

Grundstücksmarktbericht 2020 Landkreis Märkisch-Oderland



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg Telefon: 03346 850-7461 Telefax: 03346 850-7469 E-Mail: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de Internet: https://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2021
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://www.gutachterausschuss-bb.de/MOL/gmb.htm) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,-€ ¹
Titelfoto	© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Neubau einer Kindertagesstätte, Rehfelde
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de/ Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

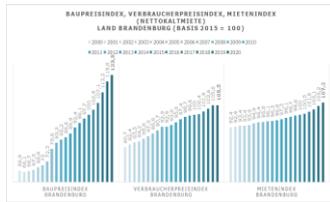
Gliederung des Grundstücksmarktberichtes		Seite
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	11
4	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Vertragsvorgänge	15
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	17
4.4	Zwangsversteigerungen	18
5	Bauland	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	19
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	21
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	25
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	26
5.4	Bauland für Gewerbe	27
5.4.1	Preisniveau	28
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	28
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	32
5.7	Erbbaurechte	32
5.8	Sonderauswertungen	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
6.1	Allgemeines	36
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	38
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	38
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	42
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	43
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	45
6.3.1	Preisniveau	48
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	49
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	49
6.5	Sonstige landwirtschaftliche Flächen	50
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	51
8	Bebaute Grundstücke	57
8.1	Allgemeines	57
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	58
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	58
8.2.2	Sachwertfaktoren	59
8.2.3	Vergleichsfaktoren	67
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	70
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	71
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	71
8.3.2	Sachwertfaktoren	72
8.3.3	Vergleichsfaktoren	76
8.4	Mehrfamilienhäuser	78
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	78

8.4.2	Liegenschaftszinssätze	79
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	85
8.5.1	Liegenschaftszinssätze	86
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	86
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	86
9	Wohnungs- und Teileigentum	87
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	89
9.2	Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen	93
10	Bodenrichtwerte	94
10.1	Allgemeine Informationen.....	94
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	95
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	98
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	100
11.1	Nutzungsentgelte	100
11.2	Wohnungs- und Gewerbemieten.....	101
11.3	Pachten	103
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	104

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 380.000 € auf 440.000 € und im weiteren Metropolenraum von durchschnittlich 240.000 € auf 280.000 €.

(mehr dazu ab S. 58)



Erneutes Umsatzhoch bei bebauten Grundstücken

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte im Jahr 2020 mit einem weiteren Plus von ca. 22 % zum Vorjahr auf **467 Mio. €** den neuen absoluten Höchststand.

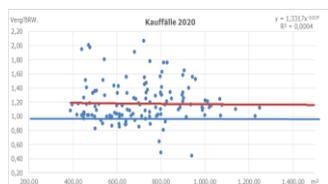
(mehr dazu S. 57)



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 €/m² im Vergleich zum Vorjahr. In den letzten 10 Jahren haben sich hier die Bodenpreise vervierfacht, im Einzelfall mehr als vervierfacht.

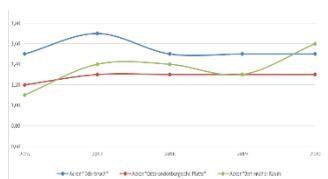
(mehr dazu ab S. 21)



Grundstücksgröße ohne statistisch nachweisbaren Einfluss auf den Bodenwert

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert und der Grundstücksgröße ist 2020 – wie in den Vorjahren – nicht nachweisbar.

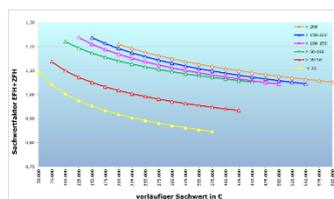
(mehr dazu ab S. 25)



Seitwärtsentwicklung der Preise für Landwirtschaftsflächen

Die Preise blieben überwiegend auf Vorjahresniveau bzw. sind für Acker im Berlinnahen Raum weiter gestiegen.

(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 bebaute Wohnimmobilien wieder. (mehr dazu ab S. 59 und S.79).

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

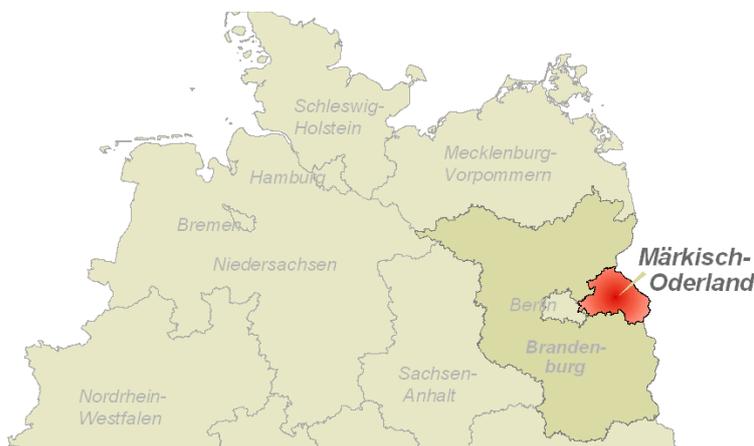
Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2020 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für zuverlässige Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden hauptsächlich die Kaufverträge der letzten 5 Jahre.

Im Jahr 2020 wurden für den Erwerb von Immobilien im Landkreis Märkisch-Oderland rund 673 Mio. € ausgegeben und damit ein neuer Höchststand erreicht. Die weitere Steigerung in Höhe von rund 23 % 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 Marktinformationen unerlässlich.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

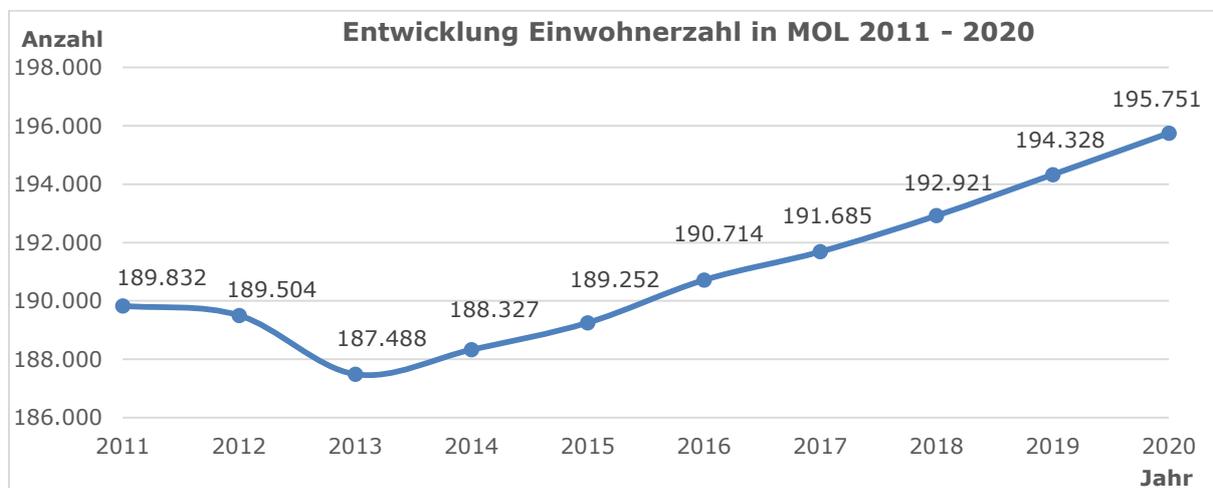
Der Landkreis Märkisch-Oderland ist mit rund 195.800 Einwohnern der drittgrößte Landkreis Brandenburgs. Er erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze bis an die deutsch-polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland-Spree.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.159 km ² (Stand 31.12.2020) *
	Einwohner	-	195.751 (Stand 31.12.2019; Basis Zensus 2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	91 Einwohner je km ² (Spanne von 23-933)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	5,9 % (Stand: 31.12.2020)

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 2019 zu 2020 um 1.423 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 1.423 (+ 0,7 %) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In den Gemeinden Neuenhagen b. Berlin war das Wachstum mit einem Plus von 356 Einwohnern (= 1,5 %) am höchsten, gefolgt von der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf mit einer um 236 gestiegenen Einwohnerzahl (= 1,7 %).

Auch für den ländlichen Raum ist im Gegensatz zu den Vorjahren mit einem Plus von insgesamt 239 Einwohnern (+ 0,6 %) eine positive Bevölkerungsbilanz zu verzeichnen. Diese ist vorrangig den Gemeinden Oberbarnim mit einem Zuwachs von 102 Einwohnern (+ 6,3 %) sowie im Verwaltungsbezirk des Amtes Neuhardenberg mit einem Zuwachs von 117 Einwohnern (+ 2,65 %) zuzuschreiben.

* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum aktuell verfügbaren Stichtag 31.12.2019; https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2020/SB_A01-04-00_2019j01_BB.pdf)

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

- Berliner Umland¹ (in Grafik rosa, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)
- weiterer Metropolitanraum (in Grafik grün, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt).

¹ als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam

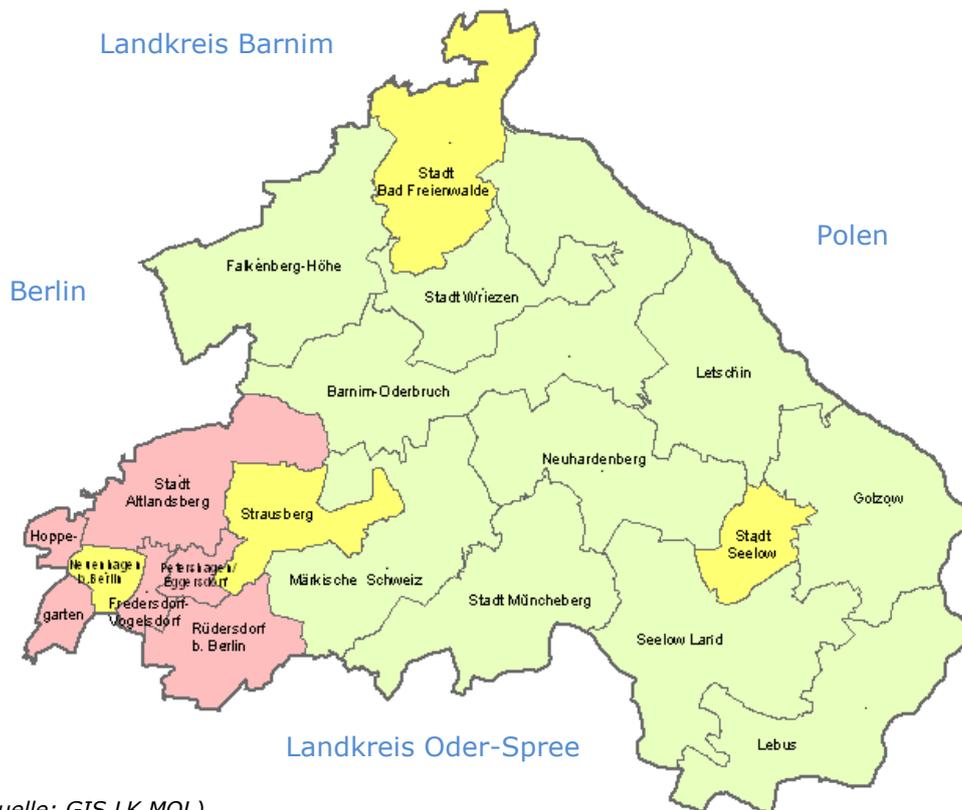
Im LEP HR wurden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

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

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



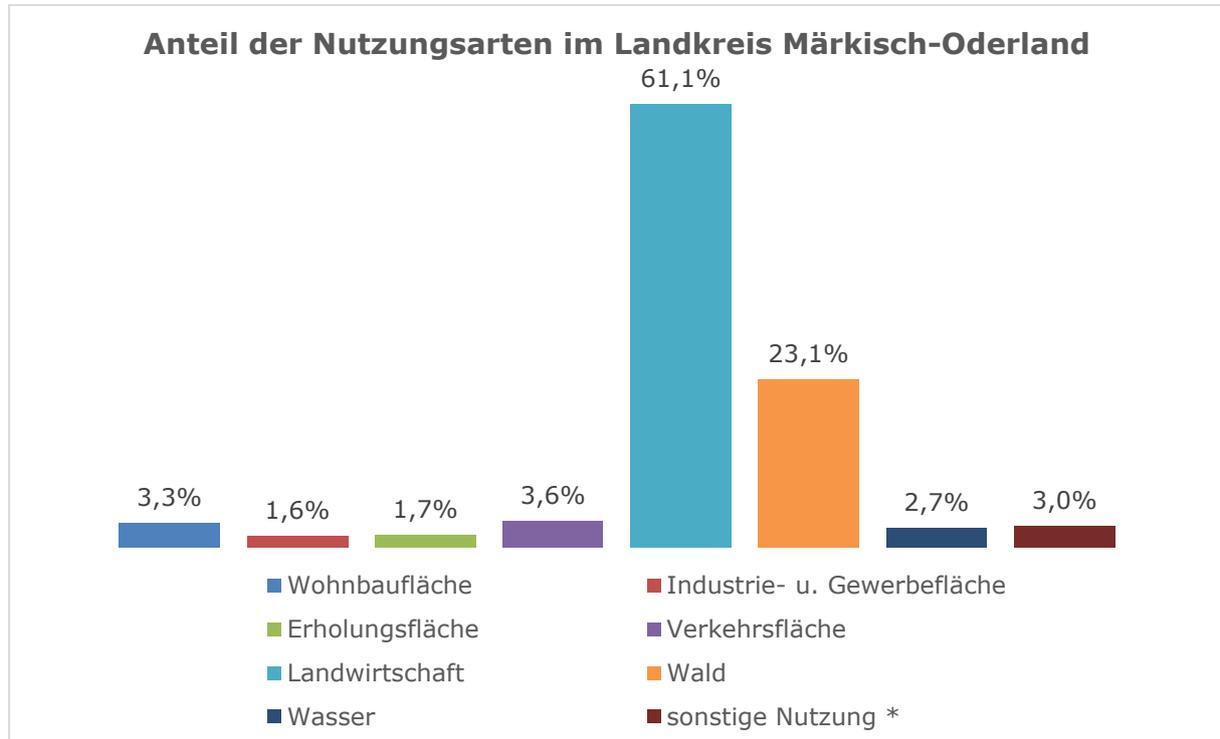
(Datenquelle: GIS LK MOL)

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 **„Berlিনnaher 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 %.



* Schutzflächen, Friedhof, Unland u. ä

(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2020; 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

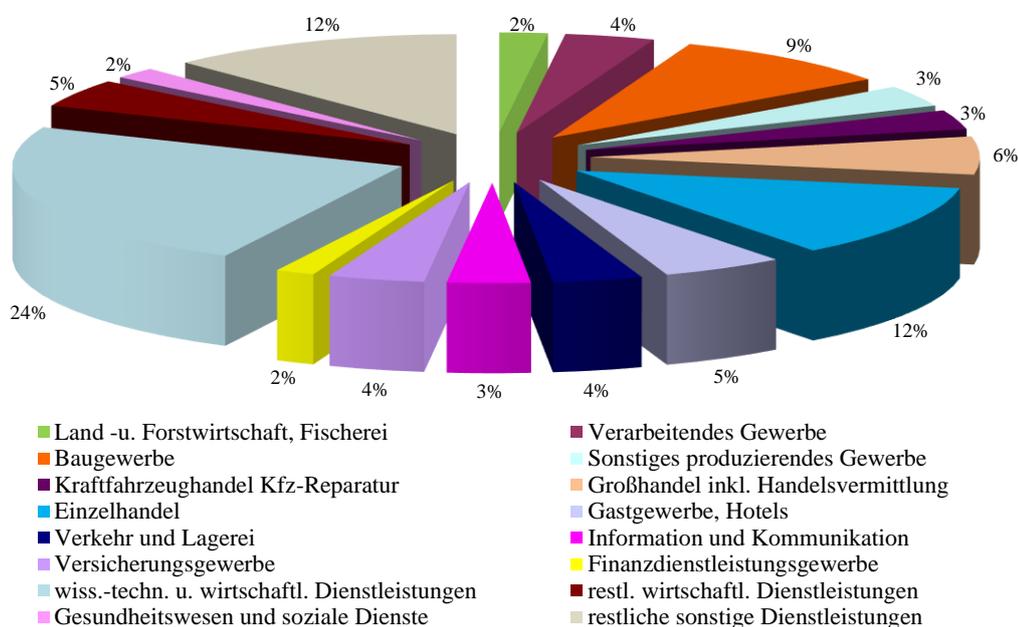
Der Landkreis Märkisch-Oderland ist als Wirtschaftsregion zwischen der Metropole Berlin und Polen ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einer guten Verkehrsanbindung. Er bietet die Vorteile der Metropolregion mit einer ausgebauten touristischen Infrastruktur in einer attraktiven Landschaft mit vielen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

Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland

(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen, Stand per 31.12.2020)



Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Im Jahr 2020 wurden 1.433 Gewerbeanmeldungen gezählt. Im Gegensatz zum Vorjahr ist dies ein Rückgang von 6 Anmeldungen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist unter Berücksichtigung der Abmeldungen gegenüber dem Vorjahr um 15 gestiegen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im Landkreis Märkisch-Oderland ist gegenüber dem Vorjahr um 28,1 % gestiegen. Sie betrug im Mittel 95 %. Die Gewerbegebiete im Berliner Umland machen ca. 71 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Die Auslastung hat hier gegenüber dem Vorjahr um 5 % zugenommen und liegt bei rund 98 %. Im weiteren Metropolenraum ist die Auslastung um ca. 23 % auf einen Durchschnittswert von ca. 88 % gestiegen (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2020).

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

Daten zur Baukonjunktur

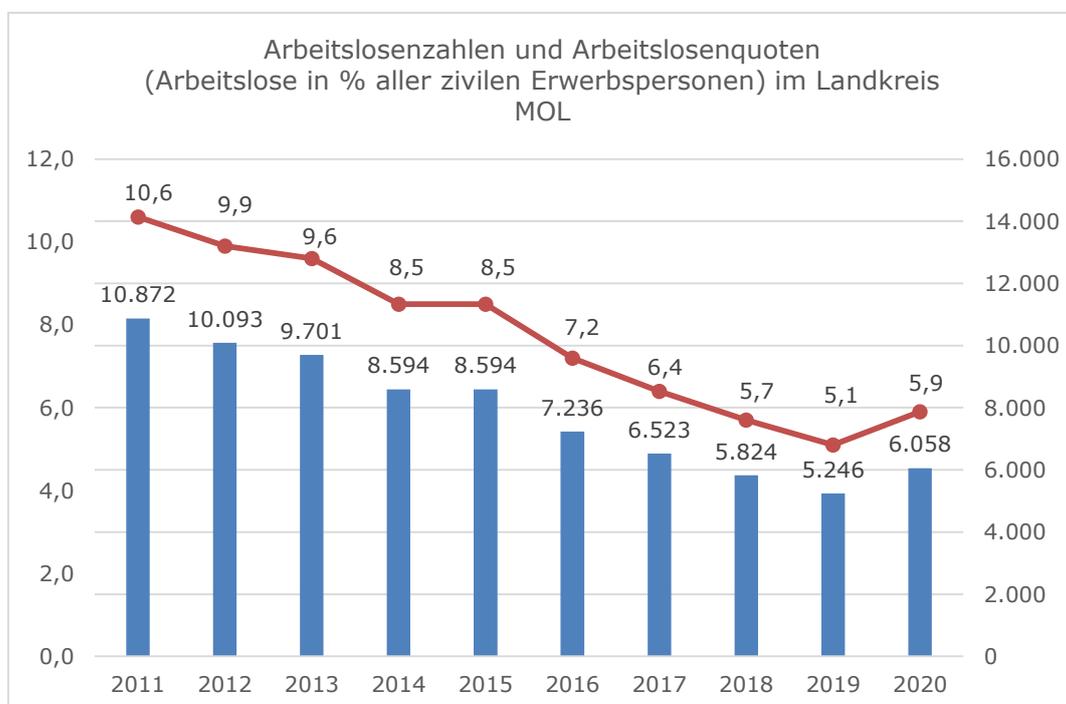
Seit Jahren definiert der Gutachterausschuss die Baukonjunktur anhand der von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben.

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

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2016	727	19	17	1.002
2017	560	31	20	941
2018	700	37	43	1.222
2019	509	29	26	885
2020	613	75	41	1.112

Arbeitsmarkt im Überblick

Die Beschäftigungslage im Landkreis Märkisch-Oderland hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum vermutlich durch die Corona Pandemie negativ entwickelt. Die Zahl der Erwerbslosen stieg um 812 auf 6.058 Arbeitslose und erreichte somit eine Arbeitslosenquote von 5,9 %. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von 6,1 %.



(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2020, https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Brandenburg/12064-Maerkisch-Oderland.html?nn=25856&year_month=202101)

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Arbeitsagenturen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 4,3 % am geringsten; in Seelow liegt sie bei 9,1 % und in Bad Freienwalde bei 10,0 %.

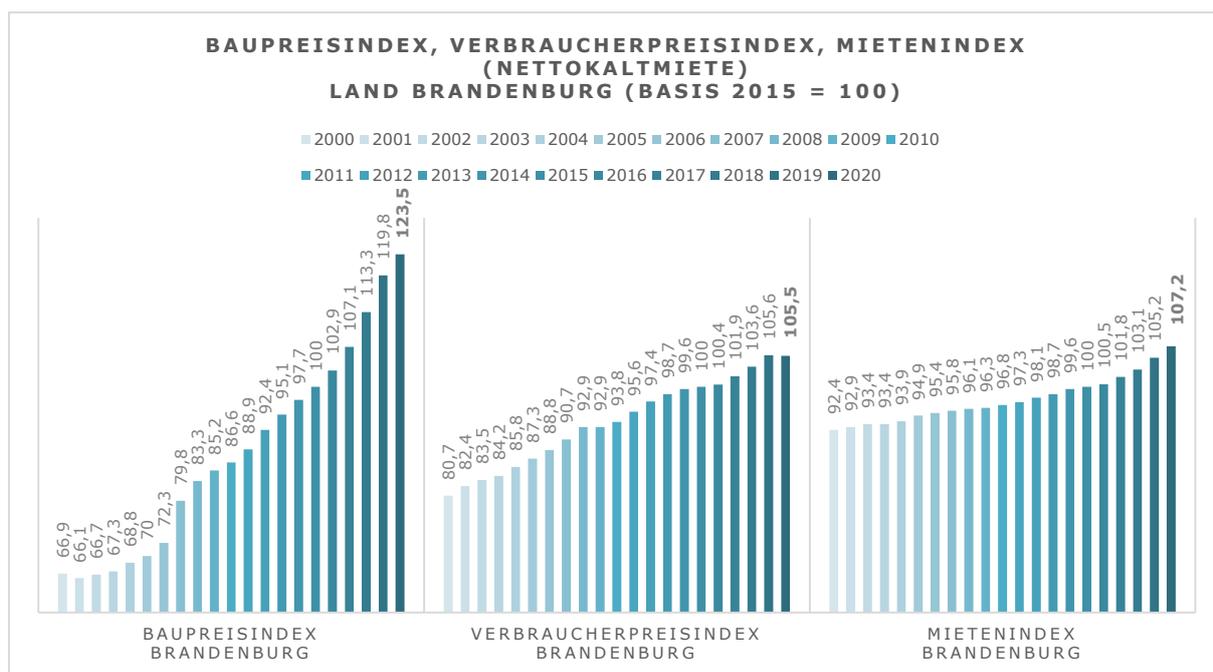
(Quelle: Arbeitsmarktreport Agentur für Arbeit Frankfurt (Oder), Auszug aus „Arbeitsmarkt nach Geschäftsstellenbezirken“ (S. 17), Stand 31.12.2020, <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/frankfurt-oder/content/1533715566838>)

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 auf der weiterhin stabilen Beschäftigungslage sowie auf dem anhaltenden niedrigen 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 3,7 % (s. nachfolgende Grafik).



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Seit dem Jahr 2000 haben sich die Baupreise nahezu verdoppelt. Dagegen fällt die Entwicklung der Nettokaltmieten im Land Brandenburg deutlich hinter diesem Anstieg zurück. Hier beträgt die Steigerung zum Vorjahr lediglich 2,0 % und seit dem Jahr 2000 14,8 %.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise deckt sich seit dem Jahr 2013 im Wesentlichen mit der Entwicklung der Mietpreise.

Der Mietenindex (Nettokaltmiete) im Berichtsjahr 2020 liegt im Land Brandenburg 16,3 % unter dem Landesbaupreisindex.

Die Schere zwischen der Entwicklung der Mieten und den Baupreisen geht weiter auseinander. Während im Vergleich zum Vorjahr die Nettokaltmieten um 2,0 % gestiegen sind, lag der Preisanstieg mit 3,7 % für konventionell gefertigte Wohngebäude in Brandenburg und für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer annähernd 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.

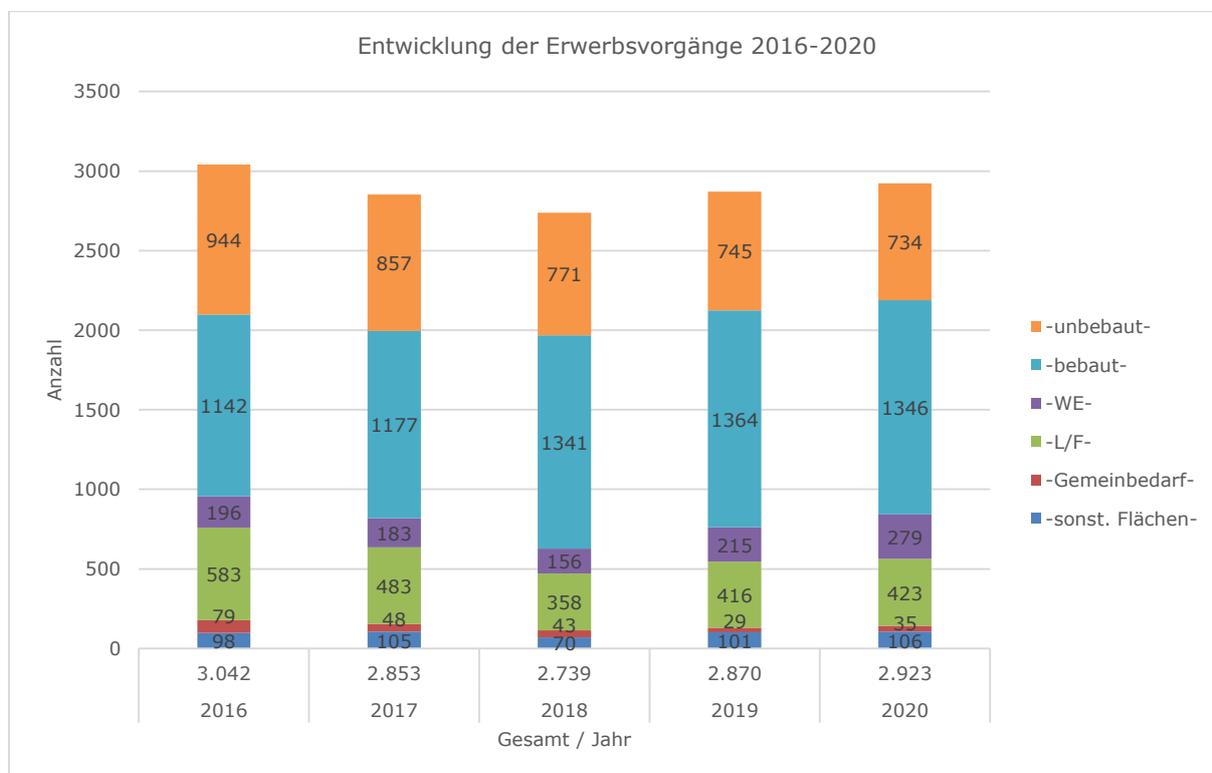
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Die Vertragszahlen des Jahres 2020 sind mit 2.923 erfassten Verträgen gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht gestiegen (rund 2 %). Die Verschiebung des Marktgeschehens zugunsten der bebauten Grundstücke hält verfügbarkeitsbedingt weiterhin an. Im Vergleich zum Vorjahr fand bei den Vertragszahlen eine Seitwärtsbewegung statt. Jedoch wurde für Wohnungseigentum eine deutliche Steigerung von rund 30 % und für die Landwirtschaft von rund 2 % beobachtet. Dagegen wurde ein Rückgang bei den unbebauten Baugrundstücken um rund 2 % registriert. Ursache ist hierfür vorrangig das mangelnde Angebot bei weiterhin hoher Nachfrage.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2021 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2020 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
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
2019	2.870	745	1.364	215	416	29	101
2020	2.923	734	1.346	279	423	35	106

