scheunenviertel“ erstmalig zu ermitteln.

**Bad Freienwalde** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012  
Die planmäßige Stadtsanierung läuft noch voraussichtlich bis zum Jahr 2022 weiter. Durch die Inkludierung der Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Stadtbrücke/B 158, welche wegen des drohenden Verlustes des Kurortstatus neuer Schwerpunkt der Stadtentwicklung ist, wird gemäß §142 BauGB eine Verlängerung der Sanierung bis 2028 erwogen.  
Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter. Der Gutachterausschuss hat den Auftrag die „Besonderen Bodenrichtwerte“ für das Jahr 2020 fortzuschreiben.



- Hennickendorf** Besondere Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt. Die Sanierungssatzung soll voraussichtlich im Jahr 2021 aufgehoben werden.
- Strausberg** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010  
Die Sanierungssatzung wird noch bis voraussichtlich 2021 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** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.06.2019  
Im Jahr 2020 soll nach Zahlung der noch offenen Ausgleichsbeträge begonnen werden, die Sanierungssatzung schrittweise für einzelne Bereiche des Sanierungsgebietes aufzuheben.
- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.  
Die 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. Der allgemeine Bodenrichtwert gilt zunächst noch weiter.
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.  
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2020 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.

**Hinweis:**

In den vergangenen 5 Jahren stiegen die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke und somit auch die allgemeinen Bodenrichtwerte deutlich an. Sofern die „Besonderen Bodenrichtwerte“ in einem Sanierungsgebiet älter als 5 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 2019 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.

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

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

\* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

## 11.2 Wohnungs- und Gewerbemieten

### Wohnungsmieten

Im Zusammenhang mit der stetig wachsenden Bevölkerung und der damit entstehenden Wohnungsnachfrage, verläuft die Mietpreisentwicklung regional uneinheitlich. Steigende Bevölkerungszahlen vor allem im Berliner Umland führten hier zu angespannten Wohnungsmärkten. Um das schnelle Steigen der Mieten zu begrenzen, 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 fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg vom 19.12.2019 ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

<https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2020/01/Anpassung-7.-Mietspiegel.pdf>

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

Eine aktuelle Mietübersicht ist dem Wohnungsmarktbericht 2019 vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. zu entnehmen:

[https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2019.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2019.pdf)

### Gewerbemieten

Zur Transparenz der Gewerbemieten wird auf den nachfolgenden aktuell verfügbaren 8. Gewerbemietenspiegel der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (Stand Februar 2019, gültig für 3 Jahre) verwiesen.

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug des aktuell verfügbaren 8. Gewerbemietenspiegels der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (Stand Februar 2019, gültig für 3 Jahre) 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-<br>räume/<br>Werkstätten | Lagerhallen | Freiflächen |
|-----------------|----------------|----------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Bad Freienwalde | 4,00 - 9,00    | 3,00 - 6,00    | 3,00 - 7,50 | k. A.                                 | 0,50 - 1,50 | 0,25 - 1,00 |
| Hoppegarten     | k. A.          | 4,00 - 10,00   | -           | 3,00 - 6,00                           | 2,00 - 6,00 | 1,00 - 2,00 |
| Neuenhagen      | 5,00 - 10,00   | 4,00 - 10,00   | 4,00 - 7,00 | k. A.                                 | k. A.       | k. A.       |
| Rüdersdorf      | 5,00 - 12,00   | 4,00 - 8,00    | 3,00 - 7,00 | 2,00 - 5,00                           | 1,00 - 3,00 | 1,00 - 2,00 |
| Seelow          | 4,00 - 8,00    | 3,00 - 7,00    | -           | 2,00                                  | k. A.       | 0,25 - 0,50 |
| Strausberg      | 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/produktmarken/recht-steuern/wirtschaftsrecht/gewerbemietenspiegel-fuer-ostbrandenburg-1958008>

