

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



Grundstücksmarktbericht 2021 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 | 01.01.2021 bis 31.12.2021 |
| Datenerhebung | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. |
| Datum der Veröffentlichung | Mai 2022 |
| 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, Einfamilienhaussiedlung, 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 2021, 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

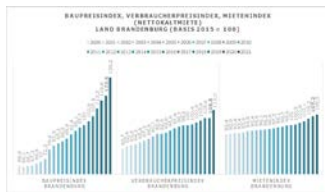
| Gliederung des Grundstücksmarktberichtes | | Seite |
|---|--|--------------|
| 1 | Der Grundstücksmarkt in Kürze | 5 |
| 2 | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 6 |
| 3 | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 7 |
| 3.1 | Gesetzliche Informationen | 7 |
| 3.2 | Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen..... | 8 |
| 3.3 | Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung | 12 |
| 4 | Übersicht über die Umsätze | 16 |
| 4.1 | Vertragsvorgänge | 16 |
| 4.2 | Geldumsatz | 17 |
| 4.3 | Flächenumsatz | 18 |
| 4.4 | Zwangsversteigerungen | 19 |
| 5 | Bauland | 20 |
| 5.1 | Allgemeines | 20 |
| 5.2 | Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 20 |
| 5.2.1 | Preisniveau | 20 |
| 5.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen..... | 22 |
| 5.2.3 | Umrechnungskoeffizienten..... | 26 |
| 5.3 | Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke | 27 |
| 5.4 | Bauland für Gewerbe | 28 |
| 5.4.1 | Preisniveau | 29 |
| 5.4.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen..... | 29 |
| 5.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 31 |
| 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 | 59 |
| 8.1 | Allgemeines | 59 |
| 8.2 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 60 |
| 8.2.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 60 |
| 8.2.2 | Sachwertfaktoren | 61 |
| 8.2.3 | Vergleichsfaktoren | 69 |
| 8.2.4 | Liegenschaftszinssätze | 72 |
| 8.3 | Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 73 |
| 8.3.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 73 |
| 8.3.2 | Sachwertfaktoren | 74 |
| 8.3.3 | Vergleichsfaktoren | 78 |
| 8.4 | Mehrfamilienhäuser | 80 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 8.4.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 80 |
| 8.4.2 | Liegenschaftszinssätze | 81 |
| 8.5 | Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser | 87 |
| 8.5.1 | Liegenschaftszinssätze | 88 |
| 8.6 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 88 |
| 8.7 | Sonstige bebaute Objekte..... | 89 |
| 9 | Wohnungs- und Teileigentum | 90 |
| 9.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 92 |
| 9.2 | Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen | 96 |
| 10 | Bodenrichtwerte | 97 |
| 10.1 | Allgemeine Informationen..... | 97 |
| 10.2 | Allgemeine Bodenrichtwerte..... | 98 |
| 10.3 | Besondere Bodenrichtwerte | 101 |
| 11 | Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten | 103 |
| 11.1 | Nutzungsentgelte | 103 |
| 11.2 | Wohnungs- und Gewerbemieten..... | 104 |
| 11.3 | Pachten..... | 106 |
| 12 | Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss | 107 |

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 440.000 € auf 500.000 € und im weiteren Metropolitanraum von durchschnittlich 280.000 € auf 360.000 €.

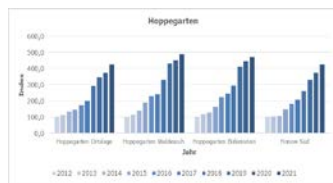
(mehr dazu ab S. 60)



Erneutes Umsatzhoch bei bebauten Grundstücken

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte im Jahr 2021 mit einem weiteren Plus von ca. 19 % zum Vorjahr auf **556 Mio. €** den neuen absoluten Höchststand.

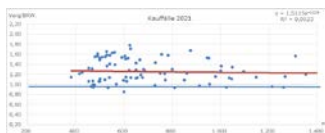
(mehr dazu S. 59)



Weitere Preissprünge im Berliner Umland

Die dynamische Preisentwicklung bei Wohnbaugebietgrundstücken 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.

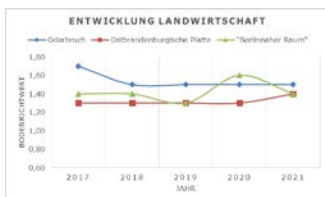
(mehr dazu ab S. 22)



Grundstücksgröße ohne statistisch nachweisbaren Einfluss auf den Bodenwert

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert und der Grundstücksgröße ist 2021 – wie in den Vorjahren – nicht nachweisbar.

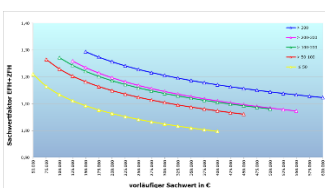
(mehr dazu ab S. 26)



Seitwärtsentwicklung der Preise für Landwirtschaftsflächen

Die Preise blieben überwiegend auf Vorjahresniveau bzw. sind für Acker im Bereich „Ostbrandenburgische Platte“ weiter gestiegen und im Bereich „Berlinnahen Raum“ gesunken.

(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. 61 und S.81).

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 Wertmittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Die Quelle der Analyse ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte automatisierte Kaufpreissammlung (AKS), in der die notariell beurkundeten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der zusätzlich erhobenen Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Damit verfügt der Gutachterausschuss 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 2021 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 2021 wurden für den Erwerb von Immobilien im Landkreis Märkisch-Oderland rund 804 Mio. € ausgegeben und damit ein neuer Höchststand erreicht. Die weitere Steigerung in Höhe von rund 20 % 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 Gesetzliche Informationen

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAZ AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Ordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

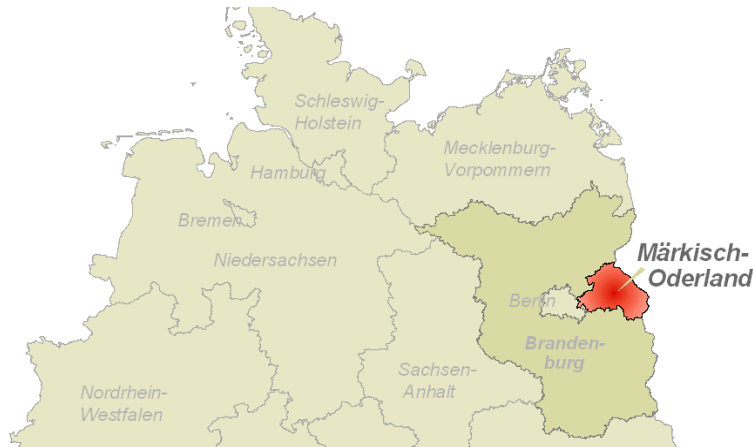
Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt im Jahr 2022.

3.2 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

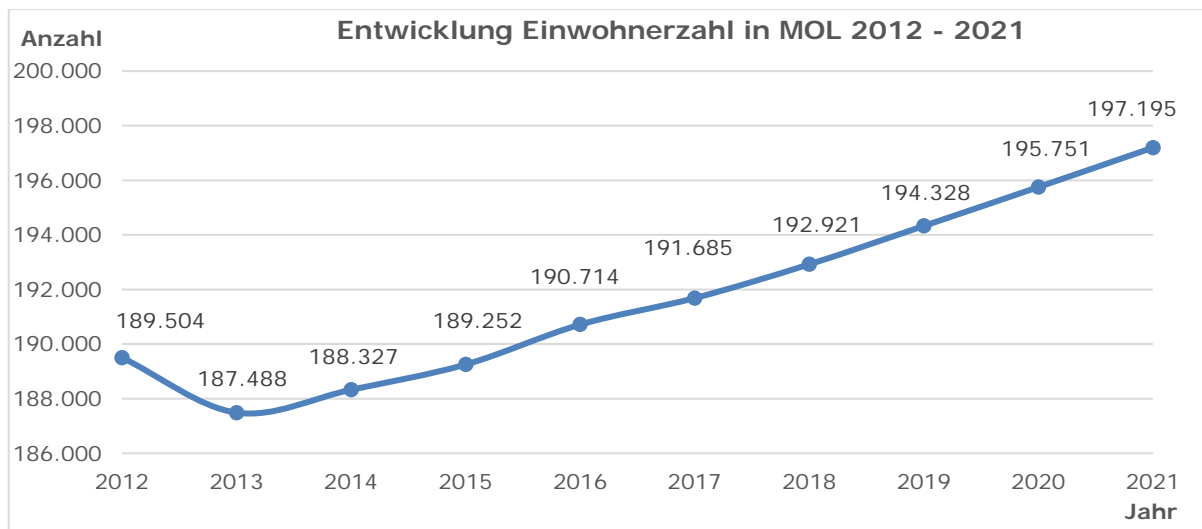
Der Landkreis Märkisch-Oderland ist mit rund 197.200 Einwohnern der drittgrößte Landkreis Brandenburgs. Er erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze bis an die deutsch-polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland-Spree.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

| | | | |
|-------------|----------------------|---|---|
| Basisdaten: | Bundesland | - | Brandenburg |
| | Verwaltungssitz | - | Kreisstadt Seelow |
| | Fläche | - | 2.159 km ² (Stand 31.12.2021) * |
| | Einwohner | - | 197.195 (Stand 31.12.2020; Basis Zensus 2011) |
| | Ø Bevölkerungsdichte | - | 91 Einwohner je km ² (Spanne von 12-960) |
| | Verwaltungsstruktur | - | 6 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden |
| | | - | 45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik) |
| | Arbeitslosenquote | - | 5,2 % (Stand: 31.12.2021) |

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 2020 zu 2021 um 1.444 Personen bzw. um ca. 0,74 %** gestiegen.



Bei den in der Tabelle dargestellten Zahlen handelt es sich um Jahresanfangszahlen. Aktuellere Jahreszahlen zum 31.12.2021 liegen nicht vor (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft dabei innerhalb des Landkreises unterschiedlich. Ausnahmslos alle Gemeinden des Berliner Umlandes weisen ein Bevölkerungswachstum auf. Die Einwohnerzahl ist hier um insgesamt 1.067 (+ 0,9 %) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In der Stadt Altlandsberg war das Wachstum mit einem Plus von 136 Einwohnern (= 1,4 %) gleich hoch wie das der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf mit einer um 201 gestiegenen Einwohnerzahl (= 1,4 %); dicht gefolgt von der Gemeinde Rüdersdorf b. Berlin, wobei die Einwohnerzahl um 213 anstieg (= 1,3 %).

Auch für den ländlichen Raum ist mit einem Plus von insgesamt 377 Einwohnern (+ 0,5 %) eine positive Bevölkerungsbilanz zu verzeichnen. Den höchsten Zuwachs verzeichnet die Gemeinde Prötzel (58 Einwohner entsprechen rd. 5,9 %), gefolgt von Lietzen (32 Einwohner entsprechen 4,8 %) und Beiersdorf-Freudenberg (25 Einwohner entsprechen 4,2 %).

* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum aktuell verfügbaren Stichtag 31.12.2020; <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-4-a-v-2-j>)

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 Metropolenraum (in Grafik grün, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt).

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

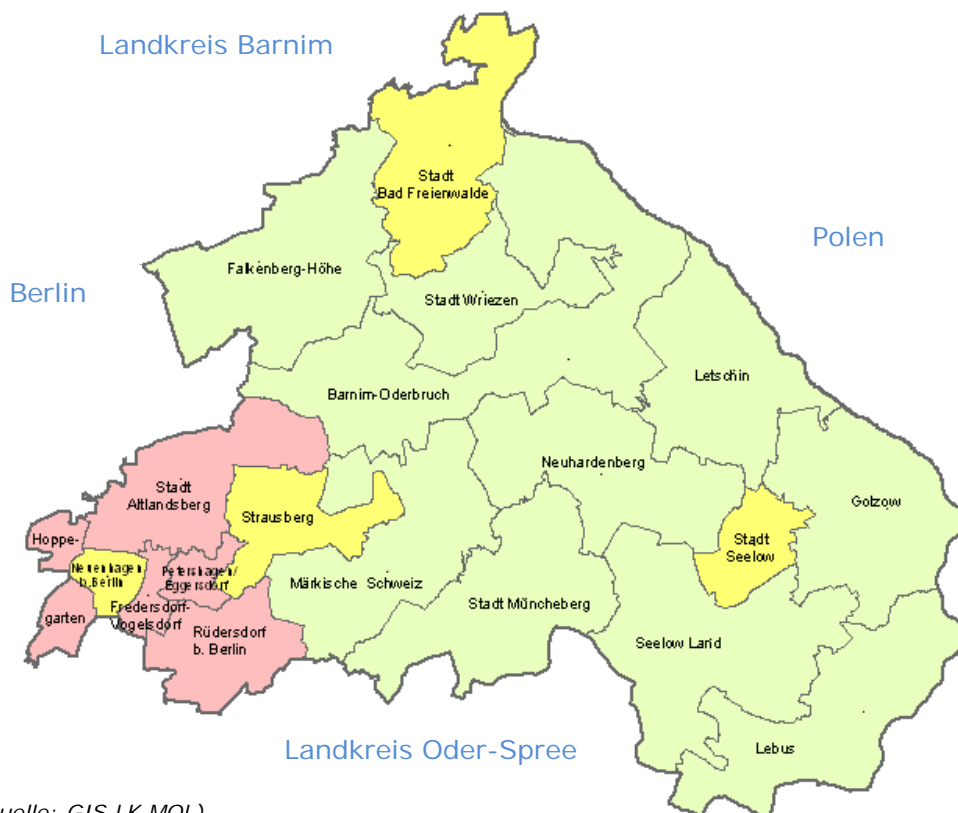
Im LEP HR wurden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

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 Metropolenraum |
| Seelow | |

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

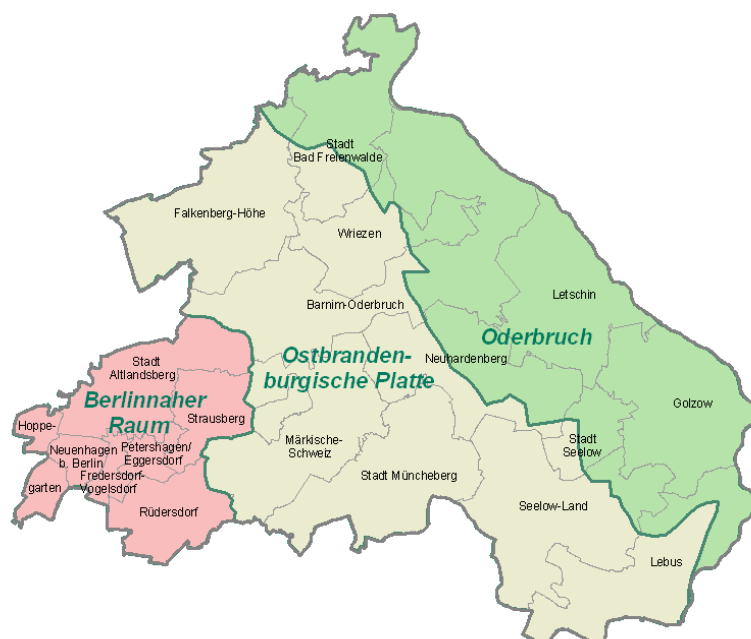
Verwaltungsstruktur Märkisch-Oderland in Verbindung mit Regionstypen nach LEP HR



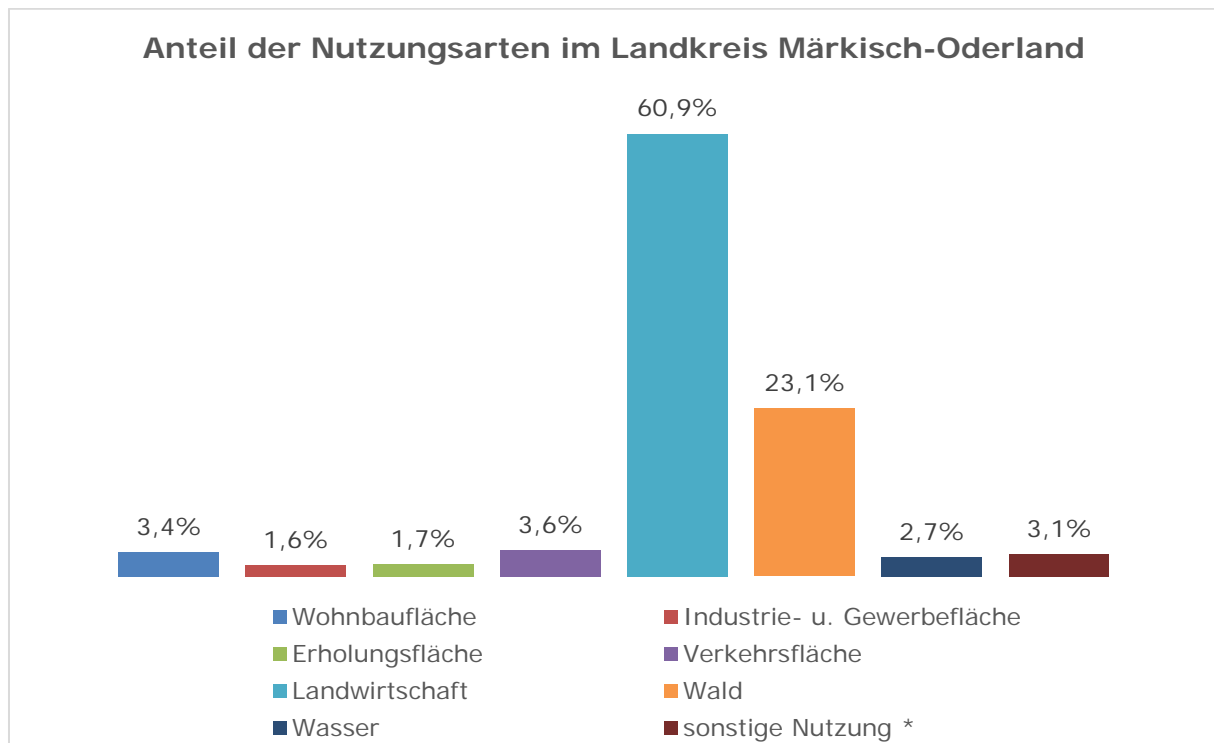
(Datenquelle: GIS LK MOL)

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

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



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



* Schutzflächen, Friedhof, Unland u. ä

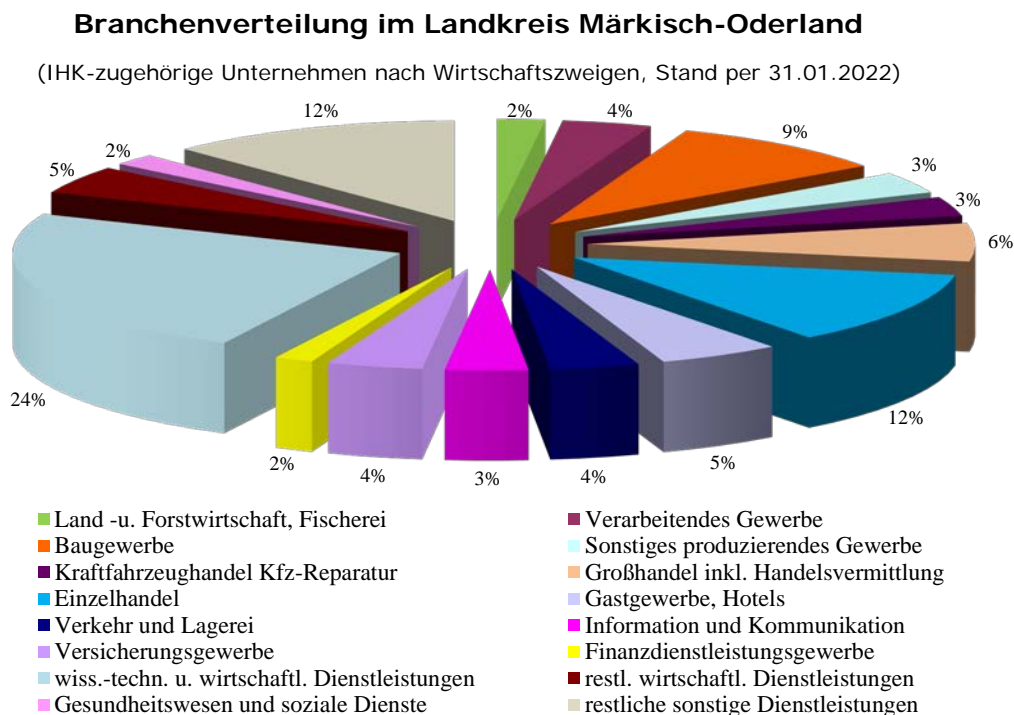
(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2021; <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-v-3-j>)

3.3 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

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

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

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



Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Im Jahr 2021 wurden 1.462 Gewerbeanmeldungen gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg von 29 Anmeldungen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist unter Berücksichtigung der Abmeldungen gegenüber dem Vorjahr um 148 gestiegen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im Landkreis Märkisch-Oderland ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. 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 nicht weiter zugenommen und liegt bei rund 98 %. Im weiteren Metropolenraum ist die Auslastung ebenfalls gleich geblieben und hat weiterhin einen Durchschnittswert von ca. 88 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2021).

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

Daten zur Baukonjunktur

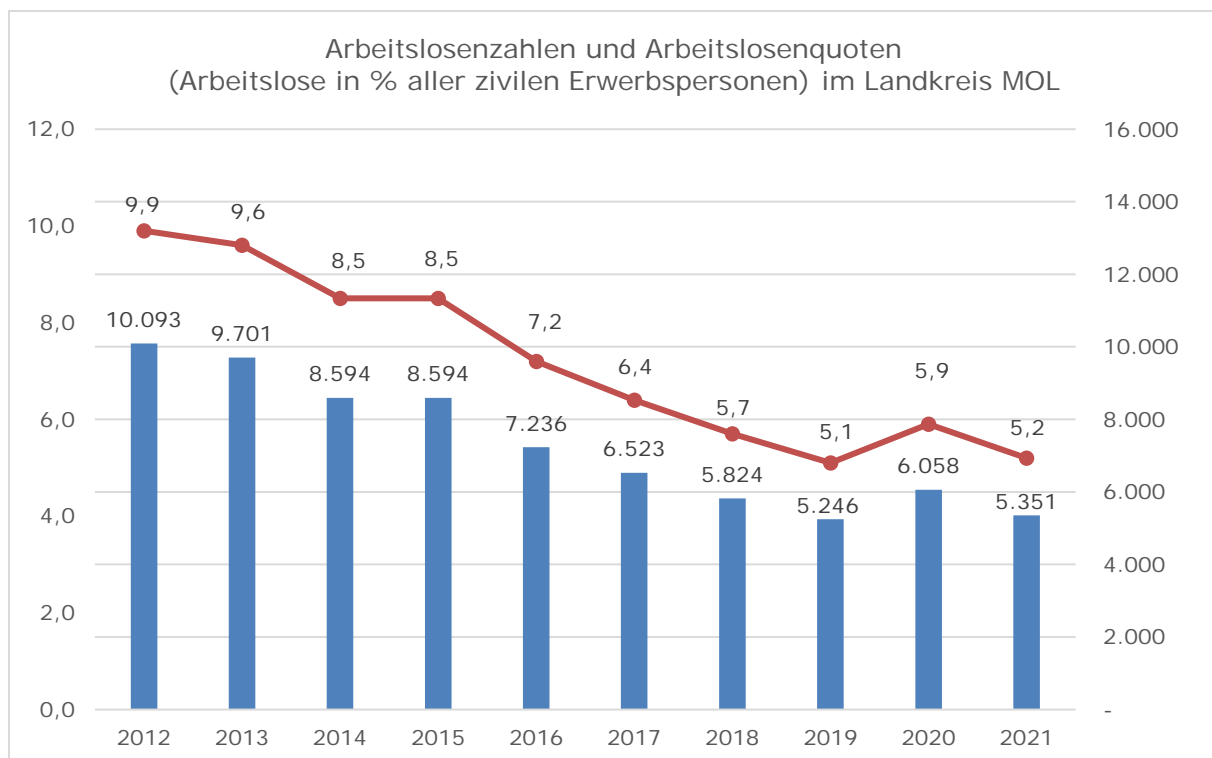
Seit Jahren definiert der Gutachterausschuss die Baukonjunktur anhand der von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben.

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

| Jahr | Einfamilienhäuser genehmigt | Zweifamilienhäuser genehmigt | Mehrfamilienhäuser genehmigt | Wohnungen gesamt genehmigt |
|------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 2017 | 560 | 31 | 20 | 941 |
| 2018 | 700 | 37 | 43 | 1.222 |
| 2019 | 509 | 29 | 26 | 885 |
| 2020 | 613 | 75 | 41 | 1.112 |
| 2021 | 525 | 32 | 39 | 926 |

Arbeitsmarkt im Überblick

Die Beschäftigungslage im Landkreis Märkisch-Oderland hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erholt und verbessert. Die Zahl der Erwerbslosen sank um 707 auf 5.351 Arbeitslose und erreichte somit eine Arbeitslosenquote von 5,2 %. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von 5,4 %.



(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2021, https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Brandenburg/12064-Maerkisch-Oderland.html?nn=25856&year_month=202112)

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Arbeitsagenturen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 3,7 % am geringsten; in Seelow liegt sie bei 8,2 % und in Bad Freienwalde bei 9,1 %.

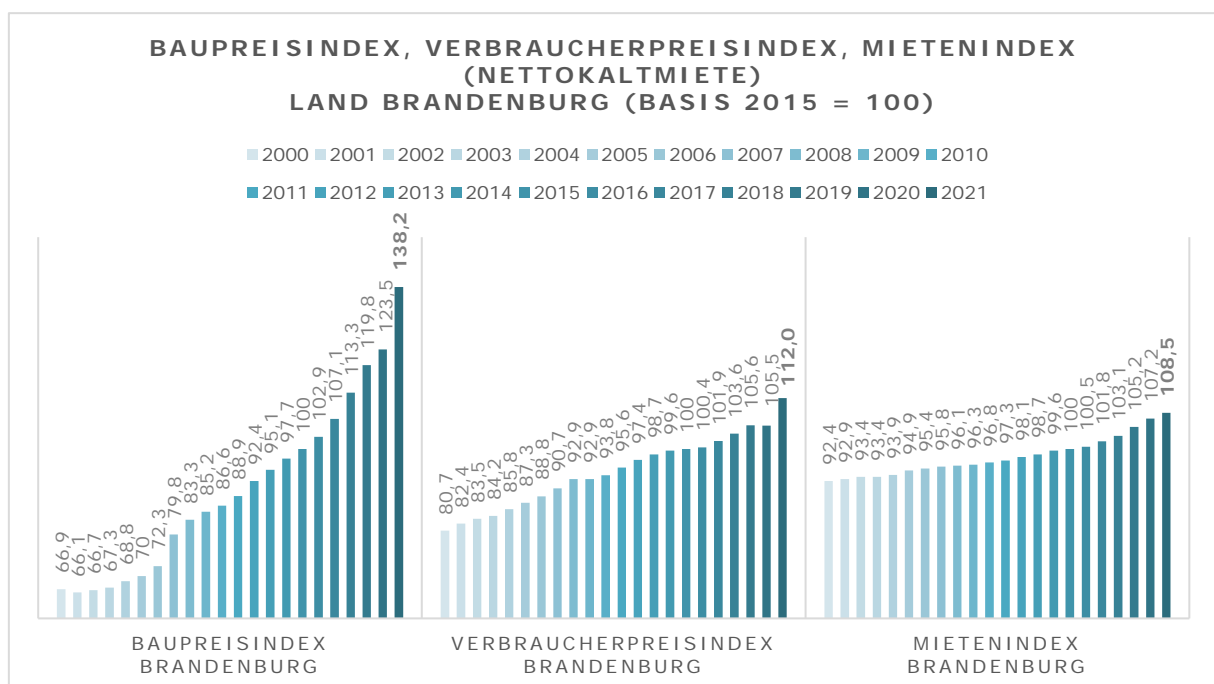
(Quelle: Arbeitsmarktreport Agentur für Arbeit Frankfurt (Oder), Auszug aus „Arbeitsmarkt nach Geschäftsstellenbezirken“ (S. 17), Stand 31.12.2021, <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/frankfurt-oder/content/1533715566838>)

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 bis Ende 2021. 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 14,7 % (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 1,3 % und seit dem Jahr 2000 16,1 %.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich im Berichtsjahr erstmalig deutlich von 105,5 % auf 112,0 % erhöht.