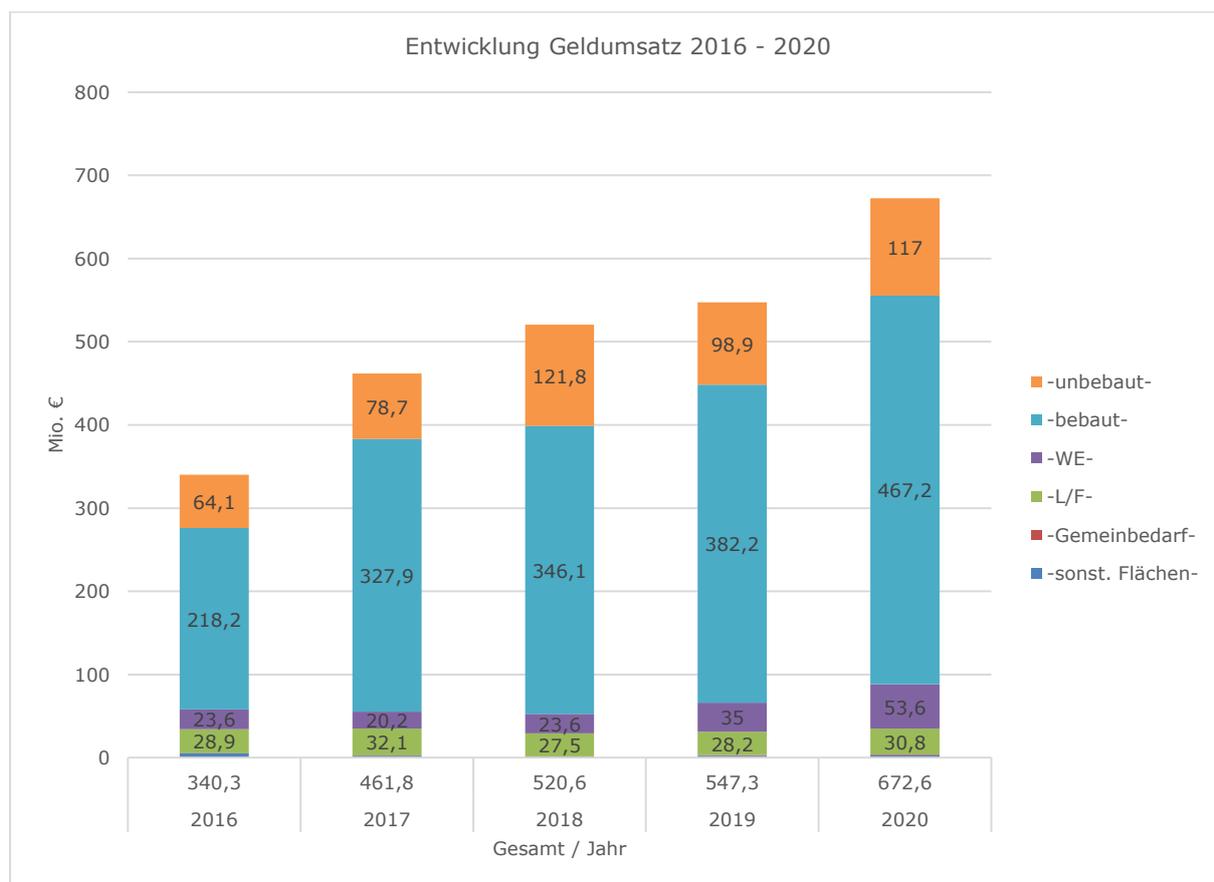


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2020 mit einem wiederholten Plus von ca. 23 % zum Vorjahr auf rund 673 Mio. € einen neuen Höchststand. Er macht damit ca. 8 % des landesweiten Geldumsatzes von rund 8.005 Mio. € aus. Die Entwicklung verlief dabei in allen Teilmärkten gleich. Trotz der erheblichen Steigerungen bereits in den Jahren 2017 und 2018 war im dominierenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine weitere Steigerung von rund 22 % festzustellen. Beim Teilmarkt Wohnungseigentum ist der Geldumsatz überproportional um rund 53 % gestiegen.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
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
2019	547,3	98,9	382,2	35,0	28,2	0,7	2,3
2020	672,6	117,0	467,2	53,6	30,8	0,9	3,1



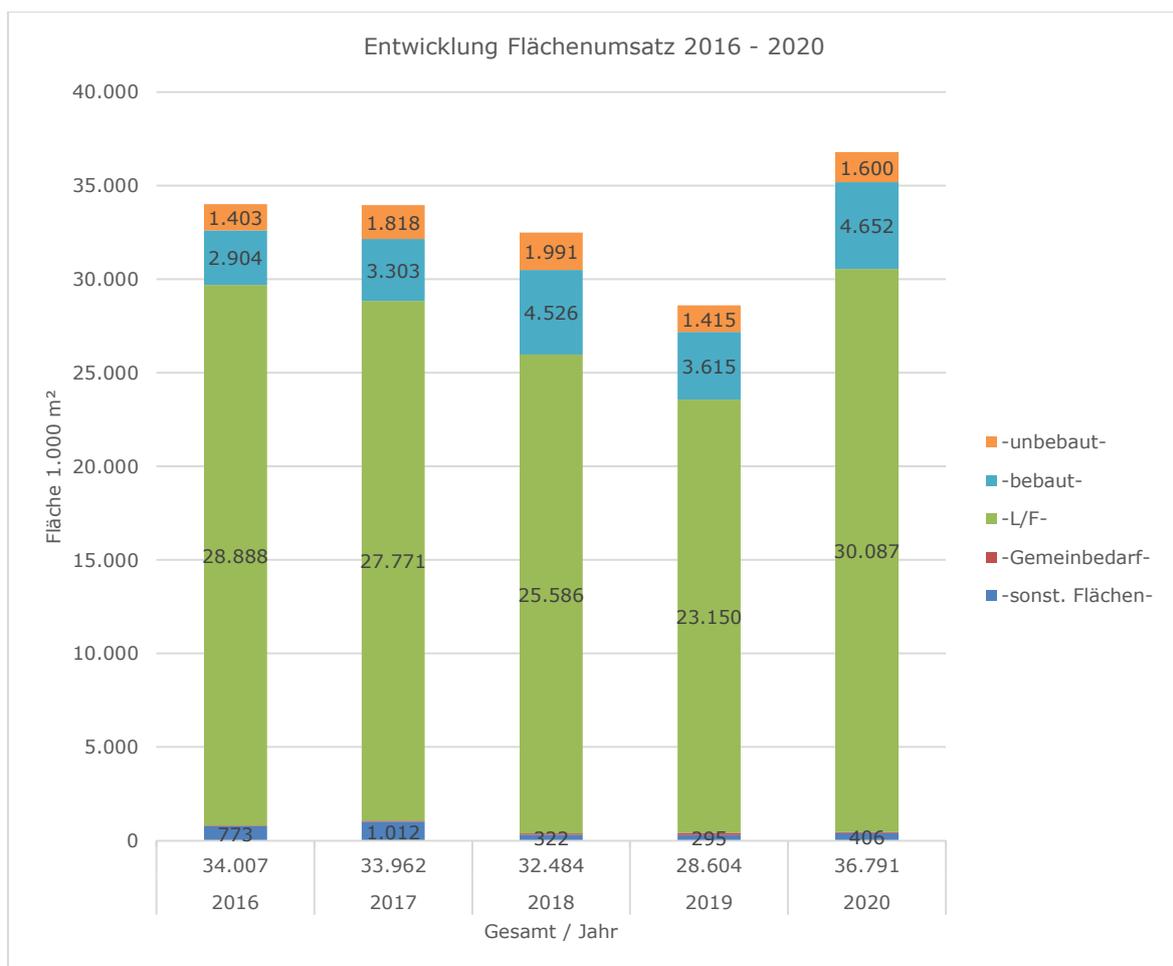
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um rund 29 % zugenommen. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, die eine Steigerung des Umsatzes von rund 30 % zum Vorjahr aufweisen. Weiterhin sind bei den bebauten und unbebauten Grundstücken ebenfalls Steigerungen von rund 29 % bzw. rund 13 % zu verzeichnen.

(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1 000 m²)

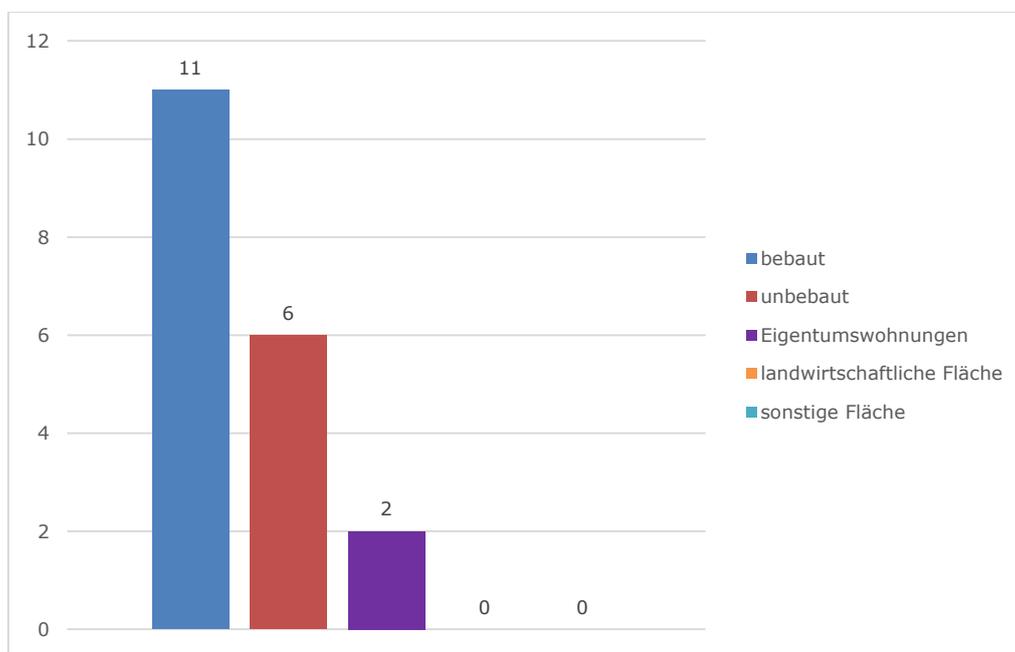
Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
2016	34.007	1.403	2.904	28.888	39	773
2017	33.962	1.818	3.303	27.771	58	1.012
2018	32.484	1.991	4.526	25.586	59	322
2019	28.604	1.415	3.615	23.150	129	295
2020	36.791	1.600	4.652	30.087	46	406



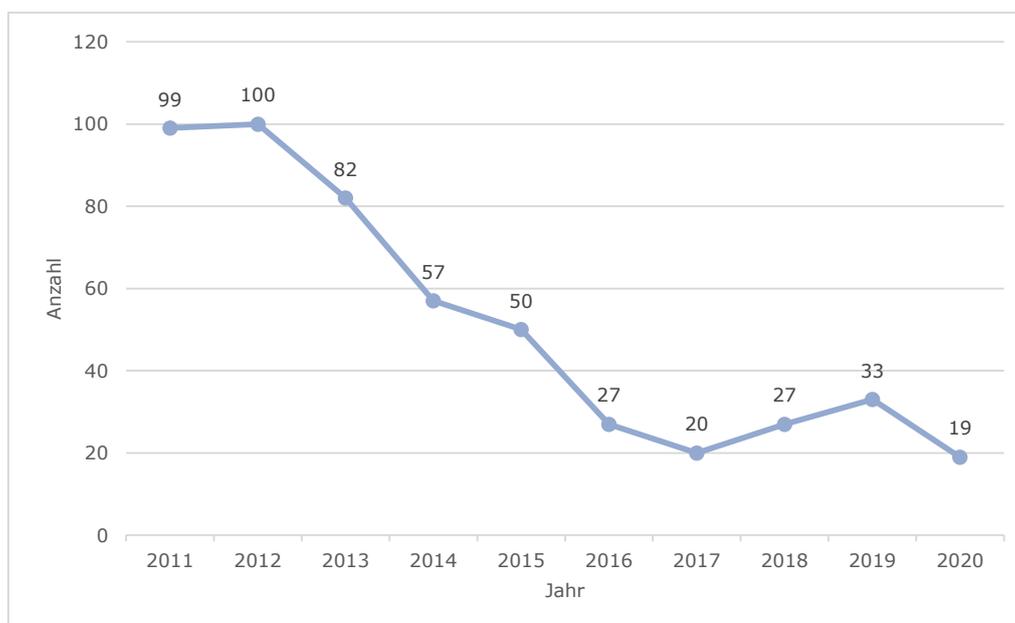
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2020 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 19 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Minderung von 42 %.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten:



Die diesbezügliche Entwicklung der letzten 10 Jahre ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



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

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Der Geldumsatz für unbebaute Baugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um rund 18 % gestiegen und erreichte rund 117 Mio. €. Die verkauften Grundstücke umfassten eine Fläche von nahezu 160 ha, was einer Steigerung von rund 13 % zum Vorjahr entspricht.

Die Anzahl der Verträge hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 2 % reduziert. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von rund 91 %. Dieser hat im Vergleich zum Jahr 2019 einen Rückgang von rund 1 % zu verzeichnen.

Das Marktgeschehen verteilt sich mit einem Anteil von rund 48 % auf das Berliner Umland und mit einem Anteil von 52 % auf den weiteren Metropolenraum.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2020 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (100 T €)	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Individueller Wohnungsbau	668	676	1.179	1 072	966	877
Mehrfamilienhäuser	4	11	2	13	3	9
Geschäftliche Nutzung	0	1	0	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	1	0	8	0	0,24	0
Gewerbliche Nutzung	49	44	308	317	139	102
Sonstige Nutzung	12	13	102	14	62	1
Gesamt	734	745	1.599	1.416	1.170	989
Entwicklung zum Vorjahr [%]	- 1,5		+ 12,9		+ 18,3	

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

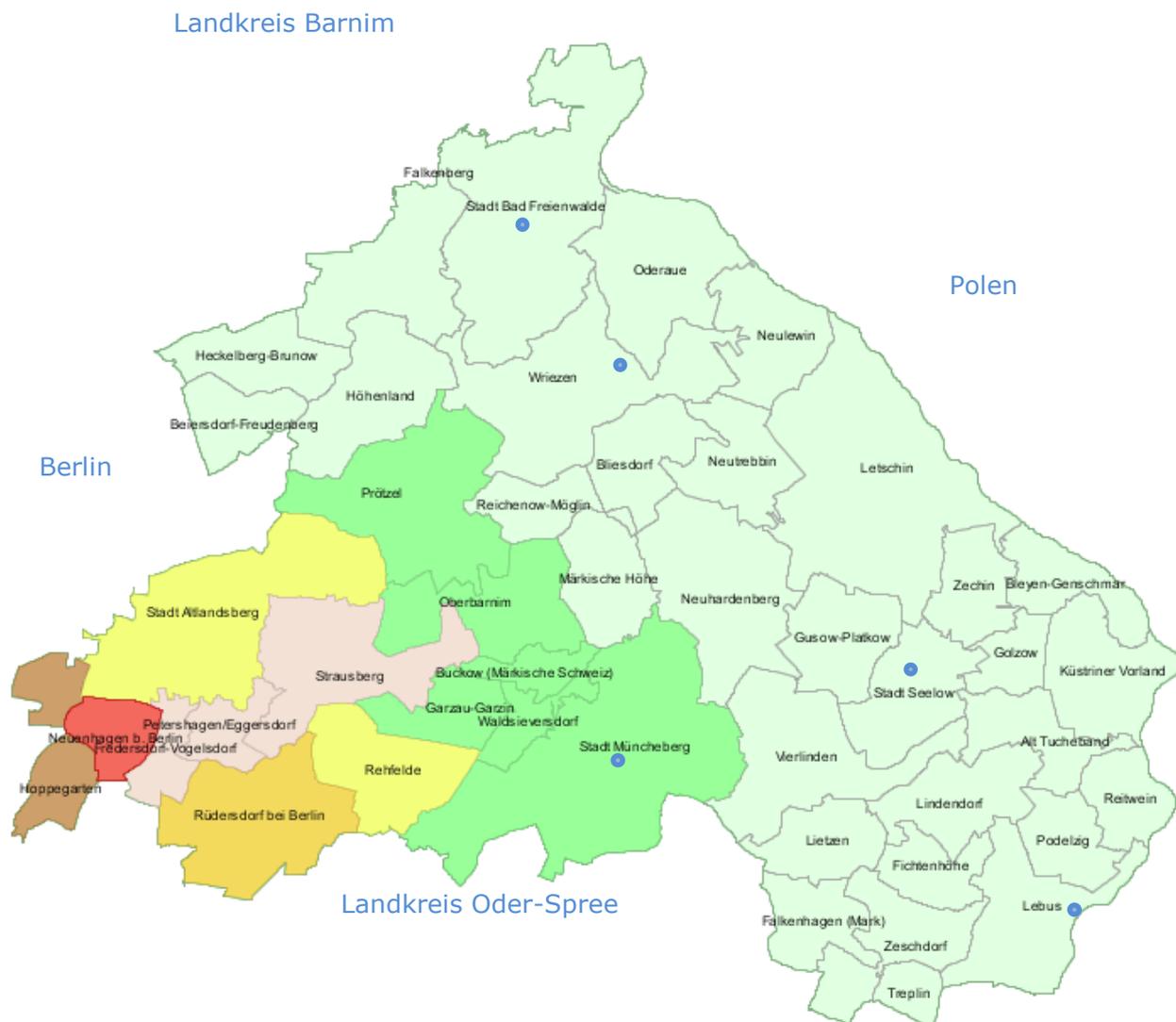
5.2.1 Preisniveau

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

Das Baulandpreisniveau hat im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr durch die anhaltend gestiegene Nachfrage, bei gleichzeitiger Verknappung des Angebots, insbesondere im Berliner Umland weiter stark angezogen. Im strukturschwachen weiteren Metropolenraum sind beim Baulandpreisniveau, entlang der Verkehrsstrassen (z.B. Rehfelde, Müncheberg), mittlerweile ebenfalls deutliche Steigerungen zu verzeichnen. Im ländlichen Raum betragen die Preise für Baugrundstücke weiterhin nur einen Bruchteil derer im Berliner Umland.

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

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: Open JUMP)

Wertebereich

	bis 50 €/m ²
	50-80 €/m ²
	80-170 €/m ²
	170-220 €/m ²
	220-270 €/m ²
	270-330 €/m ²
	> 330 €/m ²

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

Das übliche Baulandpreisniveau ist in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2020. Die Bodenrichtwerte sind beitragsfrei nach BauGB und KAG ausgewiesen (s. Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)).

Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ohne direkte Wasserlagen <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</u>		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	200,00	25,00 - 450,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	296,00	160,00 - 450,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	205,00	30,00 - 300,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	131,00	25,00 - 230,00
weiterer Metropolitanraum	23,00	5,00 - 240,00
Städtische und analoge Lagen (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	34,00	5,00 - 240,00
Höhendörfer	22,00	5,00 - 180,00
Oderbruchdörfer	8,00	5,00 - 20,00

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

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

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

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

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

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

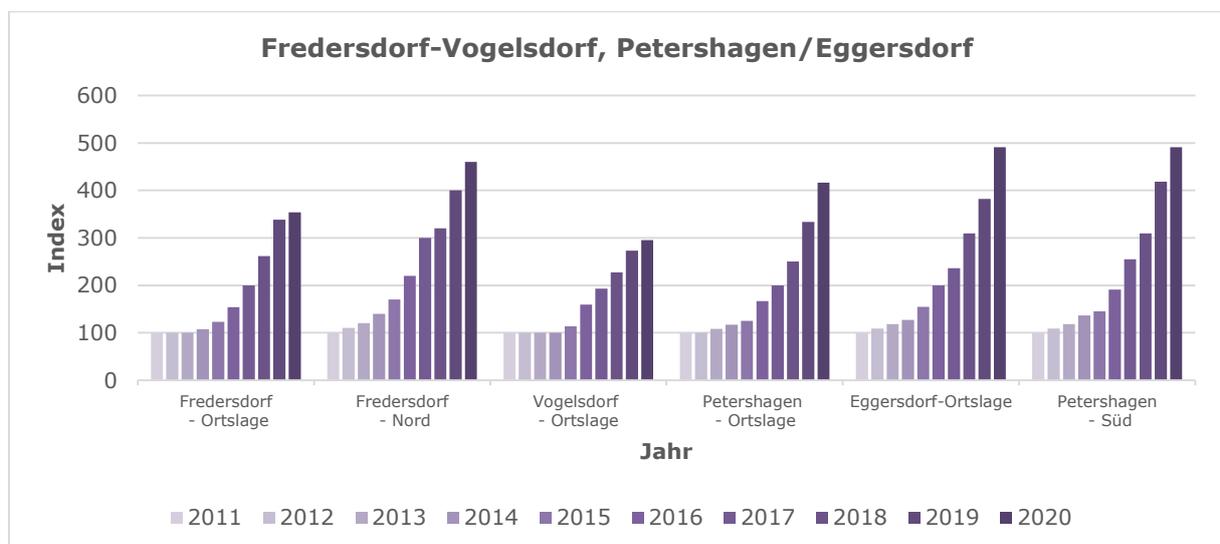
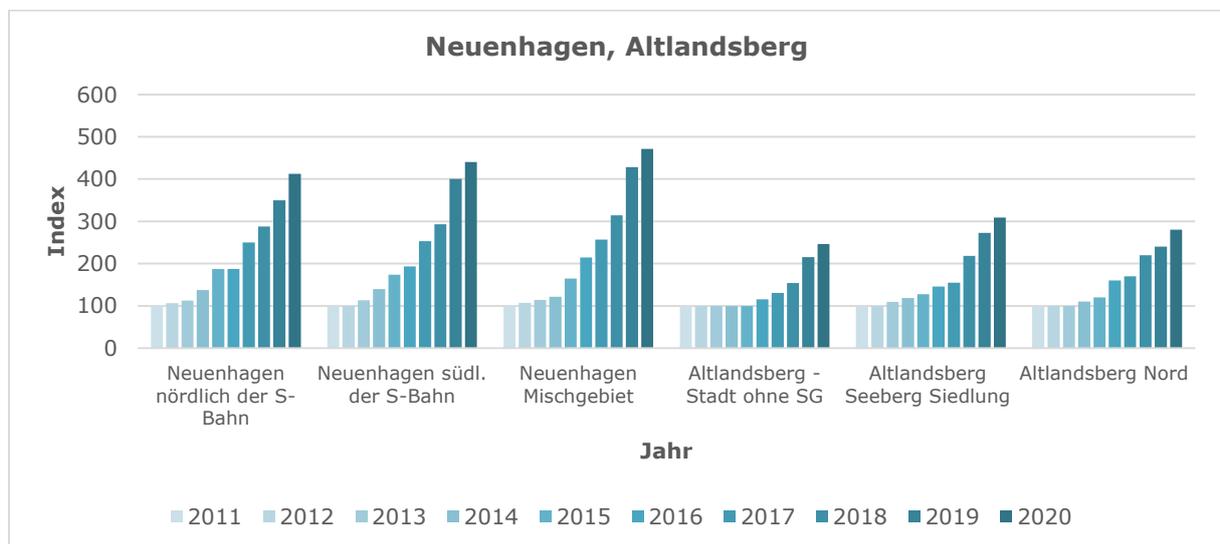
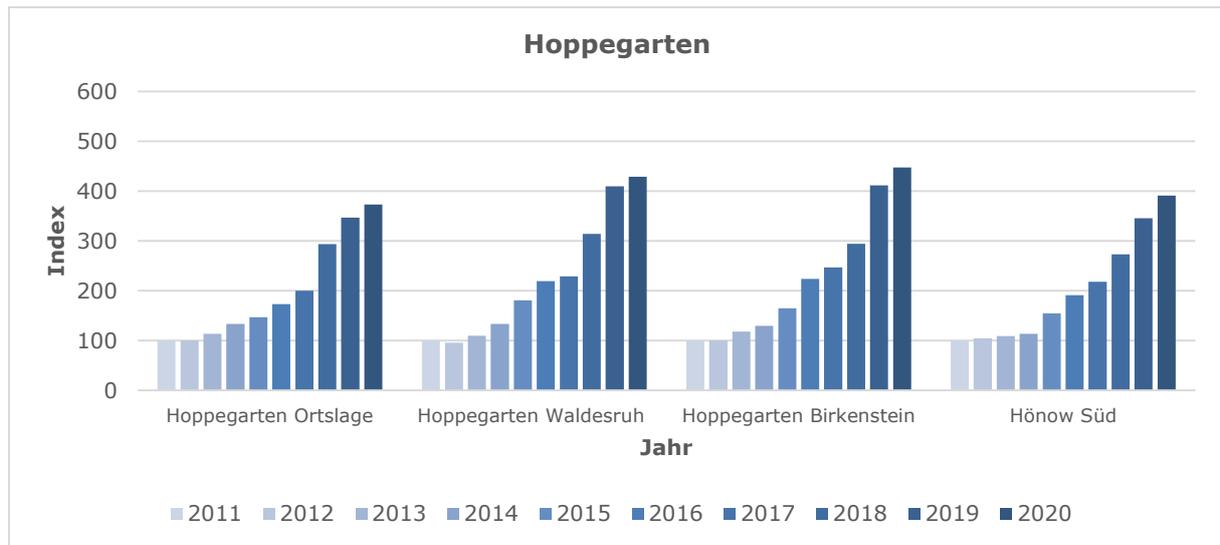
Deshalb ist eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

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.

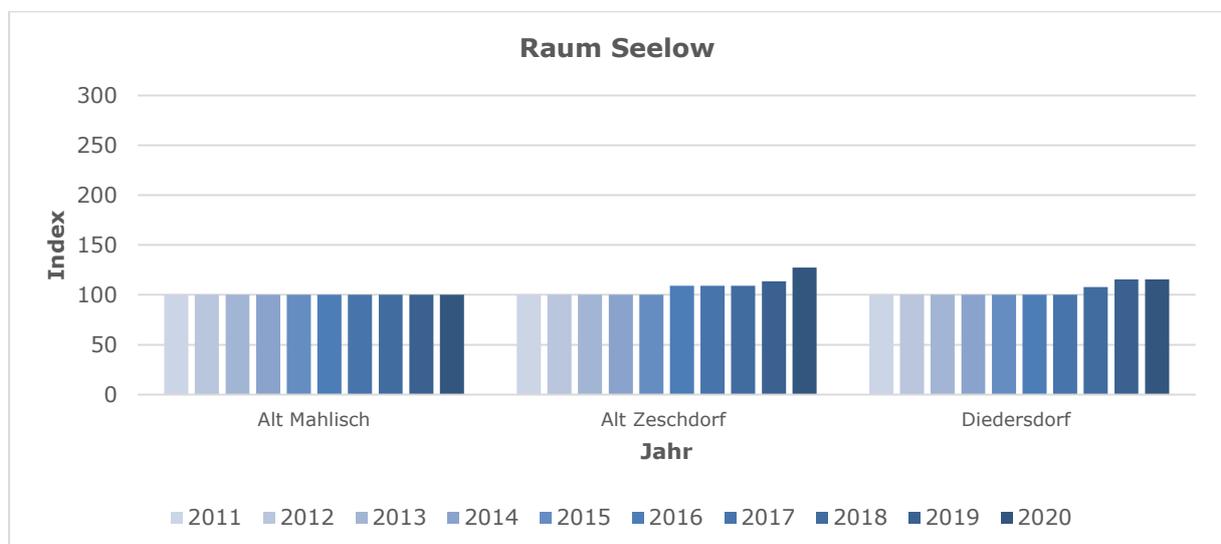
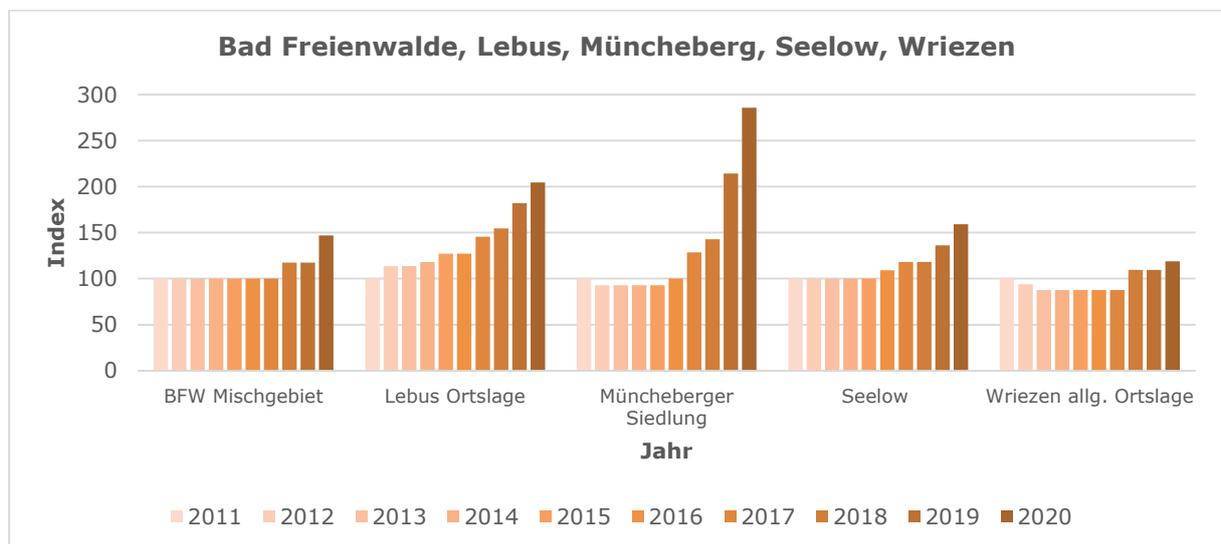
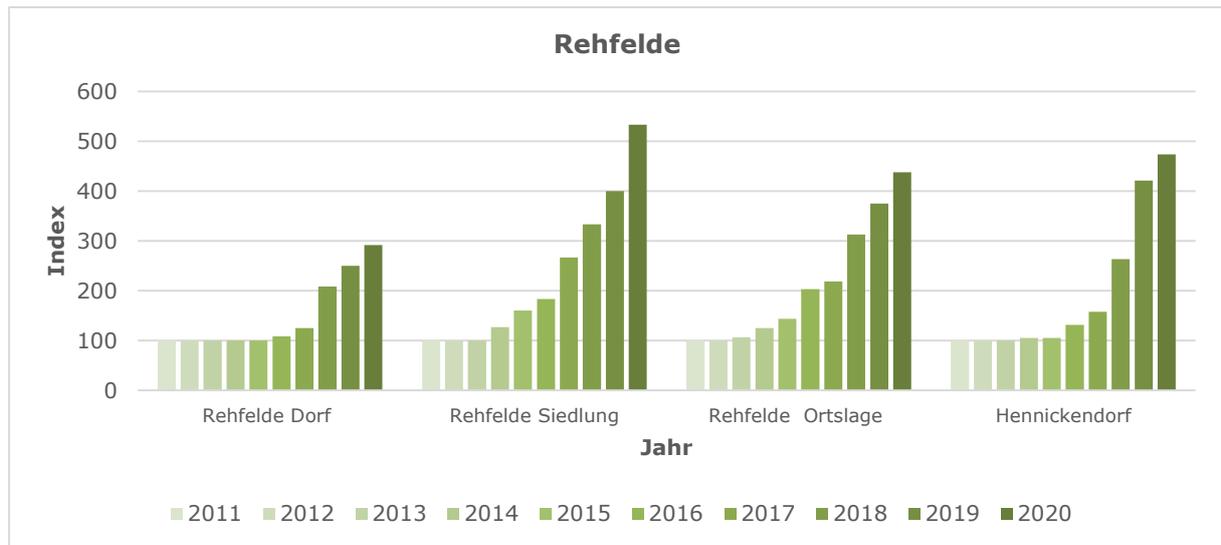
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2011 mit dem Index 100 festgelegt.