**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 27.02.2020 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2019 bis 31.12.2019. 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>                       | 28,85  | 412,38 | 157,36                  | 1,25                 | 12,99 | 5,23                    |
| <b>Ostbrandenburgische Platte</b>            | 50,00  | 482,30 | 234,17                  | 2,38                 | 18,48 | 7,97                    |
| <b>Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch</b> | 88,22  | 445,86 | 212,49                  | 2,52                 | 18,75 | 5,66                    |
| <b>Oderbruch</b>                             | 108,00 | 632,34 | 274,52                  | 1,88                 | 27,78 | 5,57                    |
| <b>Kreisgebiet</b>                           | 28,85  | 632,34 | 244,39                  | 1,25                 | 27,78 | 5,97                    |

<sup>1</sup> AZ = Ackerzahl

<sup>2</sup> gewogenes arithmetisches Mittel

*Datenquelle: Landwirtschaftsamt des Kreises Märkisch-Oderland*

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

## **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 14.01.2020, 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 31.12.2018**  
**Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011**

| Schlüssel-Nr.      | Verwaltungsbezirk                  | Bevölkerung 31.12.2018 |               |               | Bevölkerung 31.12.2017 | Abweichung               |
|--------------------|------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|------------------------|--------------------------|
|                    |                                    | insgesamt              | männlich      | weiblich      | insgesamt              | 31.12.2018 zu 31.12.2017 |
|                    |                                    | Personen               |               |               | Personen               |                          |
| <b>12 0 64 000</b> | <b>Landkreis Märkisch-Oderland</b> | <b>194.328</b>         | <b>96.483</b> | <b>97.845</b> | <b>192.921</b>         | <b>1.407</b>             |
|                    | <b>Amt Falkenberg-Höhe</b>         | <b>4.498</b>           | <b>2.283</b>  | <b>2.215</b>  | <b>4.485</b>           | <b>13</b>                |
| 12 0 64 053        | Beiersdorf-Freudenberg             | 604                    | 304           | 300           | 606                    | -2                       |
| 12 0 64 125        | Falkenberg                         | 2.222                  | 1.110         | 1.112         | 2.206                  | 16                       |
| 12 0 64 205        | Heckelberg-Brunow                  | 682                    | 356           | 326           | 659                    | 23                       |
| 12 0 64 222        | Höhenland                          | 990                    | 513           | 477           | 1.014                  | -24                      |
|                    | <b>Amt Golzow</b>                  | <b>5.271</b>           | <b>2.714</b>  | <b>2.557</b>  | <b>5.286</b>           | <b>-15</b>               |
| 12 0 64 009        | Alt Tucheband                      | 790                    | 396           | 394           | 777                    | 13                       |
| 12 0 64 057        | Bleyen-Genschmar                   | 438                    | 229           | 209           | 455                    | -17                      |
| 12 0 64 172        | Golzow                             | 817                    | 422           | 395           | 815                    | 2                        |
| 12 0 64 266        | Küstriner Vorland                  | 2.561                  | 1.327         | 1.234         | 2.572                  | -11                      |
| 12 0 64 538        | Zechin                             | 665                    | 340           | 325           | 667                    | -2                       |
|                    | <b>Amt Lebus</b>                   | <b>6.123</b>           | <b>3.090</b>  | <b>3.033</b>  | <b>6.085</b>           | <b>38</b>                |
| 12 0 64 268        | Lebus, Stadt                       | 3.180                  | 1.602         | 1.578         | 3.154                  | 26                       |
| 12 0 64 388        | Podelzig                           | 847                    | 425           | 422           | 841                    | 6                        |
| 12 0 64 420        | Reitwein                           | 470                    | 227           | 243           | 477                    | -7                       |
| 12 0 64 480        | Treplin                            | 363                    | 191           | 172           | 360                    | 3                        |
| 12 0 64 539        | Zeschdorf                          | 1.263                  | 645           | 618           | 1.253                  | 10                       |
|                    | <b>Amt Märkische Schweiz</b>       | <b>9.492</b>           | <b>4.815</b>  | <b>4.677</b>  | <b>9.261</b>           | <b>231</b>               |
| 12 0 64 084        | Buckow (Märkische Schweiz), Stadt  | 1.486                  | 748           | 738           | 1.479                  | 7                        |
| 12 0 64 153        | Garzau-Garzin                      | 522                    | 279           | 243           | 470                    | 52                       |