Der Mietenindex (Nettokaltmiete) im Berichtsjahr 2021 liegt im Land Brandenburg 29,7 % unter dem Landesbaupreisindex.

Die Schere zwischen der Entwicklung der Mieten und den Baupreisen geht weiter auseinander. Während im Vergleich zum Vorjahr die Nettokaltmieten um 1,3 % gestiegen sind, lag der Preisanstieg mit 14,7 % für konventionell gefertigte Wohngebäude in Brandenburg und für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer annähernd zehnmal 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.

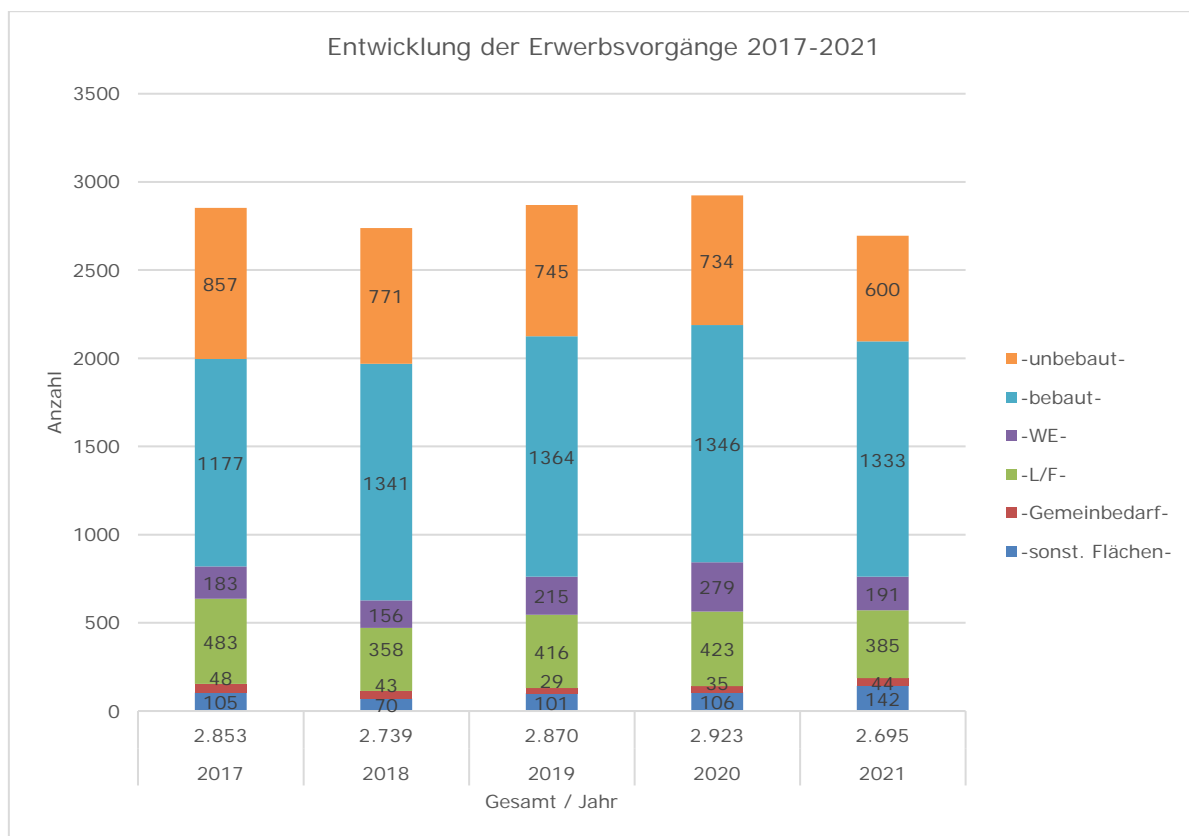
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Die Vertragszahlen des Jahres 2021 sind mit 2.695 erfassten Verträgen gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht gesunken (rund 8 %). 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 ein deutlicher Rückgang von rund 32 % und für die Landwirtschaft von rund 9 % beobachtet. Ebenfalls wurde ein erneuter Rückgang bei den unbebauten Baugrundstücken von rund 18 % registriert. Ursache ist hierfür vorrangig das mangelnde Angebot bei weiterhin hoher Nachfrage.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2022 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2021 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

| Jahr | Gesamtanzahl | unbebaute Bauflächen | bebaute Grundstücke | Wohnungseigentum | Land-/Forstwirtschaft | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| 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 |
| 2021 | 2.695 | 600 | 1.333 | 191 | 385 | 44 | 142 |

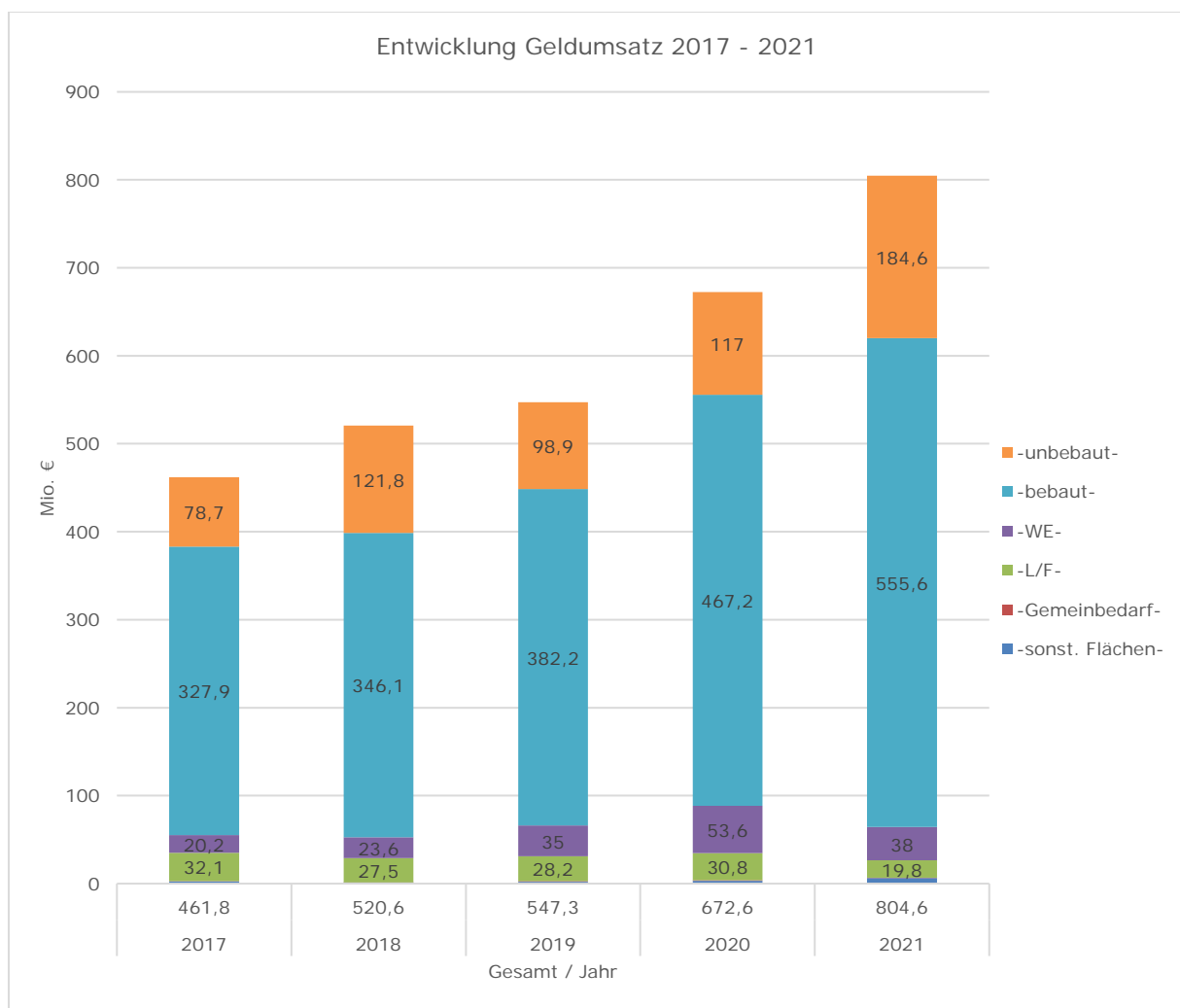


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2021 mit einem wiederholten Plus von ca. 20 % zum Vorjahr auf rund 805 Mio. € einen neuen Höchststand. Er macht damit ca. 8 % des landesweiten Geldumsatzes von rund 10.133 Mio. € aus. Trotz der erheblichen Steigerungen bereits in den Jahren 2017 und 2018 war im dominierenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine weitere Steigerung von rund 19 % festzustellen. Beim Teilmarkt Wohnungseigentum ist der Geldumsatz hingegen um rund 29 % gesunken.

(Angaben in Mio. €)

| Jahr | Gesamt | unbebaute Bauflächen | bebaute Grundstücke | Wohnungs- eigentum | Land-/ Forstwirt- schaft | Gemein- bedarf | sonstige Flächen |
|-------------|--------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|
| 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 |
| 2021 | 804,6 | 184,6 | 555,6 | 38,0 | 19,8 | 0,1 | 6,5 |



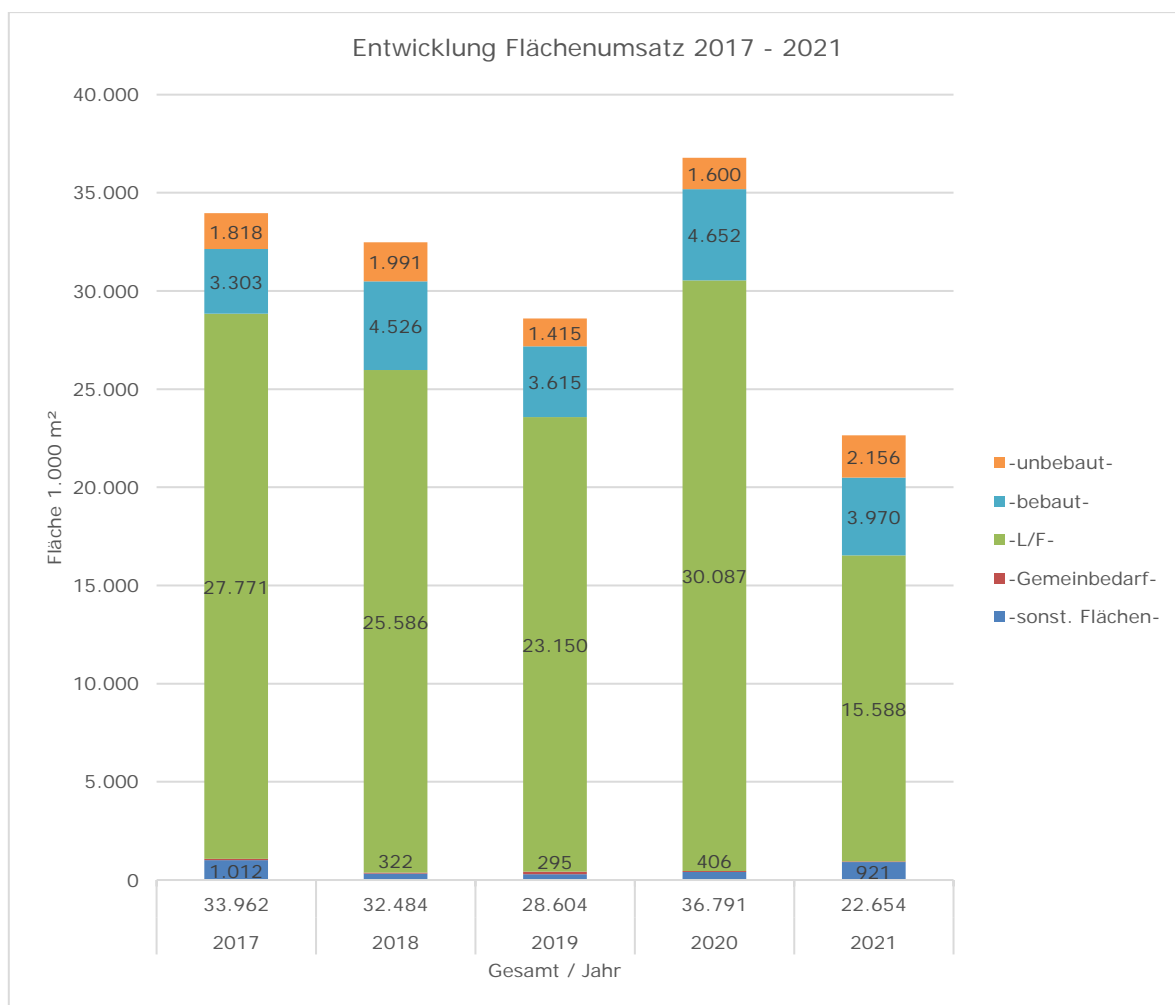
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um rund 38 % gesunken. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, trotz eines Rückgangs des Umsatzes von rund 48 % zum Vorjahr. Weiterhin ist bei den unbebauten Grundstücken eine Steigerung des Flächenumsatzes von rund 35 % zu verzeichnen.

(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

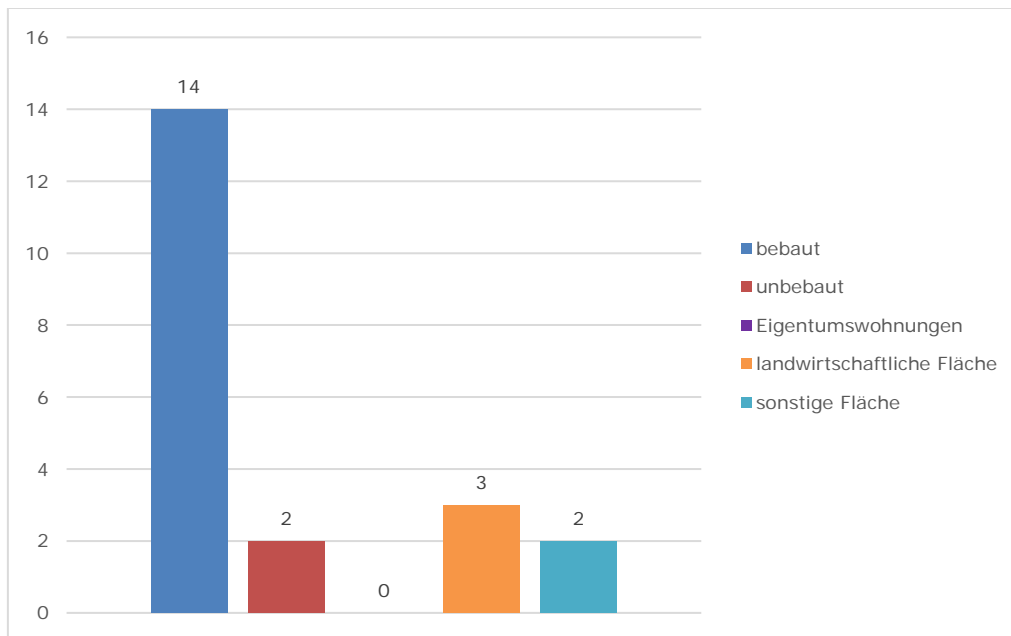
| Jahr | Gesamt | unbebaute Bauflächen | bebaute Grundstücke | Land-/Forstwirtschaft | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|-------------|---------------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| 2017 | 33.962 | 1.818 | 3.303 | 27.771 | 58 | 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 |
| 2021 | 22.654 | 2.156 | 3.970 | 15.588 | 19 | 921 |



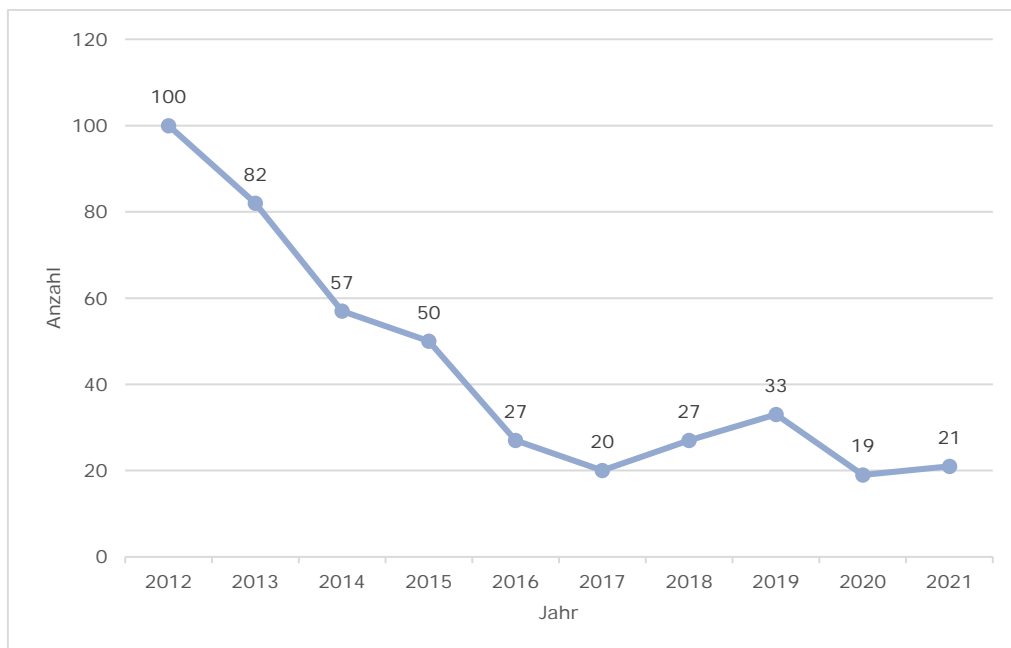
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2021 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 21 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 11 %.

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 58 % gestiegen und erreichte rund 185 Mio. €. Die verkauften Grundstücke umfassten eine Fläche von nahezu 216 ha, was einer Steigerung von rund 35 % zum Vorjahr entspricht.

Die Anzahl der Verträge hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 18 % reduziert. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von rund 90 %. Dieser hat im Vergleich zum Jahr 2020 einen Rückgang von rund 1 % zu verzeichnen.

Das Marktgeschehen verteilt sich mit einem Anteil von rund 47 % auf das Berliner Umland und mit einem Anteil von 53 % auf den weiteren Metropolitanraum.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2021 im Vergleich zum Vorjahr:

| Grundstücksart | Anzahl der Verträge | | Flächenumsatz (1.000 m ²) | | Geldumsatz (100 T €) | |
|--|---------------------|------------|--|--------------|-------------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Individueller Wohnungsbau | 537 | 668 | 1.112 | 1.179 | 1.365 | 966 |
| Mehrfamilienhäuser | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Geschäftliche Nutzung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft | 1 | 1 | 0,85 | 8 | 0,02 | 0,24 |
| Gewerbliche Nutzung | 41 | 49 | 1.025 | 308 | 470 | 139 |
| Sonstige Nutzung | 17 | 12 | 16 | 102 | 8 | 62 |
| Gesamt | 600 | 734 | 2.156 | 1.599 | 1.845 | 1.170 |
| Entwicklung zum Vorjahr [%] | - 18,3 | | + 34,8 | | + 57,7 | |

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

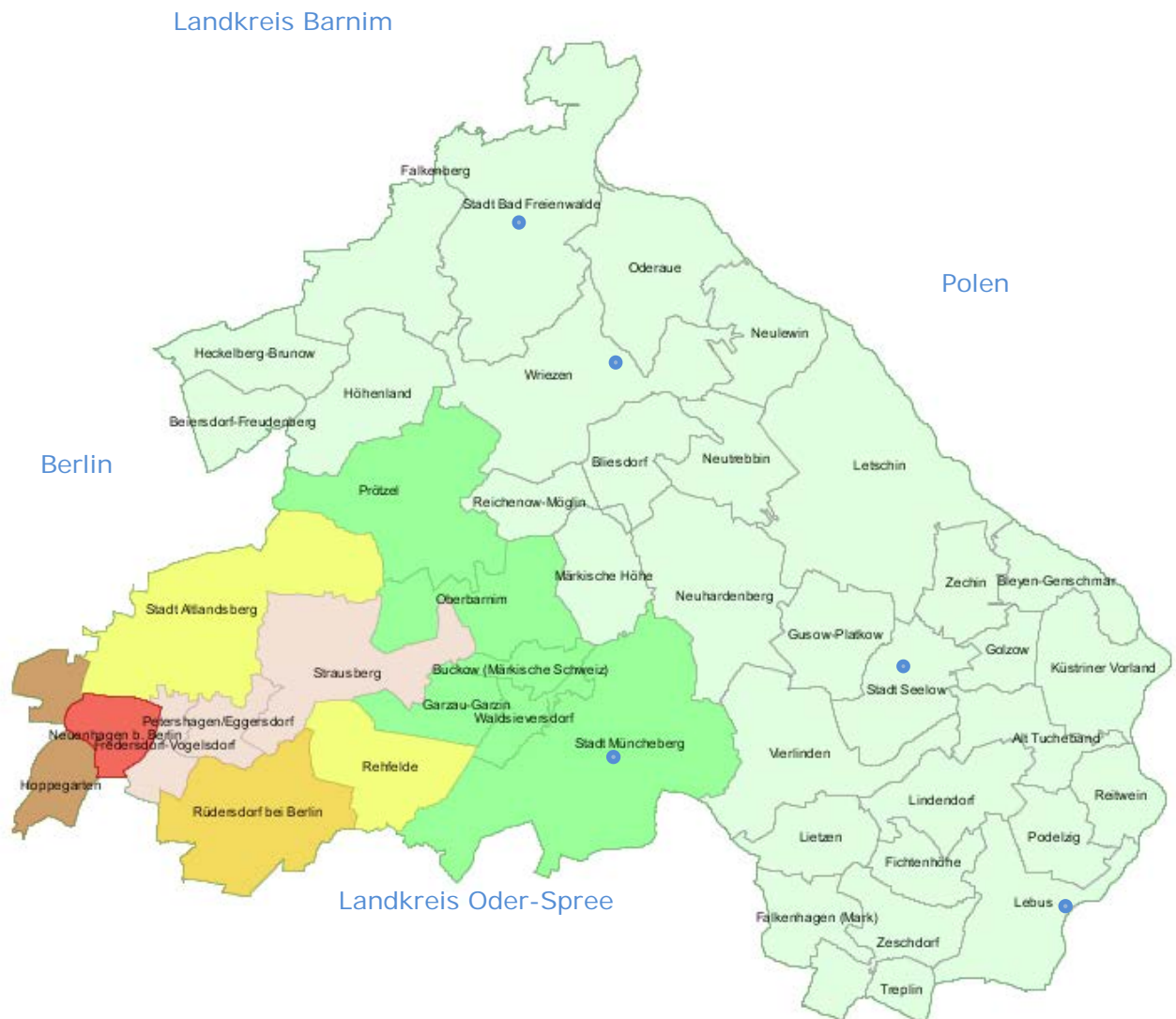
5.2.1 Preisniveau

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 2021 gegenüber dem Vorjahr durch die anhaltend gestiegene Nachfrage, bei gleichzeitiger Verknappung des Angebots, insbesondere im Berliner Umland weiter stark angezogen. Im strukturschwachen weiteren Metropolitanraum 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 |
| | 50-130 €/m ² |
| | 130-210 €/m ² |
| | 210-260 €/m ² |
| | 260-360 €/m ² |
| | 360-400 €/m ² |
| | >400 €/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 01.01.2022. Die Bodenrichtwerte sind beitragsfrei nach BauGB und KAG ausgewiesen (s. Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)).

| Bodenrichtwertniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ohne direkte Wasserlagen <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG</u> | | |
|--|--|--|
| Gebiet | Ø Preisniveau €/m² | Preisspanne €/m² |
| Berliner Umland | 248,00 | 60,00 - 490,00 |
| Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen) | 336,00 | 180,00 - 490,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf) | 257,00 | 60,00 - 360,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf) | 186,00 | 70,00 - 290,00 |
| weiterer Metropolitanraum | 23,00 | 8,00 - 310,00 |
| Städtische und analoge Lagen (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus) | 46,00 | 8,00 - 220,00 |
| Höhendörfer | 35,00 | 5,00 - 310,00 |
| Oderbruchdörfer | 12,00 | 8,00 - 25,00 |

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

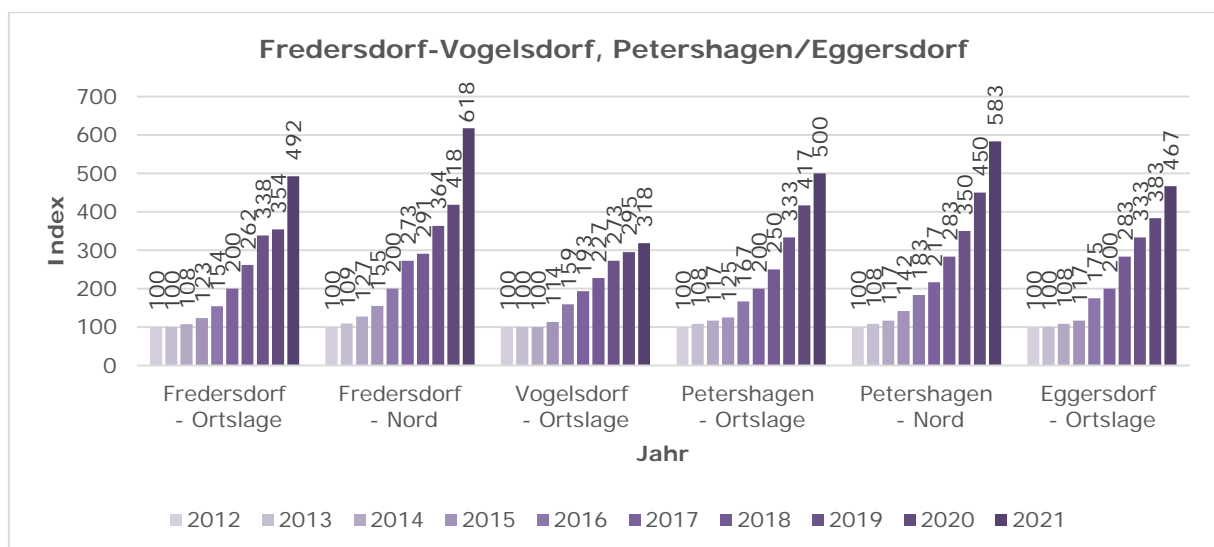
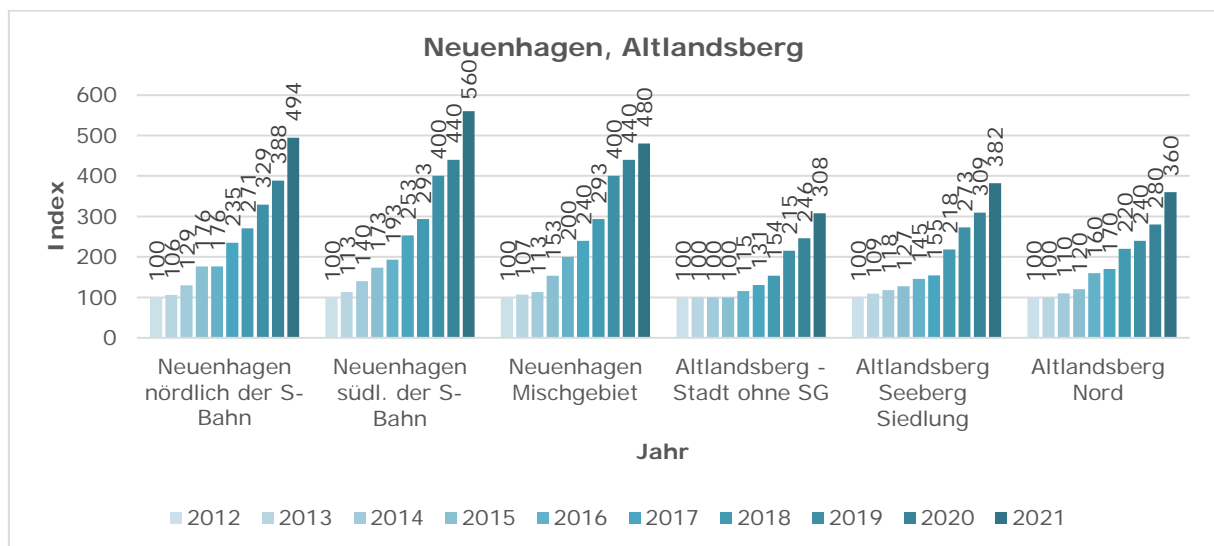
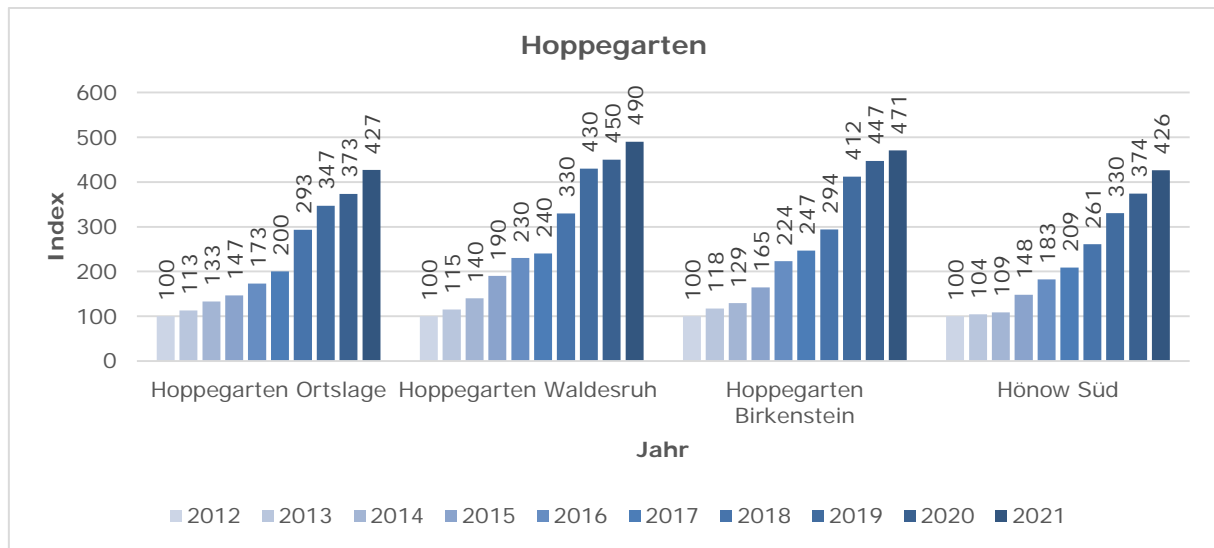
Deshalb ist eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