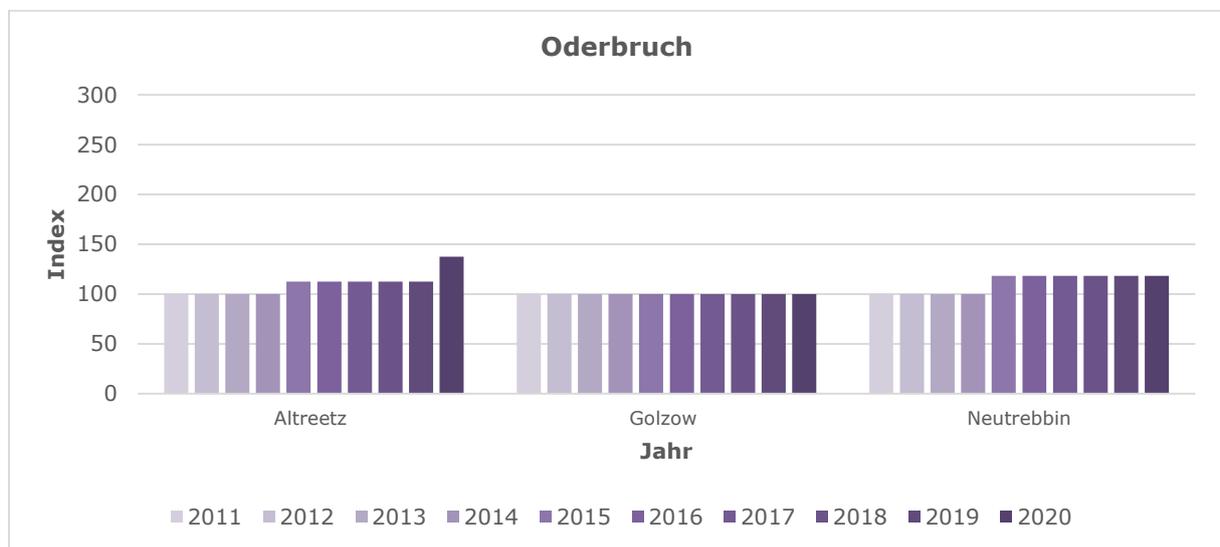
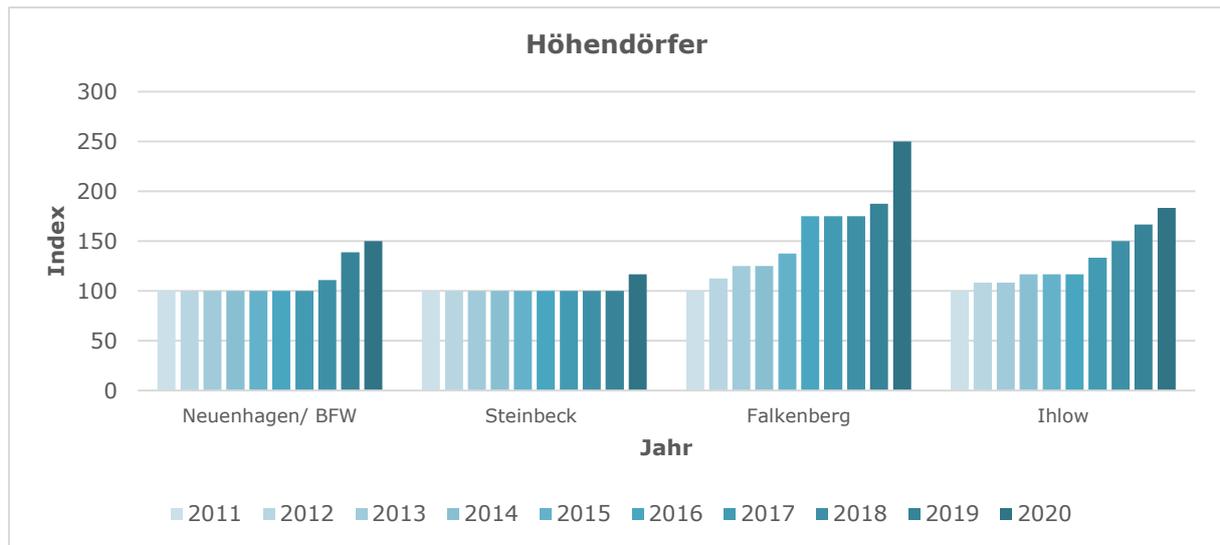
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum





5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

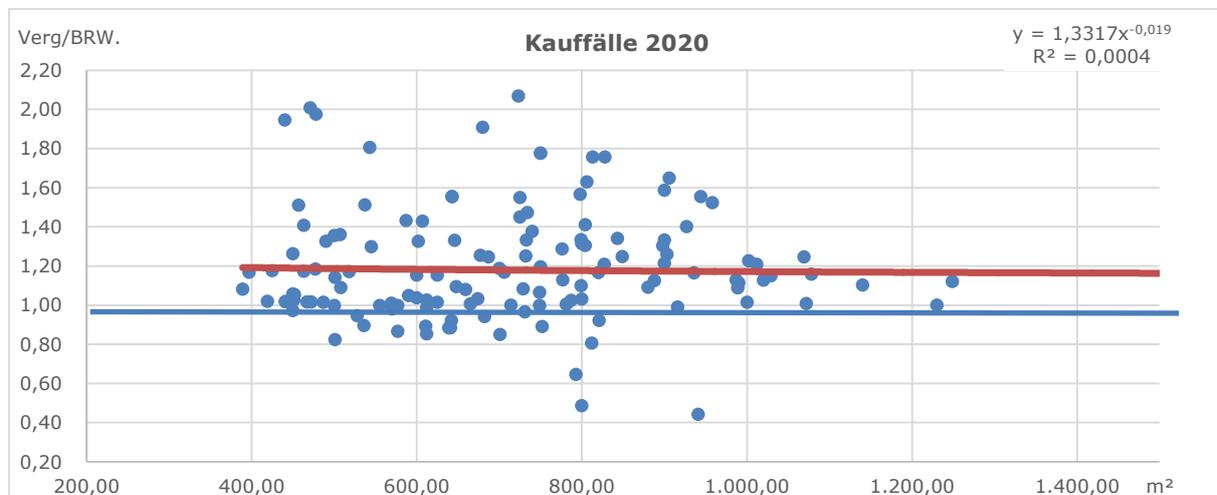
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden. Es gilt allgemein bei ausgewogenem Angebot und Nachfrage die vorherrschende Auffassung, dass der Kaufpreis pro m² mit zunehmender Flächengröße fällt (s. a. Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL).

In Auswertung von 139 Kauffällen des Jahres 2020 wurde für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

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

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



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

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

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

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

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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

In diesem Marktsegment handelt es sich um unbebaute baureife Grundstücke, die nach planungsrechtlichen Kriterien mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden können.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland wurden für das Jahr 2020 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 36,3 % erhöht. Der Flächenumsatz reduzierte sich um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge ist um 11,4 % gestiegen.

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende festgesetzte Gewerbegebiete vorhanden:

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m²	Auslastung %
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	100,0
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	100,0
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	126.954	83,5
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	100,0
	Gewerbegebiet Tasdorf-Süd	204.000	100,0
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	60,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	97,0
Gesamt		3.528.183	98,3*

weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m²	Auslastung %
Bad Freienwalde	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	100,0
Gesamt		1.358.791	87,5*

* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

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

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Eine Steigerung war sowohl im Berliner Umland von 5,1 % und im weiteren Metropolitanraum von 23,2 % zu verzeichnen.

Weitere Informationen unter

<https://www.maerkisch-oderland.de/de/gewerbegebiete-landkreis-mol.html#main>
(Internetpräsentation des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland)

5.4.1 Preisniveau

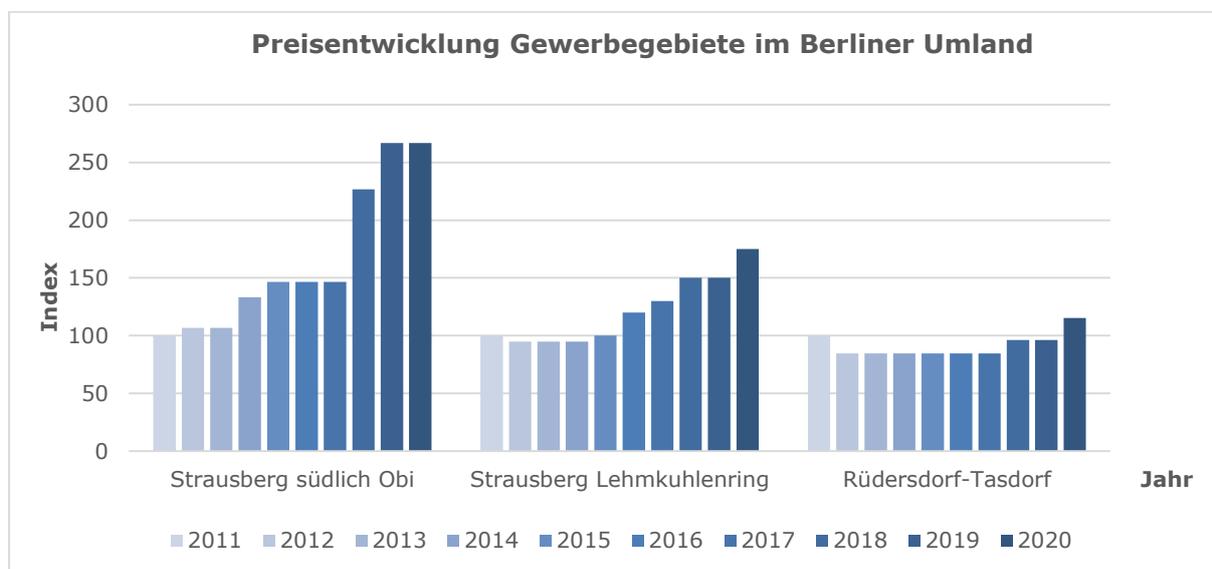
In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

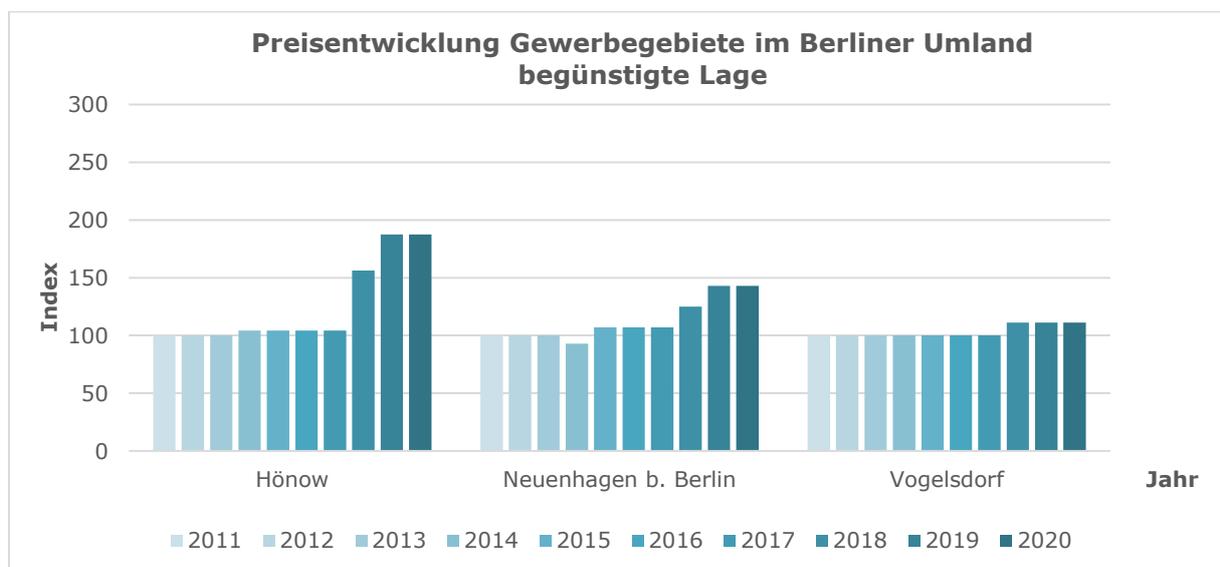
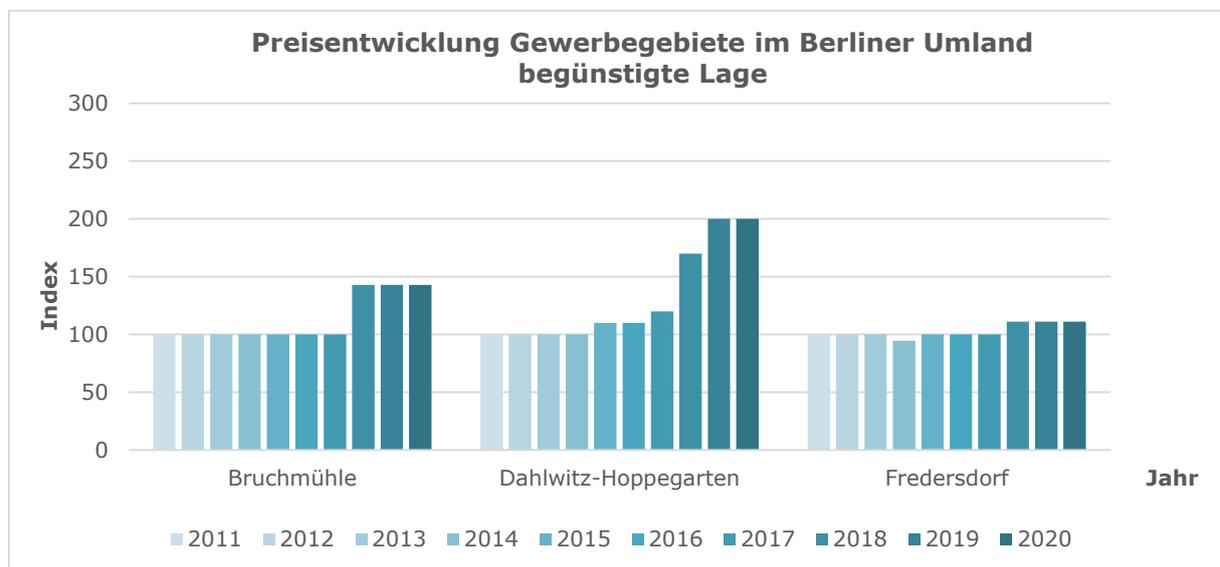
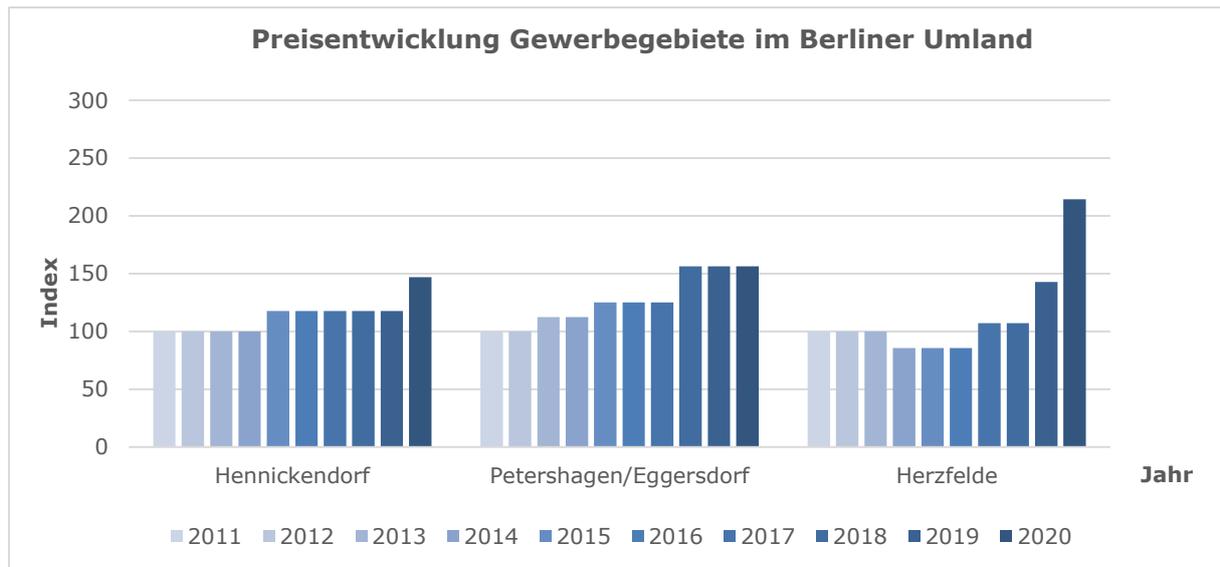
Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2020)	
Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
45 €/m ² (25 - 100 €/m ²)	8 €/m ² (5 - 15 €/m ²)

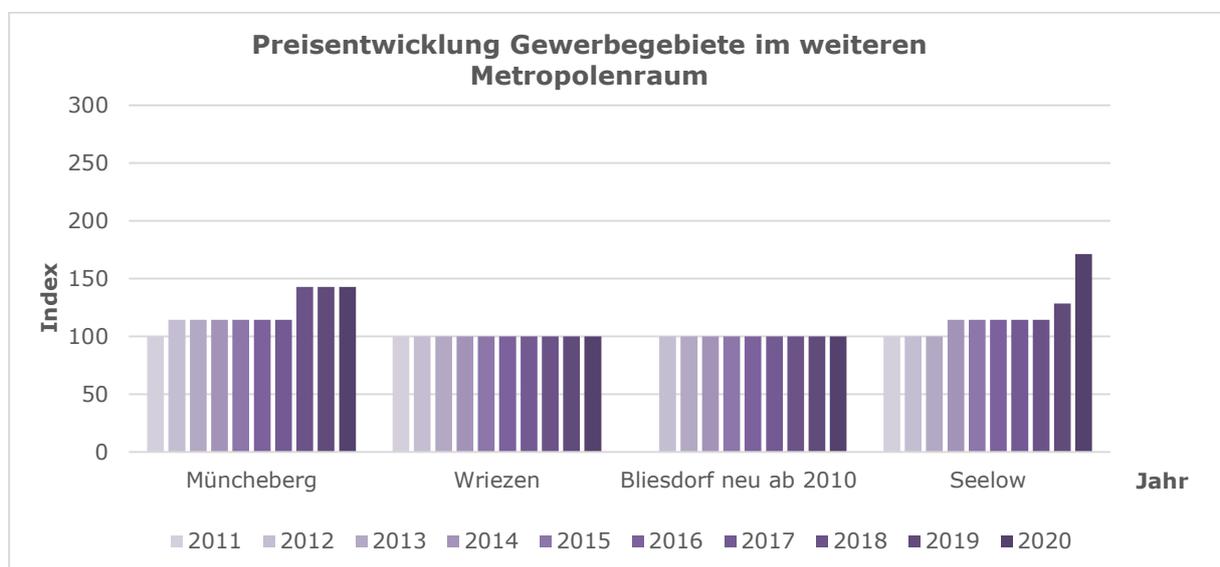
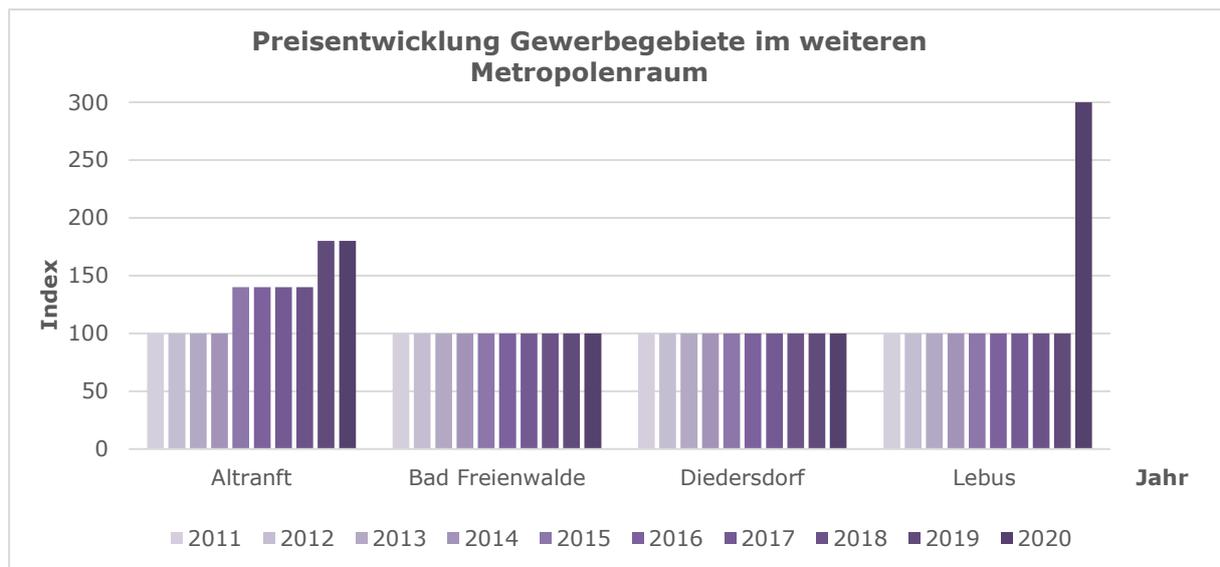
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.







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 2020 wurden diesbezüglich 18 Kauffälle erfasst.

In Auswertung von 17 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Alle Kauf-fälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **4 % und 60 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus. Im Mittel wurden rund **44 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt rund 550 m² bis 43.000 m².

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

► **Rohbauland**

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“
(§ 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 72 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 8 Kauffälle aus dem Jahr 2020. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **9 % und 200 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **72 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Zur Auswertung für **entwickelndes Gewerbebauland** standen aus den letzten 5 Jahren 6 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 0 Kauffälle aus dem Jahr 2020. Bei den Kaufpreisen ist eine deutlich geringere Streuung, zwischen **16 % und 47 %**, der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden hier rund **37 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

5.6 Sonstiges Bauland

► Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2016 - 2020)

Berliner Umland				weiterer Metropolitanraum			
Ø Preis (€/m ²)	Preisspanne (€/m ²)	Ø Fläche (m ²)	Anzahl	Ø Preis (€/m ²)	Preisspanne (€/m ²)	Ø Fläche (m ²)	Anzahl
36,00	18,00 - 84,00	830	12	14,00	5,00 - 31,00	670	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 Seennähe begünstigt sind.

5.7 Erbbaurechte

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

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

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

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahre 2020 insgesamt 13 Verträge, für bebaute und unbebaute Grundstücke, mit Erbbaurechten abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft.

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

► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2016	2017	2018	2019	2020	Anzahl 2020
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	-	-	-	-	Ø 4,2 % (3,5 - 4,5%)	6
Unbebaute Gewerbegrundstücke	-	-	-	-	6,5 %	2
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,5 % (4,0 - 4,95%)	Ø 5,0 % (4,0 - 6,0%)	Ø 4,4 % (4,0 - 4,5%)	4,4 %	Ø 2,8 % (1,9 - 4,9%)	4
Gewerbegrundstücke	5,0 %	Ø 5,8 % (5,0 - 6,0%)	4,5 %	4,5 %	4,3 %	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 5 Jahre ist festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage im Mittel rund 3 % preiswerter sind. Das gilt sowohl für das Berliner Umland als auch den weiteren Metropolraum.

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren. Die Stichprobe basiert insgesamt auf 2.191 Kauffällen, wovon 236 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 1,34. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 1,38, woraus sich eine Differenz von 2,7 % 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 2018 bis 2020 standen insgesamt 180 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 (2018 – 2020)

baurechtlich notwendig						
Regionstyp	Anzahl	Fläche (m ²) Ø (Spanne)		% vom BRW Ø (Spanne)		Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)						
Berliner Umland	18	86	(12 - 309)	83	(37 - 167)	
weit. Metropolenr.	21	239	(17 - 986)	92	(33 - 333)	
seitlich gelegene Fläche						
Berliner Umland	10	150	(6 - 370)	121	(70 - 284)	
weit. Metropolenr.	27	178	(8 - 880)	190	(35 - 2.778)	
hinten gelegene Fläche						
Berliner Umland	7	189	(30 - 457)	62	(35 - 94)	
weit. Metropolenr.	26	176	(4 - 450)	96	(33 - 231)	

baurechtlich nicht notwendig						
Regionstyp	Anzahl	Fläche (m ²) Ø (Spanne)		% vom BRW Ø (Spanne)		Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)						
Berliner Umland	7	176	(17 - 700)	64	(47 - 99)	
weit. Metropolenr.	-	-	-	-	-	
seitlich gelegene Fläche						
Berliner Umland	15	271	(13 - 888)	67	(34 - 107)	
weit. Metropolenr.	27	217	(6 - 778)	83	(32 - 127)	
hinten gelegene Fläche						
Berliner Umland	11	151	(5 - 281)	59	(32 - 100)	
weit. Metropolenr.	11	214	(27 - 570)	123	(35 - 625)	

Die vorstehende Auswertung mit ihren großen Sannen des Preisniveaus 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 elf Kauffälle des Jahres 2020 wurden je nach Lage und der Art des Gewässers Zuschläge von 100 % bis 345 % zum Bodenrichtwert für Wohngrundstücke registriert. Im Durchschnitt wurden ca. 152 % des Bodenwertes erzielt. Die Kauffälle verteilen sich auf den gesamten Landkreis.

Wasserlagen in Hennickendorf am Stienitzsee mit 750 €/m² 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 2020 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 **60 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Zur Auswertung der letzten 5 Jahre standen 20 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Lage	Kauffälle 2020	Kauffälle 2016-2020	Spanne (€/m ²)
Landkreis MOL	6	20	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

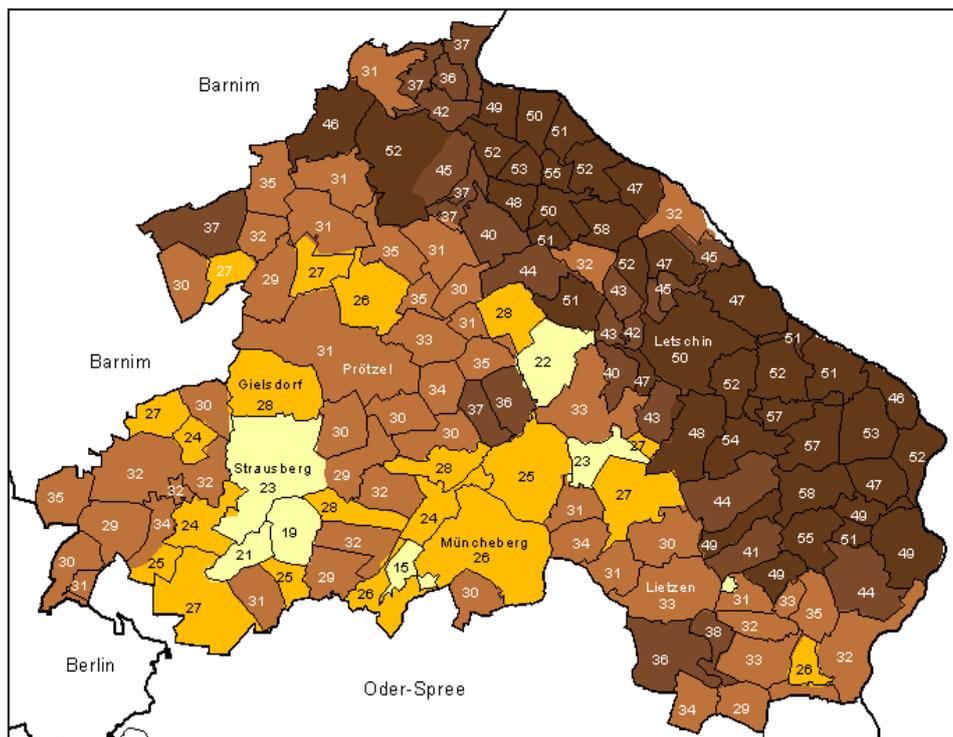
6.1 Allgemeines

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

Im Berichtsjahr entfielen 82 % 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.)

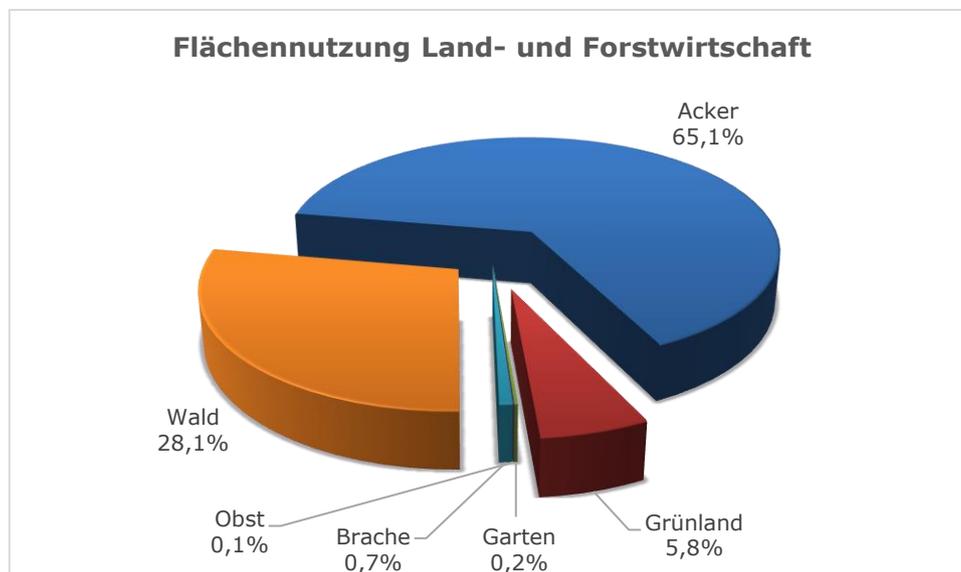
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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.



(Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand 31.12.2020)

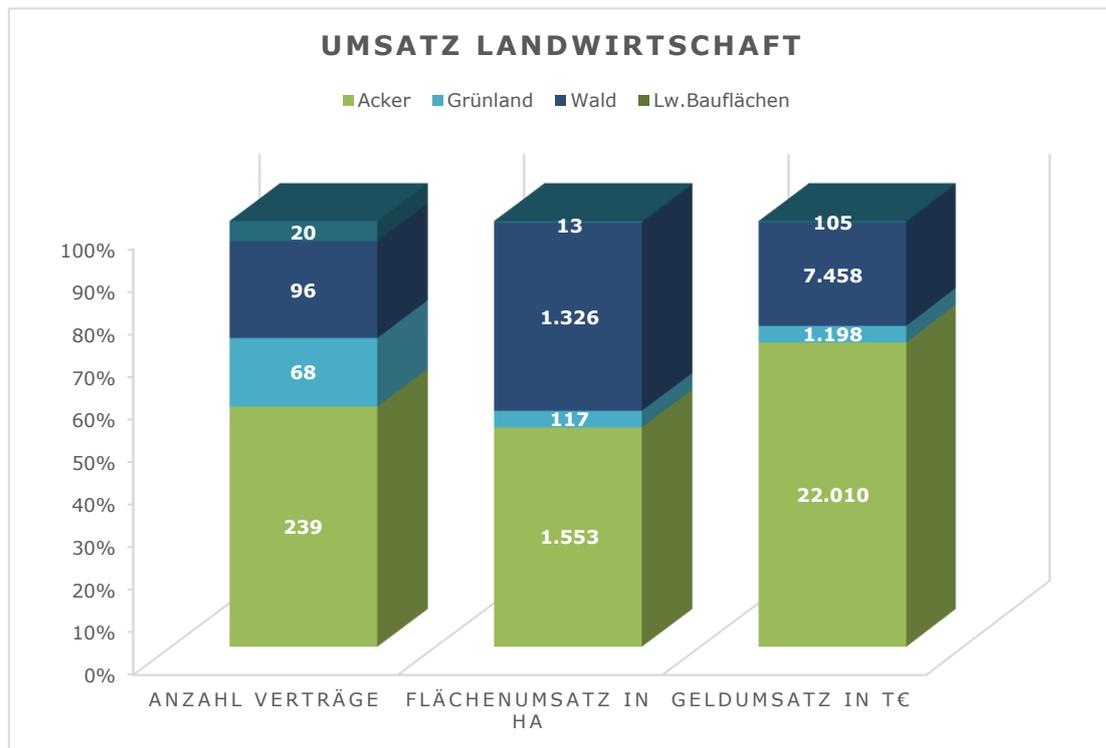
► **Umsätze 2020**

Die Umsatzzahlen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind einheitlich gestiegen, wobei die Entwicklung beim Flächenumsatz deutlicher verlief. Insbesondere bei Ackerland waren sowohl in der Anzahl als auch im Geldumsatz Steigerungen von jeweils rund 5 % und rund 40 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz ist ebenfalls um rund 28 % gestiegen. Im Gegensatz zur Landwirtschaft ist der Geldumsatz beim Teilmarkt Wald um rund 37 % gesunken, obwohl der Flächenumsatz an dieser Stelle um rund 36 % gestiegen ist.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2019	416	28.237	2.315
2020	423	30.771	3.009
Vergleich zum Vorjahr	+ 1,7 %	+ 9,0 %	+ 30,0 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 3.009 ha ca. 1,4 % der Kreisfläche bzw. ca. 1,6 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Mit einem Anteil von rund 72 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes dominiert Acker, gefolgt von Wald mit 24 %. Dagegen ist Grünland mit rund 4 % Anteil eher unbedeutend.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

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

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

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

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 nachfolgend dargestellt:

Bereich	Acker (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle	Grünland (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle
Oderbruch	1,50 (Ackerzahl 40 – 60)	80	1,10 (Grünlandzahl 40- 60)	6
Ostbrandenburgische Platte	1,30 (Ackerzahl 20 – 40)	64	0,90 (Grünlandzahl 20 - 40)	17
Berlinnaher Raum	1,60 (Ackerzahl 20 – 40)	15	1,00 (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 m²) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung und auch Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung hier nicht berücksichtigt.

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

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

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

► Preisniveau von Acker

Ein Preisanstieg für Acker war im Jahr 2020 für den „Berlinnahe Raum“ zu verzeichnen. Hier fand eine Steigerung des Bodenrichtwertes um 0,30 €/m² statt. Die Bodenrichtwerte für den „Oderbruch“ und die „Ostbrandenburgischen Platte“ blieben konstant. Im Bereich Grünland war ebenfalls eine Erhöhung von 0,10 €/m² bis 0,40 €/m² im Landkreis Märkisch Oderland im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Im Jahr 2020 wurden mit 1.553 ha Ackerfläche 1,3 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

Nachfolgend sind die Kaufpreise für die Bodenrichtwertbereiche „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ differenziert nach Ackerzahl und Größe der veräußerten Fläche dargestellt.

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

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Oderbruch“

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	> 61		
0,25-1	1,02		1,49 1,50 0,85 1,56 1,30 1,43 0,56 1,35	0,72 1,49 0,75 1,68 1,70 1,42	1,54 1,23 1,64 1,53 1,40 1,70	21	1,33
>1-2	0,89	1,66 1,75 1,51 1,15	0,72 1,23	1,35 1,80 1,39 1,50 1,60 1,51		13	1,39
>2-5		1,30 1,50 1,00	1,80 1,43	2,12 2,18 1,58	1,20	9	1,57
>5-10	1,00	1,75	1,50 1,95 1,00 1,72 1,50 1,70	1,52 1,50 1,48 1,31 1,50 1,60 1,80 1,15 1,13	1,50 1,48	19	1,48
>10-20		1,64 1,60	1,50 1,83 1,50 1,84 1,82 1,42	1,43 1,76 1,97		11	1,66
>20	1,28		1,50 0,58	1,80 1,70	1,90	6	1,46
Verträge (Anzahl)	4	10	26	29	10	79	
Kaufpreismittel (€/m ²)	1,05	1,49	1,41	1,53	1,51		1,48

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Ostbrandenburgische Platte“

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m ²)
	<=20	21-30	31-40	41-50	>51		
0,25-1	1,50	0,83 1,55 2,00 0,91 1,31 1,00 1,98	1,20 0,77 1,30 1,00 1,53	1,26 1,00		15	1,28
>1-2		1,67 1,11 0,76	1,57 1,36	1,22		6	1,28
>2-5	1,42	1,30 1,30 1,00 1,00 1,71	1,36 0,50 1,00 1,06 1,20 1,00 1,59 1,30	1,50		15	1,22
>5-10		1,98 1,37 1,28 1,20 1,27	1,24 1,25 0,58 1,31 1,43 1,34 1,08 1,59 1,50 1,10 1,11	1,35		17	1,29
>10-20		1,33 1,49 1,29 0,77 1,08	1,49 1,63 1,95 1,23 1,46 1,74 1,45 1,62 1,46 1,19			15	1,41
Verträge (Anzahl)	2	25	36	5		68	
Kaufpreismittel (€/m ²)	1,46	1,30	1,29	1,27			1,30

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

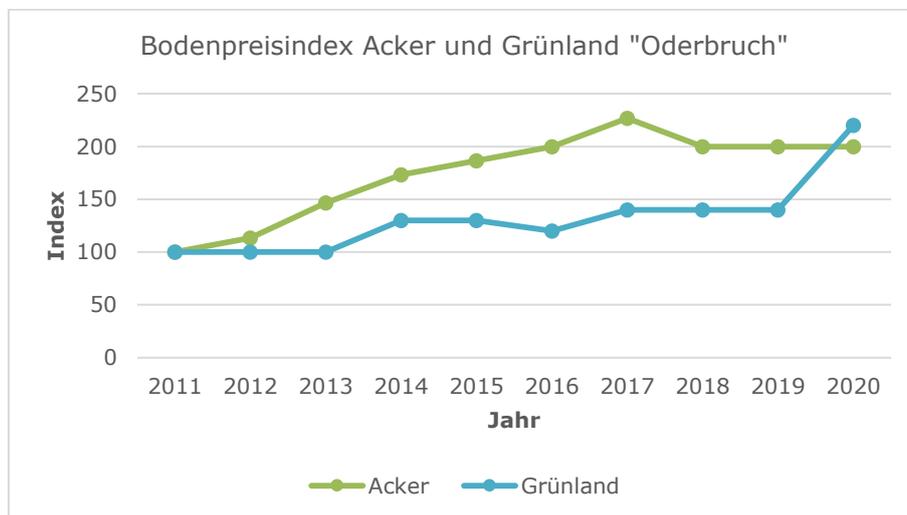
► **Preisniveau von Grünland**

Auffällig waren die deutlichen Kaufpreisanstiege im Bereich Grünland im gesamten Landkreis. Der höchste Anstieg ist im Oderbruch um durchschnittlich 0,40 €/m² im Vergleich zum Vorjahresrichtwert zu verzeichnen. Für Grünlandflächen in der Ostbrandenburgischen Platte wurden im Mittel 0,10 €/m² bzw. 0,30 €/m² im Berlinnahen Raum gezahlt.

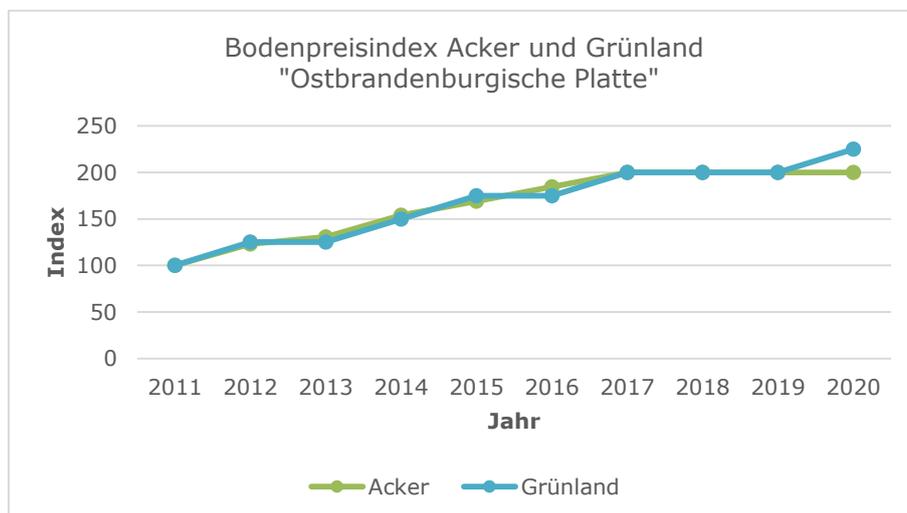
Es wurden insgesamt 117 ha Grünlandfläche und damit rund 1,1 % der Grünlandfläche bzw. 0,06 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt- bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

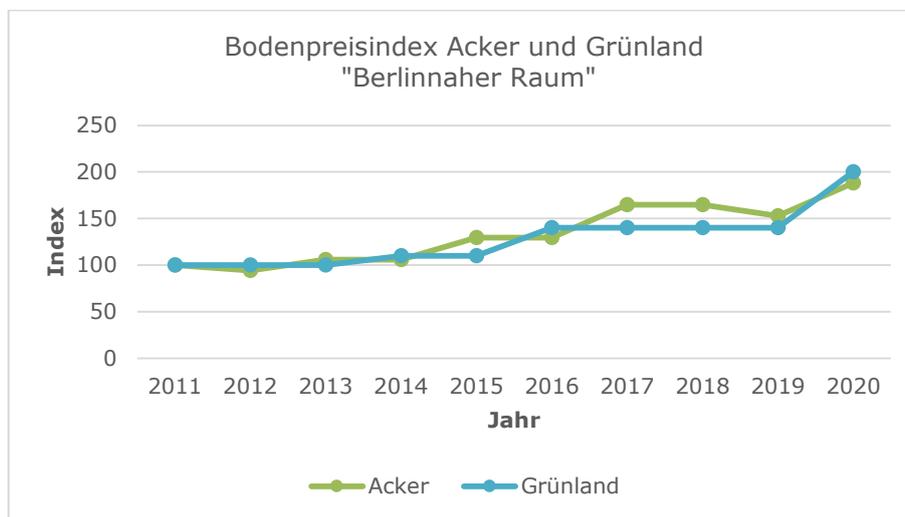
Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2011 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der jedoch 2018 gestoppt wurde.



Die Kaufpreise für Acker fielen nach dem Rückgang im Jahr 2018 wieder auf das Niveau von 2017 und blieben im Jahr 2020 unverändert. Dennoch hat sich der Ackerpreis im Bereich „Oderbruch“ in den letzten 10 Jahren verdoppelt. Der Preisanstieg für Grünland fiel bis zum Jahr 2019 dagegen moderater aus. Im Gegensatz dazu war dieser im aktuellen Berichtsjahr deutlicher zu verzeichnen. Der Index für Grünland hat im aktuellen Berichtsjahr den von Ackerland erstmals überschritten.



Im Bereich der „Ostbrandenburgischen Platte“ (Grafik s. S. 42) haben sich die Preise für Ackerland auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Die Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise verläuft annähernd kongruent, Grünland konnte sich in diesem Jahr auch in diesem Bereich weiter steigern und überschritt auch hier im Berichtsjahr erstmals den Index von Ackerland. In den letzten 10 Jahren lag die Preissteigerung für Acker bei 100 % und für Grünland bei rund 112 %.



Für den „Berlinnahen Raum“ sind die Preise deutlich gestiegen. Ab 2011 wurde für Acker mit einer Erhöhung auf fast 188 % weiterhin eine hohe Preissteigerung registriert. Ebenso die Entwicklung der Grünlandpreise. In diesem Bereich ging in den letzten 10 Jahren eine Steigerung auf 200 % von statten.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

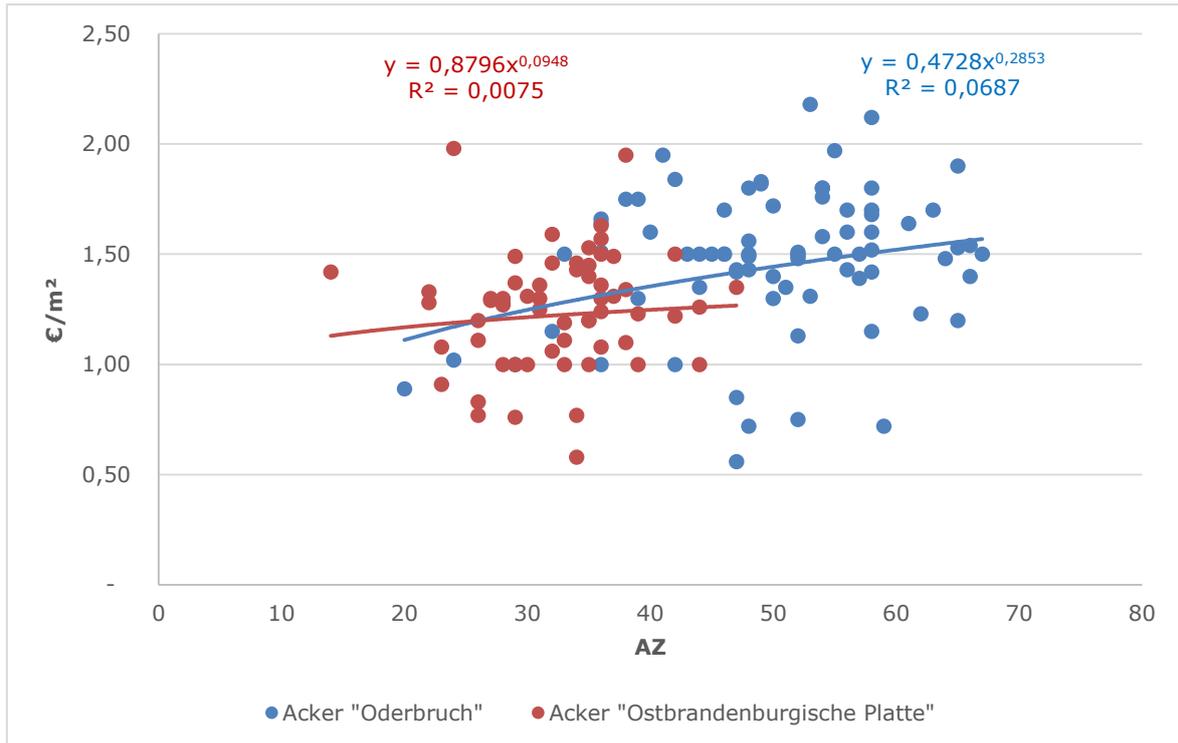
In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von eindeutigen Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

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

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

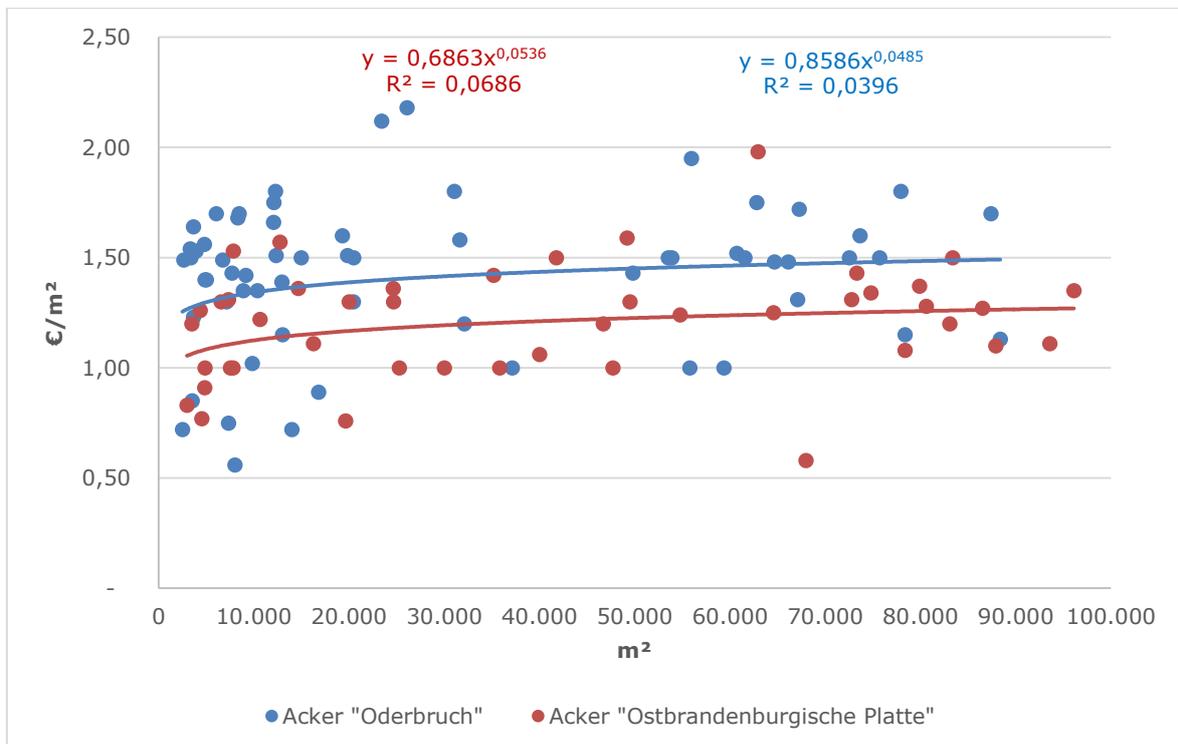
In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2020 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend bessere Böden höhere Kaufpreise erzielen, was insbesondere im Gebiet der „Ostbrandenburgischen Platte“ deutlich wird. Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) ist jedoch nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik).

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

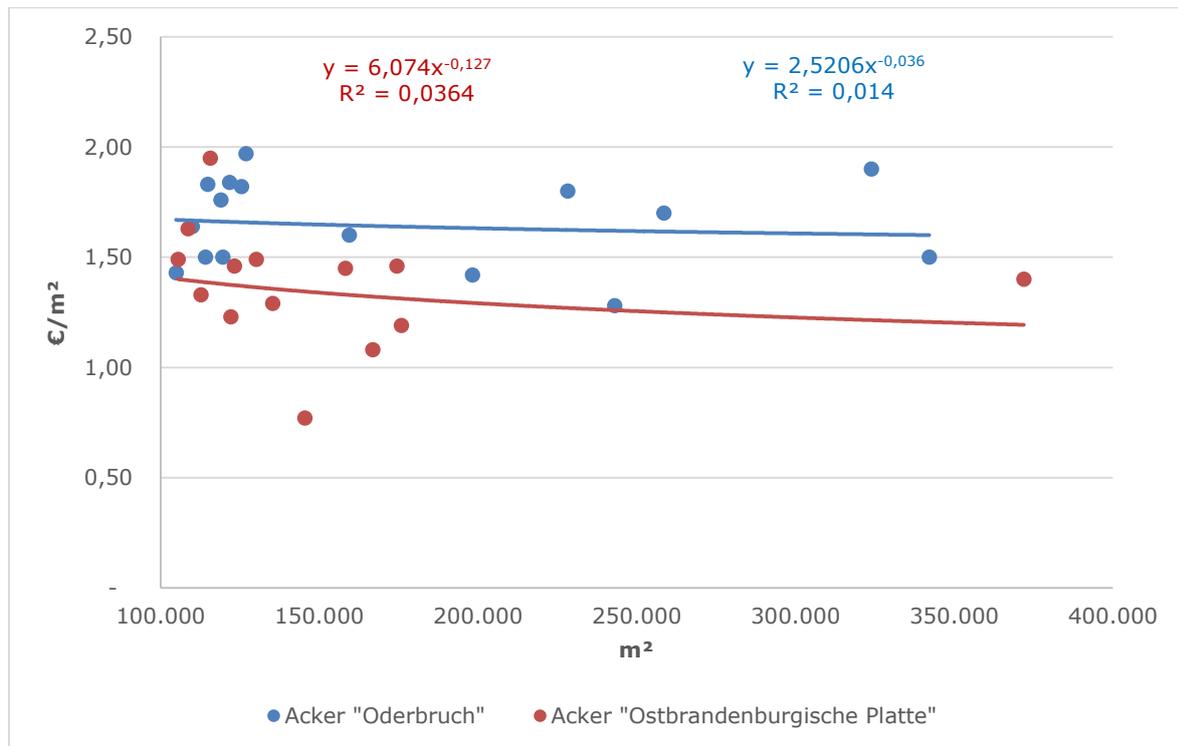


► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

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



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



► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

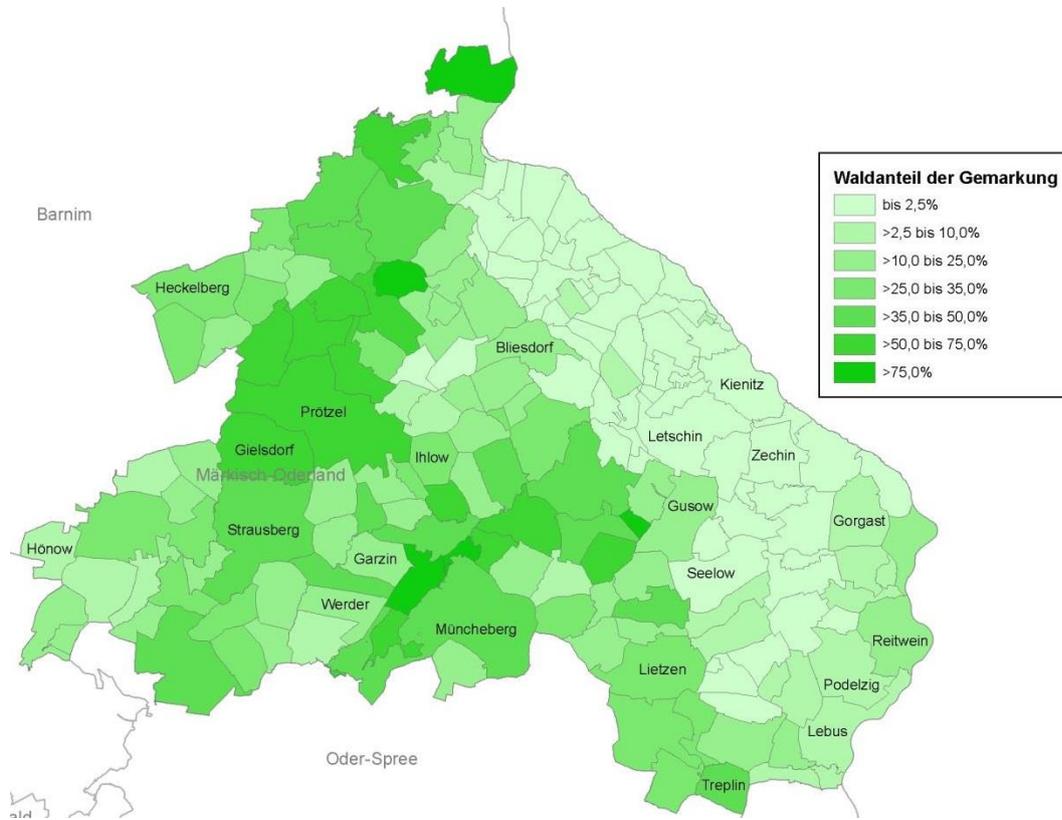
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

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.

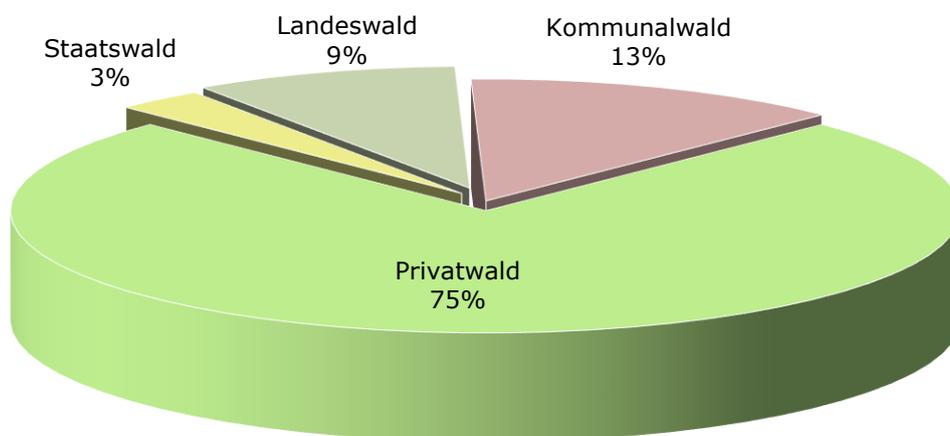
Zur Sicherung von Naturschutzplanungen hat der Landkreis in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten Flächen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz, insbesondere durch anerkannte Naturschutzorganisationen, ausgewiesen.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2020

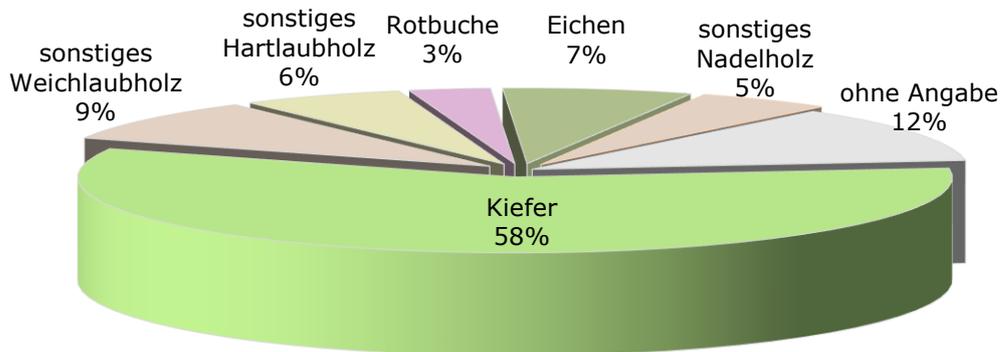
Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2020

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:



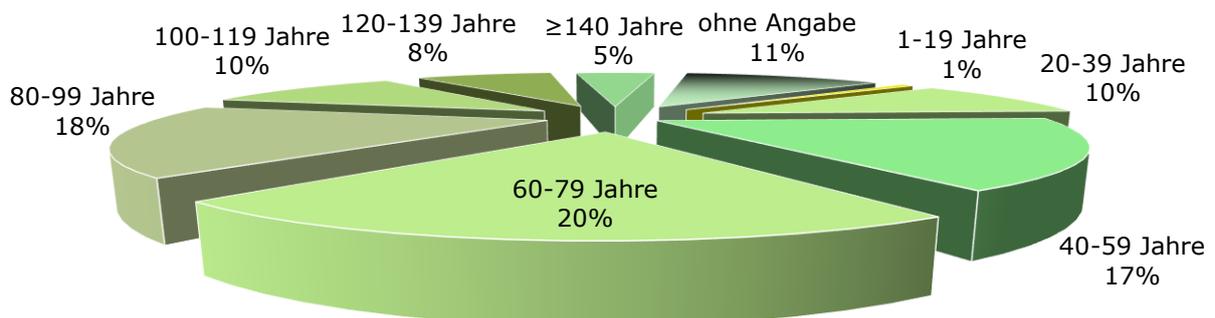
Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2020

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 31.12.2020

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.

Im aktuellen Berichtsjahr sind die Vertragszahlen und der Geldumsatz für Wald erheblich gesunken. Lediglich der Flächenumsatz ist im Jahr 2020 gestiegen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr.

Im Jahr 2020 wurden mit 1.326 ha Waldfläche rund 2,6 % der Waldfläche des Landkreises veräußert.