| 12 0 64 370        | Oberbarnim                         | 1.628                  | 823           | 805           | 1.526                  | 102                      |
| 12 0 64 408        | Rehfelde                           | 5.058                  | 2.555         | 2.503         | 4.977                  | 81                       |
| 12 0 64 484        | Waldsiedersdorf                    | 798                    | 410           | 388           | 809                    | -11                      |
|                    | <b>Amt Neuhardenberg</b>           | <b>4.571</b>           | <b>2.409</b>  | <b>2.162</b>  | <b>4.510</b>           | <b>61</b>                |
| 12 0 64 190        | Gusow-Platkow                      | 1.290                  | 706           | 584           | 1.294                  | -4                       |
| 12 0 64 303        | Märkische Höhe                     | 567                    | 284           | 283           | 565                    | 2                        |
| 12 0 64 340        | Neuhardenberg                      | 2.714                  | 1.419         | 1.295         | 2.651                  | 63                       |
|                    | <b>Amt Seelow-Land</b>             | <b>4.634</b>           | <b>2.391</b>  | <b>2.243</b>  | <b>4.732</b>           | <b>-98</b>               |
| 12 0 64 128        | Falkenhagen (Mark)                 | 691                    | 345           | 346           | 698                    | -7                       |
| 12 0 64 130        | Fichtenhöhe                        | 509                    | 264           | 245           | 510                    | -1                       |
| 12 0 64 288        | Lietzen                            | 659                    | 346           | 313           | 733                    | -74                      |
| 12 0 64 290        | Lindendorf                         | 1.331                  | 703           | 628           | 1.348                  | -17                      |
| 12 0 64 482        | Vierlinden                         | 1.444                  | 733           | 711           | 1.443                  | 1                        |
|                    | <b>Amt Barnim-Oderbruch</b>        | <b>6.658</b>           | <b>3.414</b>  | <b>3.244</b>  | <b>6.543</b>           | <b>115</b>               |
| 12 0 64 061        | Bliesdorf                          | 1.195                  | 671           | 524           | 1.123                  | 72                       |
| 12 0 64 349        | Neulewin                           | 905                    | 475           | 430           | 904                    | 1                        |
| 12 0 64 365        | Neutrebbin                         | 1.392                  | 679           | 713           | 1.387                  | 5                        |
| 12 0 64 371        | Oderaue                            | 1.613                  | 815           | 798           | 1.591                  | 22                       |
| 12 0 64 393        | Prötzel                            | 1.003                  | 513           | 490           | 1.002                  | 1                        |
| 12 0 64 417        | Reichenow-Möglin                   | 550                    | 261           | 289           | 536                    | 14                       |
|                    | <b>Amtsfreie Gemeinden</b>         | <b>153.081</b>         | <b>75.367</b> | <b>77.714</b> | <b>152.019</b>         | <b>1.062</b>             |
| 12 0 64 029        | Altlandsberg, Stadt                | 9.490                  | 4.728         | 4.762         | 9.371                  | 119                      |
| 12 0 64 044        | Bad Freienwalde (Oder), Stadt      | 12.365                 | 6.039         | 6.326         | 12.327                 | 38                       |
| 12 0 64 136        | Fredersdorf-Vogelsdorf             | 13.873                 | 6.871         | 7.002         | 13.761                 | 112                      |
| 12 0 64 227        | Hoppegarten                        | 18.048                 | 8.909         | 9.139         | 17.966                 | 82                       |
| 12 0 64 274        | Letschin                           | 3.987                  | 2.034         | 1.953         | 3.967                  | 20                       |
| 12 0 64 317        | Müncheberg, Stadt                  | 6.870                  | 3.476         | 3.394         | 6.827                  | 43                       |
| 12 0 64 336        | Neuenhagen bei Berlin              | 18.301                 | 8.885         | 9.416         | 17.986                 | 315                      |
| 12 0 64 380        | Petershagen/Eggersdorf             | 15.184                 | 7.547         | 7.637         | 15.049                 | 135                      |
| 12 0 64 428        | Rüdersdorf bei Berlin              | 15.696                 | 7.931         | 7.765         | 15.569                 | 127                      |
| 12 0 64 448        | Seelow, Stadt                      | 5.426                  | 2.592         | 2.834         | 5.415                  | 11                       |
| 12 0 64 472        | Strausberg, Stadt                  | 26.587                 | 12.750        | 13.837        | 26.522                 | 65                       |
| 12 0 64 512        | Wriezen, Stadt                     | 7.254                  | 3.605         | 3.649         | 7.259                  | -5                       |