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

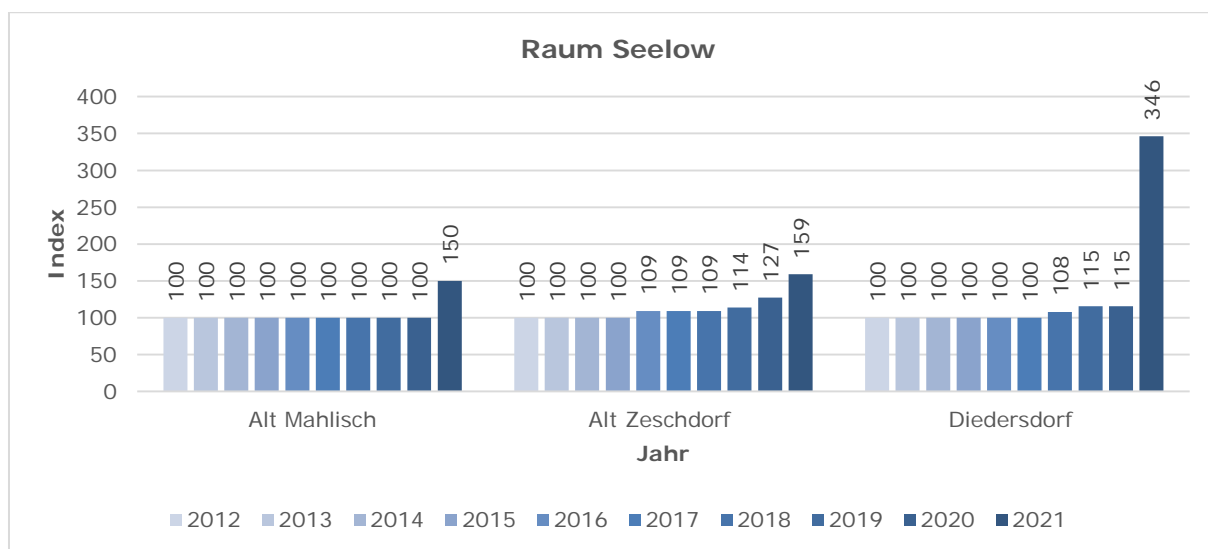
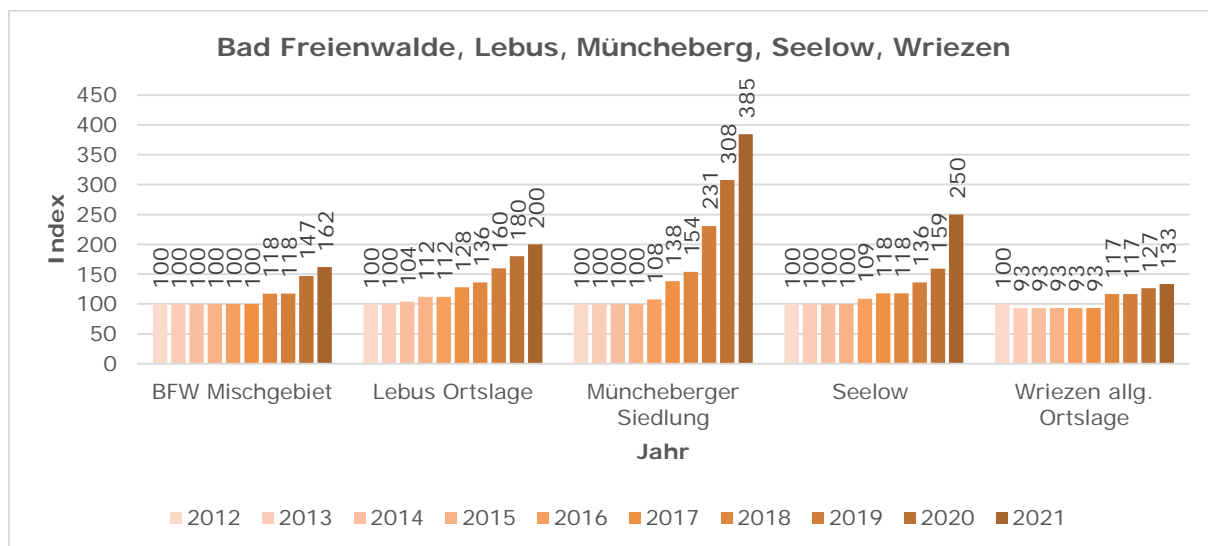
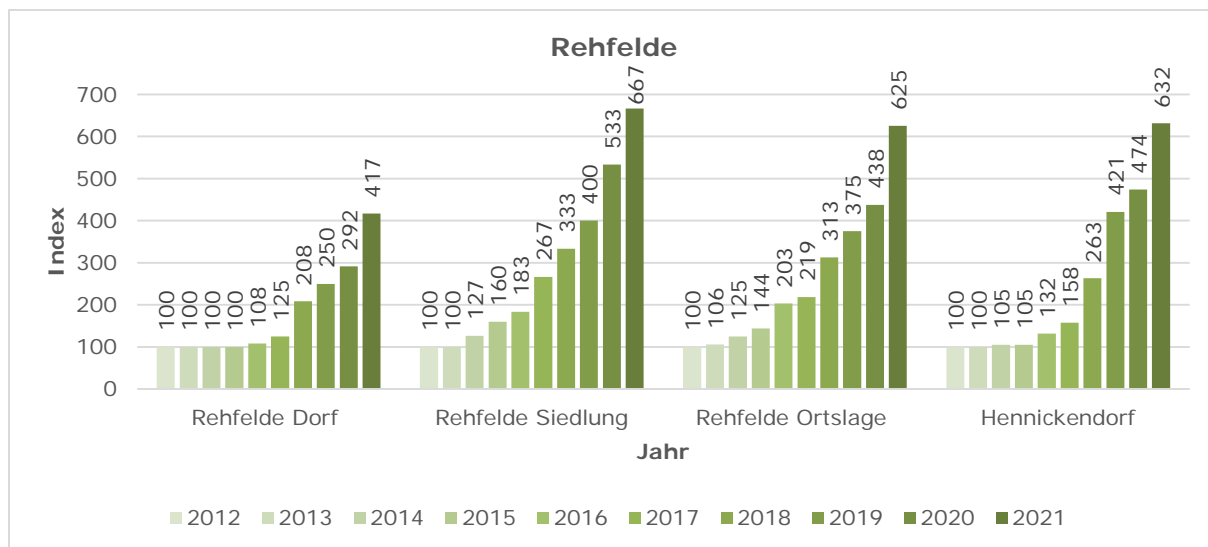
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2012 mit dem Index 100 festgelegt.

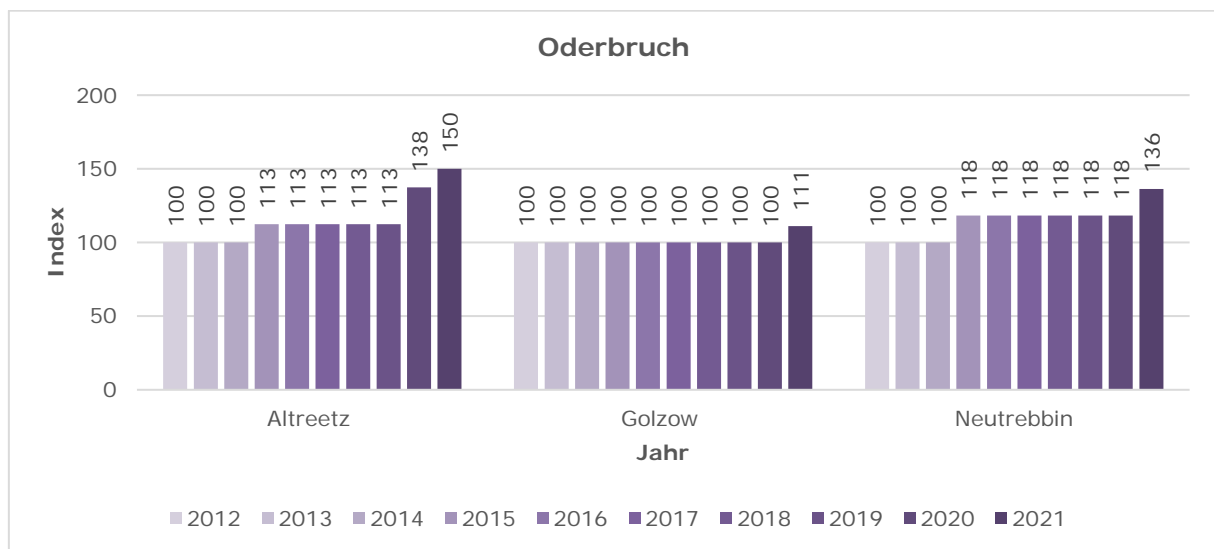
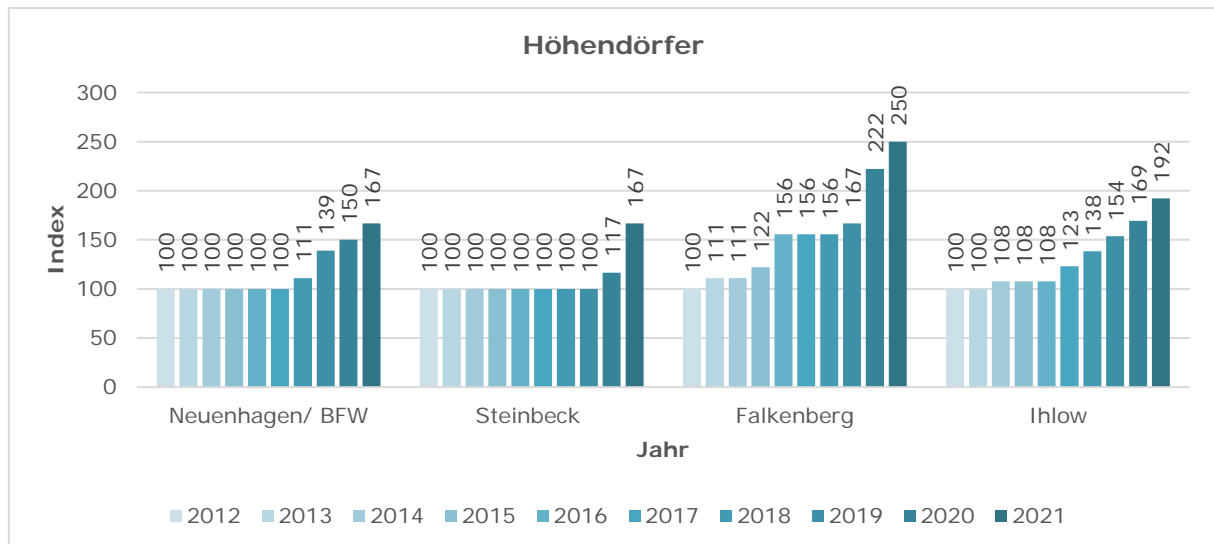
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum





5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

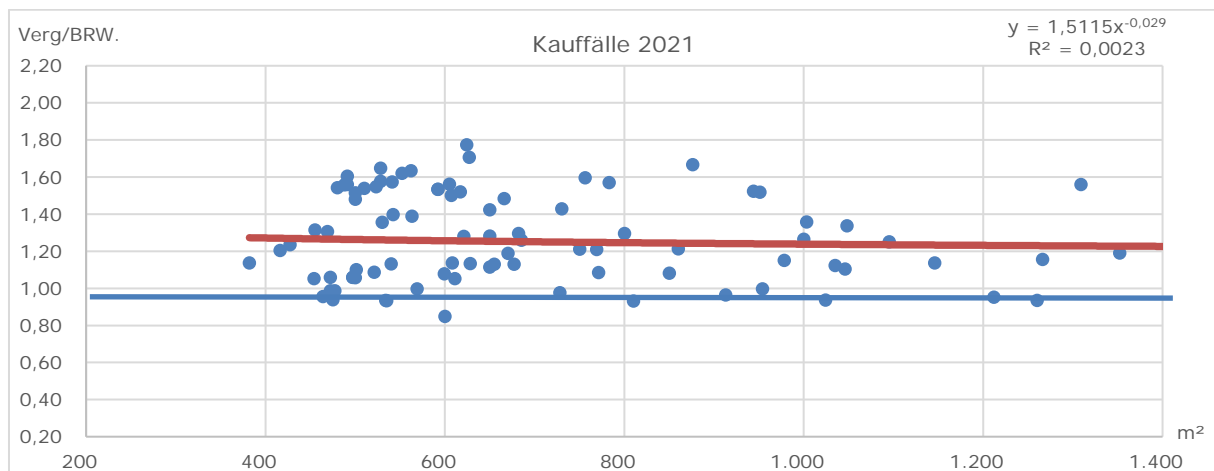
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 19 ImmoWertV 2021).

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

In Auswertung von 89 für die Statistik geeigneten Kauffällen des Jahres 2021 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 2021 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 rund 238 % erhöht. Der Flächenumsatz erhöhte sich ebenfalls um rund 233 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge ist dagegen um rund 16 % gesunken.

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

| Berliner Umland | | | |
|------------------------|---|----------------------------------|-----------------|
| Gemeinde/Stadt | Name | Nettobaufläche m ² | Auslastung % |
| Hoppegarten | Gewerbegebiet 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 |
| Strausberg | Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg | 200.000 | 85,0 |
| | Gewerbegebiet Strausberg-Nord | 348.643 | 100,0 |
| Gesamt | | 3.324.183 | 98,5* |

| weiterer Metropolitanraum | | | |
|---------------------------|---|----------------------------------|-----------------|
| Gemeinde/Stadt | Name | Nettobaufläche m ² | Auslastung % |
| Bad Freienwalde | Gewerbegebiet Altranft | 204.199 | 100,0 |
| Wriezen | Umwelttechnologiepark Thöringswerder | 300.000 | 86,5 |
| Vierlinden | Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf | 644.000 | 83,3 |
| Seelow | Gewerbegebiet Nord | 116.966 | 85,1 |
| Müncheberg | Gewerbegebiet Marienfeld | 93.626 | 100,0 |
| Gesamt | | 1.358.791 | 87,8* |

* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr minimal gestiegen. Eine Steigerung war sowohl im Berliner Umland von 0,2 % und im weiteren Metropolitanraum von 0,3 % zu verzeichnen.

Der Landkreis verfügt über mehr als 80 Gewerbe- und Industriegebiete, davon ein Großteil im direkten Berliner Umland, mit einer Gesamtfläche von 1.378 Hektar.

Ein Großteil der Flächen ist vermarktet, offene Flächen befinden sich zu einem überwiegenden Teil in privatem Besitz oder Besitz von privaten Gesellschaften wie z.B. den Berliner Stadtbetrieben. Einige Kommunen befinden sich in der Neuerschließungsphase zukünftiger Gewerbegebiete wie beispielsweise die Stadt Altlandsberg, aber auch im berlinfernen Raum, wie beispielsweise in Bad Freienwalde und Wriezen (siehe: <https://www.oderland-spree.de>).

Weitere Informationen unter

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

5.4.1 Preisniveau

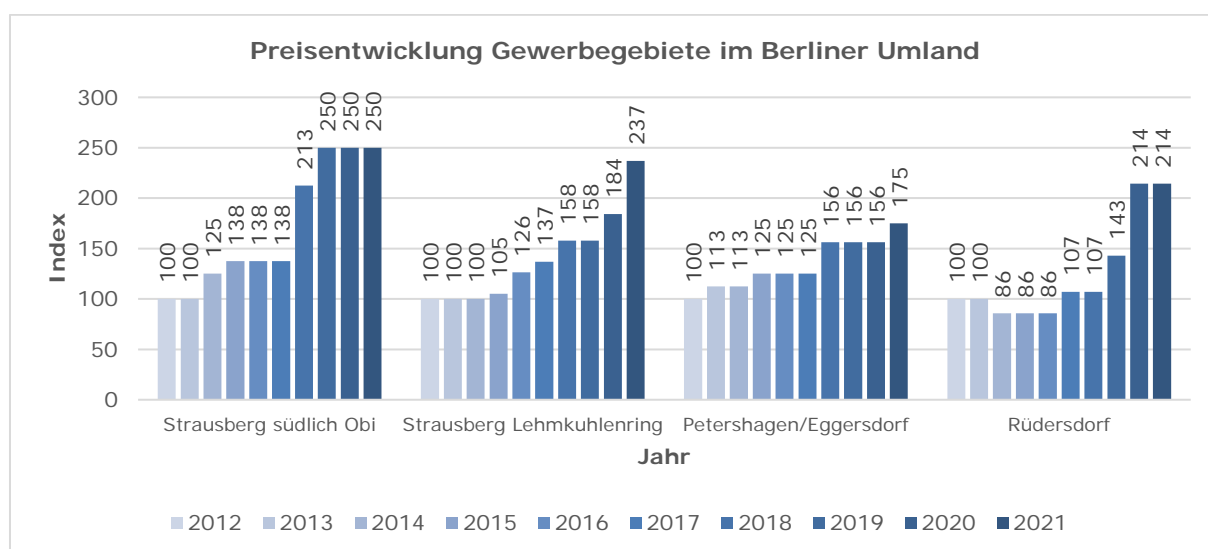
In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

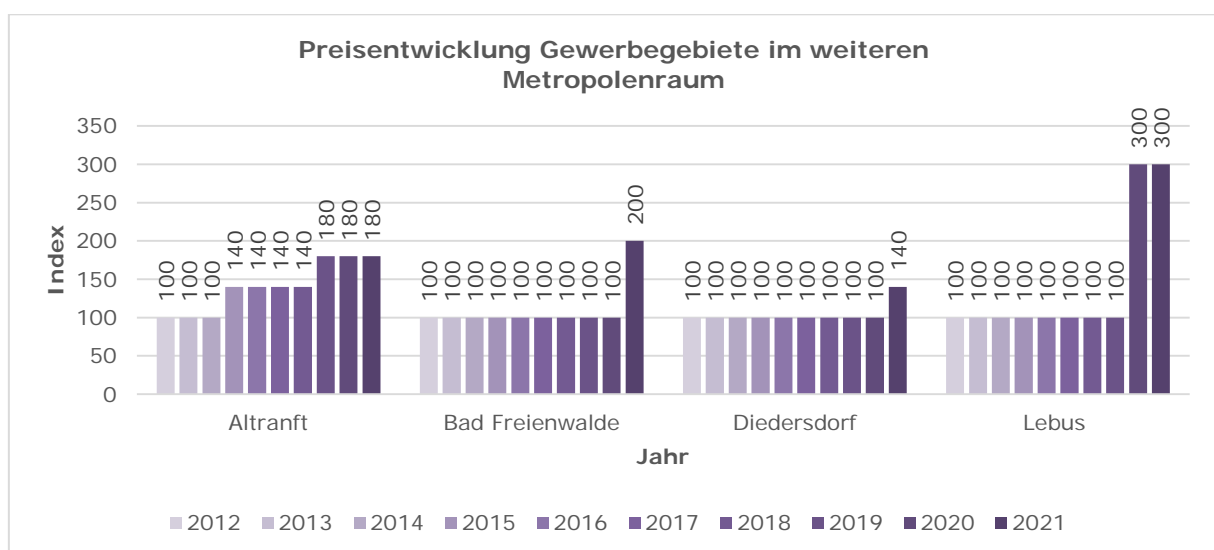
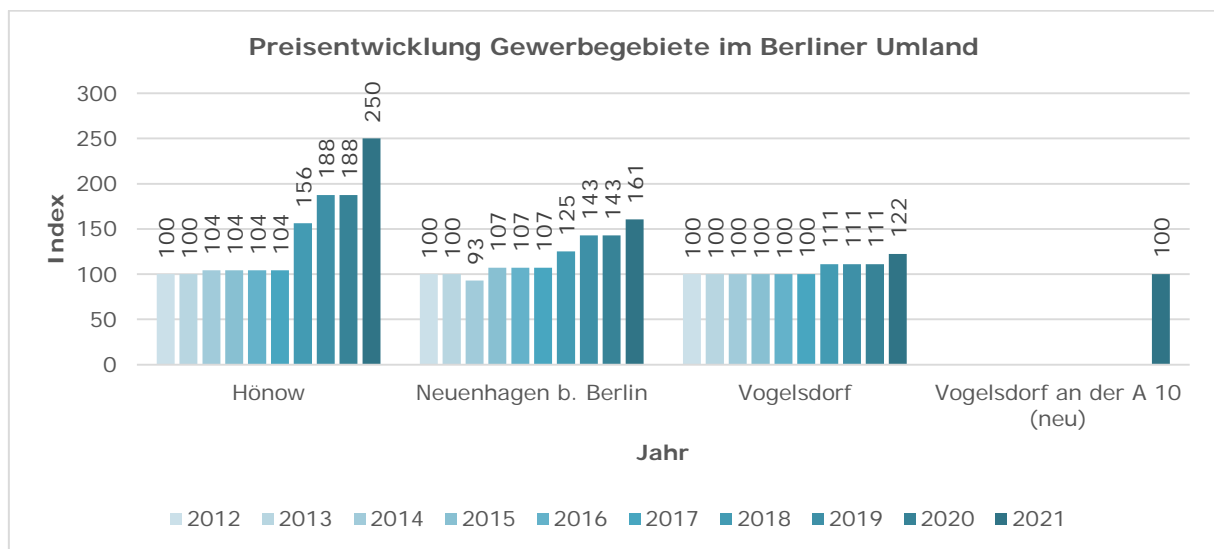
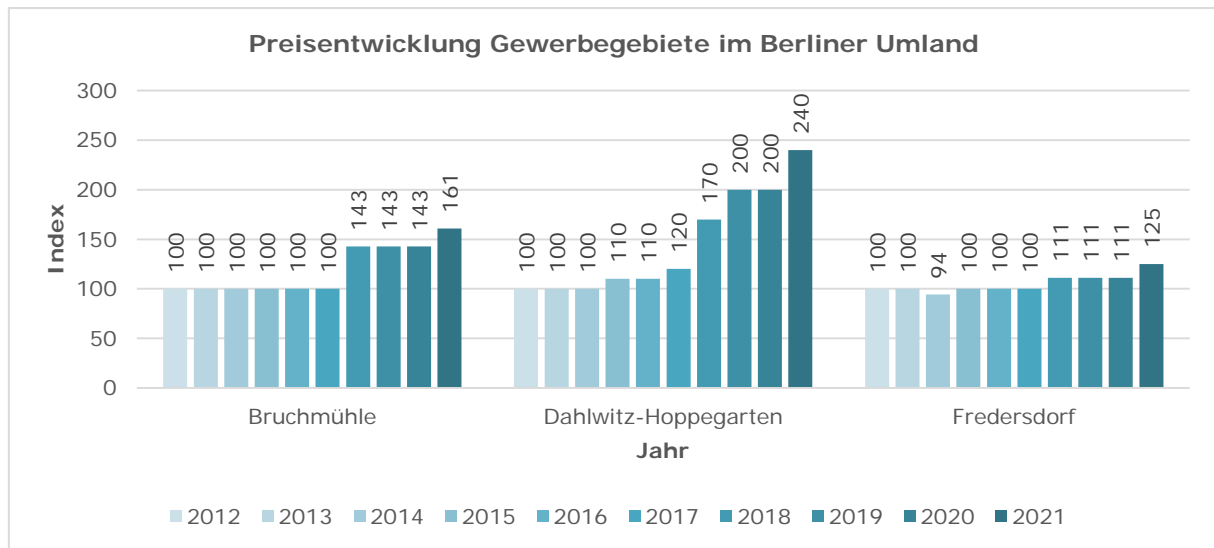
| Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2021) | |
|---|--|
| Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum |
| 57 €/m ² (28 - 120 €/m ²) | 11 €/m ² (7 - 22 €/m ²) |

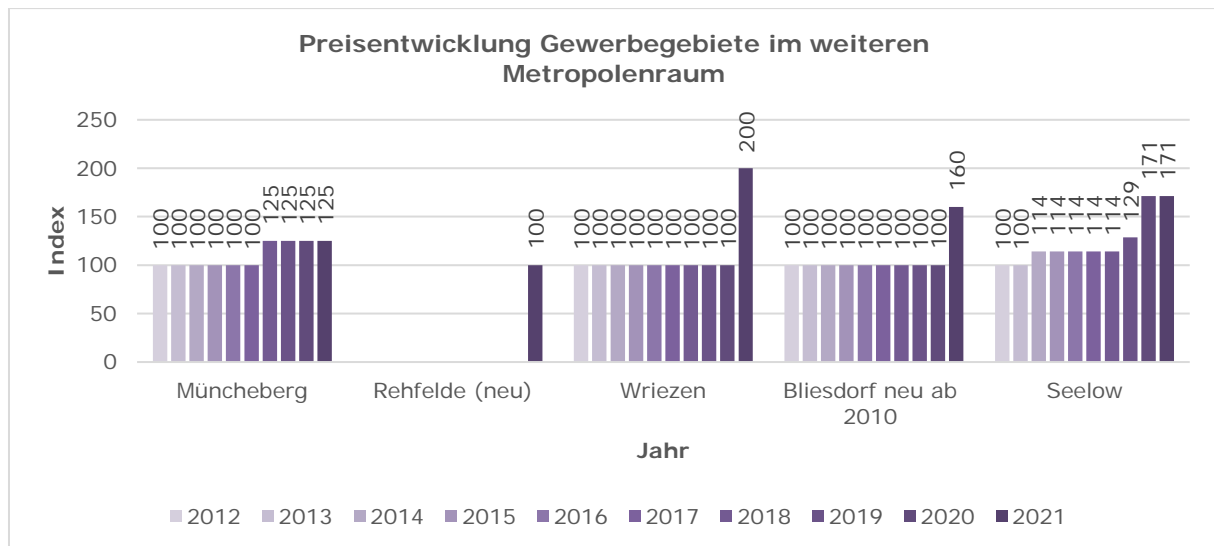
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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.“ (§ 3 (2) ImmoWertV 2021)

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

Die Zahl der Verkaufsfälle ist in diesem Teilmarkt gering. Im Jahr 2021 wurden diesbezüglich 7 Kauffälle erfasst.