Umsatzzahlen Wald

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)	⊘ Fläche (ha)
2019	113	11.775	978	8,7
2020	96	7.458	1.326	13,8
Vergleich zum Vorjahr	- 15,0 %	- 36,7 %	+ 35,6 %	+ 59,6 %

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald hat sich nach der Erhöhung im Jahr 2017 auf **0,70 €/m²** 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).

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

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

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

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

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

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

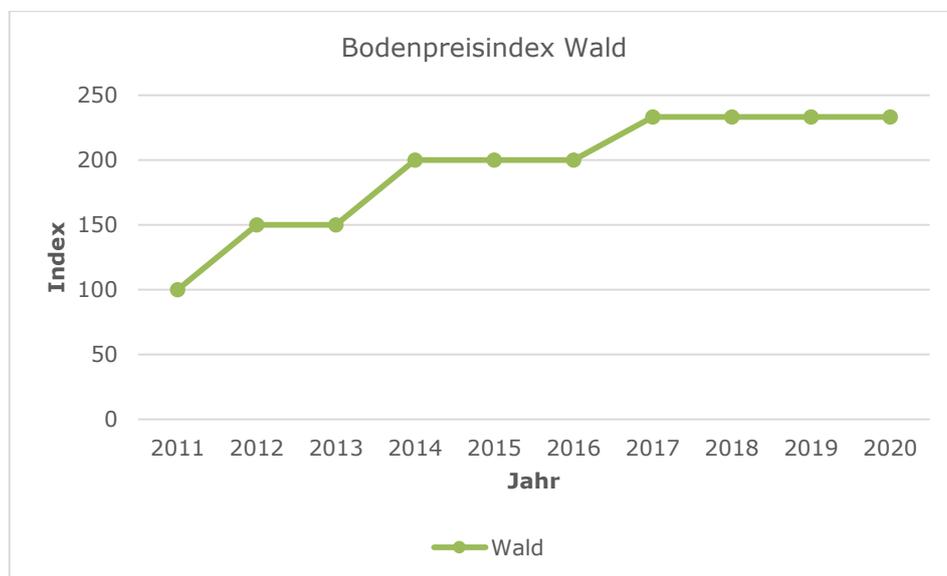
► **Ortsnahe Flächen**

Für ortsnahe Waldflächen lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2020 lag das Preisniveau der ortsnahen Flächen ca. 10 % über den ortsfernen Flächen. Eine statistisch gesicherte 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 2011 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 2011 in Höhe von 0,30 €/m² mehr als verdoppelt, hat sich jedoch seit dem Jahr 2017 stabilisiert.



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 2020 wurde diesbezüglich kein Kauffall registriert. In den letzten 5 Jahren gab es insgesamt 4 geeignete Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **1,20 €/m² und 5,30 €/m²**. Das Kaufpreismittel der Jahre **2016 bis 2020** liegt bei **3,10 €/m²**.

6.5 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

► Unland/Geringstland

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

In Auswertung der Jahre 2016 bis 2020 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

Unland/Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	Anzahl
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
2020	0,24	0,22 - 0,28	5

Die Erwerbsfälle im Berichtsjahr 2020 befinden sich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

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

► Naturschutz-/Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 64 geeignete Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 130 m² bis 57 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
64	1,07	0,08 - 16,67

7 **Sonstige unbebaute Grundstücke**

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2020 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► **Gartenland**

Die Gartenflächen machen mit 50 Kaufverträgen im Jahr 2020 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Ca. 95 % aller Gartenverkäufe entfielen auf den weiteren Metropolitanraum.

In Auswertung der Kaufpreise für **hausnahes Gartenland** im Zeitraum 2016 bis 2020 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung in Höhe von 3 % bis 99 % 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 ²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m ²)
≤ 50 (10)	Ø 12 (Spanne 3-26)	200 – 2.000	≤ 15 (114)	Ø 25 (Spanne 3-99)	150 – 6.700
> 50 (36)	Ø 15 (Spanne 3-67)	70 – 7.100	> 15 (77)	Ø 15 (Spanne 3-42)	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 Landkreis Märkisch-Oderland wurde im Jahr 2020 in 269 Windkraftanlagen, auf ca. 3.831 baulichen Solaranlagen (Dach- und Freiflächen), davon 55 Solarparks auf 773,3 ha Freifläche (inkl. Nebenflächen) und 41 Biogasanlagen erneuerbare Energie erzeugt.

Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung für Strom und Wärme verkörpern insgesamt eine installierte Leistung von rund 1.067 MW, eine Zunahme von ca. 13,3 % gegenüber dem Vorjahr. Gegenüber dem Stand vor fünf Jahren bedeutet dies ein Anstieg von mehr als 30 %.

Bedingt durch die COVID-19-Pandemie hat sich der Energieverbrauch insgesamt nach Schätzungen im Jahresdurchschnitt im Vergleich zu 2019 um ca. 3,8 % verringert.

Der Anstieg bei der installierten Leistung im Jahr 2020 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. Parallel dazu ist auch im technologischen Bereich eine zunehmende Dynamik festzustellen. So konnten in den vergangenen Jahren aufgrund tech-

nischer Neuerungen, der Wirkungsgrad von Anlagen gesteigert und die Kosten für die Stromerzeugungskosten insgesamt für Erneuerbare Energien reduziert werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree verfügt über einen rechtskräftigen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (RegPIWind). Im Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ sind insgesamt 33 Eignungsgebiete Windenergienutzung (WEG) ausgewiesen, davon liegen 15 WEG im Kreisgebiet Märkisch-Oderland. Derzeit befinden sich weitere 70 WKA mit einer installierten Leistung von 355,6 MW im Genehmigungsverfahren, für 26 WKA mit einer Leistung von 110,1 MW wurde eine Genehmigung durch das Landesamt für Umwelt erteilt.

Seit ca. 3 Jahren entstehen viele PV-Großanlagen auf Freiflächen, bei denen eine EEG-Förderung entbehrlich ist. Bei der installierten Leistung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (Solarparks) im Landkreis Märkisch-Oderland ist seit dem Jahre 2017 ein Zuwachs von rd. 46 % zu verzeichnen. Der größte Solarpark in Neuhardenberg weist eine installierte Leistung von 141,3 MWp aus.

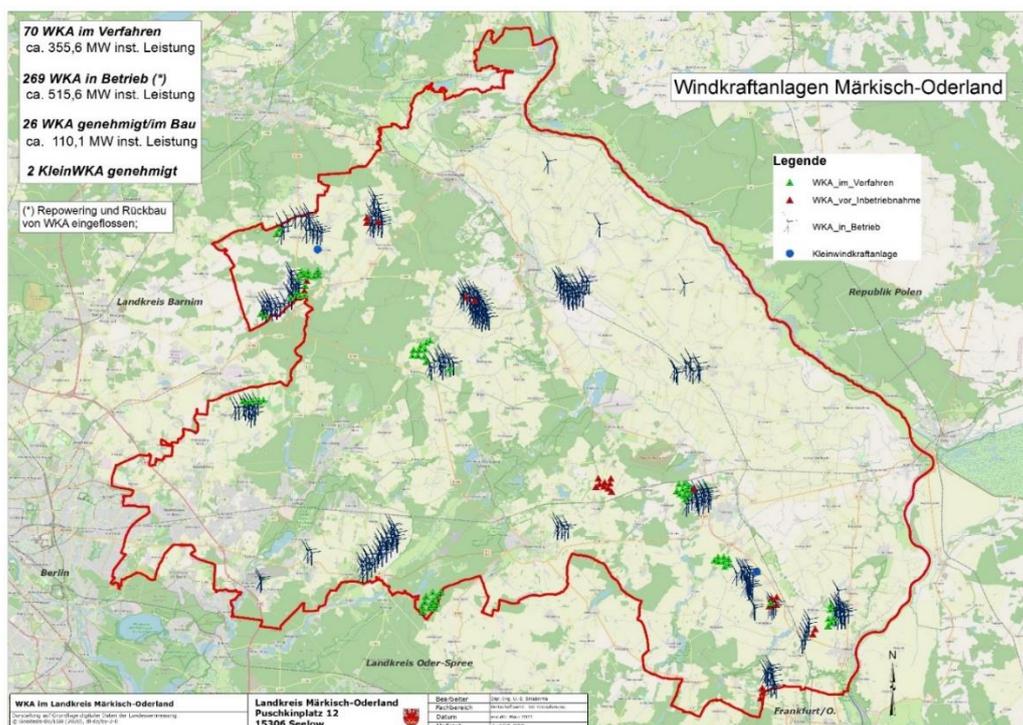
Auch im Jahr 2020 wurden keine neuen Biogasanlagen im Landkreis Märkisch-Oderland errichtet. Es wurden im Zusammenhang mit bereits bestehenden Biogasanlagen nur Änderungsanträge von Biogasanlagenbetreibern vorgelegt, die die Errichtung von weiteren BHKW, Lagerkapazitäten oder Umwallungen betreffen.

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

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, 2020

Zur Windkraftnutzung wurde im Jahr 2020 kein Grundstückskaufvertrag registriert. Aus den letzten 5 Jahren liegen 4 Kauffälle vor. Sie sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

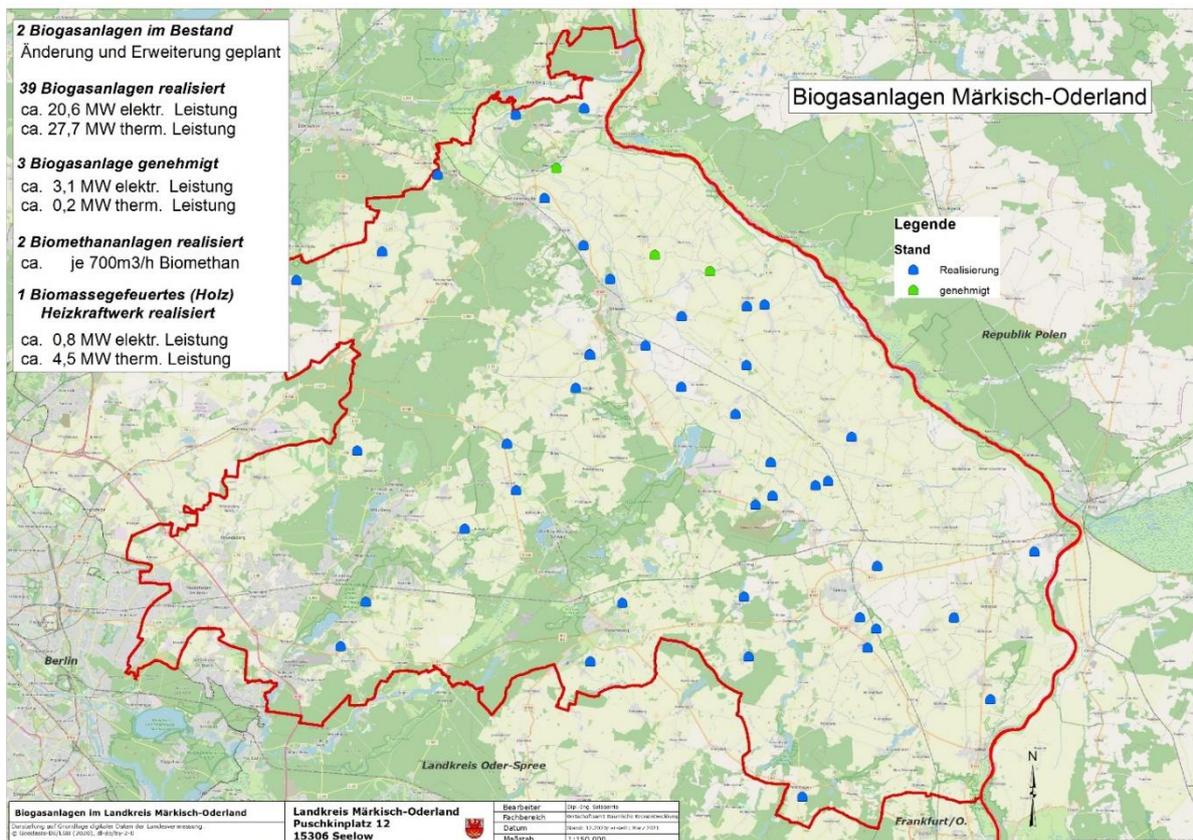
Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge ab 2011 unter zusätzlicher Aufteilung in die unterschiedlichen Nutzungen festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m ² (gerundet)	
		Vertrag enthält keine Informationen über zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält Informationen über zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		5,20 (1,20- 12,00)	2,50 (1,50 – 4,85)
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	64,00 (20,00 – 109,00)	4,70 (1,20 – 12,00)
	Trasse	0	0
	Abstandsflächen/ Restflächen	0	0

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, 2020

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

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

Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen

Im Berichtsjahr gab es lediglich einen Kauffall für eine unbebaute Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. In Auswertung von sieben Kauffällen der Jahre 2016 bis 2020 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **0,70 €/m² und 14,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **7,20 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 3.500 m² 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 2020	Kauffälle 2016-2020	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Dauerkleingärten nach BKleingG	3	8	3,11	0,70 bis 5,00
Wasserflächen Seen Gräben Anteilige Flächen	/ 4 10	/ 16 20	/ 0,55 48,57	/ 0,12 bis 2,00 21,32 bis 50,00
Private Wege im Außenbereich im Innenbereich	2 1	10 9	1,56 2,69	0,19 bis 6,82 0,42 bis 9,87
Pferdekoppel	1	2	31,60	20,17 bis 43,00
Bahnflächen (Gleisanlagen)	/	/	/	/
Lagerplätze	1	4	24,20	1,78 bis 80,40

► Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz)

Für den Zeitraum 2016 bis 2020 lagen drei Kauffälle für zukünftige Ausgleichsflächen (nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz) vor. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 3,51 €/m² bei einer Spanne von 3,00 €/m² bis 4,00 €/m². Die Grundstücke haben eine Größe von 250 m² bis 135.000 m².

► **Abbauland**

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2016 wurden lediglich zwei Kauffälle erfasst, im Jahr 2020 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 zwei Kauffällen über grundeigene Bodenschätze der Jahre 2016 bis 2020 lag der Mittelwert bei **9,93 €/m²** bei einer Schwankung zwischen **9,85 €/m² und 10,00 €/m²**. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 3,7 und 3,8 ha. (Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

► **Stellplätze**

Im Berichtsjahr gab es einen Kauffall für eine Stellplatznutzung. In Auswertung von 10 Kauffällen im Zeitraum 2016 bis 2020 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 m²) wurden je Stellplatz ca. **3.200 €** bzw. ca. **237 €/m²** gezahlt. Das Preisniveau aus sechs Verkäufen lag zwischen 83 % und 400 % zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel von zwei Verkäufen ca. **119.700 €** bzw. ca. **105,00 €/m²** bei einer Spanne von **15,00 €/m² bis 195,00 €/m²** gezahlt. Das Preisniveau lag im Mittel nur bei rund 41 % der Bodenrichtwerte. Die Flächen waren im Mittel 1400 m² groß bei einer Spanne von 1.099 m² bis 1.674 m².

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

► **Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen**

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 28 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 €/m² für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 2,36 (Spanne 1,00 – 10,23)	Ø 1,28 (Spanne 0,62 – 3,67)
Datenbasis 18 Kauffälle	Datenbasis 10 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

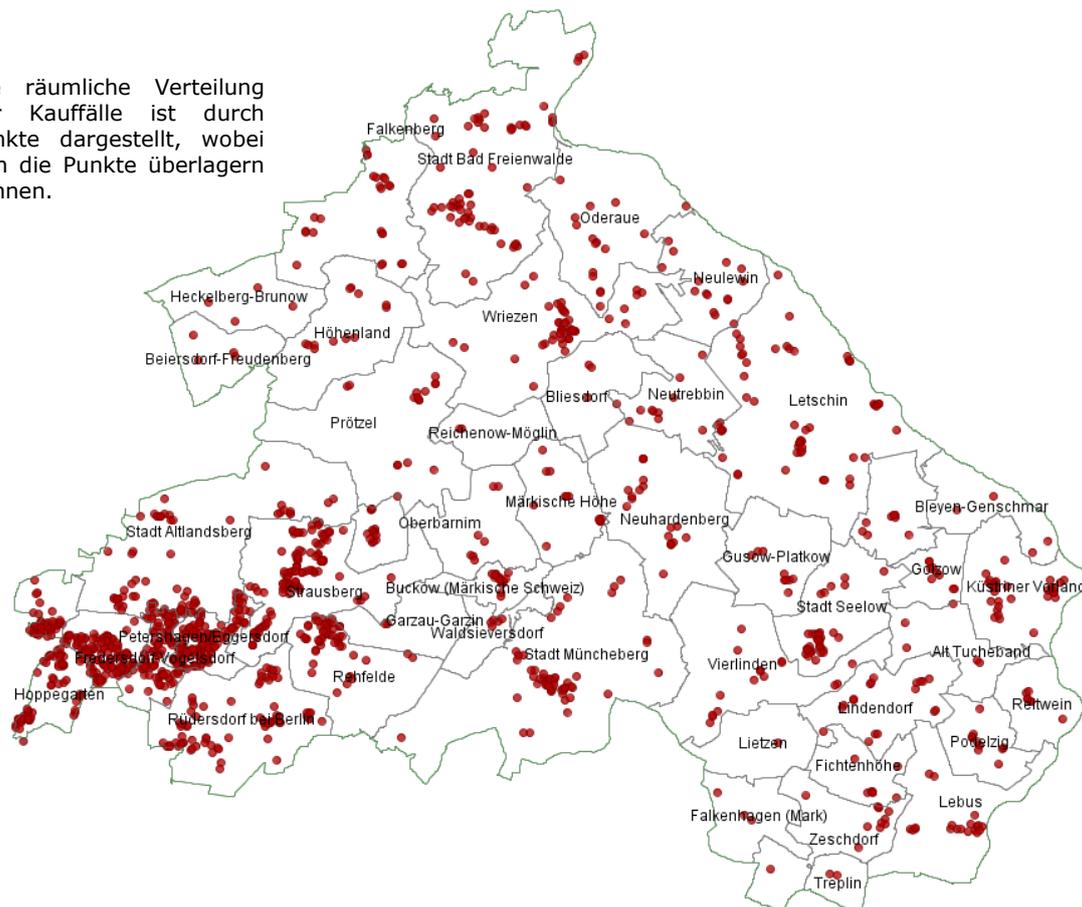
8.1 Allgemeines

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte in dem bedeutendsten Teilmarkt im Jahr 2020, mit einem Plus von rund 22 % zum Vorjahr auf 467 Mio. €, einen neuen Höchststand. Ebenfalls stieg der Flächenumsatz um rund 29 %, die Vertragsanzahl sank jedoch um rund 1 % 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 2020.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2019	(1 000 m ²)	% zu 2019	(100 T €)	% zu 2019
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	62,9	846	-1,1	1.445	-13,7	2.179	13,3
Reihenhäuser/DHH	11,7	158	3,9	166	3,1	335	16,7
Mehrfamilienhäuser	5,8	78	-6,0	988	258,0	1.201	129,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	4,5	61	19,6	169	-15,9	417	11,8
Wochenendhäuser	7,7	103	-1,9	119	24,0	91	44,4
sonstige Gebäude	7,4	100	-15,3	1.765	46,2	449	-31,2
Gesamt	100,0	1.346	-1,3	4.652	28,7	4.672	22,2

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 2020 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).

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

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

► Einfamilienhäuser

Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	345.000 (60)	800	2.960	120
BJ >1945-1990	325.000 (32)	760	2.950	120
BJ >1990-2012	440.000 (101)	720	3.450	130
BJ >2012	475.000 (18)	790	3.980	120

weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	125.000 (27)	800	1.060	120
BJ >1945-1990	145.000 (39)	880	1.330	110
BJ >1990-2012	265.000 (28)	810	2.070	130
BJ >2012	390.000 (7)	880	3.230	120

► Zweifamilienhäuser

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

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 410.000 € (Spanne 225.000-640.000)	Ø 190.000 € (Spanne 60.000-375.000)
Datenbasis 18 Kauffälle	Datenbasis 11 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 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) 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 Aussage-sicherheit zu erhöhen und dadurch statistisch fundierte Ergebnisse zu erhalten. Damit wird dem Rechnung getragen, dass in der Praxis viele Merkmalerfassungen nur auf einer ungefähren Einschätzung basieren, da keine Innenbesichtigung der Gebäude erfolgt bzw. die Beantwortung der an den Erwerber verschickten Fragebögen durch Laien mit einem entsprechenden Fehlerrisiko verbunden ist.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 789 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2018 bis 2020 entsprechend der SW-RL nach folgender Formel ermittelt:

**Sachwertfaktor = Kaufpreis ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vorläufiger Sachwert**

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

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

- Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche
- Vordächer im üblichen Umfang
- 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, Balkone und Dachterrassen über 5 m² Grundfläche sind gemäß Punkt 3.4 Abs. 2 der RL SW-BB als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Vom üblichen abweichende Nutzbarkeiten im Dachgeschoss bzw. ausgebaute Spitzböden sind durch Zu- bzw. Abschläge zu den NHK 2010 in Höhe von 5 % bis 10 % gemäß Punkt 3.4 Abs. 3 der RL SW-BB zu berücksichtigen.

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

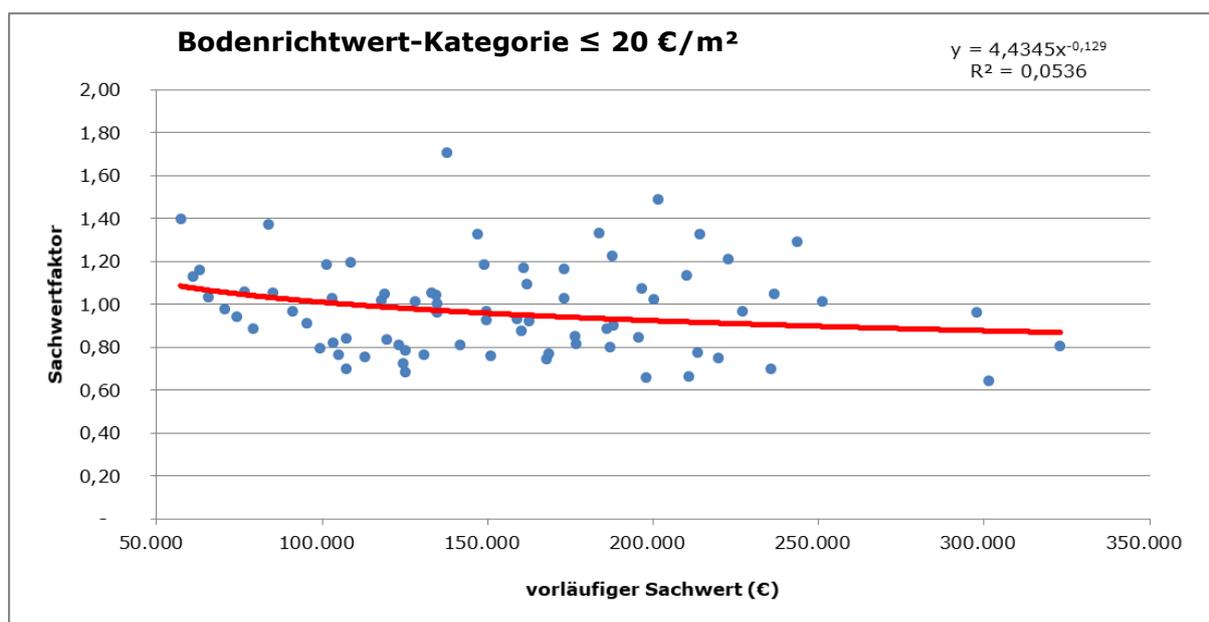
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

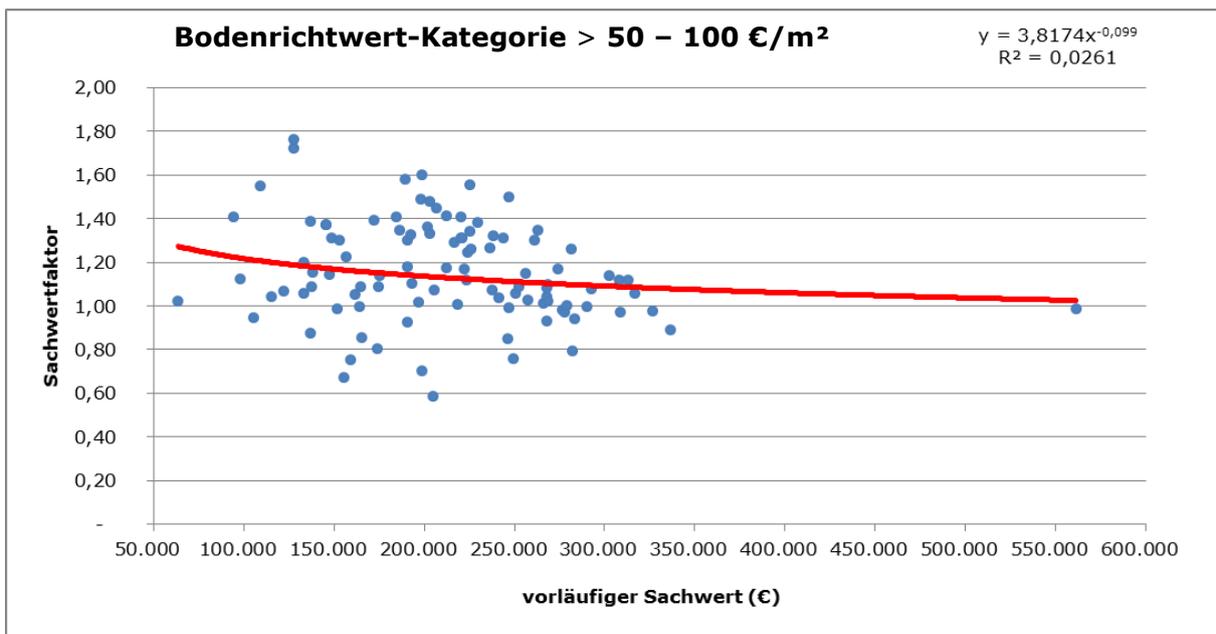
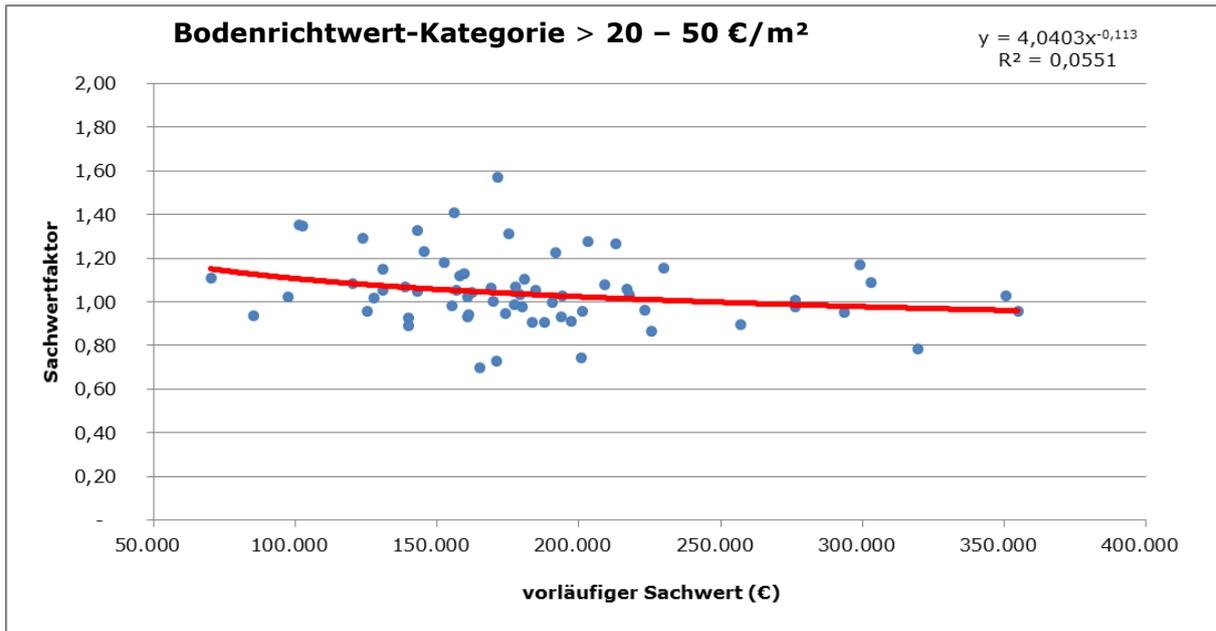
Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre (2018 – 2020)
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 ² bis 1.300 m ² , Ø 815 m ²
Gebäudewert	≥ 20.000 €