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

Stand: 06.01.2020

### **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: Herr Volker Heiermann

#### **Gemeinde Hoppegarten**

Ortsteil Dahwitz-Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten  
Tel: 03342 393-155  
Fax: 03342 393-150  
E-Mail: [info@gemeinde-hoppegarten.de](mailto:info@gemeinde-hoppegarten.de)  
Internet: [www.gemeinde-hoppegarten.de](http://www.gemeinde-hoppegarten.de)  
Bürgermeister: Herr Sven Siebert  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Kay Juschka

**Gemeinde Letschin**

Bahnhofstraße 30a  
15324 Letschin  
Tel: 033475 6059-0  
Fax: 033475 279  
E-Mail: [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)  
Bürgermeisterin: Frau Dr. Uta Barkusky  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Frank Hahnel

**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**

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

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

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

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

**Gemeindeteil (15370)Petershagen**

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

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

**Hausanschrift:**

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

**Stadt Seelow**

Küstriner Straße 61  
15306 Seelow  
Tel: 03346 802-0  
Fax: 03346 802-190  
E-Mail: [info@seelow.de](mailto:info@seelow.de)  
Internet: [www.seelow.de](http://www.seelow.de)  
Bürgermeister: Herr 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)  
Bürgermeisterin: Frau Elke Stadeler  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Steffen Schuster

**Stadt Wriezen**

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

## II. Ämter

### **Amt Barnim-Oderbruch**

Freienwalder Straße 48

16269 Wriezen

Tel: 033456 3996-0

Fax: 033456 34843

E-Mail: [rubin@barnim-oderbruch.de](mailto:rubin@barnim-oderbruch.de)

Internet: [www.barnim-oderbruch.de](http://www.barnim-oderbruch.de)

Amtsleiter: Herr Karsten Birkholz

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Michael Rubin

### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Bliesdorf        | Herr Reiner Labitzke       |
| Neulewin         | noch offen                 |
| Neutrebbin       | Herr Werner Mielenz        |
| Oderaue          | Herr Michael Rubin         |
| Prötzel          | Frau Simona Koss           |
| Reichenow-Möglin | Herr Wolf-Dieter Hickstein |

### **Amt Falkenberg-Höhe**

Ortsteil Falkenberg/Mark

Karl-Marx-Straße 2

16259 Falkenberg

Tel: 033458 64-60

Fax: 033458 64-624

E-Mail: [info@amt-fahoe.de](mailto:info@amt-fahoe.de)

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

Amtsleiter: Herr Holger Horneffer

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Jörg Schromm

### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Beiersdorf-Freudenberg | Herr Willi Huwe      |
| Falkenberg             | Herr Christian Ziche |
| Heckelberg-Brunow      | Herr Heiko Liebig    |
| Höhenland              | Herr Karsten Eschner |

### **Amt Golzow**

Seelower Straße 14

15328 Golzow

Tel: 033472 669-0

Fax: 033472 669-13

E-Mail: [sekretariat@amt-golzow.de](mailto:sekretariat@amt-golzow.de)