In Auswertung von 34 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Alle Kauf-fälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **4 % und 62 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus. Im Mittel wurden rund **36 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt rund 565 m² bis 220.000 m².

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

► Rohbauland

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“ (§ 3, Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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

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

Zur Auswertung für **entwickelndes Wohnbauland** standen aus den letzten 5 Jahren 70 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 13 Kauffälle aus dem Jahr 2021. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **21 % und 129 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **68 %** 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 2021. 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 2017 - 2021)

| 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 |
| 39,00 | 18,00 - 85,00 | 822 | 17 | 17,00 | 5,00 - 48,00 | 673 | 14 |

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

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

5.7 Erbbaurechte

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

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

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

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahre 2021 insgesamt 12 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 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Anzahl 2021 |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| Unbebaute Wohnbaugrundstücke | - | - | - | Ø 4,2 % (3,5 - 4,5%) | Ø 4,2 % (3,5 - 5,0%) | 7 |
| Unbebaute Gewerbegrundstücke | - | - | - | 6,5 % | - | 0 |
| Bebaute Wohnbaugrundstücke | Ø 5,0 % (4,0 - 6,0%) | Ø 4,4 % (4,0 - 4,5%) | 4,4 % | Ø 2,8 % (1,9 - 4,9%) | Ø 1,4 % (0,6 - 2,2%) | 5 |
| Bebaute Gewerbegrundstücke | Ø 5,8 % (5,0 - 6,0%) | 4,5 % | 4,5 % | 4,3 % | - | 0 |

5.8 Sonderauswertungen

► **Eckgrundstücke**

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

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

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren. Die Stichprobe basiert insgesamt auf 2.021 Kauffällen, wovon 206 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

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

► **Arrondierungsflächen**

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer geringen Größe bzw. des Zuschnittes in der Regel für eine selbständige Bebauung nicht geeignet sind. Demgemäß sind diese Flächen lediglich für Eigentümer der unmittelbar anliegenden Grundstücke von Interesse, da sie dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erst ermöglichen oder erhöhen bzw. einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern können. Das Preisniveau von Arrondierungsflächen schwankt in Abhängigkeit der Bedeutung für den Erwerber. Es handelt sich um ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden die Daten der letzten 3 Jahre in die Auswertung einbezogen. Aus dem Zeitraum von 2019 bis 2021 standen insgesamt 200 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 (2019 – 2021)

| baurechtlich notwendig | | | | |
|---|--------|----------------------------|---|-------------|
| Regionstyp | Anzahl | % vom BRW Ø (Spanne) | Fläche (m ²) Ø (Spanne) | Darstellung |
| straßenseitig gelegene Fläche (vorn) | | | | |
| Berliner Umland | 14 | 76 (7 - 167) | 112 (12 - 332) | |
| weit. Metropolenr. | 30 | 80 (14 - 214) | 218 (13 - 986) | |
| seitlich gelegene Fläche | | | | |
| Berliner Umland | 18 | 80 (18 - 284) | 201 (6 - 439) | |
| weit. Metropolenr. | 29 | 85 (2 - 417) | 202 (8 - 752) | |
| hinten gelegene Fläche | | | | |
| Berliner Umland | 9 | 38 (7 - 94) | 242 (10 - 473) | |
| weit. Metropolenr. | 25 | 82 (16 - 200) | 297 (4 - 992) | |
| baurechtlich nicht notwendig | | | | |
| Regionstyp | Anzahl | % vom BRW Ø (Spanne) | Fläche (m ²) Ø (Spanne) | Darstellung |
| straßenseitig gelegene Fläche (vorn) | | | | |
| Berliner Umland | 5 | 67 (31 - 99) | 88 (17 - 234) | |
| weit. Metropolenr. | 3 | 20 (18 - 22) | 203 (34 - 457) | |
| seitlich gelegene Fläche | | | | |
| Berliner Umland | 11 | 61 (30 - 107) | 173 (13 - 578) | |
| weit. Metropolenr. | 26 | 74 (1 - 238) | 233 (6 - 600) | |
| hinten gelegene Fläche | | | | |
| Berliner Umland | 15 | 53 (11 - 100) | 165 (34 - 289) | |
| weit. Metropolenr. | 14 | 109 (20 - 625) | 215 (27 - 570) | |

Die vorstehende Auswertung mit ihren großen Spannen 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 fünf Kauffälle des Jahres 2021 wurden je nach Lage und der Art des Gewässers 119 % bis 304 % der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone für Wohngrundstücke registriert. Im Durchschnitt wurden ca. 195 % des Bodenrichtwertes erzielt. Die Kauffälle verteilen sich auf den gesamten Landkreis.

Wasserlagen in Hennickendorf am Stienitzsee mit 800 €/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 2021 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 **65 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Zur Auswertung der letzten 5 Jahre standen 14 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

| Lage | Kauffälle 2021 | Kauffälle 2017-2021 | Spanne (€/m ²) |
|---------------|----------------|---------------------|----------------------------|
| Landkreis MOL | 1 | 14 | 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

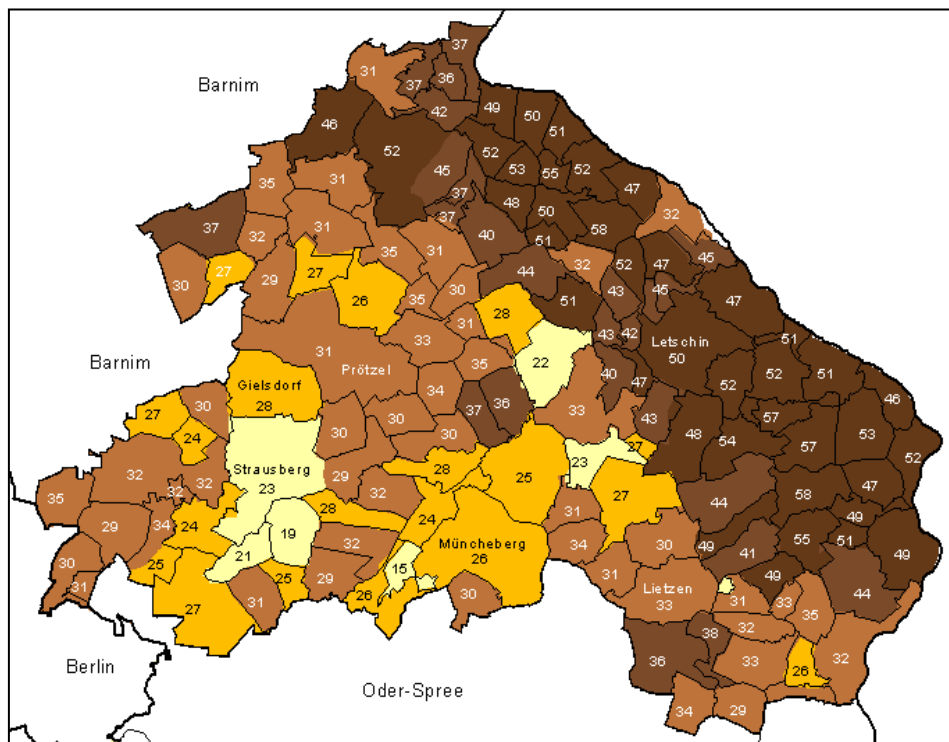
6.1 Allgemeines

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

Im Berichtsjahr entfielen rund 69 % des Flächenumsatzes aller Kauffälle auf diesen Teilmarkt. Der Anteil der Kaufverträge betrug 14,3 %.

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.)

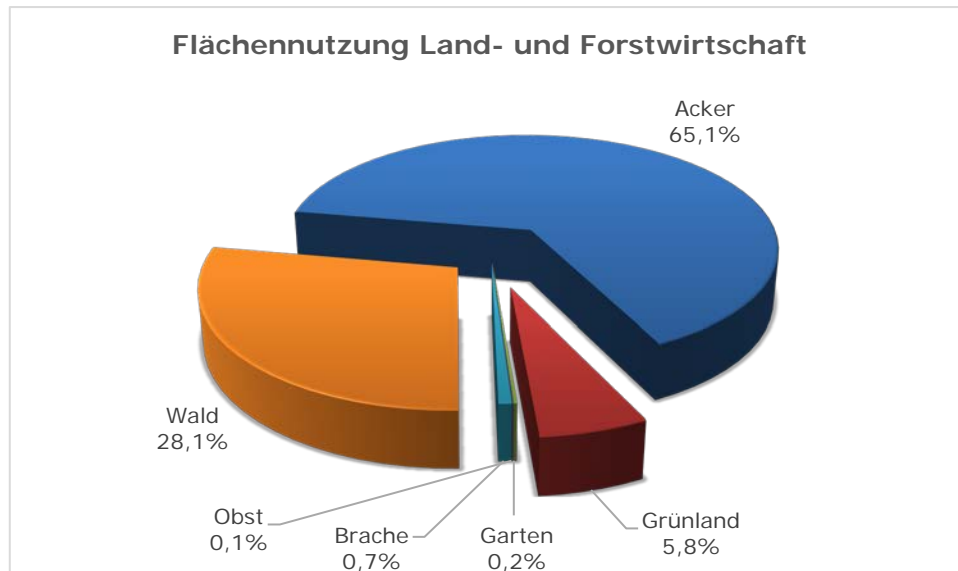
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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 31.12.2021)

► **Umsätze 2021**

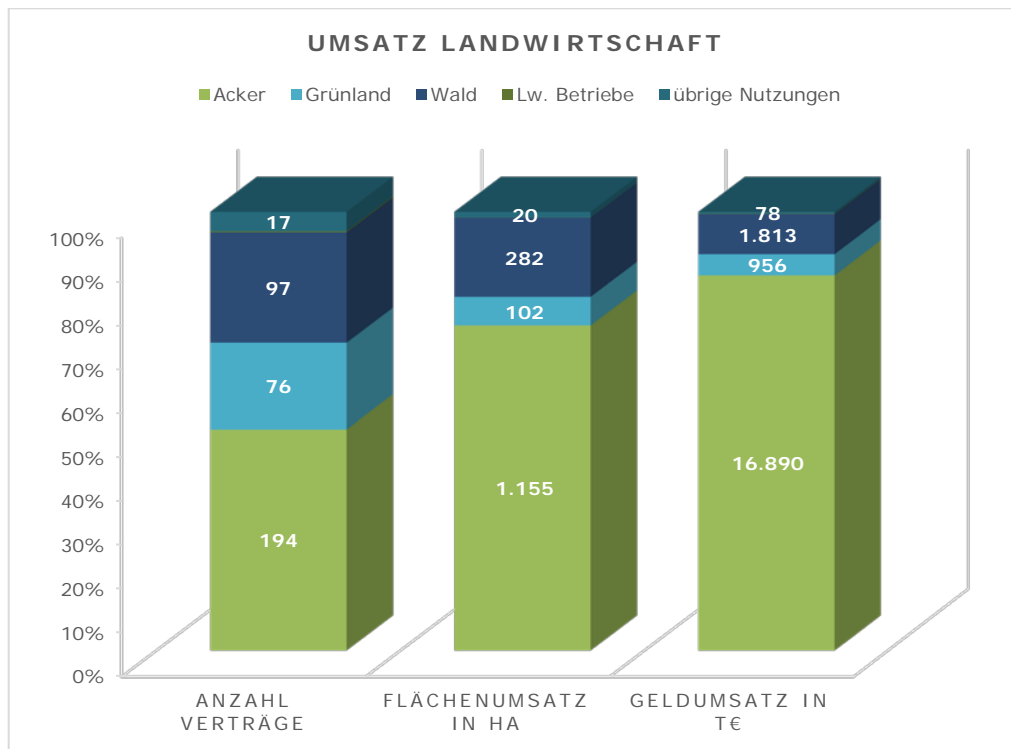
Die Umsatzzahlen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind einheitlich gesunken, wobei die Entwicklung beim Flächenumsatz deutlicher verlief. Insbesondere bei Ackerland waren sowohl in der Anzahl als auch im Geldumsatz Rückgänge von jeweils 9 % und rund 36 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz ist um rund 48 % gesunken.

Noch deutlicher im Vergleich zur Landwirtschaft ist der Geldumsatz beim Teilmarkt Wald um rund 76 % und der Flächenumsatz um rund 79 % gesunken.

| Jahr | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz (Tausend €) | Flächenumsatz (ha) |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|
| 2020 | 423 | 30.771 | 3.009 |
| 2021 | 385 | 19.757 | 1.559 |
| Vergleich zum Vorjahr | - 9,0 % | -35,8 % | - 48,2 % |

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 1.560 ha ca. 0,7 % der Kreisfläche bzw. ca. 0,85 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Mit einem Anteil von rund 86 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes dominiert Acker, gefolgt von Wald mit 9 %. Dagegen ist Grünland mit rund 5 % 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 fruchtbaren Alluvialböden des „**Oderbruch**“.

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

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 nachfolgend dargestellt:

| Bereich | Acker (€/m ²) | Anzahl* Kauffälle | Grünland (€/m ²) | Anzahl* Kauffälle |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Oderbruch | 1,50 (Ackerzahl 40 – 60) | 60 | 1,00 (Grünlandzahl 40- 60) | 12 |
| Ostbrandenburgische Platte | 1,40 (Ackerzahl 20 – 40) | 61 | 0,80 (Grünlandzahl 20 - 40) | 19 |
| Berlinnaher Raum | 1,40 (Ackerzahl 20 – 40) | 3 | 0,80 (Grünlandzahl 20 - 40) | 4 |

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

Separate Kleinstflächen sind (< 2.500 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 bis 60 und eine Flächengröße von 5 bis 10 ha. Für ein typisches Grundstück der Ostbrandenburgischen Platte liegt die Acker- bzw. Grünlandzahl bei 20-40 und die Flächengröße beträgt ebenfalls 5 bis 10 ha.

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

► Preisniveau von Acker

Eine Reduzierung des Preises für Acker war im Jahr 2021 für den „Berlinnahe Raum“ zu verzeichnen. Hier fand eine Senkung des Bodenrichtwertes um 0,20 €/m² statt. Die Bodenrichtwerte für den „Oderbruch“ und die „Ostbrandenburgische Platte“ blieben konstant. Im Bereich Grünland war ebenfalls eine Reduzierung von 0,10 €/m² bis 0,20 €/m² im Landkreis Märkisch Oderland im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Im Jahr 2021 wurden mit 1.155 ha Ackerfläche rund 1,0 % 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 | | 1,50 1,50 1,49 1,03 | 1,50 1,45 1,50 1,02 1,05 1,49 | 1,36 | 1,47 1,95 0,96 0,90 | 15 | 1,27 |
| >1-2 | | | 1,90 | 1,65 1,40 1,08 | 1,97 | 5 | 1,46 |
| >2-5 | | 1,36 | 1,50 1,50 1,60 1,26 0,61 | 1,40 | 1,48 1,50 | 9 | 1,38 |
| >5-10 | 1,36 | 1,40 1,95 | 1,45 1,39 | 1,59 1,40 1,35 1,47 1,45 1,54 1,55 0,79 | 1,60 1,65 1,47 1,50 1,60 | 18 | 1,52 |
| >10-20 | | | 1,15 2,03 1,50 1,62 1,49 | 1,57 1,78 1,64 2,00 1,55 2,20 | | 11 | 1,65 |
| >20 | | | 1,90 | 2,00 1,31 1,31 | 2,02 | 5 | 1,71 |
| Verträge (Anzahl) | 1 | 7 | 20 | 22 | 13 | 63 | |
| Kaufpreismittel (€/m ²) | 1,36 | 1,46 | 1,45 | 1,52 | 1,54 | | 1,50 |

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Ostbrandenburgische Platte“

| Fläche (ha) | Ackerzahl | | | | | Verträge (Anzahl) | Kaufpreismittelwert (€/m²) |
|---------------------------|-------------|--|---|------------------------------|-----|----------------------|-------------------------------|
| | <=20 | 21-30 | 31-40 | 41-50 | >51 | | |
| 0,25-1 | 1,15 | 1,11 1,49 1,30 1,30 0,80 1,10 0,63 0,85 1,54 | 0,93 2,03 1,34 1,30 1,95 | | | 15 | 1,29 |
| >1-2 | 1,41 | 1,18 1,00 1,09 | 1,18 0,80 1,30 1,88 1,18 1,16 1,22 | 1,63 | | 12 | 1,35 |
| >2-5 | 1,83 | 1,14 1,00 1,76 1,35 1,35 | 1,49 1,82 1,11 1,25 | | | 10 | 1,43 |
| >5-10 | 1,37 | 1,18 1,48 1,90 1,43 1,65 1,60 1,60 1,04 1,56 | 1,61 1,82 1,90 1,66 1,02 1,27 1,90 1,98 2,05 1,81 | 1,25 1,50 1,35 1,20 | | 24 | 1,53 |
| >10-20 | | 1,80 1,56 1,80 1,53 | 1,45 1,20 1,68 2,00 1,30 1,58 | 1,39 | | 11 | 1,62 |
| >30 | | 1,23 | 0,94 | | | 2 | 1,09 |
| Verträge (Anzahl) | 4 | 31 | 33 | 6 | | 74 | |
| Kaufpreismittel (€/m²) | 1,44 | 1,33 | 1,49 | 1,39 | | | 1,39 |

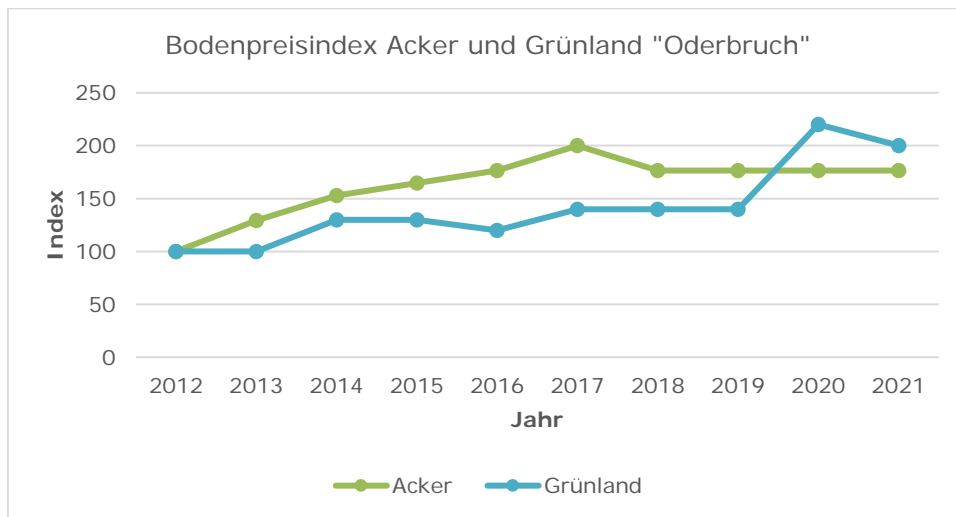
Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

► **Preisniveau von Grünland**

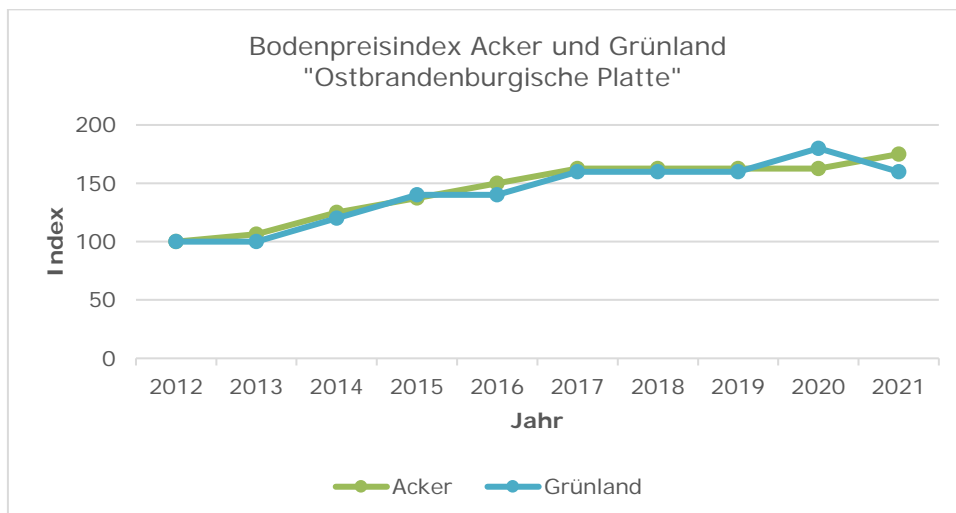
Auffällig waren die Kaufpreissenkungen im Bereich Grünland im gesamten Landkreis. Die höchste Reduktion ist im berlinnahen Raum um durchschnittlich 0,20 €/m² im Vergleich zum Vorjahresrichtwert zu verzeichnen. Für Grünlandflächen in der Ostbrandenburgischen Platte und Oderbruch wurden im Mittel rund 0,10 €/m² weniger gezahlt. Es wurden insgesamt 102 ha Grünlandfläche und damit rund 1,0 % 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 2012 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.



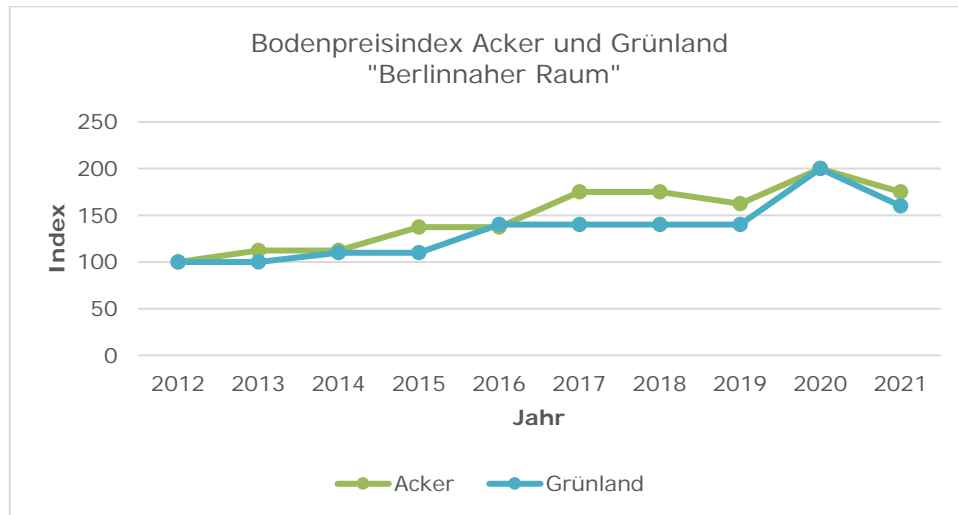
Die Kaufpreise für Acker fielen nach dem Rückgang im Jahr 2018 wieder auf das Niveau von 2017 und blieben im Jahr 2021 unverändert. Dennoch hat sich der Ackerpreis im Bereich „Oderbruch“ in den letzten 10 Jahren nahezu verdoppelt. Der Preisanstieg für Grünland fiel bis zum Jahr 2019 dagegen moderater aus. Im Gegensatz dazu war dieser im vergangenen Berichtsjahr deutlicher zu verzeichnen. Der Index für Grünland hat im aktuellen Berichtsjahr den von Ackerland trotz Rückgang abermals 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 in diesem Bereich nicht weiter steigern und unterschritt hier im Berichtsjahr wieder den Index von Ackerland.

In den letzten 10 Jahren lag die Preissteigerung für Acker bei 75 % und für Grünland bei rund 60 %.



Für den „Berlinnahen Raum“ sind die Preise jeweils um 0,20 €/m² gesunken. Ab 2012 wurde für Acker eine Erhöhung im Jahr 2020 auf fast 188 % registriert. Dieser enorme Preisanstieg erfuhr im aktuellen Berichtsjahr einen leichten Rückgang. Ebenso die Entwicklung der Grünlandpreise. In diesem Bereich wurde, ähnlich wie in der „Ostbrandenburgischen Platte“, in den letzten 10 Jahren eine Preissteigerung von rund 60 % registriert.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

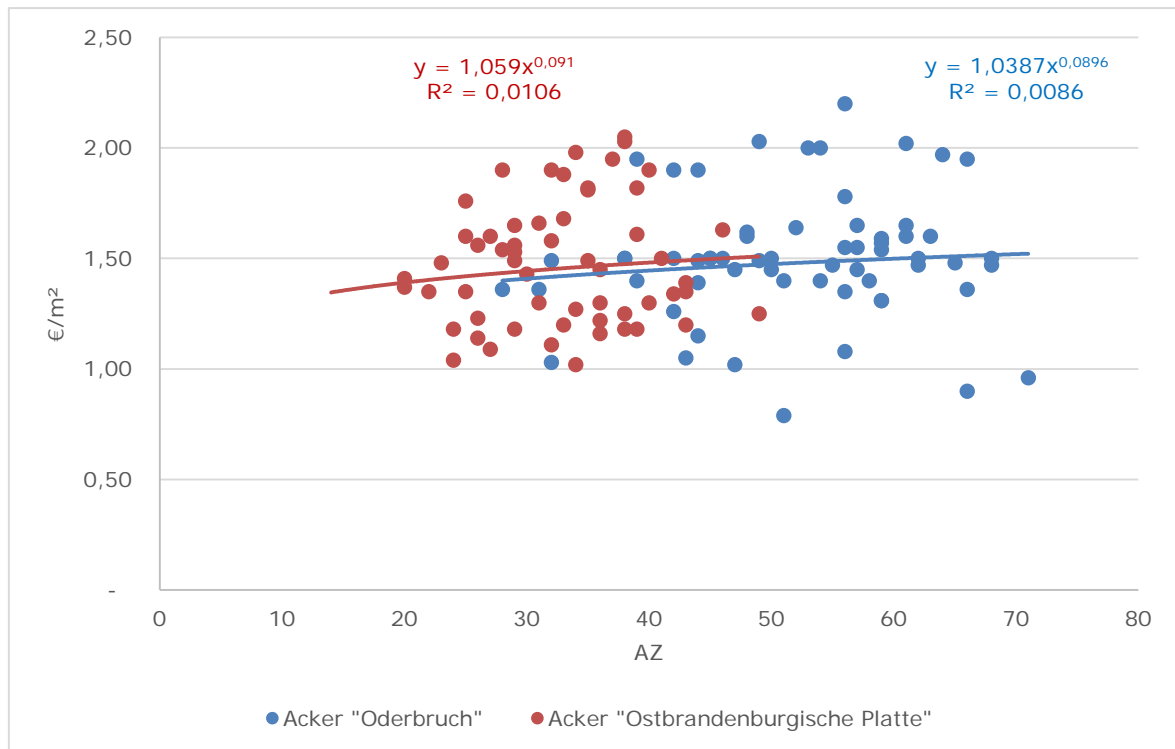
In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von eindeutigen Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

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)

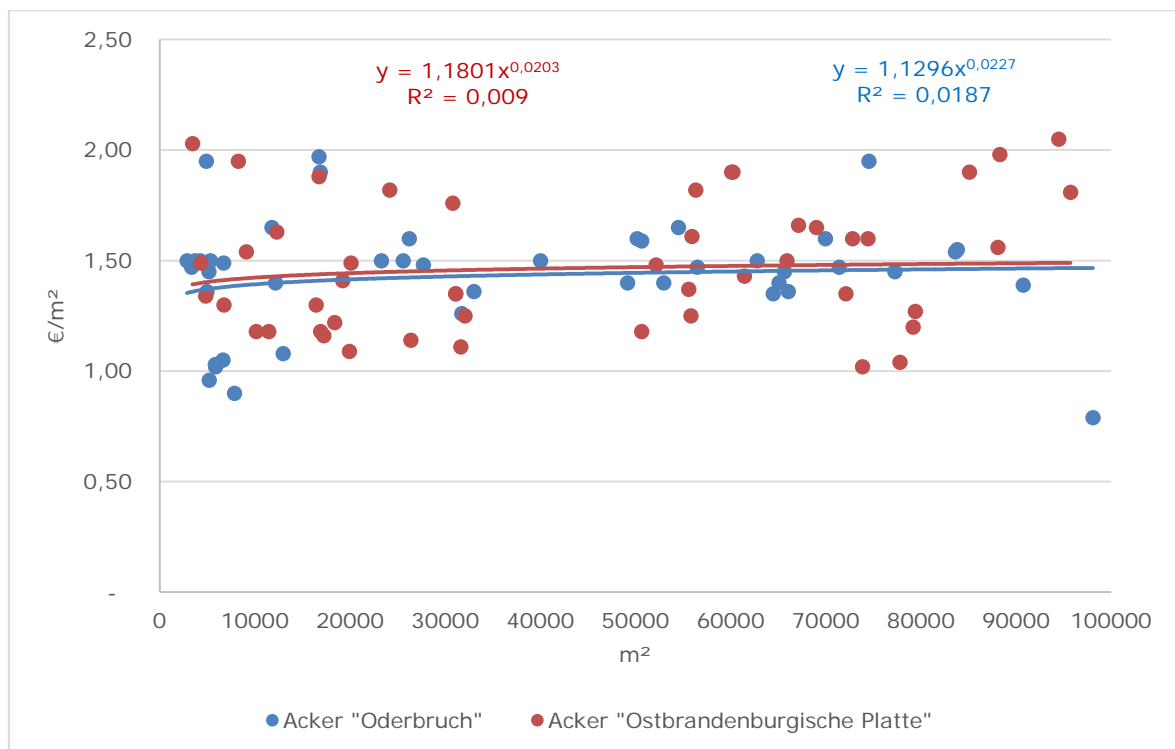
In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2021 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend bessere Böden höhere Kaufpreise erzielen, was insbesondere im Gebiet der „Ostbrandenburgischen Platte“ deutlich wird. Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) ist jedoch nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik).