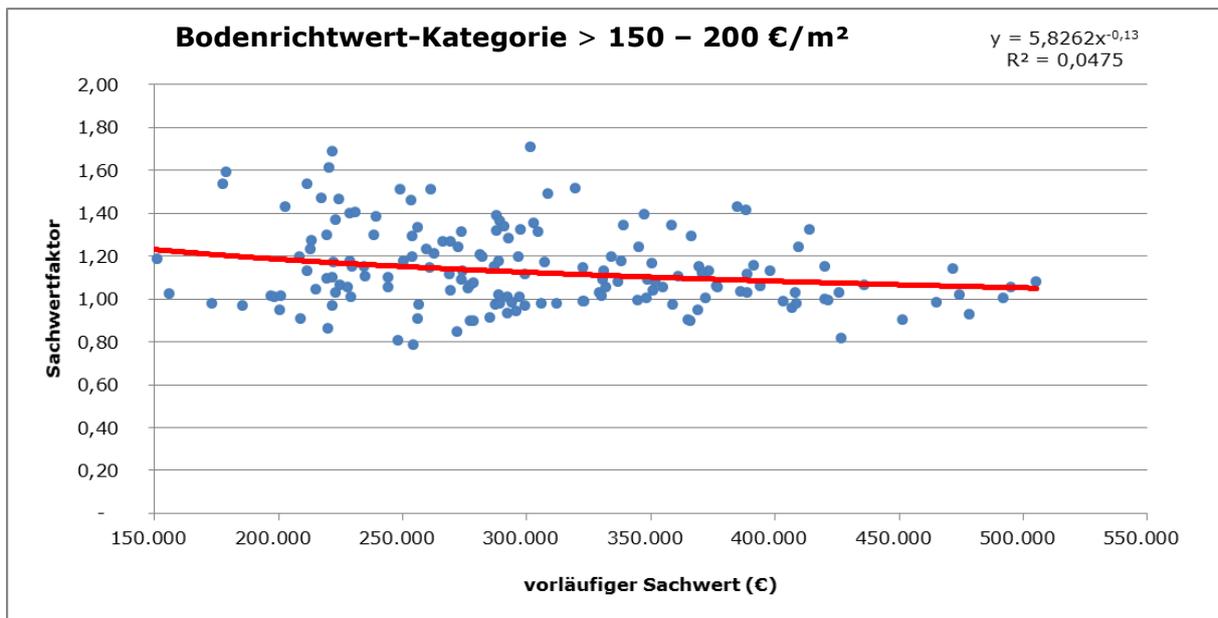
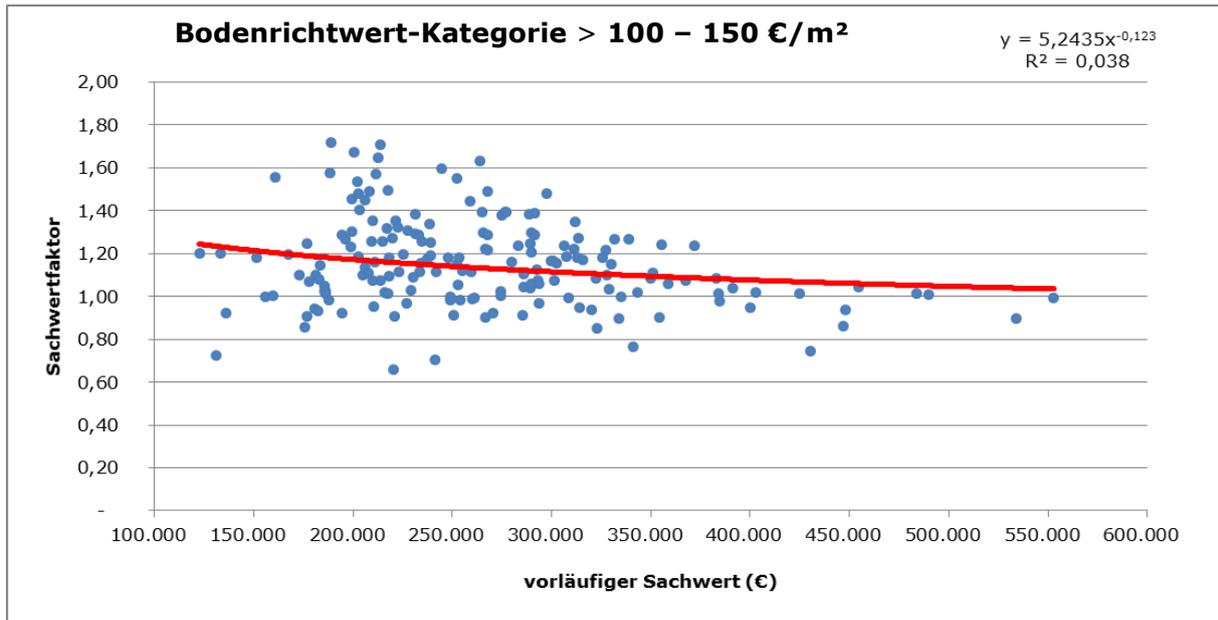
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten inkl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

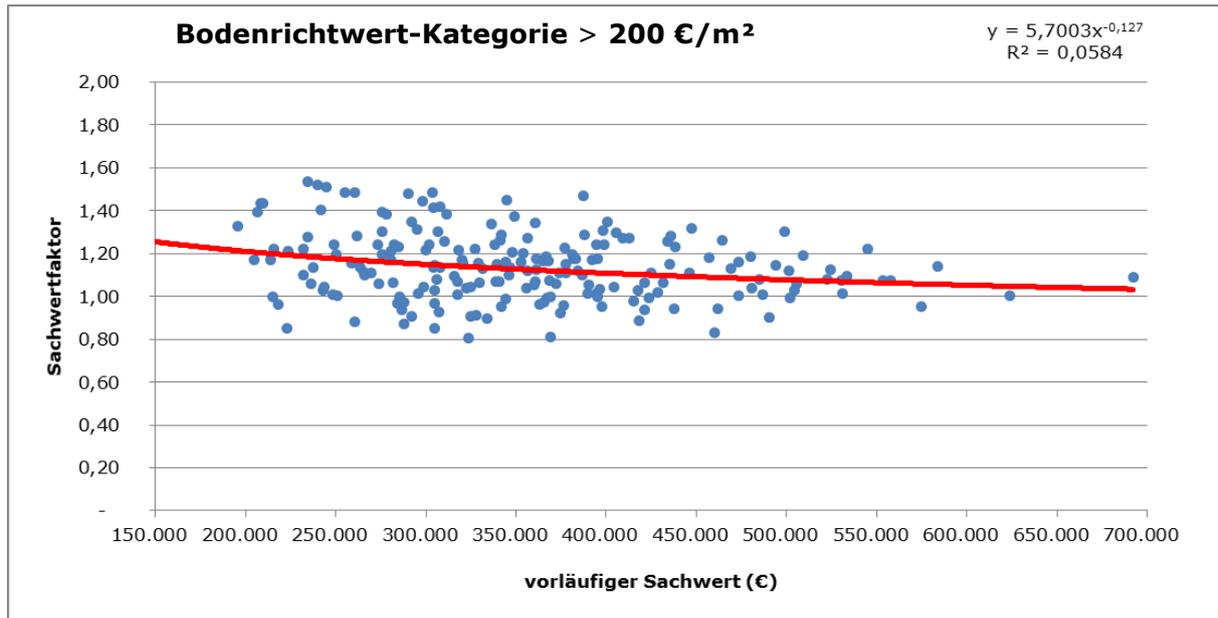
Der Sachwertfaktor wird maßgeblich durch das Bodenpreisniveau beeinflusst. Demgemäß werden die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Landkreis Märkisch-Oderland durch die Ableitung von Sachwertfaktoren gestaffelt nach Bodenpreisklassen (Bodenrichtwert-Kategorien) berücksichtigt. Bei der Ableitung der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

Trotz des weiterhin gestiegenen Bodenpreisniveaus wurden die Bodenrichtwert-Kategorien aus dem vergangenen Jahr übernommen, um eine robuste Stichprobe zu erhalten. Insofern sind die Auswertungsergebnisse mit der Vorjahresauswertung nicht direkt vergleichbar. Nachfolgend sind die Kauffälle gemäß der Gruppierung grafisch dargestellt.



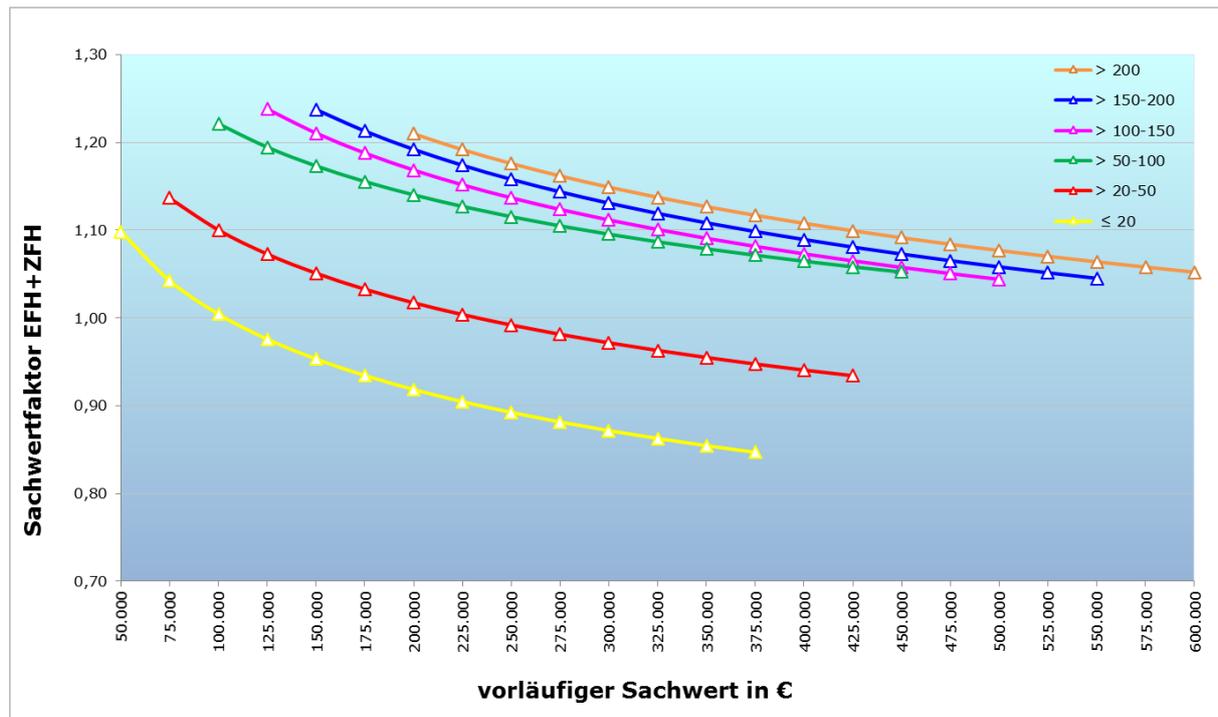






Die Sachwertfaktoren reflektieren die örtliche Angebots- und Nachfragesituation. Durch die erhöhte Nachfrage insbesondere nach hochpreisigen Objekten haben die Sachwertfaktoren weiter deutlich angezogen und reflektieren damit die Veränderungen des regionalen Immobilienmarktes. Anhand der vorstehenden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

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



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

Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien					
	≤ 20	> 20-50	> 50-100	> 100-150	> 150-200	> 200
50.000	1,10					
75.000	1,04	1,14				
100.000	1,00	1,10	1,22			
125.000	0,98	1,07	1,19	1,24		
150.000	0,95	1,05	1,17	1,21	1,24	
175.000	0,93	1,03	1,16	1,19	1,21	
200.000	0,92	1,02	1,14	1,17	1,19	1,21
225.000	0,90	1,00	1,13	1,15	1,17	1,19
250.000	0,89	0,99	1,12	1,14	1,16	1,18
275.000	0,88	0,98	1,10	1,12	1,14	1,16
300.000	0,87	0,97	1,10	1,11	1,13	1,15
325.000	0,86	0,96	1,09	1,10	1,12	1,14
350.000	0,85	0,95	1,08	1,09	1,11	1,13
375.000	0,85	0,95	1,07	1,08	1,10	1,12
400.000		0,94	1,06	1,07	1,09	1,11
425.000		0,93	1,06	1,06	1,08	1,10
450.000			1,05	1,06	1,07	1,09
475.000				1,05	1,07	1,08
500.000				1,04	1,06	1,08
525.000					1,05	1,07
550.000					1,05	1,06
575.000						1,06
600.000						1,05
Kauffallanzahl	77	66	102	178	164	202
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,05	0,06	0,03	0,04	0,05	0,06
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,23	-0,23	-0,16	-0,19	-0,22	-0,24
Formel	$Y=4,4345X^{-0,129}$	$Y=4,0403X^{-0,113}$	$Y=3,8174X^{-0,099}$	$Y=5,2435X^{-0,123}$	$Y=5,8262X^{-0,13}$	$Y=5,7003X^{-0,127}$

Hinweise:

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

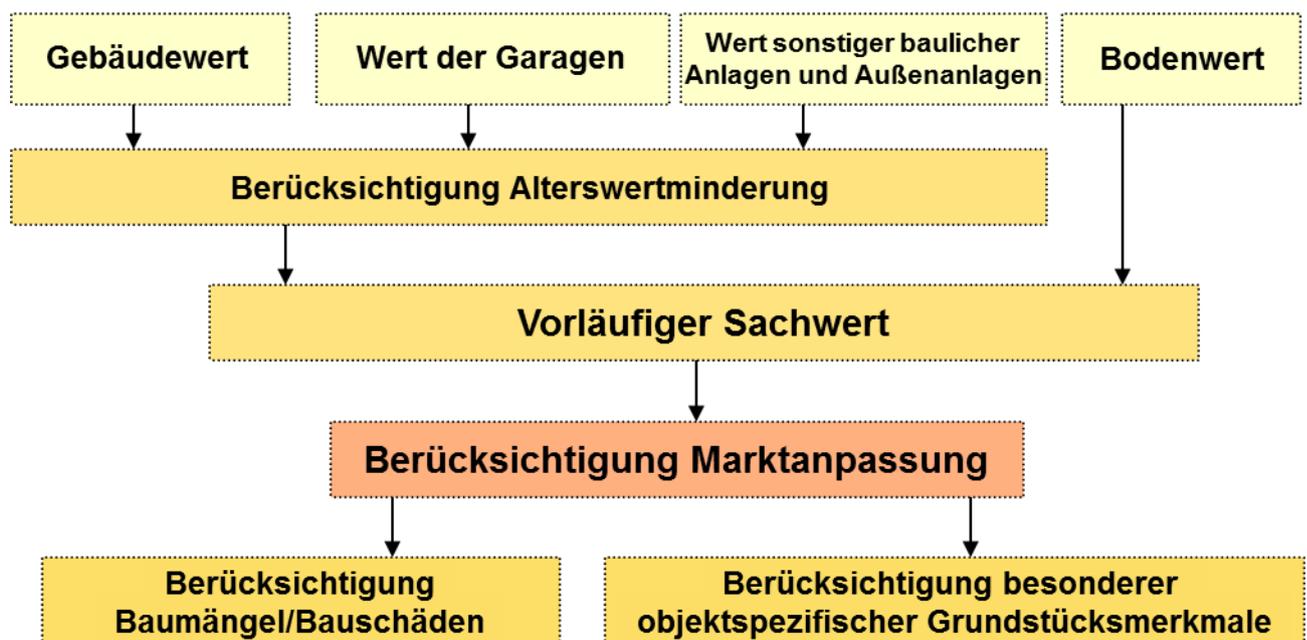
² Der Korrelationskoeffizient (r) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

In Auswertung der vorliegenden Daten ist festzustellen, dass die ermittelte Korrelation zwischen vorläufigen Sachwert und dem Sachwertfaktor 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 bezogen auf 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, Reihenhaus
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche, der Vergleichspreis bezieht sich auf das Grundstück d. h. auf das Gebäude und den Boden
Wohnflächenermittlung	aus verschiedenen Quellen z. B. Kaufverträge, Bauakten, geprüfte Angaben aus Fragebögen, eigene überschlägige Ermittlung
Zeitraum der Stichprobe	2018 - 2020
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.300 m ²
Gebäudewert	größer 30.000 €
Berechnungsmodell	Vergleichspreis = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{Wohnfläche}}$ = $\frac{\text{PREINO}}{\text{WoFI}}$

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

Einflussgröße	Differenzierung
Lage	Einteilung analog Sachwertfaktor in folgende Bodenrichtwertniveaus 0 - 20 €/m ² , 21 - 50 €/m ² , 51 - 100 €/m ² , 101 - 150 €/m ² , 151 - 200 €/m ² , > 201 €/m ² . Die Bodenwertkategorien wurden der Marktentwicklung angepasst.
Baujahr	Baujahresklassen bis 1945, 1946 - 1990, 1991- 2012, ab 2013
Sanierungszustand	keine unsanierten Objekte, bis 1990 Einteilung in teilsaniert/voll saniert, ab 1991 keine Unterscheidung nach Sanierungszustand, für Doppelhaushälften prinzipiell Zustand überwiegend saniert
Keller	keine Differenzierung nach Grad der Unterkellerung, da Neubauten nur selten einen Keller haben und mit zunehmendem Baualter das Vorhandensein eines Kellers immer weniger preisbildend wirkt.

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

Die Stichprobe umfasst 883 Kauffälle freistehender Einfamilienhäuser. Es handelt sich um die Marktabbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbstgenutzten Einfamilienhäusern (keine vermieteten Objekte). Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m² gerundet.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenwertniveau bis 20 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	15	901	35.000 - 70.000 54.000	115	289 - 684 479
bis 1945 vollsaniert	20	863	73.000 - 300.000 142.000	139	600 - 2.190 1.073
1946 - 1990 teilsaniert	26	898	35.000 - 98.000 69.000	109	208 - 1.143 649
1946 - 1990 vollsaniert	19	858	115.000 - 300.000 161.000	121	693 - 2.881 1.383
1991 - 2012	27	947	45.000 - 315.000 182.000	126	682 - 2.475 1.454
ab 2013	0	/	/	/	/

Bodenwertniveau 21 €/m ² bis 50 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	15	760	75.000 - 138.000 102.000	126	446 - 1.713 887
bis 1945 vollsaniert	8	813	160.000 - 230.000 190.000	145	1.072 - 1.667 1.334
1946 - 1990 teilsaniert	16	808	59.000 - 153.000 114.000	108	417 - 2.464 1.151
1946 - 1990 vollsaniert	15	935	165.000 - 270.000 195.000	114	1.286 - 2.935 1.750
1991 - 2012	25	688	84.000 - 434.000 208.000	121	926 - 2.857 1.722
ab 2013	7	949	250.000 - 360.000 300.000	135	1.724 - 2.634 2.248

Bodenwertniveau 51 €/m ² bis 100 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	13	846	65.000 - 177.000 138.000	116	576 - 2.286 1.316
bis 1945 vollsaniert	22	896	190.000 - 450.000 254.000	127	1.250 - 3.768 2.068
1946 - 1990 teilsaniert	13	852	105.000 - 195.000 151.000	106	778 - 2.963 1.583
1946 - 1990 vollsaniert	16	853	230.000 - 346.000 276.000	143	1.286 - 2.883 2.006
1991 - 2012	50	739	179.000 - 484.000 306.000	123	1.355 - 3.825 2.567
ab 2013	9	782	260.000 - 600.000 380.000	111	2.564 - 7.135 3.553

Bodenwertniveau 101 €/m² bis 150 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	15	796	150.000 - 201.000 185.000	101	1.316 - 2.799 1.904
bis 1945 vollsaniert	35	932	220.000 - 580.000 295.000	127	1.212 - 5.955 2.505
1946 - 1990 teilsaniert	13	747	126.000 - 225.000 185.000	94	1.257 - 3.385 2.231
1946 - 1990 vollsaniert	23	903	231.000 - 550.000 301.000	124	1.544 - 3.988 2.561
1991 - 2012	90	737	170.000 - 542.000 353.000	126	1.545 - 4.883 2.909
ab 2013	16	732	299.000 - 570.000 407.000	126	2.382 - 4.828 3.354

Bodenwertniveau 151 €/m² bis 200 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	19	750	160.000 - 273.000 227.000	99	1.441 - 3.881 2.378
bis 1945 vollsaniert	25	953	280.000 - 495.000 344.000	121	1.921 - 5.517 2.986
1946 - 1990 teilsaniert	15	722	148.000 - 273.000 221.000	104	1.451 - 3.125 2.231
1946 - 1990 vollsaniert	17	807	280.000 - 459.000 331.000	130	1.639 - 3.901 2.764
1991 - 2012	73	758	200.000 - 710.000 389.000	129	1.423 - 6.068 3.134
ab 2013	15	695	240.000 - 485.000 397.000	116	2.612 - 3.972 3.426

Bodenwertniveau über 200 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	26	707	190.000 - 300.000 265.000	106	920 - 4.762 2.777
bis 1945 vollsaniert	44	858	314.000 - 605.000 419.000	128	2.201 - 8.413 3.428
1946 - 1990 teilsaniert	13	670	215.000 - 300.000 276.000	107	1.500 - 5.068 2.927
1946 - 1990 vollsaniert	20	809	340.000 - 490.000 392.000	135	1.966 - 6.087 3.068
1991 - 2012	85	741	310.000 - 1.025.000 460.000	132	2.342 - 5.613 3.592
ab 2013	16	742	325.000 - 755.000 492.000	131	2.574 - 5.063 3.836

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 steigende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Erneut war eine Steigerung beim Geldumsatz mit rund 17 % zu verzeichnen, bei der Anzahl der Kaufverträge von rund 4 % und beim Flächenumsatz von rund 3 % gegenüber dem Vorjahr registriert.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2020 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).

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 ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	195.000 (1)	650	2.170	90
BJ >1945-1990	300.000 (4)	720	2.630	120
BJ >1990	355.000 (27)	400	3.110	120

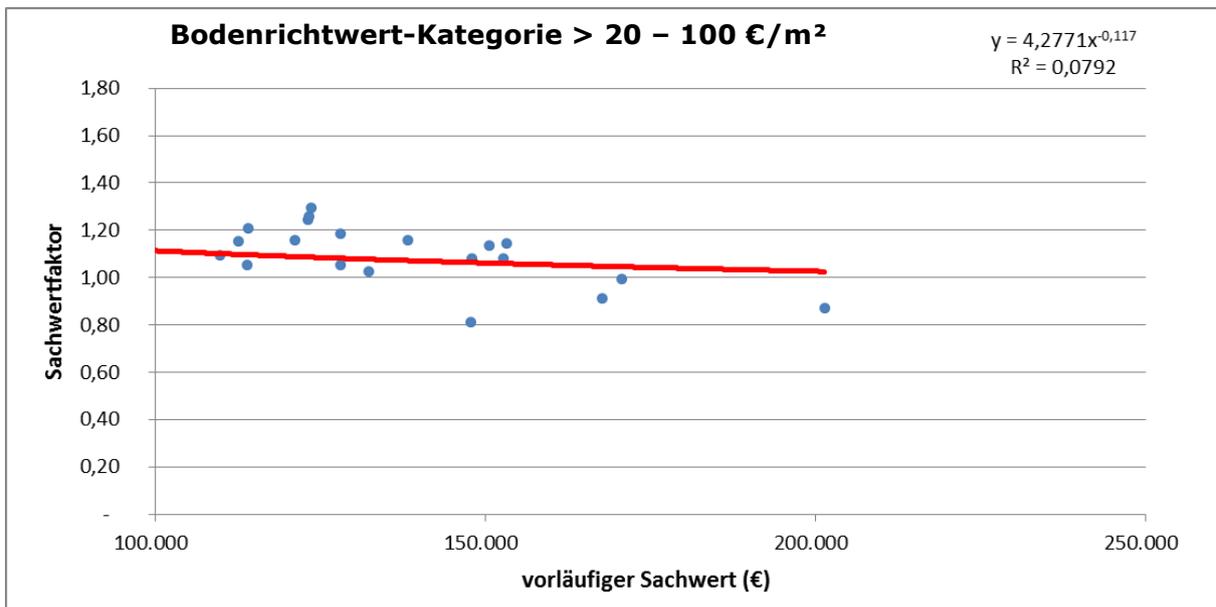
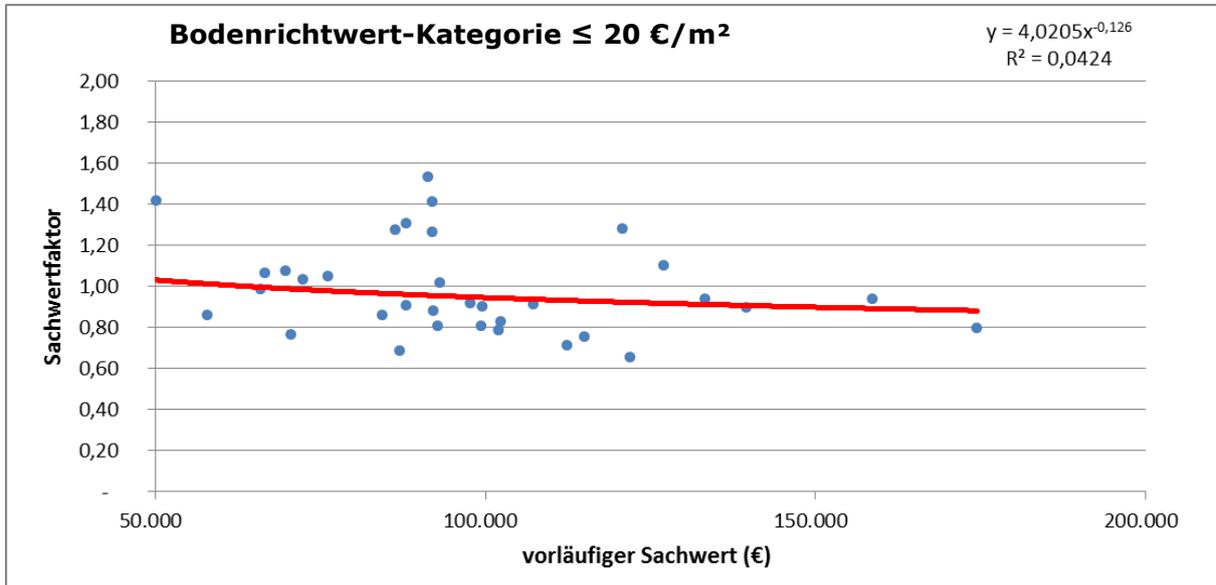
► weiterer Metropolitanraum

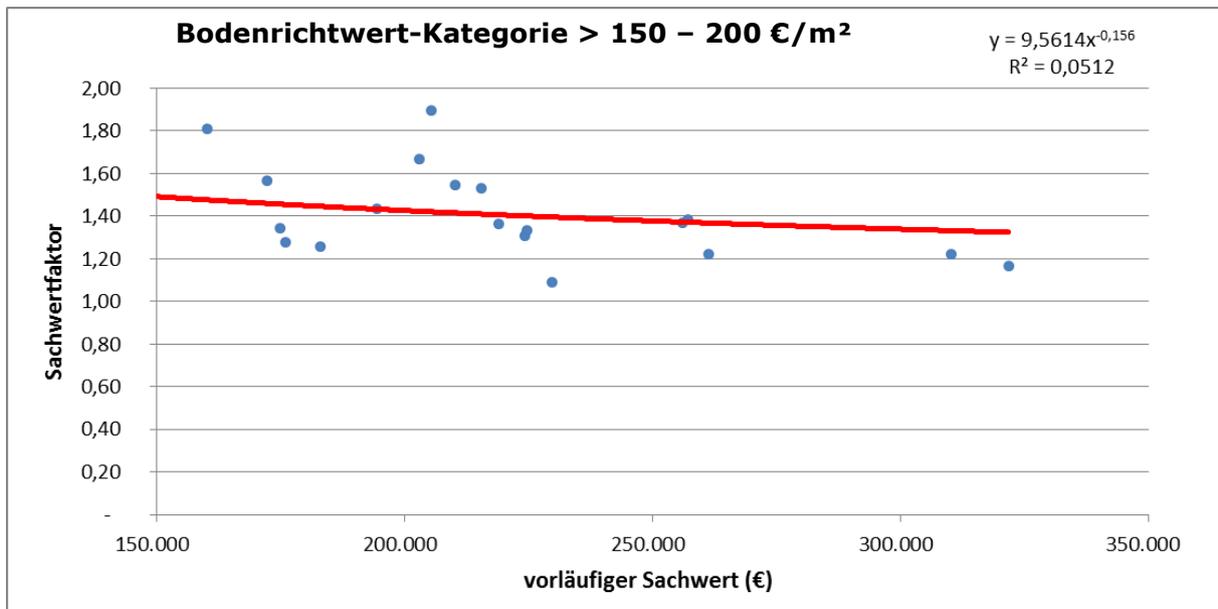
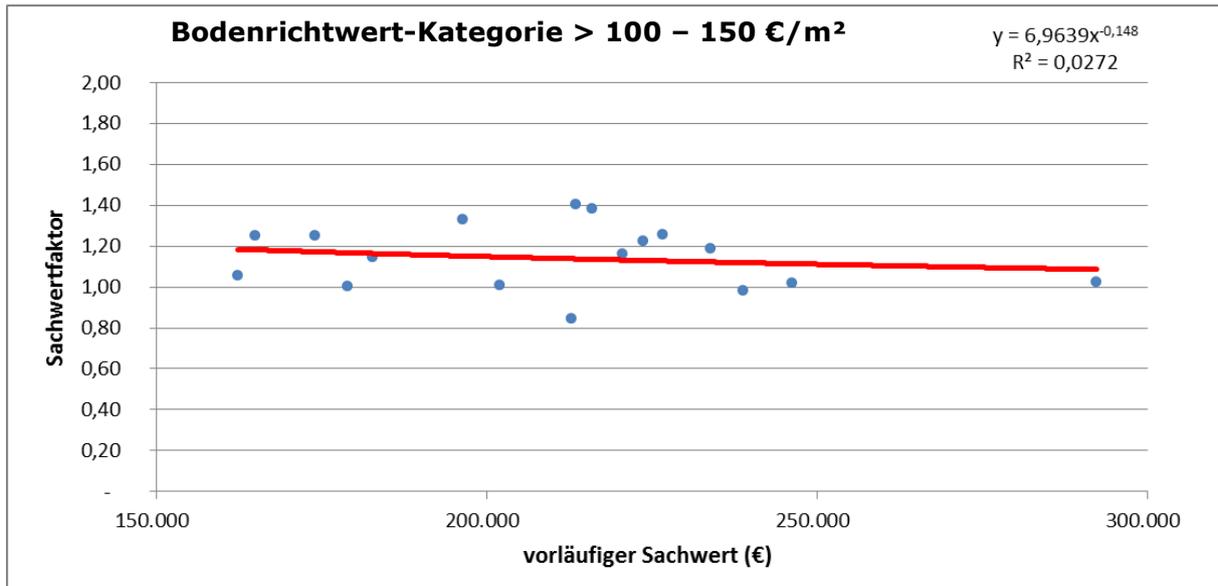
Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	85.000 (13)	700	850	100
BJ >1945-1990	130.000 (14)	860	1.160	120
BJ >1990	270.000 (3)	410	2.310	120