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

Amtsleiter: Herr Lothar Ebert

Vorsitzende des Amtsausschusses: Frau Gudrun Wurl

### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Alt Tucheband     | Herr Thomas Kowalzik  |
| Bleyen-Genschmar  | Herr Dirk Hundertmark |
| Golzow            | Herr Frank Schütz     |
| Küstriner Vorland | Herr Werner Finger    |
| Zechin            | Herr Dieter Rauer     |

**Amt Lebus**

Breite Straße 1

15326 Lebus

Tel: 033604 445-0

Fax: 033604 445-13

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

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

Amtsdirktor: Herr Mike Bartsch

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Detlef Schieberle

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Lebus, Stadt

Herr Peter Heintl

Podelzig

Herr Thomas Mix

Reitwein

Herr Detlef Schieberle

Treplin

Herr Joachim Kretschmann

Zeschdorf

Herr Uwe Köcher

**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)

Amtsdirktor: Herr Marco Böttche

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Horst Fittler

**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

Herr Horst Fittler

Garzau-Garzin

Herr Sebastian Fröbrich

Oberbarnim

Herr Lothar Arndt

Rehfelde

Herr Patrick Gumprich

Waldsiefersdorf

Herr Dietmar Ehm

**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)  
Amtdirektorin: Frau Dr. Grit Brinkmann  
Vorsitzende des Amtsausschusses: Frau Cornelia Korbanek

**Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Gusow-Platkow  | Herr Frank Kraft    |
| Märkische Höhe | Herr Stefan Neumann |
| Neuhardenberg  | Herr Mario Eska     |

**Amt Seelow-Land**

Küstriner Straße 67  
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)  
Amtdirektorin: Frau Roswitha Thiede  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Helmut Franz

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Falkenhagen (Mark) | Frau Bärbel Mede        |
| Fichtenhöhe        | Herr Jörg Henschke      |
| Lietzen            | Herr Frank Kasper       |
| Lindendorf         | Herr Helmut Franz       |
| Vierlinden         | Herr Constantin Schütze |

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

| Name, Vorname                 | Funktion   | Tätigkeit  | Adresse   | Telefon                       | E-Mail   |
|-------------------------------|--|--|---|-------------------------------|--|
| Schmidt, Nico                 | Vorsitzender GAA                                 | Amtsleiter KVA   | Kataster- und Vermessungsamt<br>Klosterstraße 14<br>15344 Strausberg        | 03346/8507400                 | <a href="mailto:nico_schmidt@landkreismol.de">nico_schmidt@landkreismol.de</a>                             |
| Rosin, Bernd                  | stellv. Vorsitzender                             | öffentlich bestellter und<br>vereidigter Sachverständiger      | Kastanienallee 19<br>15345 Eggersdorf                                       | 03341/473600<br>0170/1888740  | <a href="mailto:bewertung@sv-rosin.de">bewertung@sv-rosin.de</a>   |
| Kreuzer, Peter                | stellv. Vorsitzender                             | Leiter Geschäftsstelle<br>Gutachterausschuss                   | Geschäftsstelle Gutachterausschuss<br>Klosterstraße 14<br>15344 Strausberg  | 03346/8507460                 | <a href="mailto:peter_kreuzer@landkreismol.de">peter_kreuzer@landkreismol.de</a>                           |
| Billig, Sven                  | ehrenamtlicher<br>Gutachter                      | zertifizierter<br>Sachverständiger für<br>Immobilienbewertung  | Ernst-Thälmann-Straße 36 A<br>15562 Rüdersdorf b. Berlin                    | 033638/897181<br>0175/7740125 | <a href="mailto:sven.billig@t-online.de">sven.billig@t-online.de</a>                                       |
| Braune, Katrin                | ehrenamtliche<br>Gutachterin                     | Angestellte Sparkasse MOL<br>Gutachterin für Immobilien        | Sparkasse MOL<br>Große Straße 2-3<br>15344 Strausberg                       | 03341/3402533                 | <a href="mailto:katrin.braune@sparkasse-mol.de">katrin.braune@sparkasse-mol.de</a>                         |
| Jänike, Stefan                | stellvertretender<br>ehrenamtlicher<br>Gutachter | Sachbearbeiter Finanzamt                                       | Finanzamt Strausberg<br>Prötzeler Chaussee 12A<br>15344 Strausberg          | 03341/3422027                 | <a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a> |
| Kalb, Matthias                | ehrenamtlicher<br>Gutachter                      | ÖbVI / Sachverständiger  | Buchhorst 3<br>15344 Strausberg   | 03341/314420                  | <a href="mailto:kontakt@immowert-kalb.de">kontakt@immowert-kalb.de</a>                                     |
| Prof. Killiches,<br>Christian | ehrenamtlicher<br>Gutachter                      | Präsident LGB  | LGB<br>Heinrich-Mann Allee 103<br>14473 Potsdam                             | 0331/8844210                  | <a href="mailto:Killiches@t-online.de">Killiches@t-online.de</a>   |
| Kuhnt, Jörg                   | ehrenamtlicher<br>Gutachter                      | Immobilienmakler   | Kastanienallee 11<br>15345 Eggersdorf                                       | 03341/423342<br>0172/9392699  | <a href="mailto:makler@kuhnt-immobilien.de">makler@kuhnt-immobilien.de</a>                                 |
| Liedtke, Sandra               | ehrenamtliche<br>Gutachterin                     | Vermessungsassessorin<br>Immobilien Gutachterin<br>HypZert (F) | Bundesanstalt für<br>Immobilienaufgaben<br>Fasanenstraße 87<br>10623 Berlin | 030/31813400                  | <a href="mailto:Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de">Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de</a>                 |