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

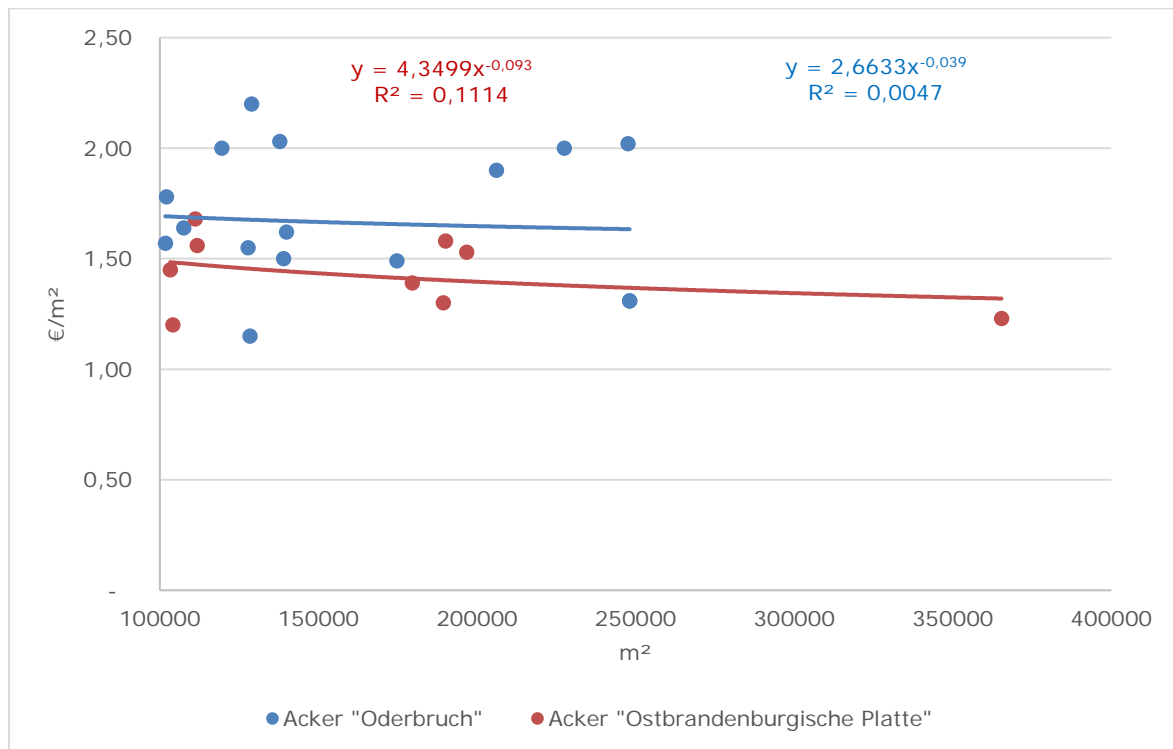


► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

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



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



► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

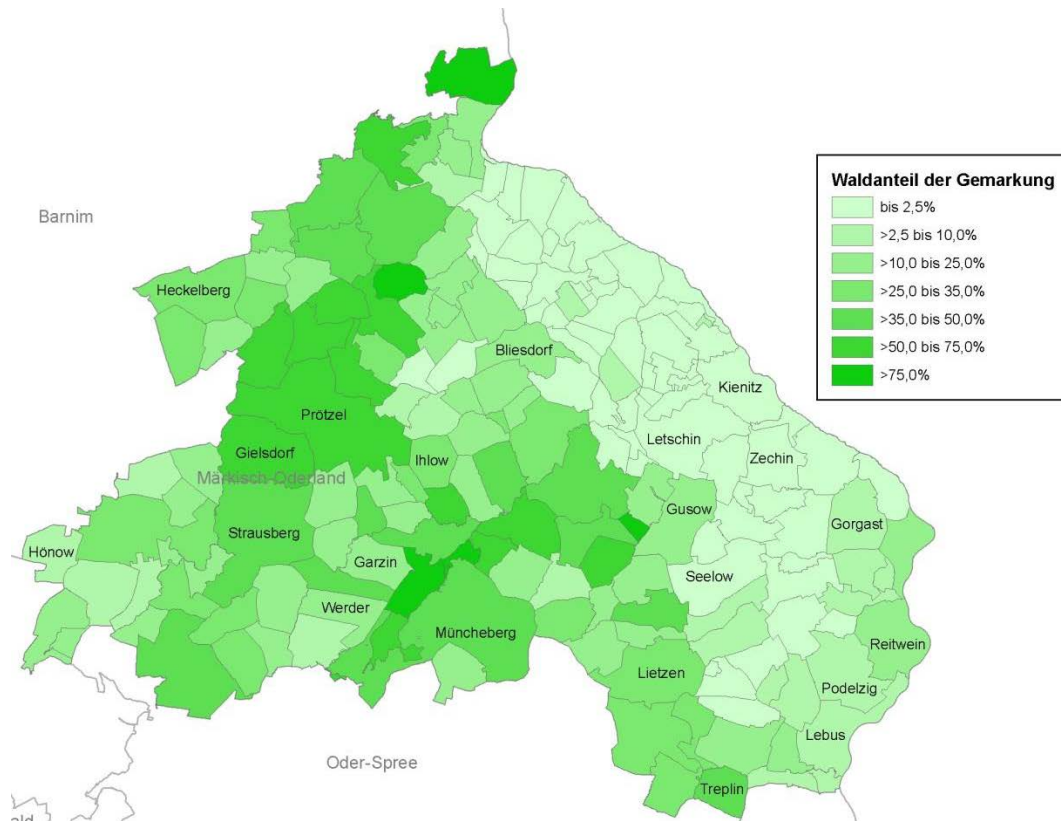
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

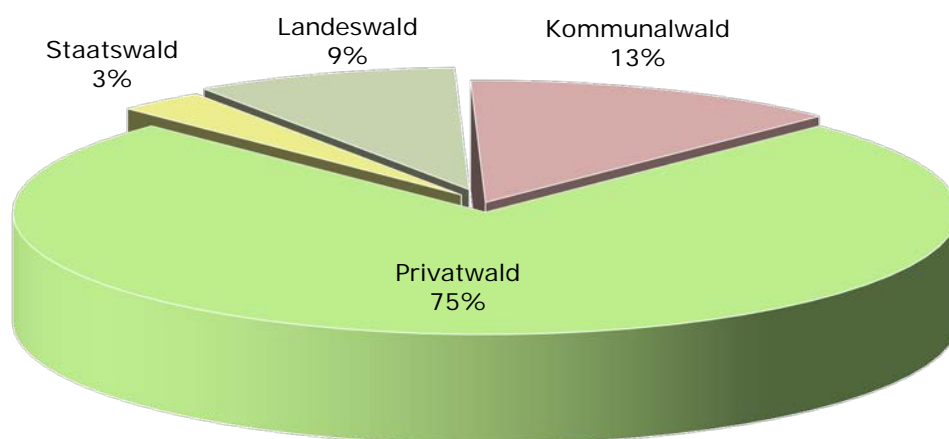
Zur Sicherung von Naturschutzplanungen hat der Landkreis in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten Flächen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz, insbesondere durch anerkannte Naturschutzorganisationen, ausgewiesen.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2021

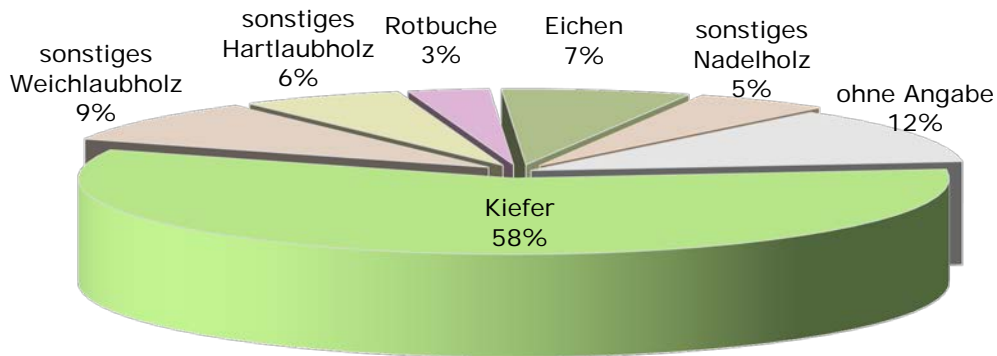
Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2021

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:



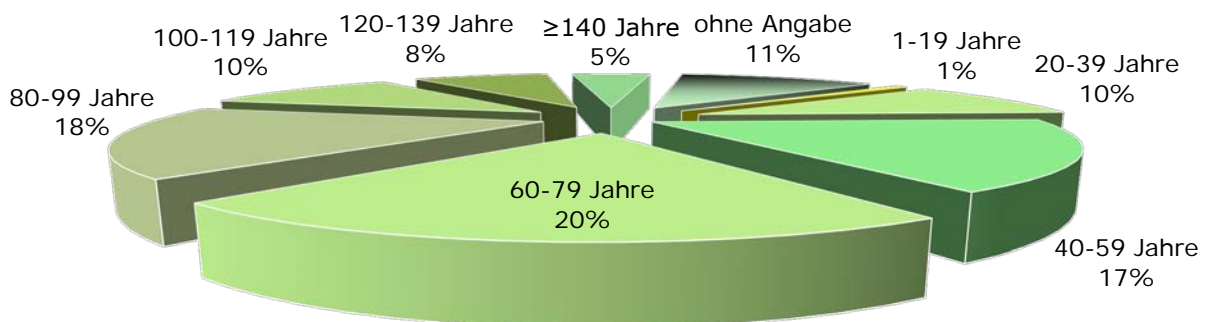
Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2021

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 31.12.2021

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 der Flächenumsatz und der Geldumsatz für Wald erheblich gesunken. Lediglich die Anzahl der Verträge ist im Jahr 2021 nahezu identisch geblieben. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr.

Im Jahr 2021 wurden mit 282 ha Waldfläche rund 0,6 % der Waldfläche des Landkreises veräußert.

Umsatzzahlen Wald

| Jahr | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz (Tausend €) | Flächenumsatz (ha) | ⊘ Fläche (ha) |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 2020 | 96 | 7.458 | 1.326 | 13,8 |
| 2021 | 97 | 1.813 | 282 | 2,3 |
| Vergleich zum Vorjahr | + 1,0 % | - 75,7 % | - 78,7 % | - 83,3 % |

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald hat sich nach vierjähriger Stabilität um 0,10 €/m² erhöht. Der Bodenrichtwert liegt nun bei **0,80 €/m²** für Waldflächen. 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.

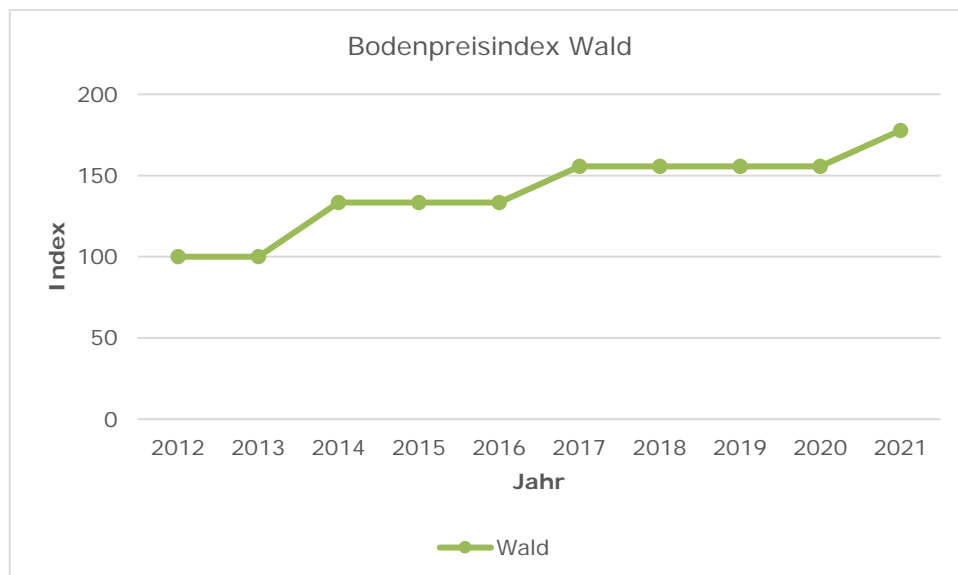
► Ortsnahe Flächen

Für ortsnahe Waldflächen lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2021 lag das Preisniveau der ortsnahen Flächen ca. 10 % unter 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 2012 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 2012 in Höhe von 0,45 €/m² nahezu verdoppelt.



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 2021 wurde diesbezüglich kein Kauffall registriert. In den letzten 5 Jahren gab es insgesamt 3 geeignete Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **2,00 €/m² und 5,30 €/m²**. Das Kaufpreismittel der Jahre **2017 bis 2021** liegt bei **3,65 €/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 2017 bis 2021 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

Unland/Geringstland

| Jahr | Durchschnitt (€/m ²) | Spanne (€/m ²) | Anzahl |
|------|----------------------------------|----------------------------|--------|
| 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 |
| 2021 | 0,26 | 0,24 - 0,34 | 5 |

Die Erwerbsfälle im Berichtsjahr 2021 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 42 geeignete Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 130 m² bis 89 ha auf.

| Anzahl | Durchschnitt (€/m ²) | Spanne (€/m ²) |
|--------|----------------------------------|----------------------------|
| 42 | 1,39 | 0,08 - 16,67 |

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2021 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 62 Kaufverträgen im Jahr 2021 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Ca. 85 % aller Gartenverkäufe entfielen auf den weiteren Metropolitanraum.

In Auswertung der Kaufpreise für **hausnahes Gartenland** im Zeitraum 2017 bis 2021 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung in Höhe von 3 % bis 128 % 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) |
| ≤ 100 (8) | Ø 12 (Spanne 3-26) | 110 – 840 | ≤ 20 (130) | Ø 26 (Spanne 3-128) | 150 – 2.000 |
| > 100 (23) | Ø 13 (Spanne 3-41) | 240 – 1.000 | > 20 (46) | Ø 15 (Spanne 3-40) | 110 – 1.930 |

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

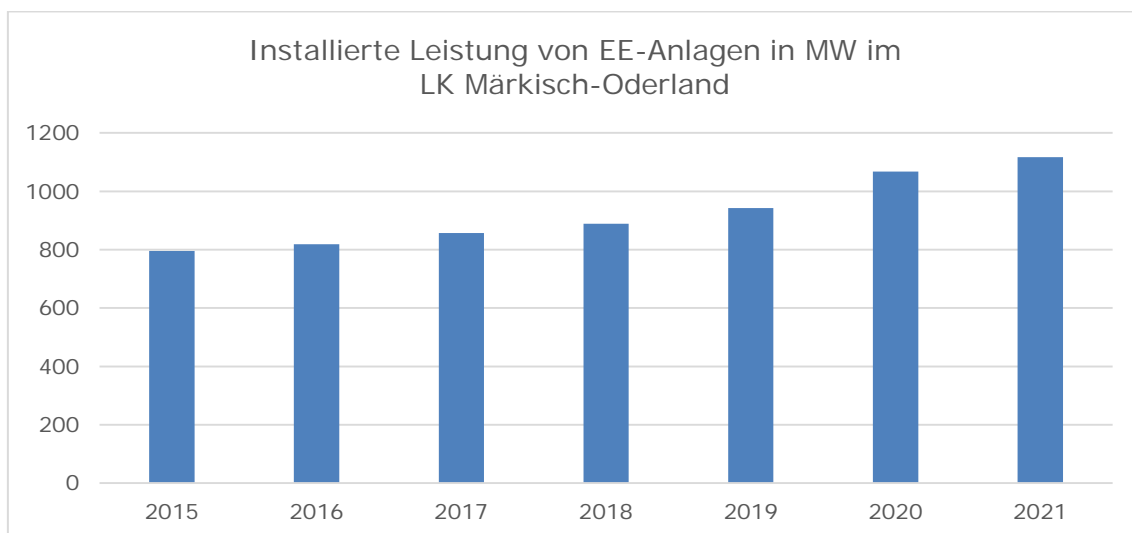
Die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert erfolgt aus Gründen der Veranschaulichung; statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.

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

► Flächen und Anlagen Erneuerbarer Energien im Landkreis Märkisch-Oderland

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2021 in 273 Windkraftanlagen, auf ca. 4.887 baulichen Solaranlagen (Dach- und Freiflächen), davon 56 Solarparks auf ca. 735,7 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 1,12 GW, eine Zunahme von ca. 4,7 % gegenüber dem Vorjahr. Gegenüber dem Stand von 2015 bedeutet dies ein Anstieg von ca. 40,5%.



Der Ausbaustand für erneuerbare Energien im LK Märkisch-Oderland in 2021:

| Art der Anlage | Anzahl | Installierte Leistung in MW |
|--|---|--|
| Photovoltaikanlagen (*) Bauliche Solaranlagen | In Betrieb gesamt 4.887 Anlagen | ca. 175,4 MWp |
| Freiflächen-PVA (Solarparks) (*) | davon 56 Freiflächen- Photovoltaikanlagen auf gesamt 735,7 ha | ca. 353,5 MWp (tlw. Revision Bundesnetzagentur) |
| Windkraftanlagen-WKA (**) | 273 WKA insgesamt im Betrieb | ca. 534,6 MW |
| Biogasanlagen (***) Biogasanlagen: | 39 | elektrisch: ca. 20,6 MW thermisch: ca. 27,7 MW |
| Biomethananlage: | 2 | (rd. 700m ³ /h Biomethan werden in das örtliche Erd- gasnetz eingespeist) |
| Biomassegefeuertes (Holz) Heizkraftwerk | 1 | elektrisch: ca. 0,8 MW thermisch: ca. 4,5 MW |
| Wasserkraftwerke | 0 | |

Weitere Informationen unter www.maerkisch-oderland.de, Geoportal Märkisch-Oderland.

(*) Marktstammdatenregister (Bundesnetzagentur), Stand: 31.12.2021

(**) Datengrundlage: Erhebung RPG Oderland-Spree, Stand: 31.12.2021
sowie Erhebung LK MOL, Repowering und Rückbau Altanlagen eingerechnet

(***) Datengrundlage: LK MOL (Stand: 31.12.2021)

Photovoltaikanlagen

Der Zubau der installierten Leistung im Jahr 2021 von EE-Anlagen im LK MOL ist im Besonderen der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Freiflächen geschuldet. Trotz der teilweisen revidierten Zahlen aus dem Marktstammdatenregister (MaStR) bei der Bundesnetzagentur ist in den kommenden Jahren mit einem enormen Anstieg der Bruttoleistungen bei der Einspeisung in das Stromnetz zu rechnen.

Hinsichtlich großer PV Freiflächenanlagen zeichnet sich ab, dass diese verstärkt außerhalb der Vorgaben des EEG realisiert werden, d. h. die Anlagen finanzieren sich durch den direkten Verkauf des erzeugten Stroms an Dritte.

Ende des Jahres 2021 befanden sich die zwei neuesten Solarparks noch im Bau (Solarpark „Gottesgabe“ und „Alttrebbin“) mit mehr als 300 MWp installierter Leistung auf einer Fläche von ca. 300 ha.

Nach wie vor führt die Flächeninanspruchnahme von Solar-Modulen auf Freiflächen und Ackerflächen zu Diskussionen und in Folge auch zu Akzeptanzproblemen.

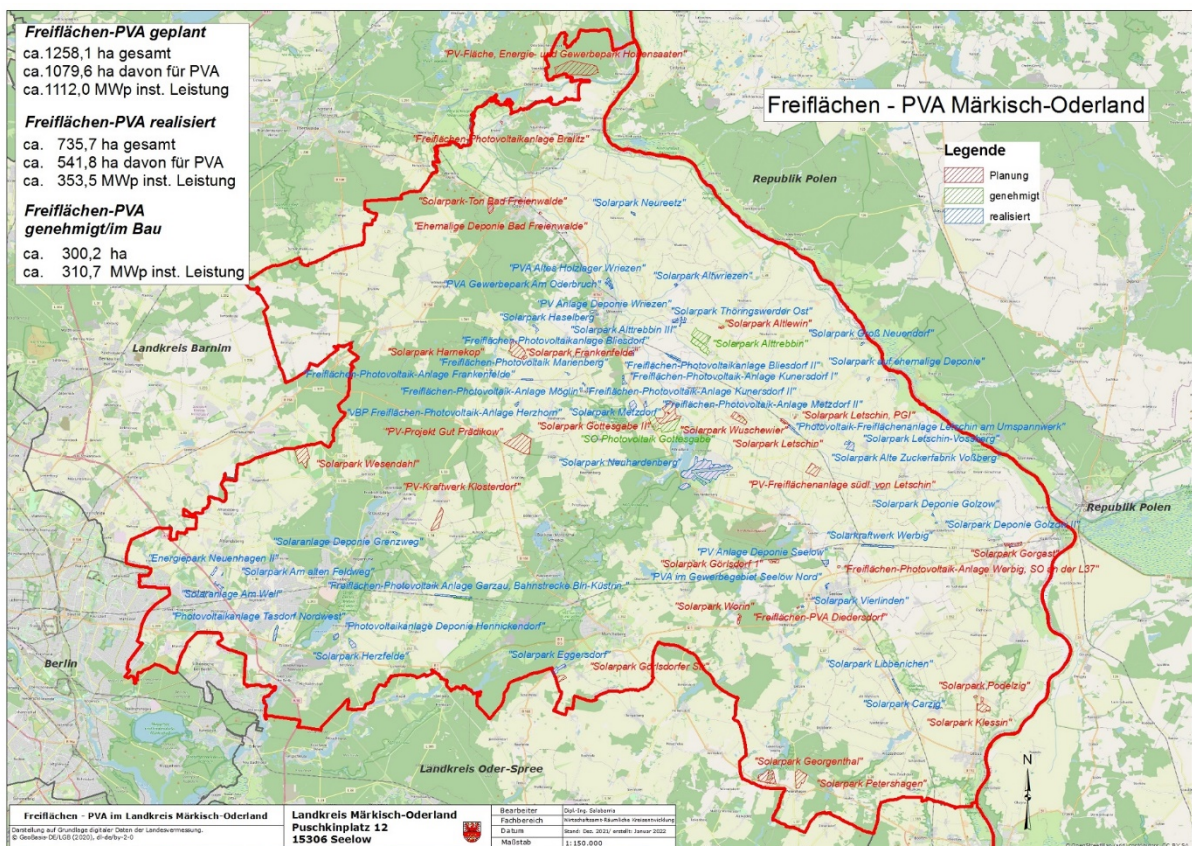
Im letzten Jahr sind eine Vielzahl von Bauleitplanverfahren zu PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen mit zum Teil sehr hohen Bodenpunkten eröffnet worden.

Die geplante Flächeninanspruchnahme für Freiflächensolaranlagen im LK Märkisch-Oderland beläuft sich zum Ende des Jahres 2021 auf rd. 1.260 ha, der überwiegende Teil davon sind Ackerflächen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit den Landkreisen MOL, LOS und der Stadt Frankfurt (Oder) erwägen im Rahmen eines gesamträumlichen Plankonzeptes für die Solarenergienutzung entsprechende Positiv- /Negativkriterien zu erarbeiten.

Weitere Informationen unter Geoportal Märkisch-Oderland:

https://www.landkreismol.de/WebOffice_Extern/synserver?project=internet&user=gast&View=Energieanlagen



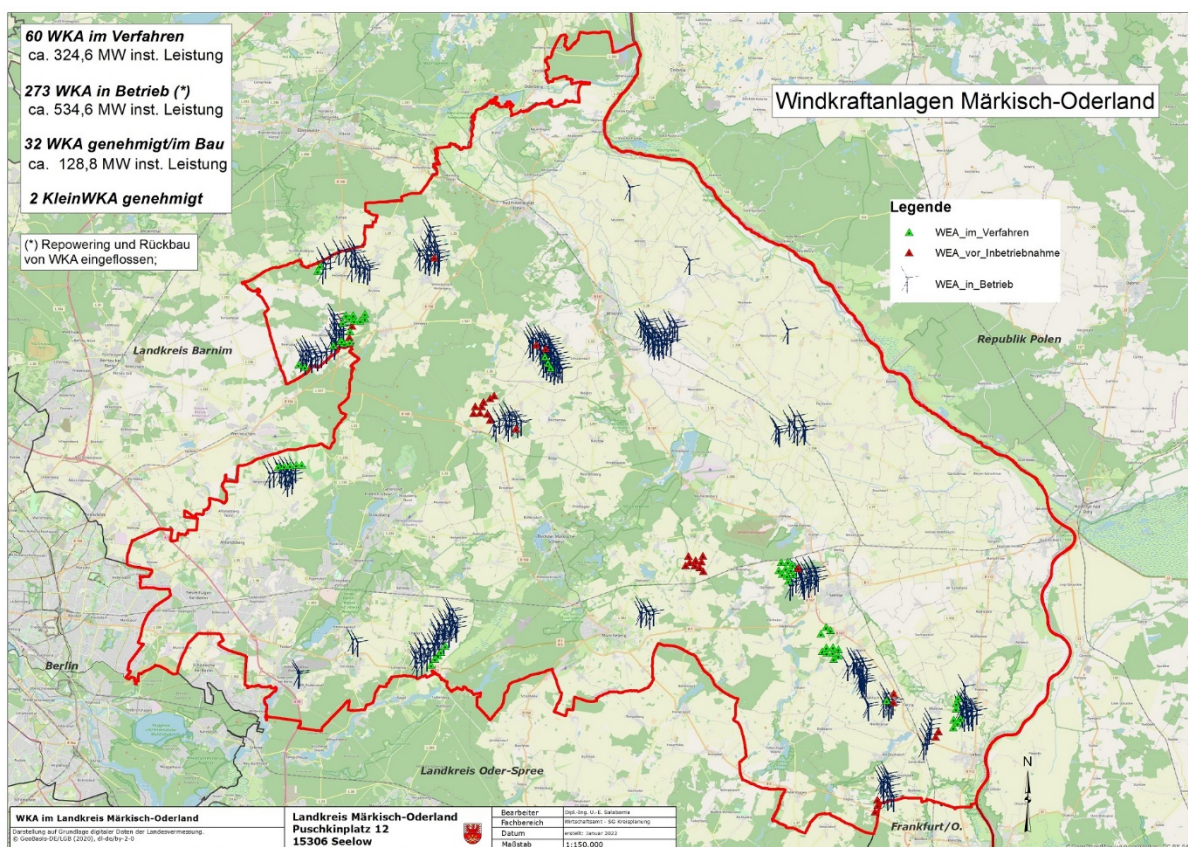
Standorte Photovoltaik-Anlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2021

Windkraftanlagen

Der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (RegPIWind) der Region „Oderland-Spree“ ist mit dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021 für unwirksam erklärt worden. Mit der Unwirksamkeit des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ entfällt somit die Bindungswirkung der darin enthaltenen Ziele der Raumordnung.

Seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree besteht die Absicht, auf der folgenden 8. Sitzung der Regionalversammlung gemäß § 2 c des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) einen Beschluss zur Neuaufstellung eines Regionalplanes zur Steuerung der Windenergienutzung zu fassen, um die Rechtswirkung gemäß § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Region Oderland-Spree wieder herzustellen.

Gegenüber dem Vorjahr sind lediglich vier Windkraftanlagen (WKA) neu ans Netz gegangen. Derzeit durchlaufen 60 WKA das Genehmigungsverfahren. Weitere 32 WKA sind durch das Landesamt für Umwelt (LfU) bereits genehmigt bzw. befinden sich im Bau.



Standorte Windkraftanlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2021

Zur Windkraftnutzung wurde im Jahr 2021 kein Grundstückskaufvertrag registriert. Aus den letzten 5 Jahren liegen 4 Kauffälle vor. Sie sind alle dem weiteren Metropolitanraum zuzuordnen.

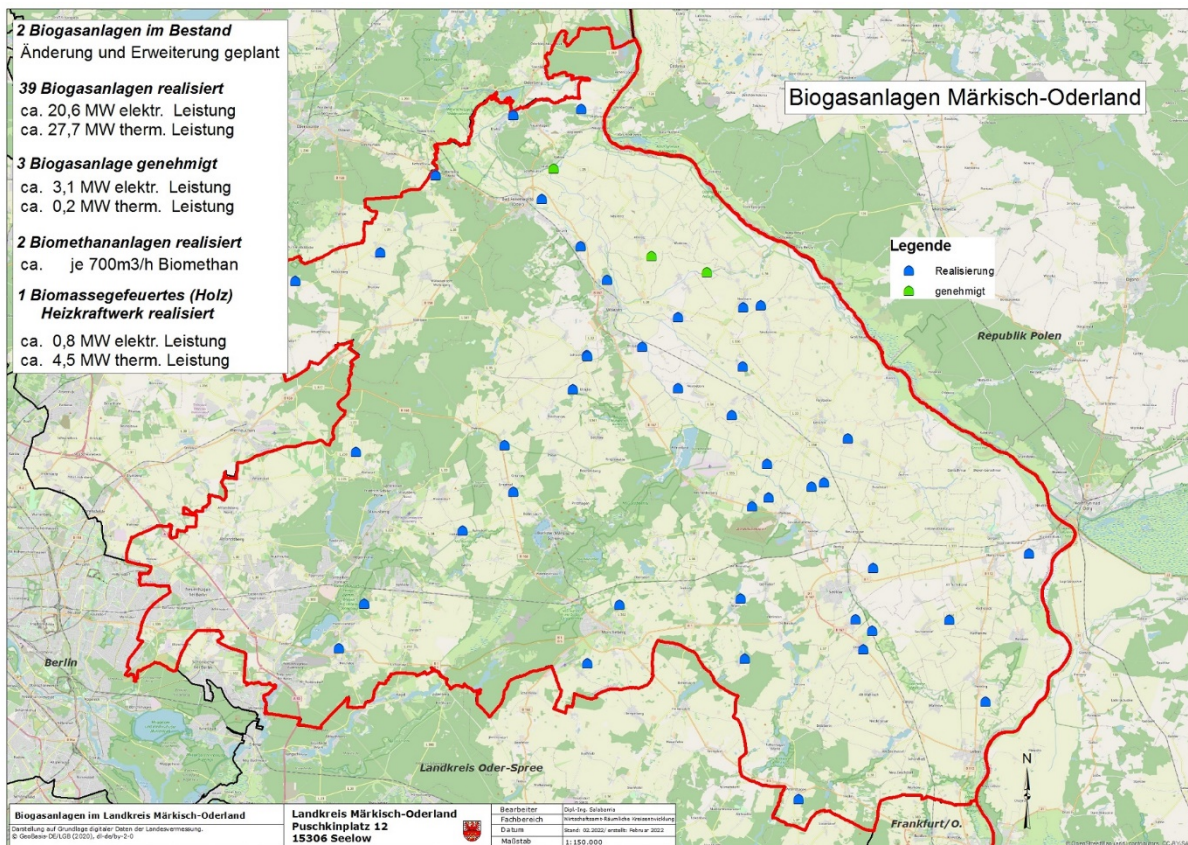
Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge ab 2012 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, 2021

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

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

Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen

Im Berichtsjahr gab es lediglich zwei Kauffälle für eine unbebaute Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. In Auswertung von sieben Kauffällen der Jahre 2017 bis 2021 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **0,70 €/m² und 10,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **5,40 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 3.500 m² und 55 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 2021 | Kauffälle 2017-2021 | Durchschnitt (€/m ²) | Spanne (€/m ²) |
|--|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Dauerkleingärten nach BKleingG | 5 | 12 | 3,67 | 0,78 bis 10,61 |
| Wasserflächen | | | | |
| Seen | / | / | / | / |
| Gräben | 4 | 19 | 0,71 | 0,12 bis 2,00 |
| Anteilige Flächen | 5 | 25 | 48,85 | 21,32 bis 50,00 |
| Private Wege | | | | |
| im Außenbereich | 2 | 6 | 1,56 | 1,30 bis 2,36 |
| im Innenbereich | 1 | 9 | 3,86 | 1,12 bis 8,85 |
| Pferdekoppel | 1 | 2 | 31,60 | 20,17 bis 43,00 |
| Bahnflächen (Gleisanlagen) | / | / | / | / |
| Lagerplätze | / | 3 | 29,99 | 1,78 bis 80,40 |

► Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz)

Für den Zeitraum 2017 bis 2021 lagen sechs Kauffälle für zukünftige Ausgleichsflächen (nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz) vor. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 2,82 €/m² bei einer Spanne von 1,50 €/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 2017 wurden lediglich zwei Kauffälle erfasst, im Jahr 2021 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 2017 bis 2021 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 drei Kauffälle für eine Stellplatznutzung. In der Auswertung von 11 Kauffällen im Zeitraum 2017 bis 2021 lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise in Abhängigkeit von verfügbaren Alternativen, wie Stellplätzen im öffentlichen Raum, einer sehr großen Streuung unterliegen. Alle außer einem Kauffall sind dem Berliner Umland zuzuordnen.

Für Einzelnutzung (bei Flächen 12-27 m²) wurden je Stellplatz ca. **3.200 €** bzw. ca. **223 €/m²** gezahlt. Das Preisniveau aus sechs Verkäufen lag zwischen 22 % und 400 % zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel ca. **91.700 €** bzw. ca. **80,00 €/m²** gezahlt. Das Preisniveau lag im Mittel nur bei rund 50 % der Bodenrichtwerte. Die Flächen waren im Mittel 900 m² groß bei einer Spanne von 550 m² bis 2.500 m².

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

► **Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen**

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 37 geeignete Kauffälle über Straßenverkehrsflächen vor, die bereits vor dem Erwerb öffentlich genutzt wurden (rückständiger Grunderwerb) und nicht dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** unterlagen. Die Kauffälle beziehen sich abgesehen von einer Ausnahme auf Straßenflächen **innerhalb der Ortslagen**.

Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise in €/m² für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

| Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Ø 2,36 (Spanne 0,72 – 5,57) | Ø 2,04 (Spanne 0,22 – 6,11) |
| Datenbasis 22 Kauffälle | Datenbasis 15 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

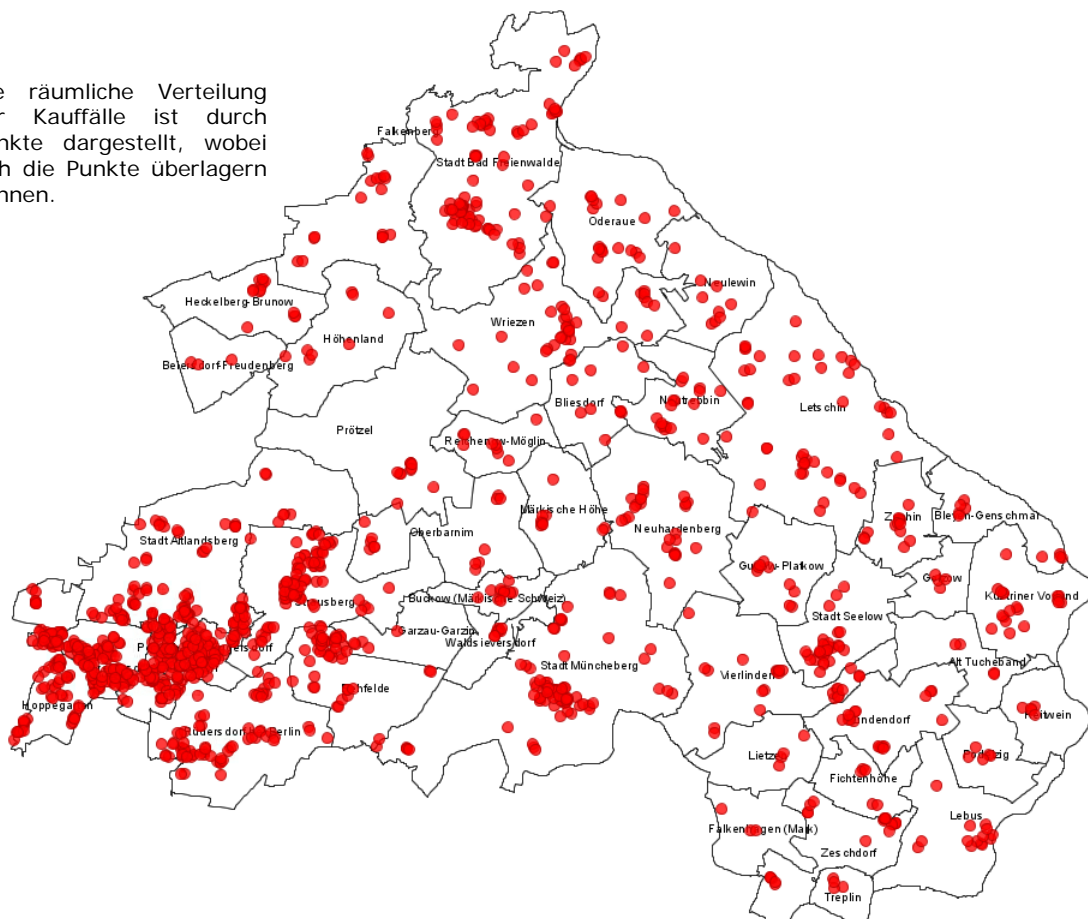
8.1 Allgemeines

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte in dem bedeutendsten Teilmarkt im Jahr 2021, mit einem Plus von rund 1 % zum Vorjahr auf 470 Mio. €, einen neuen Höchststand. Der Flächenumsatz sank um rund 15 %, ebenso wie die Vertragsanzahl 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 deutlicher Rückgang in der Kategorie Flächen- und Geldumsatz zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2021.

| Gebäudeart | Anzahl in % | Anzahl | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------------------|--------------|--------------|-------------|
| | | Anzahl | % zu 2020 | (1 000 m ²) | % zu 2020 | (100 T €) | % zu 2020 |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 57,8 | 771 | -8,9 | 1.662 | 15,0 | 2.335 | 7,2 |
| Reihenhäuser/DHH | 14,2 | 189 | 19,6 | 234 | 41,0 | 520 | 55,2 |
| Mehrfamilienhäuser | 6,1 | 81 | 3,8 | 171 | -82,7 | 611 | -49,1 |
| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | 4,0 | 53 | -13,1 | 259 | 53,3 | 694 | 66,4 |
| Wochenendhäuser | 7,7 | 103 | 0,0 | 129 | 8,4 | 111 | 22,0 |
| sonstige Gebäude | 10,2 | 136 | 36,0 | 1515 | -14,2 | 1.285 | 186,2 |
| Gesamt | 100,0 | 1.333 | -1,0 | 3.970 | -14,7 | 5.556 | 18,9 |

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 in allgemeiner Ortslage im Berichtszeitraum 2021 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle (in der Klammer) belegt die Größe der Stichprobe, die innerhalb einer Untersuchungsgruppe unterschiedlich sein kann.

Die Auswertung erfolgte innerhalb der vorgegebenen Räume ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen. Eine Preisentwicklung kann demgemäß aus den jährlichen Kaufpreismitteln nicht abgeleitet werden. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 24 ImmoWertV 2021 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) |
|---------------|--------------------|---|---|-----------------------------------|
| EFH | | | | |
| BJ ≤1945 | 375.000 (59) | 800 | 3.240 | 120 |
| BJ >1945-1990 | 400.000 (43) | 840 | 3.470 | 120 |
| BJ >1990-2012 | 500.000 (104) | 650 | 4.100 | 120 |
| BJ >2012 | 530.000 (26) | 620 | 4.200 | 130 |

weiterer Metropolenraum

| Lage Objekt | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|---------------|--------------------|---|---|-----------------------------------|
| EFH | | | | |
| BJ ≤1945 | 160.000 (34) | 800 | 1.480 | 110 |
| BJ >1945-1990 | 175.000 (35) | 810 | 1.490 | 120 |
| BJ >1990-2012 | 335.000 (23) | 720 | 2.770 | 120 |
| BJ >2012 | 380.000 (3) | 880 | 3.340 | 110 |

► Zweifamilienhäuser

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

Berliner Umland

| Lage Objekt | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|-------------|--------------------|---|---|-----------------------------------|
| EFH | | | | |
| BJ ≤1990 | 370.000 (8) | 850 | 2.300 | 160 |
| BJ >1990 | 560.000 (5) | 830 | 3.110 | 180 |

weiterer Metropolitanraum

| Lage Objekt | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|-------------|--------------------|---|---|-----------------------------------|
| EFH | | | | |
| BJ ≤1990 | 232.000 (8) | 710 | 1.340 | 190 |
| BJ >1990 | 385.000 (3) | 680 | 2.260 | 190 |

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 war 2021 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 Merkmalserfassungen 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 858 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vom 01.01.2019 bis 31.12.2021 entsprechend der SW-RL nach folgender Formel ermittelt:

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

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

| Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|---|-------------------------------|---|---|---|-------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Gebäudewert | = x | Brutto-Grundfläche nach 4.1.1.4 SW-RL Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 1 SW-RL* <i>(enthalten Baunebenkosten)</i> Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Punkt 3.4 RL SW-BB: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 50%;">Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)</td> <td style="width: 50%;">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:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentrepfen, 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.

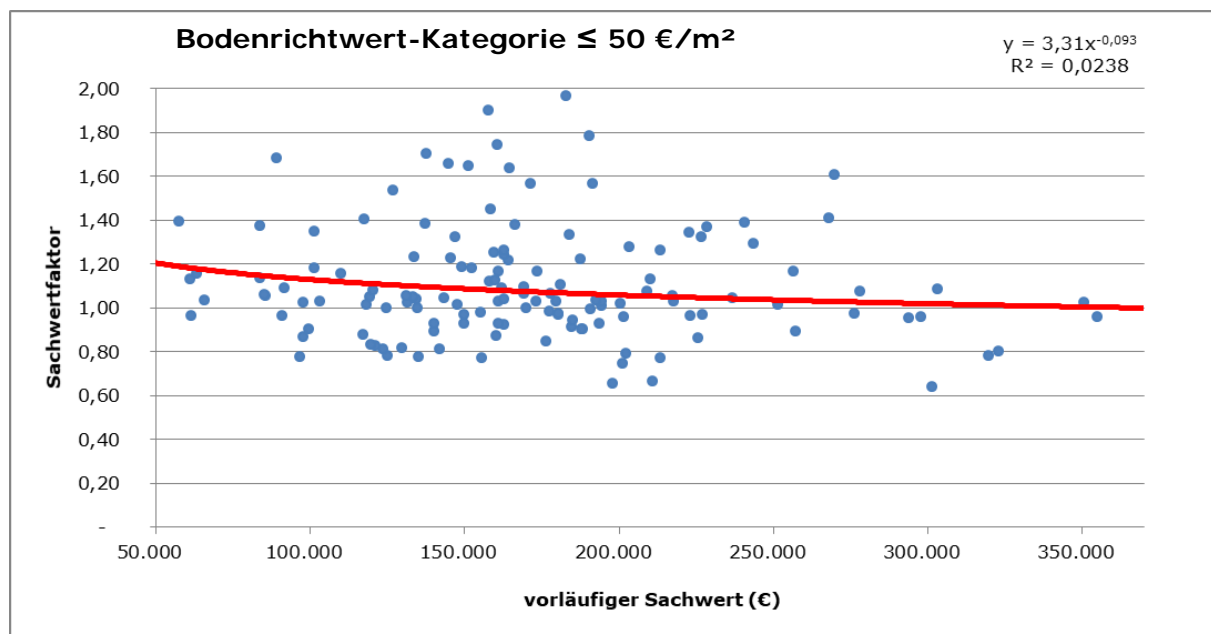
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

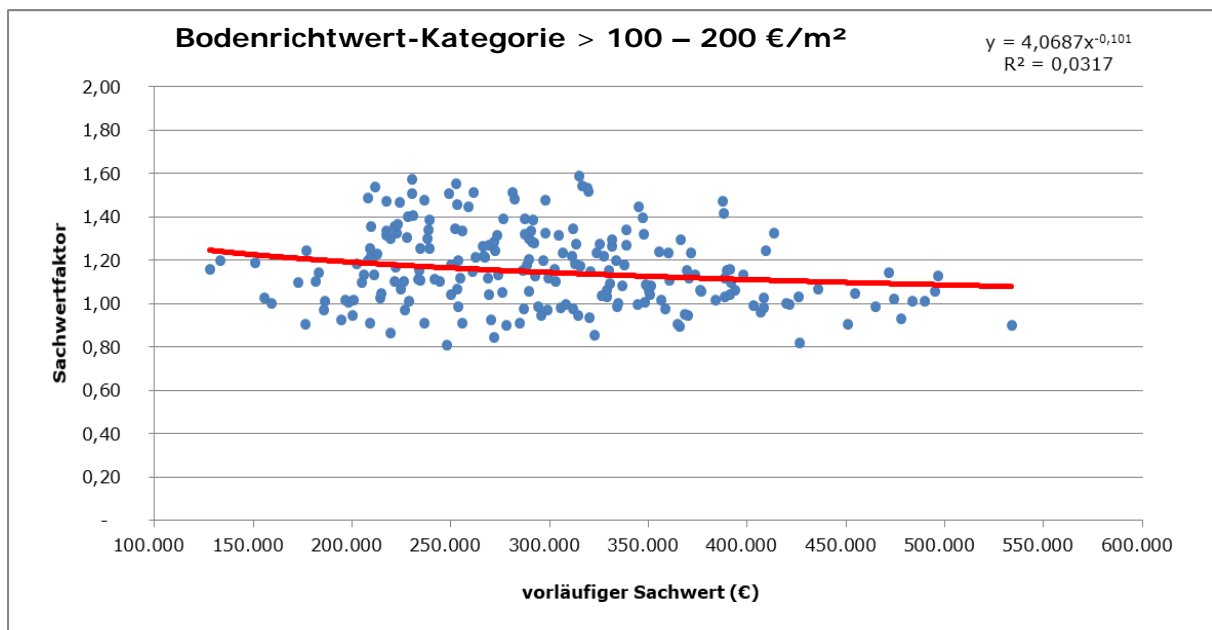
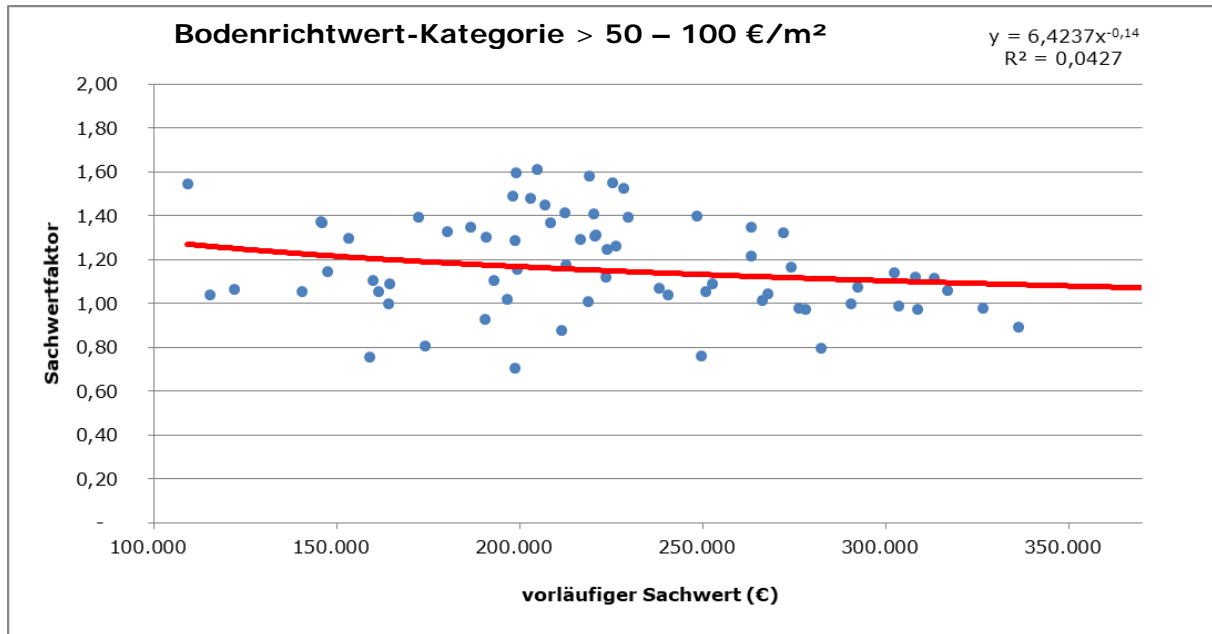
| Einflussgröße | Selektion geeigneter Kaufpreise |
|----------------------------|--|
| Objektart | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte) |
| Lagewertigkeit | getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen |
| konjunkturelle Entwicklung | Untersuchungszeitraum 3 Jahre (01.01.2019 – 31.12.2021) |
| Vermietung | keine vermieteten Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen |
| Erstverkäufe | keine Erstverkäufe, da es sich nicht um ein am Markt erzielten Wert handelt, sondern in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert steht |
| Grundstücksgröße | objekttypische Grundstücksgröße von 200 m ² bis 1.300 m ² , Ø 815 m ² |
| Gebäudewert | ≥ 20.000 € |

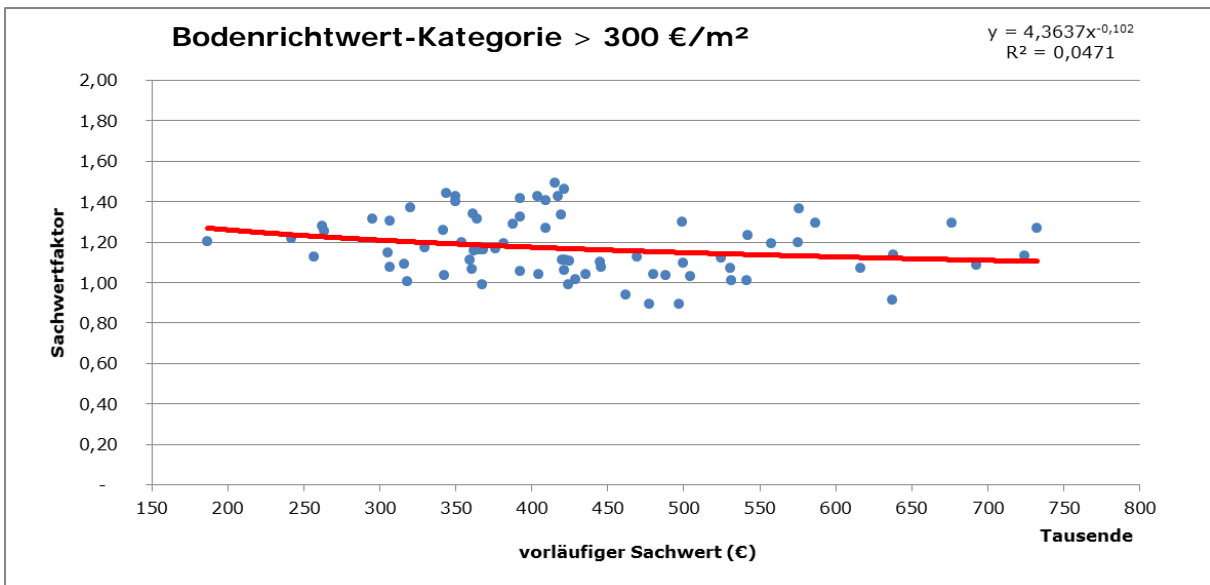
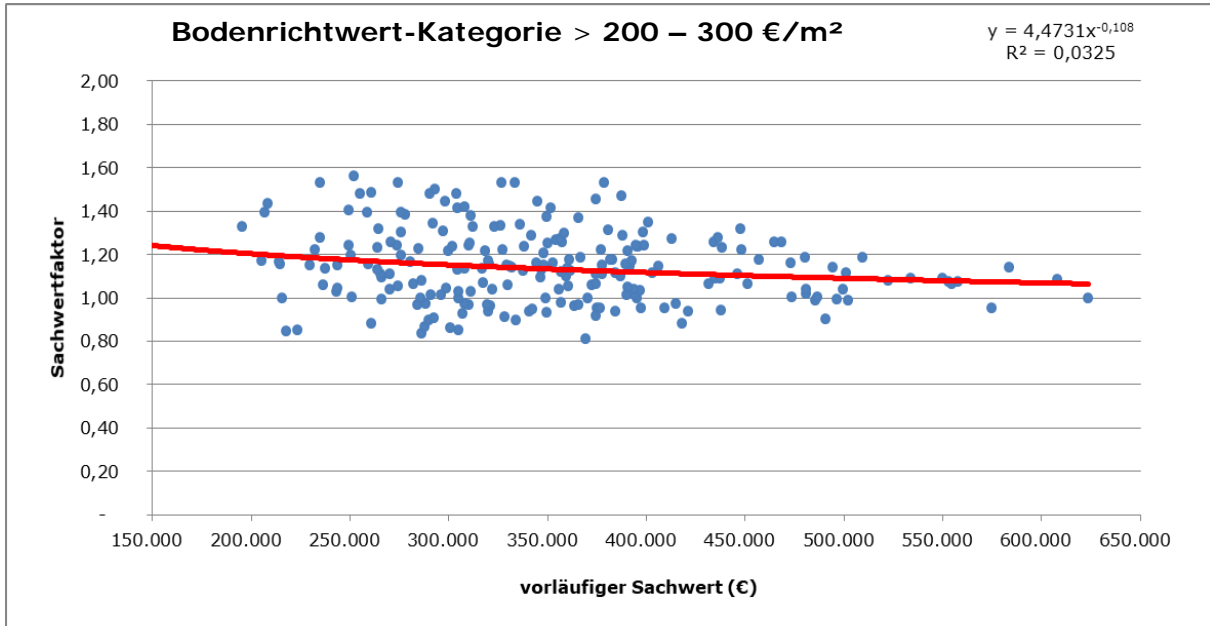
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten inkl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungstichprobe eliminiert.

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

Aufgrund des weiterhin gestiegenen Bodenpreisniveaus wurden neue Bodenrichtwert-Kategorien gebildet, 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.