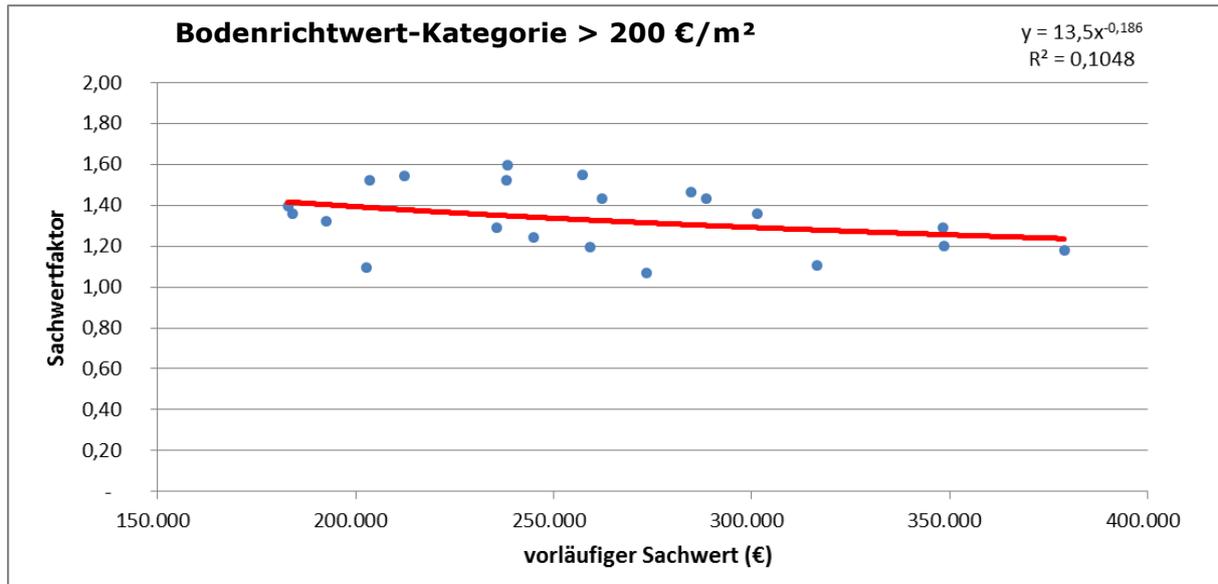
8.3.2 Sachwertfaktoren

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

Das Ergebnis der Untersuchung von 123 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ist nachfolgend grafisch dargestellt:

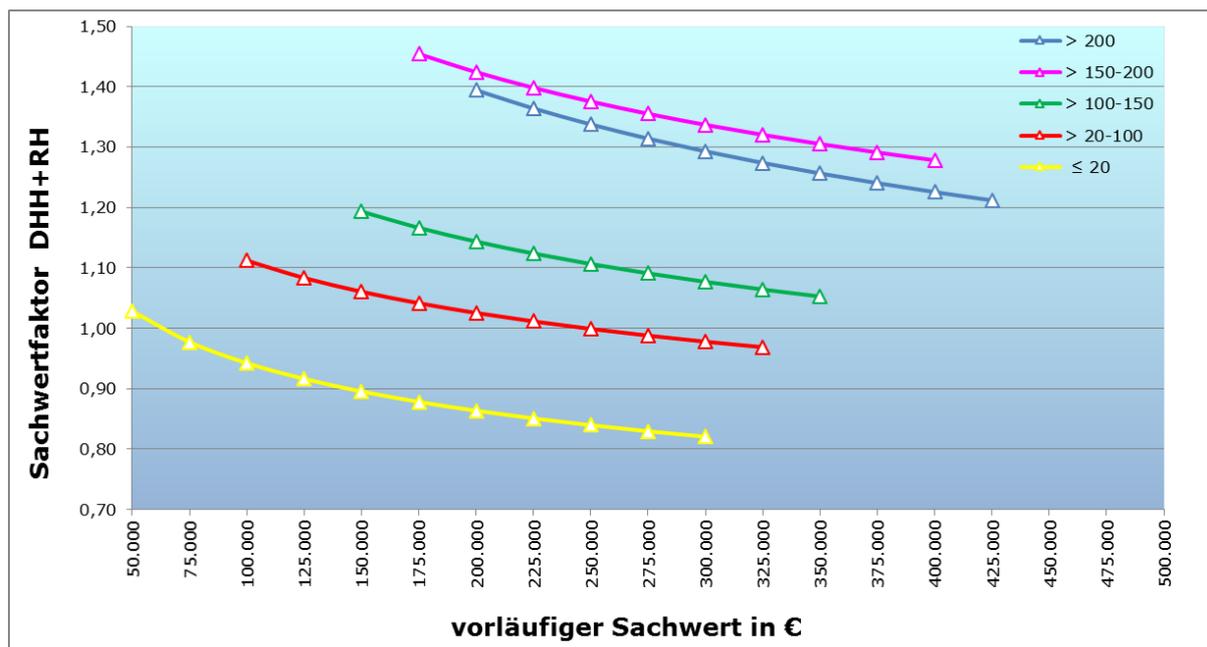






Die Ergebnisse der Auswertung gelten gleichermaßen für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum. Die Marktanpassungskurven sind nachfolgend in einer Grafik zusammengefasst.

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



Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 20	> 20-100	> 100-150	> 150-200	> 200
50.000	1,03				
75.000	0,98				
100.000	0,94	1,11			
125.000	0,92	1,08			
150.000	0,90	1,06	1,19		
175.000	0,88	1,04	1,17	1,45	
200.000	0,86	1,03	1,14	1,42	1,39
225.000	0,85	1,01	1,12	1,40	1,36
250.000	0,84	1,00	1,11	1,38	1,34
275.000	0,83	0,99	1,09	1,36	1,31
300.000	0,82	0,98	1,08	1,34	1,29
325.000		0,97	1,06	1,32	1,27
350.000			1,05	1,31	1,26
375.000				1,29	1,24
400.000				1,28	1,23
425.000					1,21
Kauffallanzahl	37	25	17	22	22
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,04	0,08	0,03	0,05	0,10
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,21	-0,28	-0,16	-0,23	-0,32
Formel	$y = 4,0205x^{-0,126}$	$y = 4,2771x^{-0,117}$	$y = 6,9639x^{-0,148}$	$y = 9,5614x^{-0,156}$	$y = 13,5x^{-0,186}$

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 162 Kauffälle von Doppelhaushälften und 38 Kauffälle von Reihenhäusern.

Die Kaufpreisspanne der Reihenhäuser liegt zwischen 45.000 EUR und 416.000 EUR bei einem Kaufpreismittel von 244.000 EUR.

Die Grundstücksfläche beträgt im Mittel 367 m² und die durchschnittliche Wohnfläche 112 m².

Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt 2.184 €/m² innerhalb einer Spanne von 421 €/m² bis 3.640 €/m².

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

Die Ergebnisse der Doppelhaushälften sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von Doppelhaushälften

Bodenwertniveau bis 20 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	19	747	38.000 - 149.000 86.000	114	292 - 1.344 786
1946 - 1990	22	904	35.000 - 182.000 95.000	106	394 - 1.667 899
1991 - 2012	0	/	/	/	/
ab 2013	0	/	/	/	/

Bodenwertniveau 21 €/m ² bis 100 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	17	773	45.000 - 225.000 116.000	107	444 - 2.679 1.130
1946 - 1990	14	827	85.000 - 253.000 151.000	120	561 - 3.048 1.301
1991 - 2012	16	405	153.000 - 344.000 238.000	112	1.296 - 2.965 2.145
ab 2013	0	/	/	/	/

Bodenwertniveau 101 €/m² bis 150 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	7	720	172.000 - 385.000 251.000	98	1.720 - 3.208 2.549
1946 - 1990	/	/	/	/	/
1991 - 2012	15	385	180.000 - 348.000 281.000	107	1.593 - 3.506 2.665
ab 2013	3	608	247.000 - 379.000 308.000	97	3.008 - 3.477 3.191

Bodenwertniveau 151 €/m² bis 200 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	1	592	225.000	102	2.206
1946 - 1990	2	568	250.000 - 330.000 290.000	147	1.462 - 2.705 2.083
1991 - 2012	13	421	230.000 - 390.000 321.000	126	1.608 - 3.538 2.618
ab 2013	2	344	340.000 - 348.000 344.000	125	2.720 - 2.806 2.763

Bodenwertniveau über 200 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	3	729	195.000 - 448.000 288.000	128	1.531 - 2.987 2.228
1946 - 1990	3	538	225.000 - 420.000 318.000	127	1.844 - 2.844 2.495
1991 - 2012	20	368	184.000 - 456.000 333.000	110	1.533 - 4.582 3.052
ab 2013	5	458	475.000 - 489.000 480.000	136	3.471 - 3.596 3.521

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2020 wurden 78 Mehrfamilienhäuser verkauft, das entspricht einem Rückgang von rund 6 % zum Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg deutlich um 258 %, ebenso wie der Geldumsatz um rund 130 % an. Schwerpunkt des Marktgeschehens bildete der weitere Metropolitanraum.

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

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücks- größe (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
Berliner Umland BJ ≤1945	466.000 (225.000 – 1.040.000) (7)	920 (370 – 1.590)	1.620 (610 – 2.402)	294 (147 – 433)
BJ >1945-1990	1.238.000 (500.000 – 2.000.000) (2)	1.800 (712 – 2.886)	1.462 (1.237 – 1.688)	785 (384 – 1.185)
BJ >1990	11.693.000 (320.000 – 51.434.000) (8)	7.436 (429 – 36.990)	2.593 (991 – 4.252)	3.457 (312 – 14.523)
weiterer Metropolitanraum BJ ≤1945	329.000 (60.000 – 1.000.000) (13)	2.405 (260 – 8.514)	909 (143 – 1.692)	347 (200 – 801)
BJ >1945-1990	251.000 (65.000 – 625.000) (9)	3.603 (269 – 6.465)	569 (118 – 1.231)	542 (130 – 1.236)

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).

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, § 9 und § 14 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 marktconforme 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:

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm

	Verwaltungskosten:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2015	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 €	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	
	ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €	
	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €	
	ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €	
	ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €	
	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 ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	
	ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	
	ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²	
	ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²	
	ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²	
	ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²	
	ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²	
	Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %				
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus,...): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt,...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) 				
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren				
Bodenwert	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 ${}_0 p = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

$n =$ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

Regionale Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2018 - 2020)

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2018 bis 2020 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.

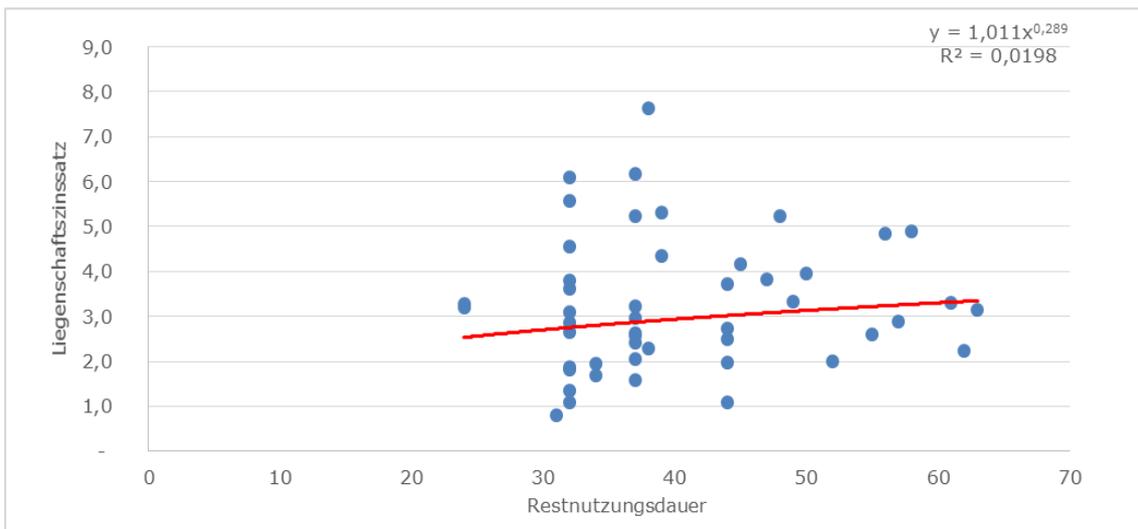
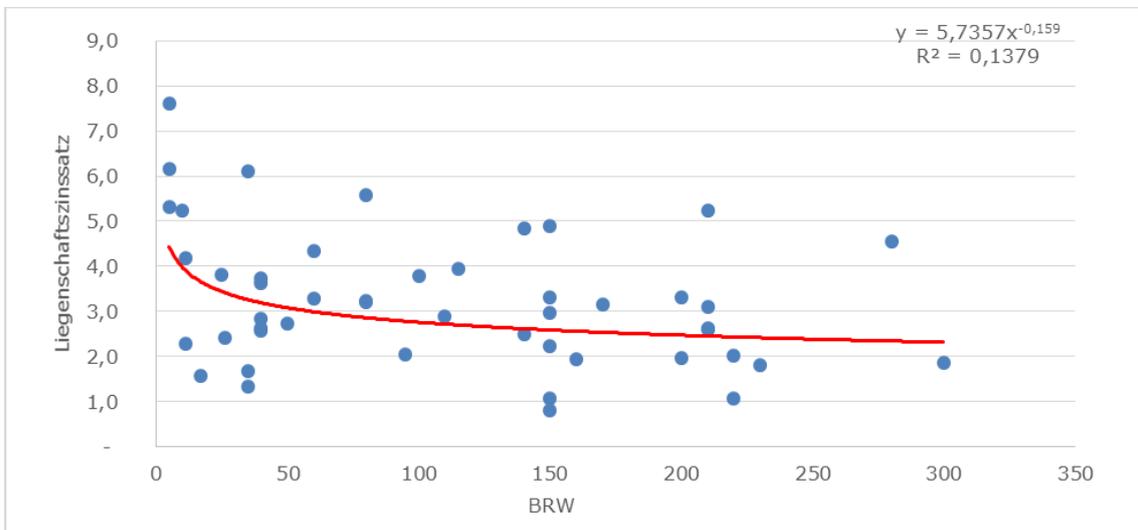
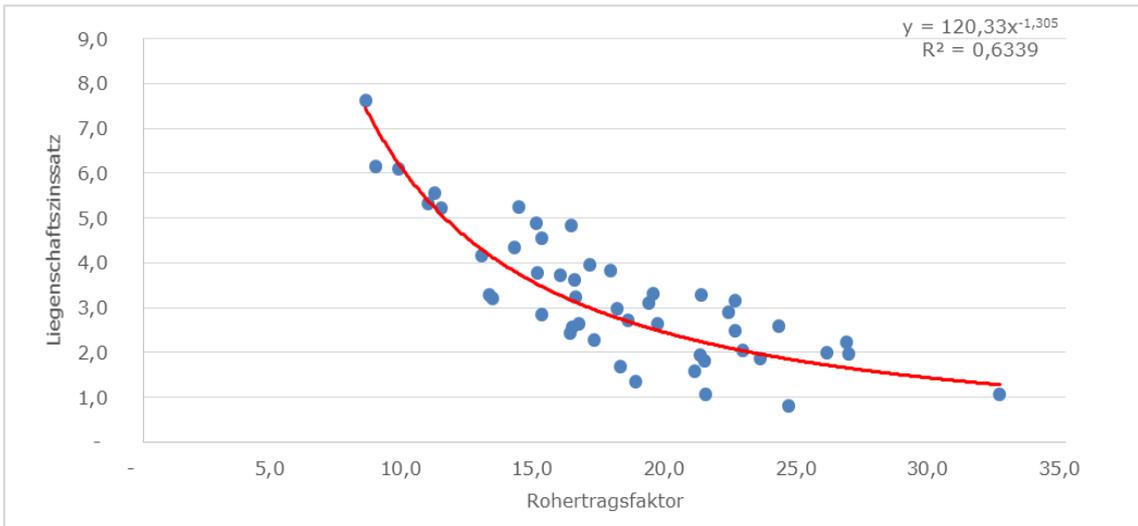
Berliner Umland (30 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	25 €/m ² - 300 €/m ²	157 €/m ²	3,0 % (0,8 - 5,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	147 m ² - 2.629 m ²	481 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 63 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,1 - 32,5	20,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,10 €/m ² - 9,79 €/m ²	6,84 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1962 - 2002	1983	
Zahl der Wohnungen	3 - 40	8	
Kaufpreis je m² WN-fläche	610 - 2.941	1.656	

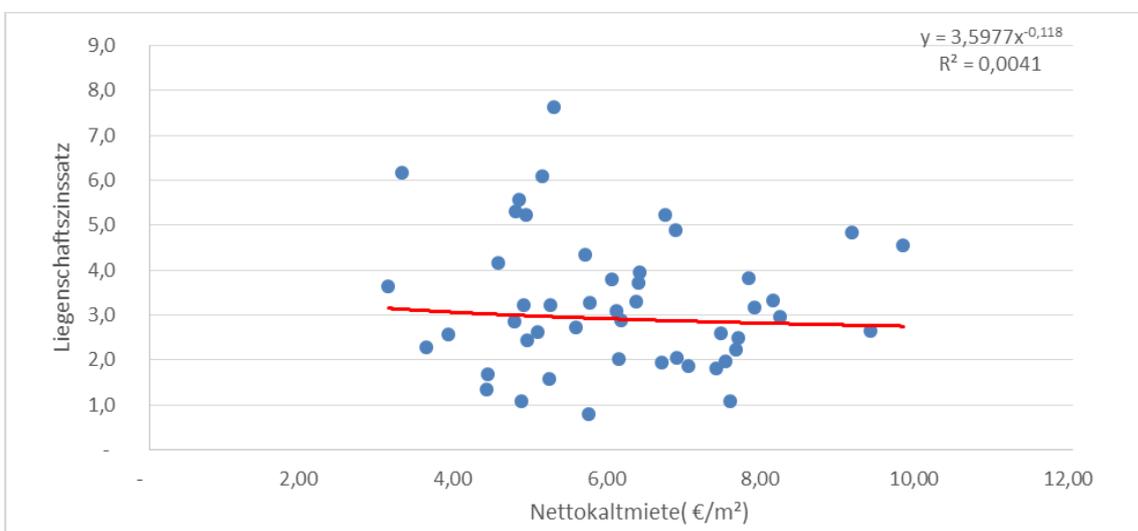
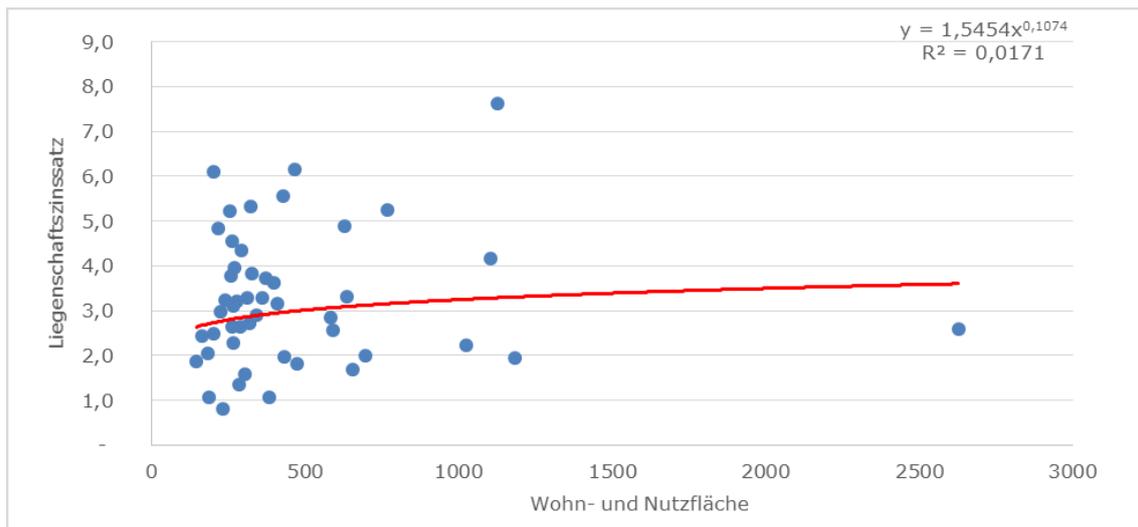
weiterer Metropolitanraum (18 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	5 €/m ² - 80 €/m ²	30 €/m ²	3,7 % (1,3 - 7,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	164 m ² - 1.128 m ²	436 m ²	
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 45 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,4 - 20,9	14,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,28 €/m ² - 6,35 €/m ²	4,82 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1971 - 1993	1978	
Zahl der Wohnungen	3 - 22	7	
Kaufpreis je m² WN-fläche	347 - 1.303	855	

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

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

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





Wie die vorstehenden Grafiken belegen, ist wie im Vorjahr eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete) sowie zwischen Liegenschaftszinssatz und 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 2020 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt war gegenüber dem Vorjahr von einer Umsatzsteigerung gekennzeichnet. Das Investitionsvolumen mit rund 42 Mio. € stieg um rund 12 %. Zwar sank der Flächenumsatz um rund 16 %, jedoch stieg die Anzahl der Verträge um rund 20 %. Rund 64 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

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

► Berliner Umland

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Nutzfläche (€)	Ø Grundstücks- größe (m ²)
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤1945	640.000 (220.000 - 1.700.000) (16)	218 (70 - 540)	1.305 (455 - 3.455)
BJ >1945-1990	1.000.000 (1)	419	642
BJ >1990	1.520.000 (600.000 - 4.200.000) (6)	605 (118 - 1.329)	2.086 (509 - 5.294)
Verkaufshallen BJ ≥1990	2.100.000 (1.000.000 - 6.000.000) (6)	1.815 (1.018 - 3.769)	6.355 (3.651 - 13.417)

► weiterer Metropolenraum

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Nutzfläche (€)	Ø Grundstücks- größe (m ²)
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤ 1945	197.000 (26.000 - 500.000) (12)	129 (30 - 328)	1.090 (113 - 2.928)

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

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

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 2020 im Landkreis lediglich 2 Kauffälle für Produktionsgebäude und 5 Kauffälle für Werkstätten vor. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2018 bis 2020 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Art	Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Produktions- gebäude	1.830.000 200.000 - 6.800.000	7	340.000	1
Werkstatt	1.230.000 100.000 - 8.690.000	12	370.000 26.000 - 1.300.000	6

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Für den Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2020 insgesamt 29 Verkaufsfälle für Lagergebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2018 bis 2020 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Art	Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Lagergebäude, Scheune, Schuppen, Halle	2.630.000 25.000 - 69.000.000	38	83.000 2.000 - 880.000	70

9 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

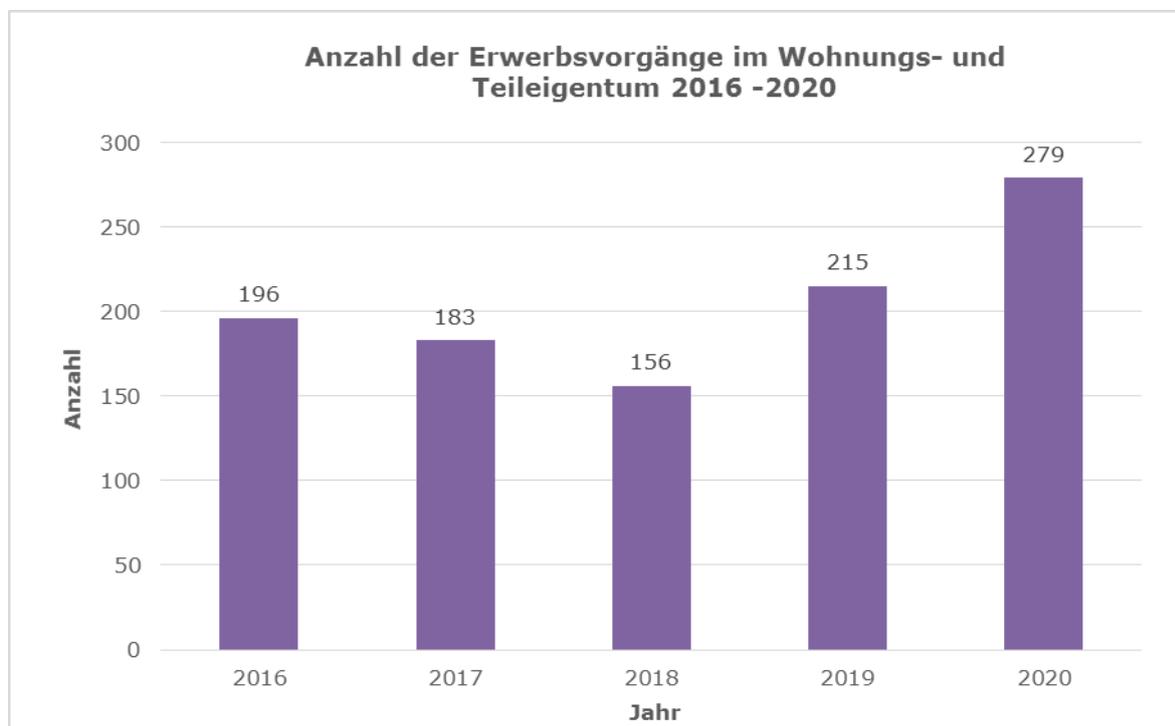
Bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erst- und Weiterverkauf sowie Umwandlung unterschieden. Nach der Brandenburgischen Kaufpreis-erfassungsrichtlinie erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

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 Wohnungsbuch angelegt ist. In Abgrenzung zum Erstverkauf liegt keine umfassende Sanierung vor.*

Die Umsatzzahlen bei Wohnungs- und Teileigentum sind im Jahr 2020 auf einem Hoch der letzten fünf Jahre. Die Anzahl ist um rund 30 % und der Geldumsatz um rund 53 % gestiegen.



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



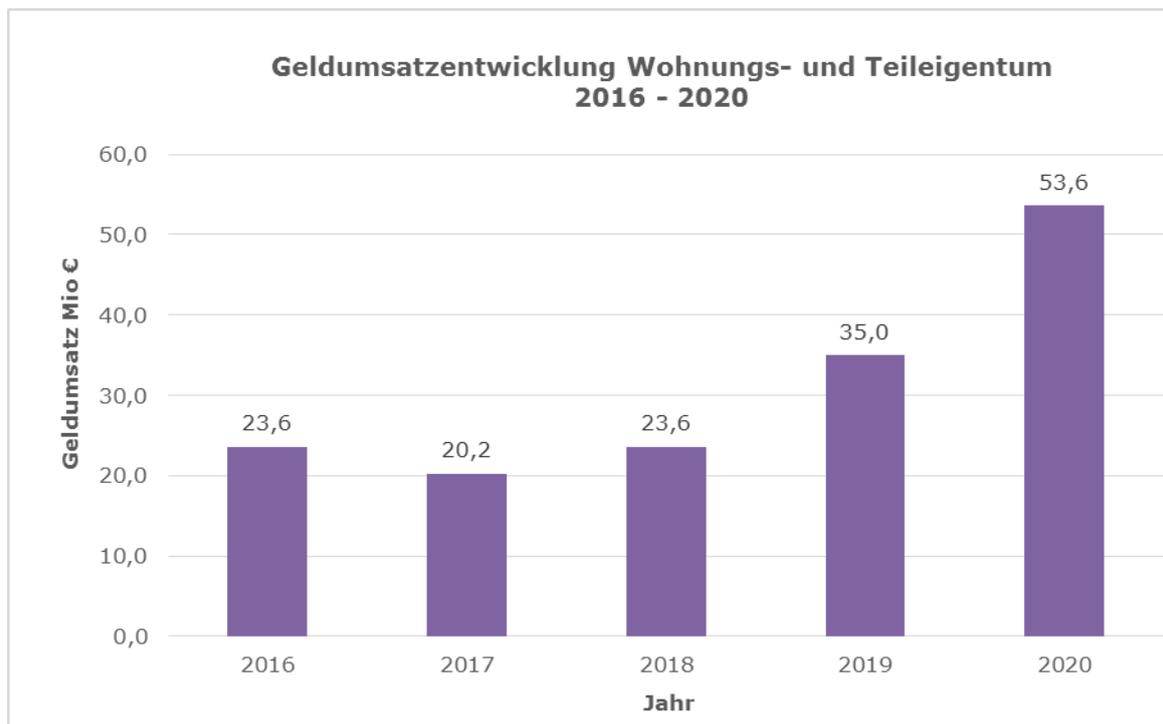
Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist durch Punkte dargestellt, wobei sich die Punkte überlagern können.

Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Der Anteil der Erstverkäufe ist im Berichtsjahr mit 65 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.

Wie in den vergangenen Geschäftsjahren konzentrieren sich die Verkäufe auf das Berliner Umland. Der Anteil hat mit 90 % gegenüber dem Vorjahr beträchtlich zugenommen.

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

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz der letzten 5 Jahre.



9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Eigentumswohnungen (Erstverkauf Neubau und Umwandlung sanierter Altbau)

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten 66 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die u. g. Gemeinden. Die Eigentumswohnungen wurden alle zur Eigennutzung erworben. Lediglich ein Kauffall entfiel auf sanierten Altbau.