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

| Name, Vorname     | Funktion                  | Tätigkeit  | Adresse  | Telefon                      | E-Mail   |
|-------------------|---------------------------|--|--|------------------------------|--|
| Nowak, Gabriele   | ehrenamtliche Gutachterin | öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige    | Karl-Liebknecht-Str. 60 B<br>15230 Frankfurt (Oder)                | 0335/27411<br>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<br>15234 Frankfurt/Oder                       | 0335/6850163<br>0170/4539786 | <a href="mailto:buero@isb-parduhn.de">buero@isb-parduhn.de</a>                         |
| Pfeifruck, Ines   | ehrenamtliche Gutachterin | Finanzamt Strausberg                                   | Finanzamt Strausberg<br>Prötzeler Chaussee 12a<br>15344 Strausberg | 03341/3422016                | <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<br>15236 Frankfurt (Oder)                         | 0335/523971<br>0152/02067077 | <a href="mailto:gerdpiefel@web.de">gerdpiefel@web.de</a>                               |
| Scheuner, Ingo    | ehrenamtlicher Gutachter  | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger | Bölschestraße 102<br>12587 Berlin                                  | 030/56498492<br>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<br>Mohrenstraße 32<br>10117 Berlin      | 030/20830590                 | <a href="mailto:a.schories@sprengnetter.de">a.schories@sprengnetter.de</a>             |
| Stechel, Frank    | ehrenamtlicher Gutachter  | Sachverständiger                                       | Lange Straße 16<br>15366 Neuenhagen                                |                              |  |
| Teichmann, Jürgen | ehrenamtlicher Gutachter  | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger | Badstraße 4 D<br>15344 Strausberg                                  | 03341/309736                 | <a href="mailto:JT-Bauberatung@web.de">JT-Bauberatung@web.de</a>                       |



### Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

| <b>Gutachterausschuss<br/>Landkreis/kreisfreie<br/>Stadt</b> | <b>Sitz der<br/>Geschäftsstelle</b>  | <b>Postanschrift</b>  | <b>Telefon<br/>Telefax<br/>E-Mail</b>  |
|--|--|---|--|
| Barnim   | Am Markt 1<br>16225 Eberswalde   | Postfach 10 04 46<br>16204 Eberswalde   | 03334 214-1946<br>03334 214 -2946<br><a href="mailto:gutachterausschuss@kybarnim.de">gutachterausschuss@kybarnim.de</a>                  |
| Dahme-Spreewald  | Reutergasse 12<br>15907 Lübben<br>(Spreewald)                              | Postfach 14 41<br>15904 Lübben (Spreewald)  | 03546 20-2758<br>03546 20-1264<br><a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>                                     |
| Elbe-Elster  | Nordpromenade 4a<br>04916 Herzberg<br>(Elster)                             | Postfach 47<br>04912 Herzberg (Elster)  | 03535 462-706<br>03535 462-730<br><a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>                             |
| Havelland  | Waldemardamm 3<br>14641 Nauen  | Postfach 11 51<br>14631 Nauen   | 03321 4036-181<br>03321 40336-181<br><a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>  |
| Märkisch-Oderland  | Klosterstraße 14<br>15344 Strausberg                                       | Klosterstraße 14<br>15344 Strausberg  | 03346 850-7461<br>03346 850-7469<br><a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>       |
| Oberhavel  | Rungestraße 20<br>16515 Oranienburg  | Postfach 10 01 45<br>16501 Oranienburg  | 03301 601-5581<br>03301 601-80510<br><a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>                |
| Spree-Neiße und<br>Oberspreewald-<br>Lausitz                 | Vom-Stein-Straße 30<br>03050 Cottbus                                       | Vom-Stein-Straße 30<br>03050 Cottbus  | 0355 4991-2247<br>0355 4991-2111<br><a href="mailto:m.numrich-katasteramt@lkspn.de">m.numrich-katasteramt@lkspn.de</a>                   |
| Oder-Spree/<br>Stadt Frankfurt<br>(Oder)                     | Spreeinsel 1<br>15848 Beeskow  | Spreeinsel 1<br>15848 Beeskow   | 03366 35-1710<br>03366 35-1718<br><a href="mailto:gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de">gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de</a>             |
| Ostprignitz-Ruppin   | Neustädter Straße 14<br>16816 Neuruppin                                    | Neustädter Straße 14<br>16816 Neuruppin   | 033391 688-6212<br>033391 688-6209<br><a href="mailto:gutachter@opr.de">gutachter@opr.de</a>   |
| Potsdam-Mittelmark   | Potsdamer Straße 18a<br>14513 Teltow                                       | Postfach 11 38<br>14801 Bad Belzig  | 03328 318-313<br>03328 318-315<br><a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>                               |
| Prignitz   | Bergstraße 1<br>19348 Perleberg  | Berliner Straße 49<br>19348 Perleberg   | 03876 713-792<br>03876 713-794<br><a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>                 |
| Teltow-Fläming   | Am Nuthefließ 2<br>14943 Luckenwalde                                       | Am Nuthefließ 2<br>14943 Luckenwalde  | 03371 608-4205<br>03371 608-9221<br><a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>     |
| Uckermark  | Dammweg 11<br>16303 Schwedt/Oder   | Karl-Marx-Straße 1<br>17291 Prenzlau  | 03332 58023-14<br>03332 58023-50<br><a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>   |
| Brandenburg an der<br>Havel                                  | Klosterstraße 14<br>14770 Brandenburg<br>an der Havel                      | Stadtverwaltung<br>Brandenburg/Havel/Kataster-<br>und Vermessungsamt<br>14767 Brandenburg an der<br>Havel | 03381 5862-03<br>03381 5862-04<br><a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>   |
| Cottbus  | Karl-Marx-Straße 67<br>03044 Cottbus                                       | FB Geoinformation und<br>Liegenschaftskataster<br>Postfach 10 12 35<br>03012 Cottbus                      | 0355 612-4213<br>0355 61213-4203<br><a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>                     |
| Potsdam  | Landeshauptstadt<br>Potsdam<br>Hegelallee 6-10,<br>Haus 1<br>14467 Potsdam | Landeshauptstadt Potsdam<br>Friedrich-Ebert-Str. 79/81<br>14469 Potsdam                                   | 0331 289-3182<br>0331 28984-3183<br><a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>     |
| Oberer<br>Gutachterausschuss<br>Geschäftsstelle              | Robert-Havemann-<br>Straße 4<br>15236 Frankfurt (Oder)                     | Postfach 1674<br>15206 Frankfurt (Oder)   | 0335 5582-520<br>0335 5582-503<br><a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a> |
| LGB Brandenburg<br>Kundenservice                             | Heinrich-Mann-Allee<br>103<br>14473 Potsdam                                | Postfach 60 10 62<br>14410 Potsdam  | 0331 8844-123<br>0331 884416-123<br><a href="mailto:kundenservice@geobasis-bb.de">kundenservice@geobasis-bb.de</a>                       |