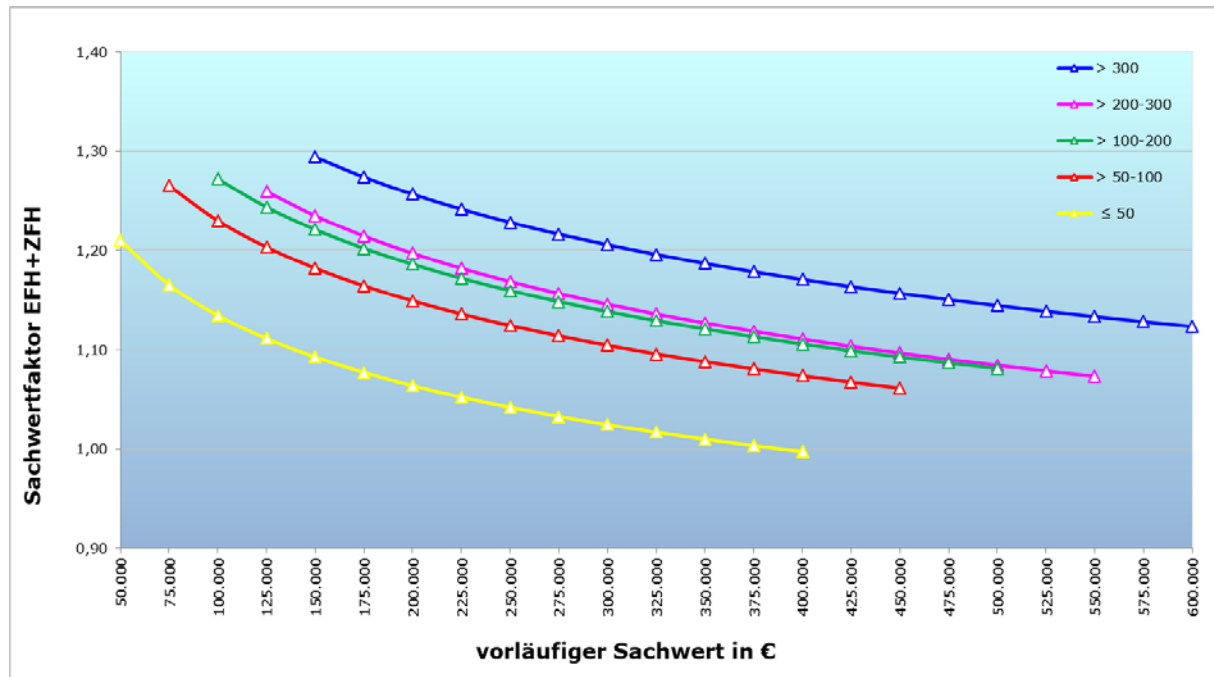






Die Sachwertfaktoren reflektieren die örtliche Angebots- und Nachfragesituation. Durch die erhöhte Nachfrage insbesondere nach hochpreisigen Objekten haben die Sachwertfaktoren weiter deutlich angezogen und reflektieren damit die Veränderungen des regionalen Immobilienmarktes. Anhand der vorstehenden 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 Metropolenraum. Die Unterscheidung erfolgt über das jeweils unterschiedliche Bodenrichtwertniveau.

Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien | | | | |
|---|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | ≤ 50 | > 50-100 | > 100-200 | > 200-300 | > 300 |
| 50.000 | 1,21 | | | | |
| 75.000 | 1,17 | 1,27 | | | |
| 100.000 | 1,13 | 1,23 | 1,27 | | |
| 125.000 | 1,11 | 1,20 | 1,24 | 1,26 | |
| 150.000 | 1,09 | 1,18 | 1,22 | 1,23 | 1,29 |
| 175.000 | 1,08 | 1,16 | 1,20 | 1,21 | 1,27 |
| 200.000 | 1,06 | 1,15 | 1,19 | 1,20 | 1,26 |
| 225.000 | 1,05 | 1,14 | 1,17 | 1,18 | 1,24 |
| 250.000 | 1,04 | 1,12 | 1,16 | 1,17 | 1,23 |
| 275.000 | 1,03 | 1,11 | 1,15 | 1,16 | 1,22 |
| 300.000 | 1,02 | 1,10 | 1,14 | 1,15 | 1,21 |
| 325.000 | 1,02 | 1,10 | 1,13 | 1,14 | 1,20 |
| 350.000 | 1,01 | 1,09 | 1,12 | 1,13 | 1,19 |
| 375.000 | 1,00 | 1,08 | 1,11 | 1,12 | 1,18 |
| 400.000 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,11 | 1,17 |
| 425.000 | | 1,07 | 1,10 | 1,10 | 1,16 |
| 450.000 | | 1,06 | 1,09 | 1,10 | 1,16 |
| 475.000 | | | 1,09 | 1,09 | 1,15 |
| 500.000 | | | 1,08 | 1,08 | 1,14 |
| 525.000 | | | | 1,08 | 1,14 |
| 550.000 | | | | 1,07 | 1,13 |
| 575.000 | | | | | 1,13 |
| 600.000 | | | | | 1,12 |
| Kauffallanzahl | 142 | 74 | 214 | 221 | 75 |
| Bestimmtheitsmaß (B) ¹ | 0,02 | 0,02 | 0,03 | 0,04 | 0,05 |
| Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert) | -0,15 | -0,13 | -0,16 | -0,19 | -0,22 |
| Formel | $Y = 3,31X^{-0,093}$ | $Y = 3,8007X^{-0,098}$ | $Y = 4,0687X^{-0,101}$ | $Y = 4,4731X^{-0,108}$ | $Y = 4,3637X^{-0,102}$ |

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021.

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.

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).

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 | 2019 - 2021 |
| Grundstücksgröße | 200 m ² - 1.300 m ² |
| Gebäudewert | größer 30.000 € |
| Berechnungsmodell | Vergleichspreis = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{Wohnfläche}}$ = $\frac{\text{PREINO}}{\text{WoFI}}$ |

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

| Einflussgröße | Differenzierung |
|-------------------|--|
| Lage | Einteilung analog Sachwertfaktor in folgende Bodenrichtwertniveaus 0 - 50 €/m ² , 51 - 100 €/m ² , 101 - 200 €/m ² , 201 - 300 €/m ² , > 300 €/m ² . Die Bodenwertkategorien wurden der Marktentwicklung angepasst. |
| Baujahr | Baujahresklassen bis 1945, 1946 - 1990, 1991- 2012, ab 2013 |
| Sanierungszustand | keine unsanierten Objekte, bis Baujahr 1990 Einteilung in teilsaniert/vollsaniiert, ab Baujahr 1991 keine Unterscheidung nach Sanierungszustand, für Doppelhaushälften prinzipiell Zustand überwiegend saniert |
| Keller | keine Differenzierung nach Grad der Unterkellerung, da Neubauten nur selten einen Keller haben und mit zunehmendem Baualter das Vorhandensein eines Kellers immer weniger preisbildend wirkt. |

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

Die Stichprobe umfasst 889 Kauffälle freistehender Einfamilienhäuser. Es handelt sich um die Marktabbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbstgenutzten Einfamilienhäusern (keine vermieteten Objekte). Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m² gerundet.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern

| Bodenwertniveau bis 50 €/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 | 23 | 688 | 40.000 - 100.000 79.000 | 108 | 420 - 2.130 810 |
| bis 1945 vollsaniert | 36 | 863 | 102.000 - 340.000 178.000 | 141 | 670 - 2.900 1.330 |
| 1946 - 1990 teilsaniert | 39 | 934 | 40.000 - 140.000 88.000 | 109 | 210 - 1.590 860 |
| 1946 - 1990 vollsaniert | 38 | 810 | 150.000 - 300.000 201.000 | 122 | 920 - 2.940 1.690 |
| 1991 - 2012 | 44 | 813 | 63.000 - 485.000 240.000 | 130 | 930 - 3.800 1.860 |
| ab 2013 | 5 | 962 | 250.000 - 360.000 301.000 | 132 | 1.720 - 2.910 2.340 |

| 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 | 10 | 920 | 100.000 - 177.000 147.000 | 124 | 580 - 2.060 1.340 |
| bis 1945 vollsaniert | 23 | 827 | 200.000 - 420.000 265.000 | 141 | 870 - 2.870 1.960 |
| 1946 - 1990 teilsaniert | 7 | 846 | 105.000 - 190.000 146.000 | 123 | 780 - 1.490 1.220 |
| 1946 - 1990 vollsaniert | 18 | 816 | 230.000 - 425.000 288.000 | 145 | 1.290 - 3.080 2.080 |
| 1991 - 2012 | 28 | 751 | 179.000 - 533.000 328.000 | 125 | 1.680 - 3.830 2.650 |
| ab 2013 | 8 | 863 | 300.000 - 600.000 432.000 | 127 | 2.560 - 7.140 3.580 |

| Bodenwertniveau 101 €/m ² bis 200 €/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 | 18 | 839 | 160.000 - 250.000 206.000 | 105 | 1.540 - 3.880 2.040 |
| bis 1945 vollsaniert | 40 | 869 | 260.000 - 600.000 339.000 | 123 | 1.560 - 5.960 2.920 |
| 1946 - 1990 teilsaniert | 21 | 774 | 148.000 - 270.000 218.000 | 98 | 1.450 - 3.390 2.310 |
| 1946 - 1990 vollsaniert | 26 | 864 | 275.000 - 699.000 355.000 | 135 | 1.540 - 4.830 2.860 |
| 1991 - 2012 | 139 | 740 | 140.000 - 735.000 387.000 | 126 | 950 - 6.070 3.190 |
| ab 2013 | 26 | 759 | 240.000 - 570.000 410.000 | 117 | 2.630 - 4.830 3.520 |

| Bodenwertniveau 201 €/m² bis 300 €/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 | 30 | 740 | 185.000 - 300.000 272.000 | 114 | 920 - 4.410 2.580 |
| bis 1945 vollsaniert | 54 | 851 | 305.000 - 670.000 409.000 | 128 | 1.820 - 5.580 3.320 |
| 1946 – 1990 teilsaniert | 15 | 731 | 225.000 - 320.000 283.000 | 101 | 970 - 5.070 2.980 |
| 1946 – 1990 vollsaniert | 24 | 895 | 326.000 - 800.000 409.000 | 134 | 1.970 - 6.350 3.270 |
| 1991 - 2012 | 101 | 738 | 260.000 - 791.000 470.000 | 128 | 2.340 - 6.510 3.790 |
| ab 2013 | 24 | 711 | 260.000 - 732.000 481.000 | 120 | 2.660 - 5.410 4.040 |

| Bodenwertniveau über 300 €/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 | 9 | 628 | 290.000 - 365.000 326.000 | 92 | 2.370 - 5.560 3.870 |
| bis 1945 vollsaniert | 15 | 926 | 415.000 - 690.000 534.000 | 133 | 2.890 - 8.410 4.290 |
| 1946 – 1990 teilsaniert | 7 | 672 | 225.000 - 429.000 350.000 | 91 | 2.480 - 6.090 3.980 |
| 1946 – 1990 vollsaniert | 8 | 753 | 440.000 - 690.000 517.000 | 142 | 2.730 - 6.030 3.790 |
| 1991 - 2012 | 51 | 687 | 200.000 – 1.250.000 556.000 | 131 | 1.850 - 6.510 4.280 |
| ab 2013 | 4 | 808 | 499.000 - 775.000 664.000 | 172 | 2.570 - 5.030 3.900 |

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2019 bis 2021 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.

Wertrelevante Parameter für den Liegenschaftszinssatz sind außer der Gebäudeart vorrangig der Lagewert des Grundstückes. Aufgrund unzureichender Datengrundlage erfolgt die Auswertung dementsprechend nur für das Berliner Umland.

| Berliner Umland (13 Kauffälle) | | | |
|---|--|-----------------------|----------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Bodenrichtwert | 140 €/m ² - 330 €/m ² | 252 €/m ² | 2,0 % (0,5 – 4,0 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 50 m ² - 145 m ² | 112 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 24 Jahre - 59 Jahre | 46 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 19,6 - 52,4 | 32,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,17 €/m ² - 16,13 €/m ² | 9,38 €/m ² | |
| modifiziertes Baujahr | 1980 - 2009 | 1996 | |
| Zahl der Wohnungen | 1 - 2 | 1 | |
| Kaufpreis je m² WN-fläche | 1.944 - 6.048 | 3.486 | |

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 55 % zu verzeichnen, bei der Anzahl der Kaufverträge von rund 20 % und beim Flächenumsatz von rund 41 % gegenüber dem Vorjahr registriert.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2021 das mittlere Preisniveau dargestellt. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 24 ImmoWertV 2021 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 | 310.000 (7) | 620 | 2.660 | 120 |
| BJ >1945-1990 | 400.000 (6) | 640 | 3.270 | 130 |
| BJ >1990 | 460.000 (34) | 390 | 3.840 | 120 |

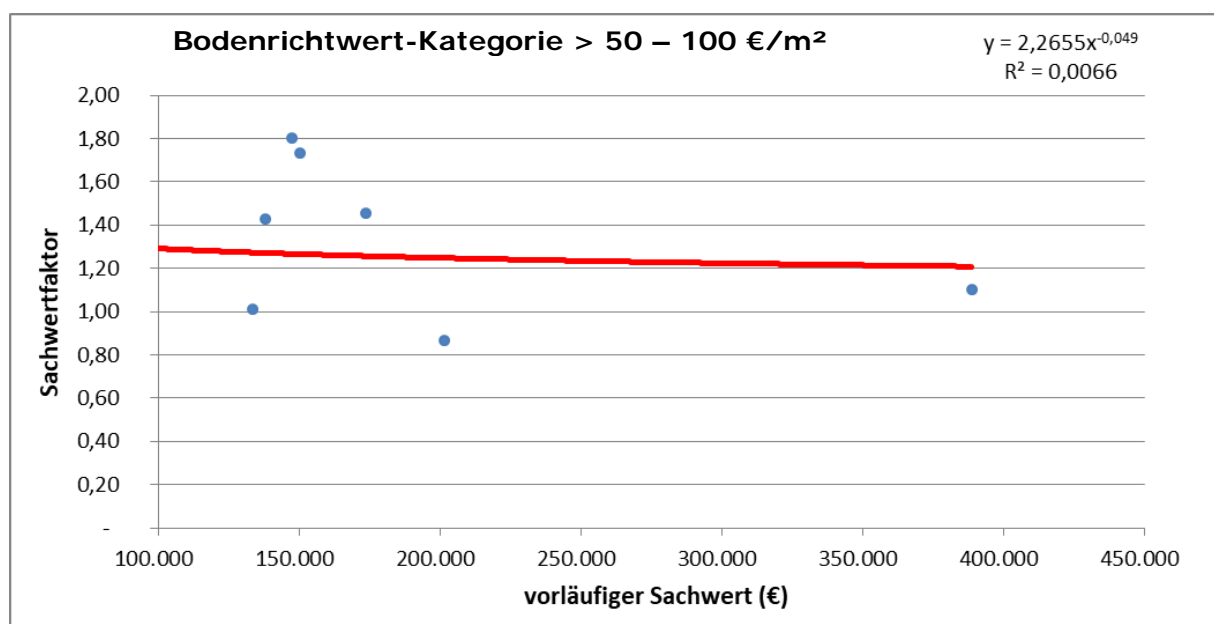
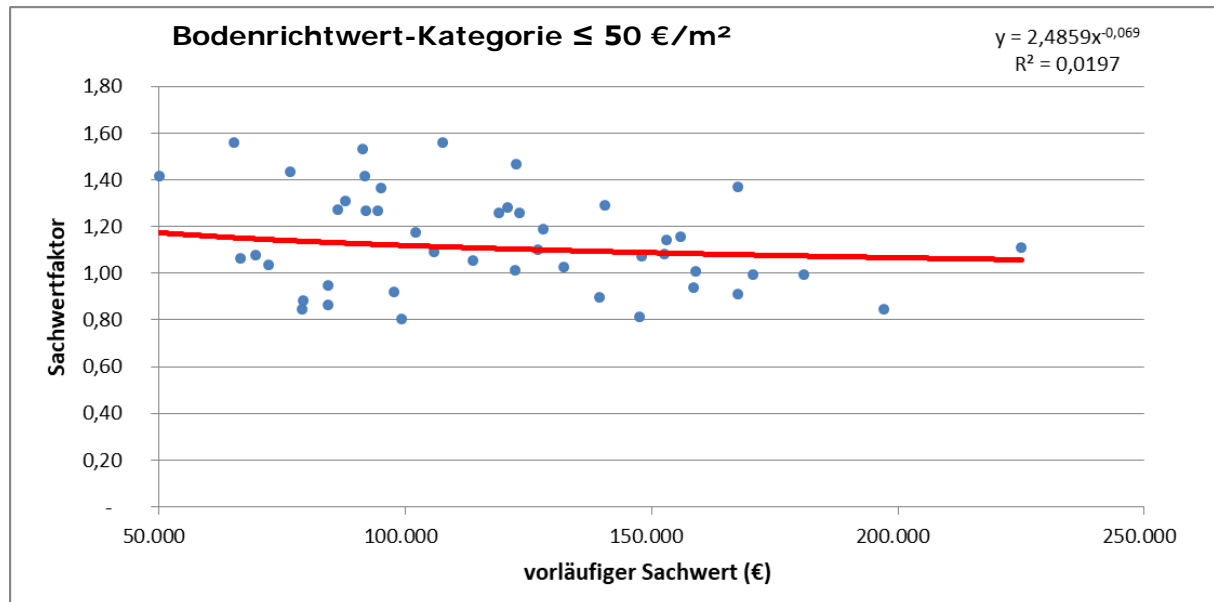
► weiterer Metropolitanraum

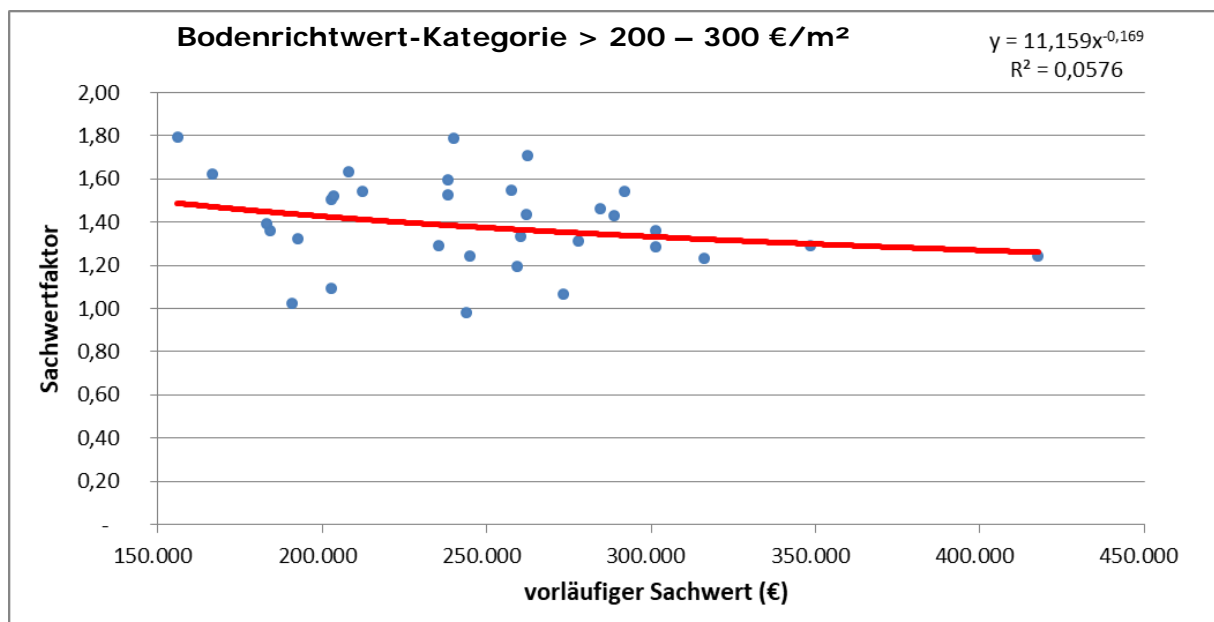
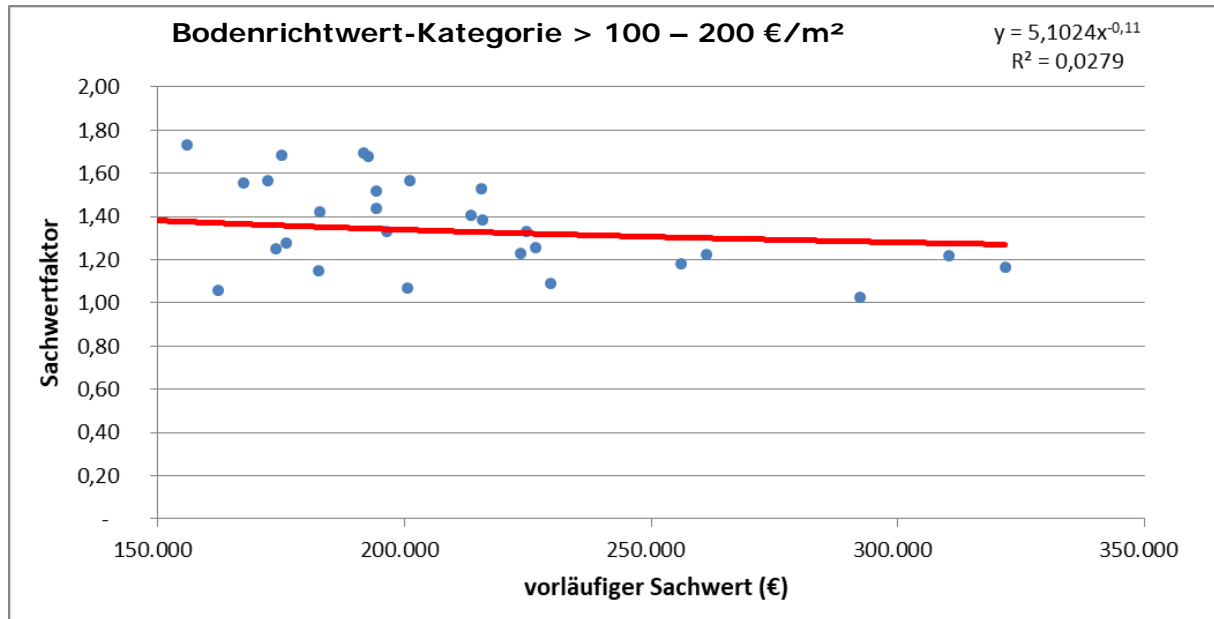
| Lage Objekt | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|----------------|-----------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| allg. Ortslage | | | | |
| DHH, RH | | | | |
| BJ ≤1945 | 120.000 (9) | 830 | 1.330 | 90 |
| BJ >1945-1990 | 120.000 (8) | 740 | 1.110 | 110 |
| BJ >1990 | 290.000 (4) | 340 | 2.130 | 140 |

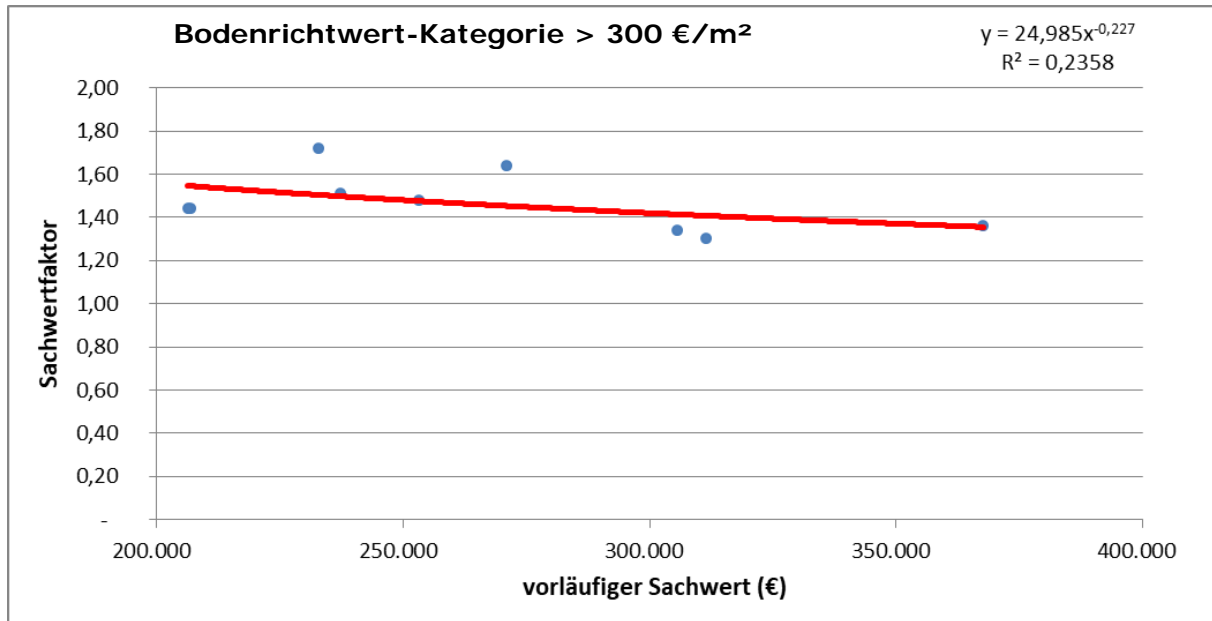
8.3.2 Sachwertfaktoren

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

Das Ergebnis der Untersuchung von 132 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ist nachfolgend grafisch dargestellt:

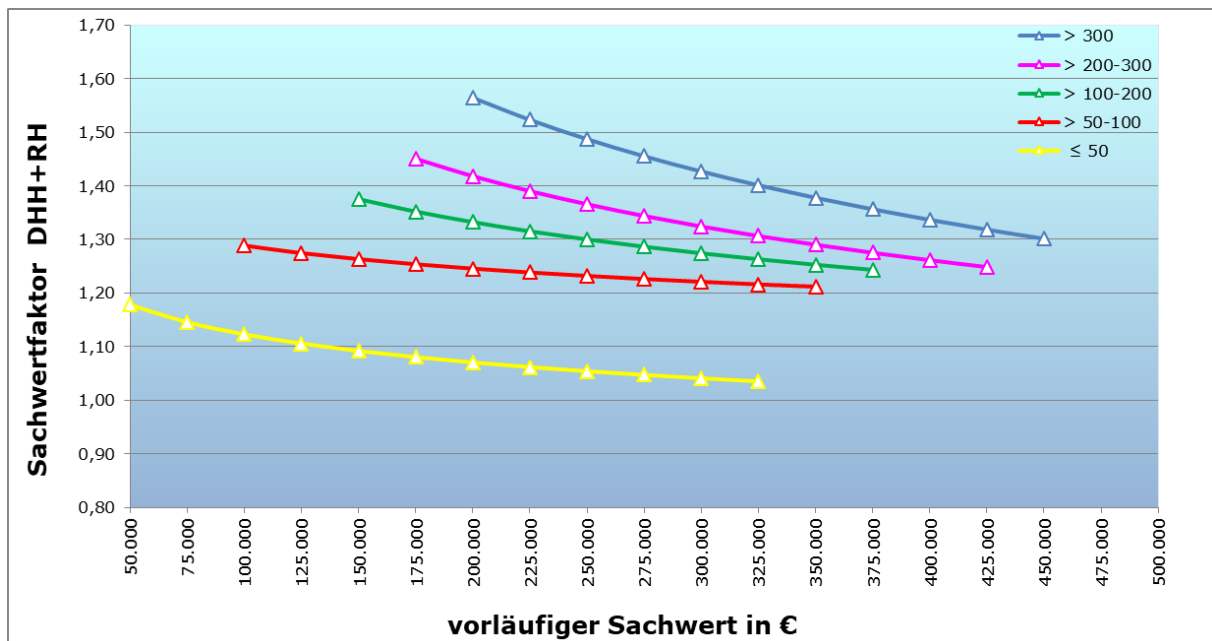






Die Ergebnisse der Auswertung gelten gleichermaßen für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum. Die Marktanpassungskurven sind nachfolgend in einer Grafik zusammengefasst.