► Eigengenutzte Eigentumswohnungen

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Erstverkauf und Umwandlung sanierter Altbau						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert			
Hoppegarten	3.382	4.517	4.288	70	2020	34
Neuenhagen bei Berlin	1.471	4.151	2.881	89	2020	16
Rüdersdorf bei Berlin	1.900	2.135	2.017	95	2020	2
Strausberg	2.500	3.711	3.230	83	2016	14

Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in diesem Teilmarkt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle, insgesamt 52, verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden:

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche	Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert	(m ²)		
Bad Freienwalde	1.414	1.983	1.651	62	1997	3
Fredersdorf-Vogelsdorf	2.625	2.638	2.631	120	2006	2
Hoppegarten	1.897	4.077	2.892	82	1998	12
Müncheberg	1.102	1.596	1.338	77	1993	6
Neuenhagen bei Berlin	1.304	3.158	2.455	93	1996	14
Petershagen/Eggersdorf	1.700	2.480	2.112	78	1997	3
Rüdersdorf b. Berlin	1.930	3.043	2.487	78	1979	2
Strausberg	761	3.289	1.693	64	1973	10

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

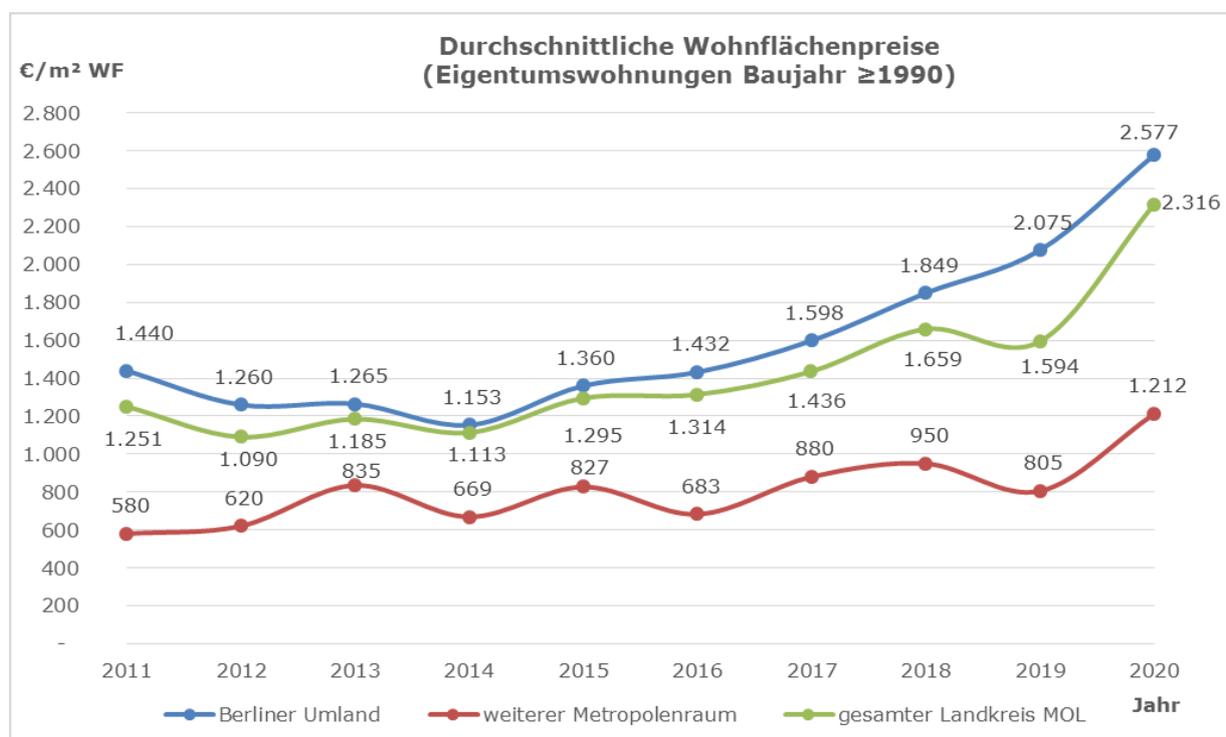
Vermietete Eigentumswohnungen

Die 41 auswertbaren Kauffälle für vermietete Eigentumswohnungen im Weiterverkauf sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf						
Gemeinde	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert			
Hoppegarten	2.233	3.913	2.901	73	1971	10
Müncheberg	958	1.267	1.099	77	1993	9
Neuenhagen bei Berlin	2.447	2.849	2.648	65	1995	4
Petershagen/Eggersdorf	2.031	2.058	2.045	67	1997	2
Rehfelde	895	944	920	93	1998	2
Rüdersdorf bei Berlin	1.417	1.974	1.695	118	1998	2
Strausberg	970	2.747	1.916	58	1992	12

Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 2010 (Weiterveräußerungen)



Ausgehend von einem durchschnittlichen Preisniveau von 1.251 €/m² Wohnfläche im Jahr 2011 haben die Preise für den gesamten Landkreis in den letzten 10 Jahren um rund 85 % zugenommen.

Teileigentum

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

Das Eigentum kann zusätzlich verbunden sein mit dem **Sondernutzungsrecht** an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen.
Bei Teileigentum handelt es sich überwiegend um Arztpraxen, Apotheken, Ergotherapiepraxen, Versicherungsbüros.

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

Garagen und Stellplätze

Die Angaben für Fahrzeugstellplätze sind überwiegend aus Kaufverträgen von Teil- und Eigentumswohnungen (Umwandlung und Weiterverkäufe) abgeleitet, in denen für die Stellplätze separate Preise ausgewiesen wurden. Im Jahr 2020 wurden lediglich zwei Kauffälle für Garagen und Stellplätze im Kreisgebiet registriert.

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

Gemeinde	Kaufpreis (€)			Ø Baujahr	Anzahl
	Minimum	Maximum	Mittelwert		
Hoppegarten	4.000	6.000	5.100	1997	6
Müncheberg	500	5.000	2.250	1995	4
Neuenhagen bei Berlin	1.500	12.000	5.533	2003	9
Petershagen/Eggersdorf	1.500	15.000	12.875	1996	8

9.2 Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen

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

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2018 – 2020 zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze wurden als arithmetischer Mittelwert nach vorheriger Eliminierung der Ausreißer abgeleitet. Die Identifizierung der Ausreißer erfolgte durch Grenzwertberechnung mit der 2,5 fachen Standardabweichung.

Berliner Umland (114 Kauffälle *)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohnfläche	22 m ² - 140 m ²	69 m ²	2,4 (0,9 - 6,5)
Restnutzungsdauer	40 Jahre - 76 Jahre	58 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,2 - 40,1	26,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,97 €/m ² - 10,74 €/m ²	7,61 €/m ²	
Baujahr	1968 - 2016	1998	
Kaufpreis je m² Wohnfläche	666 - 4.099 €/m ²	2.387 €/m ²	

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

weiterer Metropolenraum (34 Kauffälle *)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohnfläche	32 m ² - 95 m ²	77 m ²	5,8 (3,0 - 9,9)
Restnutzungsdauer	44 Jahre - 60 Jahre	57 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,8 - 18,4	11,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m ² - 7,93 €/m ²	4,80 €/m ²	
Baujahr	1935 - 2000	1995	
Kaufpreis je m² Wohnfläche	494 - 1.231 €/m ²	673 €/m ²	

* 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 31.12.2020 insgesamt 337 Bodenrichtwerte für Bauland und Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland weisen eine Spanne von 5 €/m² z. B. Gieshof-Zelliner Loose in der Gemeinde Letschin bis 450 €/m² im Ortsteil Waldesruh der Gemeinde Hoppegarten auf. Die letztes Jahr neu beschlossene Zone WP am Stienitzsee (Tonloch) in Hennickendorf ist um 100 EUR/m² auf 750 €/m² gestiegen.

Die erhebliche Spanne der Bodenrichtwerte ist Ausdruck des vorhandenen Wertgefälles der Grundstücke von der Landesgrenze Berlins im Westen bis zur polnischen Landesgrenze im Osten sowie Ausdruck der direkten Wasserlage der Richtwertzone am Stienitzsee (Tonloch).

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

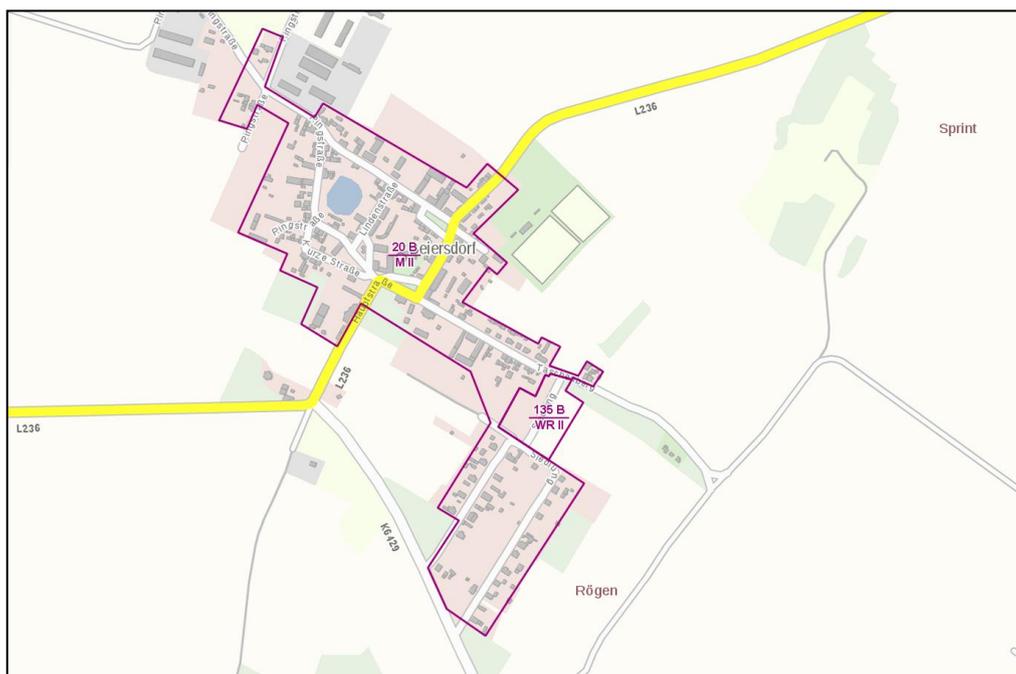
<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

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 31.12.2020 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 31.12.2020 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Altfriedland	20 - M - II		10 - SE
OT Karlsdorf	5 - M		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	160 - M - III		
Seeberg-Siedlung	170 - W - II		
Nord	140 - W - II		
WP Scheunenviertel	160 - WR - II		
Wochenendnutzung			32 - SE
Bad Freienwalde			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	50 - M - III		
Südliche Randlage	50 - W - II		
Westliche Randlage	50 - W - III		
Gewerbegebiet		5 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SE
OT Altranft	35 - M - II		
OT Altranft-Gewerbepark		9 - G	
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	80 - W		
allgemeine Ortslage	80 - W - II		
Wochenendnutzung			14 - SE
Falkenberg Ortslage	40 - M - II		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf -Ortslage	230 - M - II		
Fredersdorf-Nord	230 - W - II		
Fredersdorf-Süd	270 - W - II		
Fredersdorf-Süd A 10	230 - W - II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet		40 - G	
Vogelsdorf -Ortslage	130 - M - II		
Vogelsdorf-Nord	250 - W - II		
Vogelsdorf-Nord A 10	210 - W - II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet		50 - G	
Heckelberg	13 - M - II		
Wochenendnutzung			5 - SE
Hennickendorf	180 - M - II		
Gewerbegebiet Pappelhain		25 - G	
WP Meisterhäuser/Am Stienitzsee	220 - WR - II		
WP Am Stienitzsee (Tonloch)	750 - WR - II		
Hohenwutzen	28 - M - II		
Wochenendnutzung			5 - SE
Küstrin - Kietz	10 - M - II		
Lebus Ortslage	45 - M - II		
Altstadt (ehem. Sanierungsgebiet)	60 - W - II		
WG Kirschallee	45 - WR - II		
Gewerbegebiet Lebus		15 - G	

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Neuenhagen b. Berlin			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	330 - W - II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	330 - W - II		
Bollensdorf A 10	300 - M - II		
Mischgebiet	330 - M - III		
Gewerbegebiet		40 - G	
WP Gruscheweg	330 - WR - II		
Wochenendnutzung			23 - SE
Neuhardenberg	20 - M - II		
Seelow			
allg. Mischgebiet	35 - M - II		
OT Zernikow	20 - M - II		
Wohnpark Zernikow	65 - WR - II		
Gewerbegebiet		12 - G	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	270 - W - II		
allg. Wohnlage	270 - W - II		
Hufenweg	260 - W - II		
Gartenstadt	180 - W - II		
Schillerhöhe	180 - W - II		
Mittelallee/Kirschallee	220 - W - II		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring		35 - G	
Gewerbegebiet südl. OBI		40 - G	
OT Hohenstein	50 - M - II		
OT Gladowshöhe	120 - W - II		
OT Ruhlsdorf	30 - M - II		
Wohnlage Badstraße	300 - W - II		
WP Wilkendorfer Weg	180 - WR - II		
Fasanenpark	140 - W - II		
Fontanestraße	300 - W - II		
Jenseits des Sees	180 - W - II		
Nördliche Wohnlage	180 - W - IV		
Plattenbau Hegermühle	140 - W - V		
Plattenbau Vorstadt	140 - W - V		
Neue Mühle	160 - W - III		
Wochenendnutzung - Spitzmühle			18 - SE
Wochenendnutzung Postbruch			30 - SE
Wesendahl	50 - M - II		
Wochenendnutzung			7 - SE
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	38 - M - III		
Randlage	27 - W - II		
Randlage Siedlung Holzplatz	22 - W - II		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

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

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

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

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum Stichtag 31.12.2020 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 2021 fortzuschreiben und für das Sanierungsgebiet „Historisches Scheunenviertel“ erstmalig zu ermitteln.

Bad Freienwalde 6. Fortschreibung der Anfangswerte und 4. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 31.12.2019.
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.

Hennickendorf Besondere Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.
Mit der beabsichtigten Aufhebung der Sanierungssatzung zum 31.12.2021 hat die Gemeinde Rüdersdorf mit Schreiben vom 15.03.2021 den Gutachterausschuss des Landkreises MOL mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet Hennickendorf zum Stichtag 31.12.2021 beauftragt.

- Strausberg**
5. Fortschreibung der Anfangswerte und 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010.
Die Stadt Strausberg hat in den vergangenen Jahren die zonalen Bodenrichtwerte auf dem Niveau von 2010 zur Grundlage der Ermittlung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Stadtkern Strausberg“ genommen.
Dabei haben sowohl die konjunkturelle Entwicklung der Bodenrichtwerte als auch die Einwerbung zusätzlicher Fördermittel Auswirkungen auf den sanierungsbedingten Wertgewinn der Grundstücke (= Ausgleichsbeträge) hinterlassen.
Um ein aktuelles Bild zu erhalten, wurde am 28.10.2019 von der Stadt Strausberg ein Wertgutachten beauftragt, um die zonalen städtebaulichen Bodenwerte (Anfangs- und Endwerte) für das Sanierungsgebiet "Stadtkern Strausberg" fortzuschreiben.
Grundlagen der Wertableitung waren das Gutachten zur 5. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und die 2. Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010. Der Vergleich zwischen den Bodenwerten von 2010 und 2020 weist eine Steigerung der Bodenwerte und somit auch der Ausgleichsbeträge auf.
Über das Gutachten und dessen Auswirkungen wurden die Mitglieder des zeitweiligen Ausschusses Altstadt sowie des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Verkehr in ihren Sitzungen am 01.10.20 und 06.10.20 informiert
(einsehbar unter:
<https://ratsinfo-online.de/strausberg-bi/to020.asp?TOLFDNR=631>
und
<https://ratsinfo-online.de/strausberg-bi/to020.asp?TOLFDNR=699>).
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hatte zuvor gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB, mit ihrem Beschluss vom 25.06.2020 (Beschluss-Nr. 07/167/2020) die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Stadtkern Strausberg" bis zum 31.12.2025 verlängert (abrufbar unter:
<https://ratsinfo-online.de/strausberg-bi/to020.asp?TOLFDNR=32>)
- Wriezen**
5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.06.2019.
Im Jahr 2021 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 2021 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss wird wegen dem im Land Brandenburg beschlossenen Grundsteuererhebungsmodell mittels Bodenrichtwerten der durch die geltende Bodenrichtwertermittlungsvorschrift vorgegebenen Flächendeckung folgend, für alle Sanierungsgebiete im Landkreis MOL zum Stichtag 01.01.2022 allgemeine Bodenrichtwerte ermitteln. Bei der Bewertung wird hier von einer Sanierungsbeeinflussung i. A. a. den sogenannten Maßnahmewert ausgegangen.

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 2020 liegen der Geschäftsstelle Gutachterausschuss keine Pachtverträge vor. Nachfolgend wird deshalb die Vorjahresauswertung wiedergegeben.

Der Geschäftsstelle liegen ab dem Jahr 2013 insgesamt 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 * €/m ² /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m ² /Jahr	Anzahl
Berliner Umland (ohne Wassergrundstücke)	Ø 1,51 (1,10 - 2,50)	20	Ø 0,80 (0,50 - 0,90)	6
weiterer Metropolenraum	Ø 0,89 (0,50 - 1,20)	10	Ø 0,35 (0,20 - 0,54)	7

* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

11.2 Wohnungs- und Gewerbemieten

Wohnungsmieten

Im Zusammenhang mit der stetig wachsenden Bevölkerung und der damit entstehenden Wohnungsnachfrage, verläuft die Mietpreisentwicklung regional uneinheitlich. Steigende Bevölkerungszahlen, vor allem im Berliner Umland führten hier zu angespannten Wohnungsmärkten. Um das schnelle Steigen der Mieten zu begrenzen wurde ab 01.01.2016 für ausgewählte Gemeinden eine Mietpreisbremse beschlossen, welche zunächst bis Ende 2020 galt. Gemäß der Kabinettsitzung vom 30.03.2021 in Potsdam wurde die Verordnung zur Mietpreisbegrenzung des Landes Brandenburg rückwirkend zum 01.01.2021 neu festgesetzt. Demzufolge dürfen die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in 19 Gemeinden innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen.

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

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind von der Mietpreisbremse die Gemeinden Hoppegarten sowie Neuenhagen b. Berlin betroffen.

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

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

Eine allumfassende amtliche Statistik ist für den Mietmarkt nicht vorhanden. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland liegen derzeit keine flächendeckenden Werte aus diesem intransparenten Markt vor. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg vom 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 2020 vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. zu entnehmen:

https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.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. Eine Aktualisierung wird Ende 2021 angestrebt.

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- räume/ 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: Marie-Therese Daniel, Tel.: 0335 5621-1422

11.3 Pachten

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

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

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

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

Die in der Tabelle ausgewiesenen Werte ergeben sich aus allen bis zum 02.03.2021 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2020 bis 31.12.2020. Da die Anzeige von Pachtverträgen häufig nicht gemäß § 2 Abs. 2 Landpachtverkehrsgesetz innerhalb eines Monats nach der Vereinbarung erfolgt und darüber hinaus Pachtverträge auch rückwirkend abgeschlossen werden, unterliegt die Ermittlung der mittleren Pachtpreise ständigen Veränderungen. Die nachfolgenden Pachtwerte stellen lediglich eine Orientierung für Pächter und Verpächter dar.

Rechtliche Ansprüche lassen sich aus den Pachtangaben nicht herleiten.

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

Gebiet	€/ha			€/ha/AZ ¹		
	von	bis	Mittelwert ²	von	bis	Mittelwert ²
Berliner Umland	32,20	412,41	223,90	1,11	15,78	8,01
Ostbrandenburgische Platte	60,00	444,72	243,19	1,81	16,20	8,13
Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch	46,02	381,57	202,57	1,69	15,91	5,44
Oderbruch	84,00	500,18	306,52	2,06	38,11	7,51
Kreisgebiet	32,20	500,18	266,12	1,11	38,11	7,59

1 AZ = Ackerzahl

2 gewogenes arithmetisches Mittel

Datenquelle: Landwirtschaftsamt des Kreises Märkisch-Oderland

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

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I, S. 1728)

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 16 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 31.12.2019
Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011
Gebietsstand: 31.12.2019

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2019			Bevölkerung 31.12.2018	Abweichung
		insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt	31.12.2019 zu 31.12.2018
		Personen			Personen	
12 0 64 000	Landkreis Märkisch-Oderland	195.751	97.086	98.665	194.328	1.423
	Amt Falkenberg-Höhe	4.564	2.306	2.258	4.498	66
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	603	303	300	604	-1
12 0 64 125	Falkenberg	2.262	1.126	1.136	2.222	40
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	692	363	329	682	10
12 0 64 222	Höhenland	1.007	514	493	990	17
	Amt Golzow	5.264	2.711	2.553	5.271	-7
12 0 64 009	Alt Tucheband	792	392	400	790	2
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	443	234	209	438	5
12 0 64 172	Golzow	799	414	385	817	-18
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.575	1.333	1.242	2.561	14
12 0 64 538	Zechin	655	338	317	665	-10
	Amt Lebus	6.079	3.067	3.012	6.123	-44
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.124	1.570	1.554	3.180	-56
12 0 64 388	Podelzig	878	443	435	847	31
12 0 64 420	Reitwein	465	227	238	470	-5
12 0 64 480	Treplin	372	195	177	363	9
12 0 64 539	Zeschdorf	1.240	632	608	1.263	-23
	Amt Märkische Schweiz	9.680	4.905	4.775	9.492	188
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.464	732	732	1.486	-22
12 0 64 153	Garzau-Garzin	522	276	246	522	0
12 0 64 370	Obernarnim	1.730	870	860	1.628	102
12 0 64 408	Rehfelde	5.152	2.610	2.542	5.058	94
12 0 64 484	Waldsiefersdorf	812	417	395	798	14
	Amt Neuhardenberg	4.688	2.469	2.219	4.571	117
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.326	724	602	1.290	36
12 0 64 303	Märkische Höhe	584	293	291	567	17
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.778	1.452	1.326	2.714	64
	Amt Seelow-Land	4.588	2.346	2.242	4.634	-46
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	680	341	339	691	-11
12 0 64 130	Fichtenhöhe	493	257	236	509	-16
12 0 64 288	Lietzen	670	345	325	659	11
12 0 64 290	Lindendorf	1.319	682	637	1.331	-12
12 0 64 482	Vierlinden	1.426	721	705	1.444	-18
	Amt Barnim-Oderbruch	6.705	3.455	3.250	6.658	47
12 0 64 061	Bliedorf	1.267	720	547	1.195	72
12 0 64 349	Neulewin	913	475	438	905	8
12 0 64 365	Neutrebbin	1.372	671	701	1.392	-20
12 0 64 371	Oderaue	1.609	815	794	1.613	-4
12 0 64 393	Prötzel	992	510	482	1.003	-11
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	552	264	288	550	2
	Amtsfreie Gemeinden		154.183	75.827	78.356	153.081
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	9.526	4.736	4.790	9.490	36
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.304	6.019	6.285	12.365	-61
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	14.109	6.966	7.143	13.873	236
12 0 64 227	Hoppegarten	18.079	8.878	9.201	18.048	31
12 0 64 274	Letschin	3.975	2.029	1.946	3.987	-12
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	6.945	3.520	3.425	6.870	75
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	18.657	9.089	9.568	18.301	356
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	15.327	7.601	7.726	15.184	143
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.812	7.933	7.879	15.696	116
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.422	2.603	2.819	5.426	-4
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	26.853	12.880	13.973	26.587	266
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.174	3.573	3.601	7.254	-80

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
Internet: www.altlandsberg.de
Bürgermeister: Herr Arno Jaeschke
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Ravindra Guijulla

Stadt Bad Freienwalde (Oder)

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

Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf

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

Gemeinde Hoppegarten

Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten
Tel: 03342 393-155
Fax: 03342 393-150
E-Mail: info@gemeinde-hoppegarten.de
Internet: www.gemeinde-hoppegarten.de
Bürgermeister: Herr Sven Siebert
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Kay Juschka

Gemeinde Letschin

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

Stadt Müncheberg

Rathausstraße 1
15374 Müncheberg
Tel: 033432 81-0
Fax: 033432 81-143
E-Mail: [rathaus@stadt-
muencheberg.de](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
Internet: www.neuenhagen-bei-berlin.de
Bürgermeister: Herr Ansgar
Scharnke
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Dr. Ilka Goetz

**Gemeinde
Petershagen/Eggersdorf**

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

**Gemeinde
Petershagen/Eggersdorf
Gemeindeteil
(15370)Petershagen**

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

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Hausanschrift:

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

Stadt Seelow

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

Stadt Strausberg

Hausanschrift

Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Tel: 03341 381-0
Fax: 03341 381-430
E-Mail: info@stadt-strausberg.de
Internet: www.stadt-strausberg.de
Bürgermeisterin: Frau Elke Stadeler
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Steffen Schuster

Stadt Wriezen

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

II. Ämter

Amt Barnim-Oderbruch

Freienwalder Straße 48

16269 Wriezen

Tel: 033456 3996-0

Fax: 033456 34843

E-Mail: rubin@barnim-oderbruch.de

Internet: www.barnim-oderbruch.de

Amtsleiter: Herr Karsten Birkholz

Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Michael Rubin

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Bliesdorf	Herr Reiner Labitzke
Neulewin	Frau Kerstin Herrlich
Neutrebbin	Herr Werner Mielenz
Oderau	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

Internet: 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

Internet: 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: buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de
Internet: www.amt-lebus.de
Amtdirektor: Herr Mike Bartsch
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Detlef Schieberle

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

Lebus, Stadt	Herr Peter Heini
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
Internet: www.amt-maerkische-schweiz.de
Amtdirektor: Herr Marco Böttche
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Patrick Gumprich

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 Thomas Mix
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

Internet: www.amt-neuhardenberg.de

Amtsdirktorin: Frau Dr. Grit Brinkmann

Vorsitzende des Amtsausschusses: Frau Cornelia Korbanek

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Gusow-Platow

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

Internet: www.amt-seelow-land.de

Amtsdirktorin: 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
Bielert, Dagmar	Vorsitzende GAA	Amtsleiterin KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346/8507400	dagmar_bielert@landkreismol.de
Rosin, Bernd	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600 0170/1888740	bewertung@sv-rosin.de
Kreuzer, Peter	stellv. Vorsitzender	Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Geschäftsstelle Gutachterausschuss Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346/8507460	peter_kreuzer@landkreismol.de
Billig, Sven	ehrenamtlicher Gutachter	zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung	Ernst-Thälmann-Straße 36 A 15562 Rüdersdorf b. Berlin	033638/897181 0175/7740125	sven.billig@t-online.de
Braune, Katrin	ehrenamtliche Gutachterin	Angestellte Sparkasse MOL Gutachterin für Immobilien	Sparkasse MOL Große Straße 2-3 15344 Strausberg	03341/3402533	katrin.braune@sparkasse-mol.de
Jänike, Stefan	stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/3422027	poststelle.fa- strausberg@fa.brandenburg.de
Kalb, Matthias	ehrenamtlicher Gutachter	ÖbVI / Sachverständiger	Buchhorst 3 15344 Strausberg	03341/314420	kontakt@immowert-kalb.de
Prof. Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Präsident LGB	LGB - Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844210	Killiches@t-online.de

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342 0172/9392699	makler@kuhnt-immobilien.de
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobilien Gutachterin HypZert (F)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/31813400	Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411 0172/9957624	gm.nowak@t-online.de
Parduhn, Karola	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Berliner Chaussee 46 15234 Frankfurt/Oder	0335/6850163 0170/4539786	buero@isb-parduhn.de
Pfeifruck, Ines	ehrenamtliche Gutachterin	Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/3422016	ines.pfeifruck@fa.brandenburg.de
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/523971 0152/02067077	gerdpiefel@web.de
Scheuner, Ingo	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Bölschestraße 102 12587 Berlin	030/56498492 0172/3255220	ingo.scheuner@gmx.de
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH Möllendorffstraße 45 10367 Berlin	030/20830590	a.schories@sprengnetter.de
Stechel, Frank	ehrenamtlicher Gutachter	Sachverständiger	Lange Straße 16 15366 Neuenhagen		
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	JT-Bauberatung@web.de

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334 214-1946 03334 214 -2946 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758 03546 20-1264 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	03535 462-706 03535 462-730 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	03321 4036-181 03321 40336-181 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346 850-7461 03346 850-7469 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581 03301 601-80510 gutachterausschuss@oberhavel.de
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein- Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	0355 4991-2247 0355 4991-2111 m.numrich-katasteramt@lkspn.de
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	03366 35-1710 03366 35-1718 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	033391 688-6211 033391 688-6209 gutachter@opr.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	03328 318-311 03328 318-315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	03876 713-791 03876 713-794 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299 03371 608-9221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	03332 58023-13 03332 58023-50 gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg/Havel/Kataster- und Vermessungsamt 14767 Brandenburg an der Havel	03381 5862-03 03381 5862-04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	FB Geoinformation und Liegenschaftskataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355 612-4213 0355 61213-4203 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331 289-3182 0331 28984-3183 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert- Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0335 5582-520 0335 5582-503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann- Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	0331 8844-123 0331 884416-123 kundenservice@geobasis-bb.de

Stichwortverzeichnis

Teilmarkt		Wertangaben (überwiegend Auswertejahre 2016- 2020)		Seite
Abbauland		9,85 €/m ² bis 10,00 €/m ² , Ø 9,93 €/m ²		55
Acker				36
Arrondierungsflächen				33
Ausgleichsflächen				54
Bauerwartungsland		4 - 60 %, Ø 44 % BRW Bauland		31
Baugrundstücke im Außenbereich		20 - 80 %, Ø 60 % BRW Bauland		35
Bodenrichtwerte		Auszug		96
Dauerkleingärten		0,70 - 5,00 €/m ² , Ø 3,11 €/m ²		54
Eckgrundstücke		rund 3 % preiswerter		33
Erbbaurechte				32
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	51
	Berliner Umland	≤ 50	12	
		> 50	15	
	weiterer Metropolitanraum	≤ 15	25	
> 15		15		
gewerbliche Bauflächen				27
Grünland				42
Landwirtschaftliche Betriebe		1,20 - 5,30 €/m ² , Ø 3,10 €/m ²		49
Lagerplätze		1,78 - 80,40 €/m ² , Ø 24,20 €/m ²		54
Liegenschaftszinssätze				70,79, 86
Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)		auf Basis NHK 2010		59, 72
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Biotopflächen		0,08 - 16,67 €/m ² , Ø 1,07 €/m ²		50
ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		45
Parkplätze / Stellplätze				55
private Wege				54
Rohbauland		4 - 60 %, Ø 44 % BRW Bauland		30
Sanierungsgebiete (Besondere Bodenrichtwerte)				98
Unland/Geringstland		0,22 - 0,28 €/m ² , Ø 0,24 €/m ²		50
Umrechnungskoeffizienten Bauland		keine Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis		25
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				56
Wald				45
Wassergrundstücke				34
Wasserflächen (Seen)		keine Kauffälle für Seen vorhanden		54
Windkraft-, Biogas-, Photovoltaikanlagen				52
Zwangsversteigerungen				18