**Stichwortverzeichnis**

| Teilmarkt                                       |                           | Wertangaben<br>(überwiegend Auswertejahre 2015-2019)                       |  | 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                               |                           | 12 - 62 %, Ø 29 % BRW Bauland  |  | 29           |
| Baugrundstücke im Außenbereich                  |                           | 20 - 80 %, Ø 53 % BRW Bauland  |  | 34           |
| Bodenrichtwerte                                 |                           | Auszug   |  | 92           |
| Dauerkleingärten                                |                           | 0,70 - 5,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 1,97 €/m <sup>2</sup>                     |  | 53           |
| Eckgrundstücke                                  |                           | rund 2 % preiswerter   |  | 32           |
| Erbbaurechte                                    |                           |  |  | 31           |
| Gartenland                                      | Gebiet                    | Bodenrichtwert<br>Bauland<br>(€/m <sup>2</sup> )                           | mittlerer Gartenwert<br>in % vom Bodenrichtwert<br>Bauland | 50           |
|   | Berliner Umland           | ≤ 50   | 14   |              |
|   |                           | > 50   | 14   |              |
|   | weiterer Metropolitanraum | ≤ 15   | 26   |              |
| > 15  |                           | 16   |  |              |
| gewerbliche Bauflächen                          |                           |  |  | 27           |
| Grünland  |                           |  |  | 41           |
| Landwirtschaftliche Betriebe                    |                           | 1,20 - 5,30 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,10 €/m <sup>2</sup>                     |  | 48           |
| Lagerplätze                                     |                           | 1,78 - 23,78 €/m <sup>2</sup> , Ø 8,45 €/m <sup>2</sup>                    |  | 53           |
| Liegenschaftszinssätze                          |                           |  |  | 69,77,<br>84 |
| Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)      |                           | auf Basis NHK 2010   |  | 58, 71       |
| Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Biotopflächen |                           | 0,08 - 3,36 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,55 €/m <sup>2</sup>                     |  | 49           |
| ortsnahe Agrarland                              |                           | kein Einfluss auf Kaufpreis  |  | 44           |
| Parkplätze / Stellplätze                        |                           |  |  | 54           |
| private Wege                                    |                           |  |  | 53           |
| Rohbauland                                      |                           | 30 - 100 %, Ø 59 % BRW Bauland   |  | 30           |
| Sanierungsgebiete (besondere Bodenrichtwerte)   |                           |  |  | 96           |
| Unland/Geringstland                             |                           | 0,10 - 0,40 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,25 €/m <sup>2</sup>                     |  | 49           |
| Umrechnungskoeffizienten Bauland                |                           | keine Abhängigkeiten zwischen<br>Grundstücksgröße und Kaufpreis            |  | 25           |
| Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)          |                           |  |  | 55           |
| Wald  |                           |  |  | 44           |
| Wassergrundstücke                               |                           |  |  | 33           |
| Wasserflächen (Seen)                            |                           |  |  | 53           |
| Windkraft-, Biogas-, Photovoltaikanlagen        |                           |  |  | 51           |
| Zwangsversteigerungen                           |                           |  |  | 18           |