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 | | | | |
|---|---|-------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | ≤ 50 | > 50-100 | > 100-200 | > 200-300 | > 300 |
| 50.000 | 1,18 | | | | |
| 75.000 | 1,15 | | | | |
| 100.000 | 1,12 | 1,29 | | | |
| 125.000 | 1,11 | 1,27 | | | |
| 150.000 | 1,09 | 1,26 | 1,38 | | |
| 175.000 | 1,08 | 1,25 | 1,35 | 1,45 | |
| 200.000 | 1,07 | 1,25 | 1,33 | 1,42 | 1,56 |
| 225.000 | 1,06 | 1,24 | 1,32 | 1,39 | 1,52 |
| 250.000 | 1,05 | 1,23 | 1,30 | 1,37 | 1,49 |
| 275.000 | 1,05 | 1,23 | 1,29 | 1,34 | 1,46 |
| 300.000 | 1,04 | 1,22 | 1,27 | 1,32 | 1,43 |
| 325.000 | 1,04 | 1,22 | 1,26 | 1,31 | 1,40 |
| 350.000 | | 1,21 | 1,25 | 1,29 | 1,38 |
| 375.000 | | | 1,24 | 1,28 | 1,36 |
| 400.000 | | | | 1,26 | 1,34 |
| 425.000 | | | | 1,25 | 1,32 |
| 450.000 | | | | | 1,30 |
| 475.000 | | | | | |
| 500.000 | | | | | |
| Kauffallanzahl | 48 | 8 | 35 | 22 | 9 |
| Bestimmtheitsmaß (B) ¹ | 0,02 | 0,01 | 0,03 | 0,06 | 0,24 |
| Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert) | -0,14 | -0,08 | -0,17 | -0,24 | -0,49 |
| Formel | $y = 2,4859x^{-0,069}$ | $y = 2,2655x^{-0,0049}$ | $y = 5,1024x^{-0,11}$ | $y = 11,159x^{-0,169}$ | $y = 24,985x^{-0,227}$ |

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021.

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 169 Kauffälle von Doppelhaushälften und 34 Kauffälle von Reihenhäusern.

Die Kaufpreisspanne der Reihenhäuser liegt zwischen 45.000 EUR und 510.000 EUR bei einem Kaufpreismittel von 282.000 EUR.

Die Grundstücksfläche beträgt im Mittel 368 m² und die durchschnittliche Wohnfläche 112 m².

Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt 2.540 €/m² innerhalb einer Spanne von 420 €/m² bis 5.100 €/m².

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

Die Ergebnisse der Doppelhaushälften sind in nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von Doppelhaushälften

| Bodenwertniveau bis 50 €/m ² | | | | | |
|---|-------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre 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 | 29 | 726 | 38.000 - 168.000 96.000 | 107 | 290 - 1.750 920 |
| 1946 – 1990 | 27 | 855 | 40.000 - 250.000 125.000 | 114 | 460 - 1.890 1.100 |
| 1991 - 2012 | 4 | 425 | 153.000 - 179.000 165.000 | 117 | 1.230 - 1.510 1.390 |
| ab 2013 | 0 | / | / | / | / |

| 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 | 2 | 682 | 80.000 - 225.000 152.000 | 93 | 890 - 2.370 1.630 |
| 1946 – 1990 | 2 | 993 | 135.000 - 253.000 194.000 | 100 | 1.160 - 3.050 2.110 |
| 1991 - 2012 | 7 | 355 | 175.000 - 344.000 270.000 | 116 | 1.300 - 2.960 2.330 |
| ab 2013 | 0 | / | / | / | / |

| Bodenwertniveau 101 €/m ² bis 200 €/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 | 7 | 659 | 172.000 - 385.000 260.000 | 109 | 1.480 - 3.210 2.430 |
| 1946 – 1990 | 34 | 476 | 172.000 - 412.000 310.000 | 116 | 1.460 - 3.640 2.720 |
| 1991 - 2012 | 23 | 420 | 218.000 - 412.000 325.000 | 117 | 1.660 - 3.640 2.820 |
| ab 2013 | 2 | 396 | 299.000 - 389.000 344.000 | 106 | 3.010 - 3.480 3.240 |

| Bodenwertniveau 201 €/m ² bis 300 €/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 | 5 | 679 | 200.000 - 460.000 314.000 | 133 | 1.530 - 3.190 2.320 |
| 1946 - 1990 | 7 | 548 | 225.000 - 420.000 349.000 | 128 | 1.840 - 3.520 2.740 |
| 1991 - 2012 | 24 | 384 | 190.000 - 535.000 358.000 | 110 | 1.530 - 4.730 3.230 |
| ab 2013 | 17 | 485 | 405.000 - 590.000 518.000 | 134 | 3.470 - 4.250 3.850 |

| Bodenwertniveau über 300 €/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 | 1 | / | / | / | / |
| 1946 - 1990 | 2 | 806 | 399.000 - 510.000 455.000 | 117 | 3.220 - 4.680 3.950 |
| 1991 - 2012 | 7 | 286 | 298.000 - 480.000 385.000 | 115 | 3.030 - 3.880 3.340 |
| ab 2013 | 1 | / | / | / | / |

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2021 wurden 81 Mehrfamilienhäuser verkauft, das entspricht einer Steigerung von rund 4 % zum Vorjahr. Der Flächenumsatz sank deutlich um 83 %, ebenso wie der Geldumsatz um rund 49 %. Schwerpunkt des Marktgeschehens bildete der weitere Metropolitanraum.

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

| Lage Baujahresklasse | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücks- größe (m ²) | Ø Wohnflächen- preis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|--|---|--|--|-----------------------------------|
| Berliner Umland BJ ≤1945 | 646.000 (150.000 – 2.100.000) (12) | 920 (560 – 1.770) | 1.640 (500 – 3.040) | 398 (197 – 908) |
| BJ >1945-1990 | 1.293.000 (535.000 – 2.525.000) (6) | 2.318 (506 – 6.119) | 2.150 (1.690 – 2.920) | 596 (270 – 1.116) |
| BJ >1990 | 7.332.000 (1.960.000 – 12.703.000) (2) | 3.935 (2.703 – 5.166) | 3.160 (2.440 – 3.890) | 2.034 (804 – 3.264) |
| weiterer Metropolitanraum BJ ≤1945 | 278.000 (20.000 – 780.000) (12) | 1.332 (533 – 4.000) | 850 (60 – 2.170) | 324 (131 – 700) |
| BJ >1945-1990 | 595.000 (66.000 – 2.700.000) (15) | 2.610 (501 – 8.016) | 720 (150 – 1.300) | 900 (120 – 2.780) |

Eine Preisentwicklung kann aus den jährlichen Kaufpreismitteln durch die Verschiedenartigkeit der Objekte nicht abgeleitet werden. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 24 ImmoWertV 2021 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 § 21 ImmoWertV 2021 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 Grundeigenschaften (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 | <p>RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p>Mindestrestnutzungsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 2019 - 2021)

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2019 bis 2021 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.

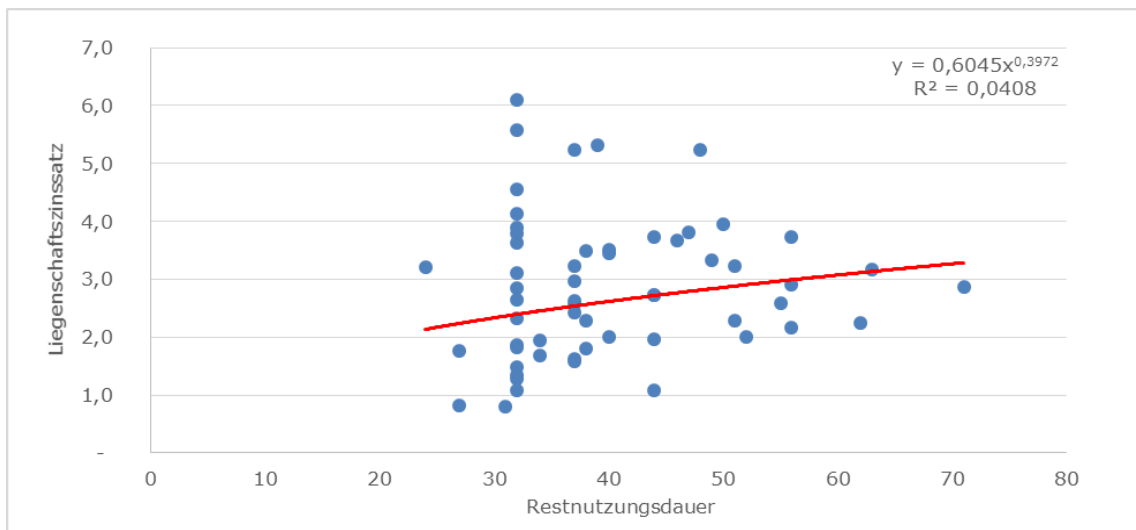
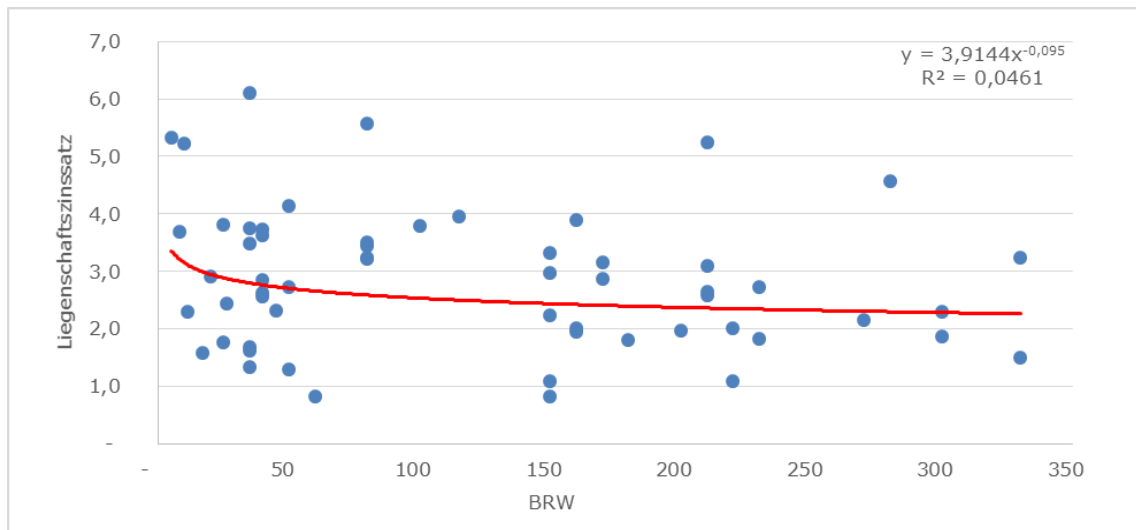
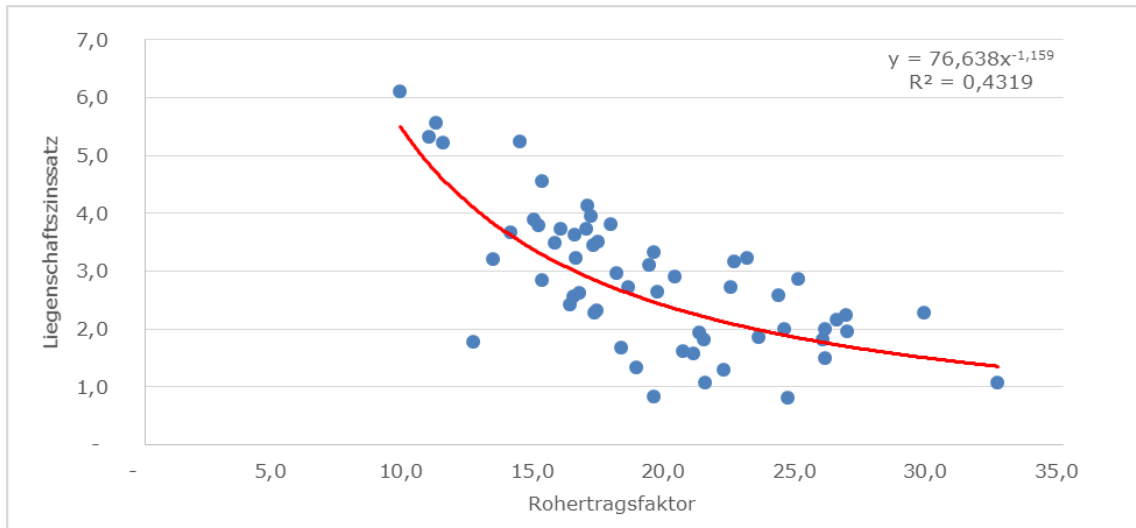
| Berliner Umland (33 Kauffälle) | | | |
|---|--|-----------------------|---------------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Liegenschafts- zinssatz (Spanne) |
| Bodenrichtwert | 25 €/m ² - 330 €/m ² | 181 €/m ² | 2,7 % (0,8 - 5,6 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 147 m ² - 2.629 m ² | 541 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 24 Jahre - 71 Jahre | 42 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 11,1 - 32,5 | 21,1 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,10 €/m ² - 10,62 €/m ² | 6,81 €/m ² | |
| modifiziertes Baujahr | 1968 - 2012 | 1983 | |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 40 | 8 | |
| Kaufpreis je m² WN-fläche | 500 - 2.941 | 1.752 | |

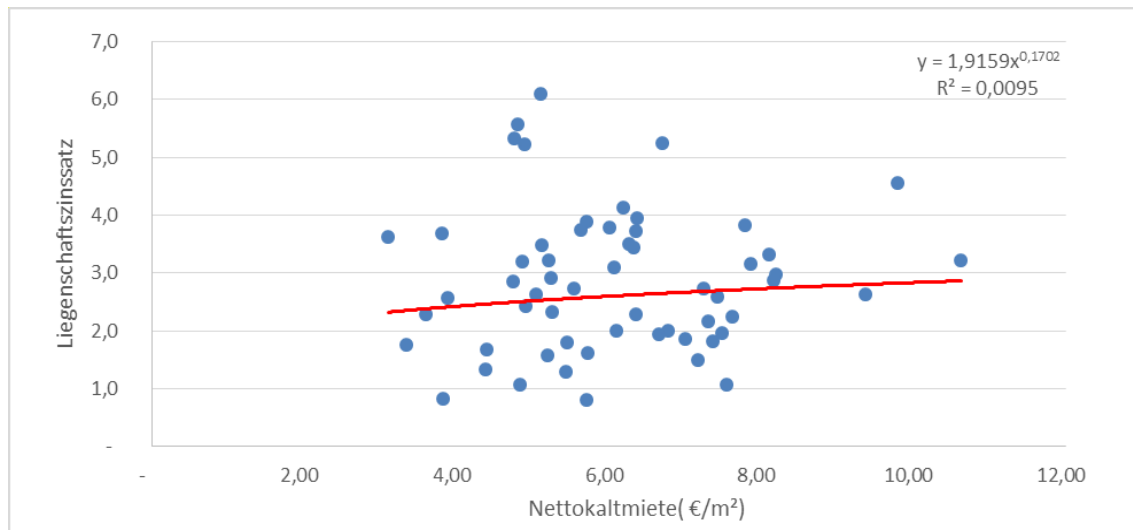
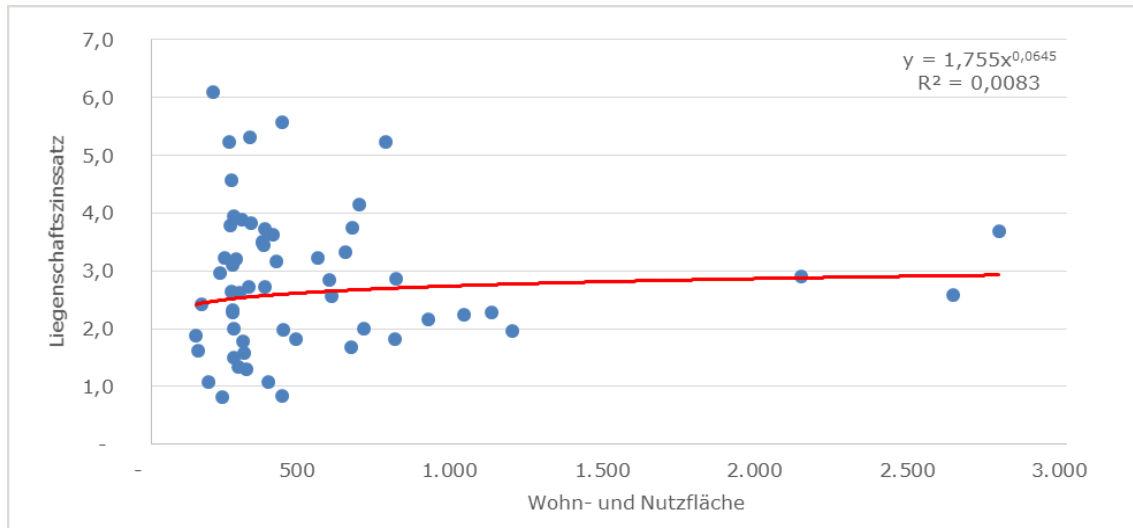
| weiterer Metropolitanraum (25 Kauffälle) | | | |
|---|---|-----------------------|---------------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Liegenschafts- zinssatz (Spanne) |
| Bodenrichtwert | 5 €/m ² - 80 €/m ² | 38 €/m ² | 3,0 % (0,8 - 6,1 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 154 m ² - 2.780 m ² | 534 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 27 Jahre - 56 Jahre | 38 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 9,7 - 22,0 | 16,7 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,60 €/m ² - 6,35 €/m ² | 5,07 €/m ² | |
| modifiziertes Baujahr | 1968 - 1997 | 1979 | |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 40 | 8 | |
| Kaufpreis je m² WN-fläche | 594 - 1.438 | 1.012 | |

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.
- ✓ Mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz.
- ✓ Ein Einfluss der Wohn- und Nutzfläche auf den Liegenschaftszinssatz ist statistisch 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 2021 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt war gegenüber dem Vorjahr von einer Umsatzsteigerung gekennzeichnet. Das Investitionsvolumen mit rund 69 Mio. € stieg um rund 66 %. Zwar sank die Anzahl der Verträge um rund 13 %, jedoch stieg der Flächenumsatz um rund 53 %. Rund 59 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

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

► Berliner Umland

| Lage Baujahres- klasse | Ø Kaufpreis (€) | Ø Nutzfläche (€) | Ø Nutzflächen- preis (m ²) | Ø Grundstücks- größe (m ²) |
|--|--|---------------------------------|--|--|
| Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤1945 | 780.000 (388.000 - 1.600.000) (14) | 202 (70 - 439) | 1.670 (750 - 3.580) | 1.244 (455 - 3.455) |
| BJ >1945-1990 | 1.025.000 (200.000 - 2.000.000) (4) | 841 (200 - 1.372) | 990 (570 - 1.460) | 1.425 (642 - 2.082) |
| BJ >1990 | 1.076.000 (80.000 - 4.200.000) (12) | 528 (118 - 1.329) | 1.590 (360 - 3.190) | 1.952 (509 - 5.294) |
| Verkaufshallen BJ ≥1990 | 2.606.000 (1.000.000 - 6.546.000) (4) | 1.815 (1.018 - 9.254) | 1.080 (710 - 1.550) | 3.651 (3.650 - 38.332) |

► weiterer Metropolenraum

| Lage Baujahres- klasse | Ø Kaufpreis (€) | Ø Nutzfläche (€) | Ø Nutzflächen- preis (m ²) | Ø Grundstücks- größe (m ²) |
|---|--|----------------------------|--|--|
| Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤ 1945 | 307.000 (45.000 - 1.200.000) (15) | 235 (60 - 1.703) | 720 (130 - 1.960) | 1.087 (113 - 2.928) |

8.6 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:

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

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für diese Kategorie lagen im Berichtsjahr 2021 im Landkreis ein Kauffall für Produktionsgebäude und 12 Kauffälle für Werkstätten vor. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2019 bis 2021 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 | 2.950.000 750.000 - 6.800.000 | 4 | 271.000 200.000 - 342.000 | 2 |
| Werkstatt | 1.498.000 102.000 - 8.690.000 | 10 | 205.000 25.000 - 1.300.000 | 14 |

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Für den Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2021 insgesamt 29 Verkaufsfälle für Lagergebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2019 bis 2021 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

| Art | Berliner Umland | | weiterer Metropolitanraum | |
|---|---|---------------------|------------------------------------|---------------------|
| | Kaufpreismittelwert Spanne (€) | Anzahl Kauffälle | Kaufpreismittelwert Spanne (€) | Anzahl Kauffälle |
| Lagergebäude | 1.660.000 25.000 - 8.350.000 | 8 | 154.000 15.000 - 585.000 | 12 |
| Maschinen-, Gerätehaus, Fahrzeughalle | 930.000 314.000 - 2.440.000 | 6 | 135.000 14.000 - 365.000 | 5 |
| Scheune, Schuppen, Halle | 440.000 35.000 - 2.500.000 | 14 | 125.000 10.000 - 880.000 | 41 |
| Warenlagerhaus Besonderer Zweck | 32.170.000 3.500.000 - 87.000.000 | 3 | 67.500 65.000 - 70.000 | 2 |

9 Wohnungs- und Teileigentum

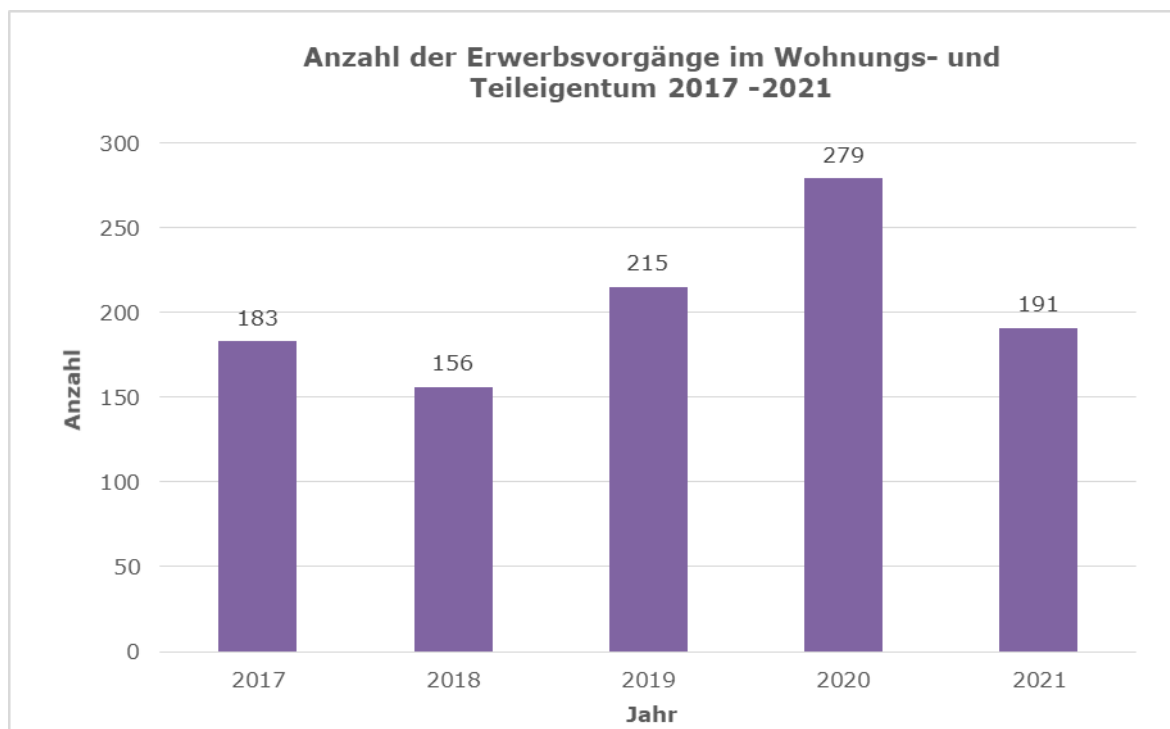
Wohnungs- und Teileigentum ist entsprechend den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum sind rechtlich gleich gestellt;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

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

Bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erst- und Weiterverkauf sowie Umwandlung unterschieden. Nach der Brandenburgischen 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 nach dem Hoch im vorherigen Berichtsjahr deutlich gesunken. Die Anzahl ist um rund 32 % und der Geldumsatz um rund 29 % gesunken.



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



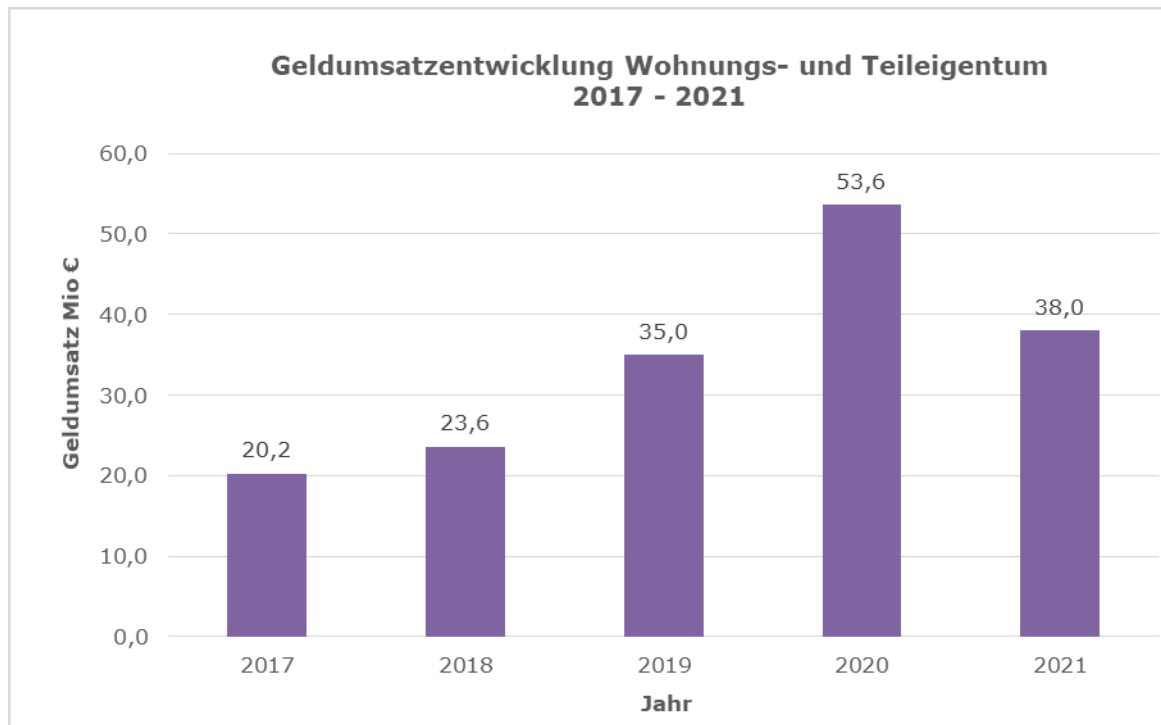
Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist durch Punkte dargestellt, wobei sich die Punkte überlagern können.

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

Wie in den vergangenen Geschäftsjahren konzentrieren sich die Verkäufe auf das Berliner Umland. Der Anteil hat mit 95 % gegenüber dem Vorjahr geringfügig 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 39 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die u. g. Gemeinden. Die Eigentumswohnungen wurden alle zur Eigennutzung erworben. Im Bereich sanierten Altbau wurde kein Kauffall verzeichnet.

► 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 | | | |
| Neuenhagen bei Berlin | 3.240 | 4.470 | 4.020 | 74 | 2020 | 3 |
| Petershagen/Eggersdorf | 3.480 | 4.310 | 4.050 | 73 | 2021 | 4 |
| Rüdersdorf bei Berlin | 3.710 | 4.430 | 4.030 | 93 | 2021 | 5 |
| Strausberg | 2.170 | 4.880 | 3.770 | 82 | 2021 | 27 |

Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in diesem Teilmarkt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle, insgesamt 45, verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden:

| Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen | | | | | | |
|---|---|---------|------------|-----------------------------------|-----------|--------|
| Gemeinde | Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche) | | | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Baujahr | Anzahl |
| | Minimum | Maximum | Mittelwert | | | |
| Bad Freienwalde | 1.360 | 2.070 | 1.710 | 86 | 1988 | 2 |
| Fredersdorf-Vogelsdorf | 2.190 | 3.910 | 2.970 | 89 | 1998 | 3 |
| Hoppegarten | 2.500 | 4.230 | 3.360 | 82 | 1999 | 7 |
| Lebus | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 110 | 1994 | 2 |
| Müncheberg | 980 | 2.100 | 1.660 | 73 | 1985 | 5 |
| Neuenhagen bei Berlin | 2.330 | 3.740 | 3.070 | 79 | 1996 | 4 |
| Petershagen/Eggersdorf | 1.700 | 3.570 | 2.640 | 65 | 1997 | 10 |
| Rüdersdorf b. Berlin | 1.670 | 3.360 | 2.440 | 85 | 1977 | 3 |
| Strausberg | 1.460 | 3.410 | 2.530 | 64 | 1985 | 9 |

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.

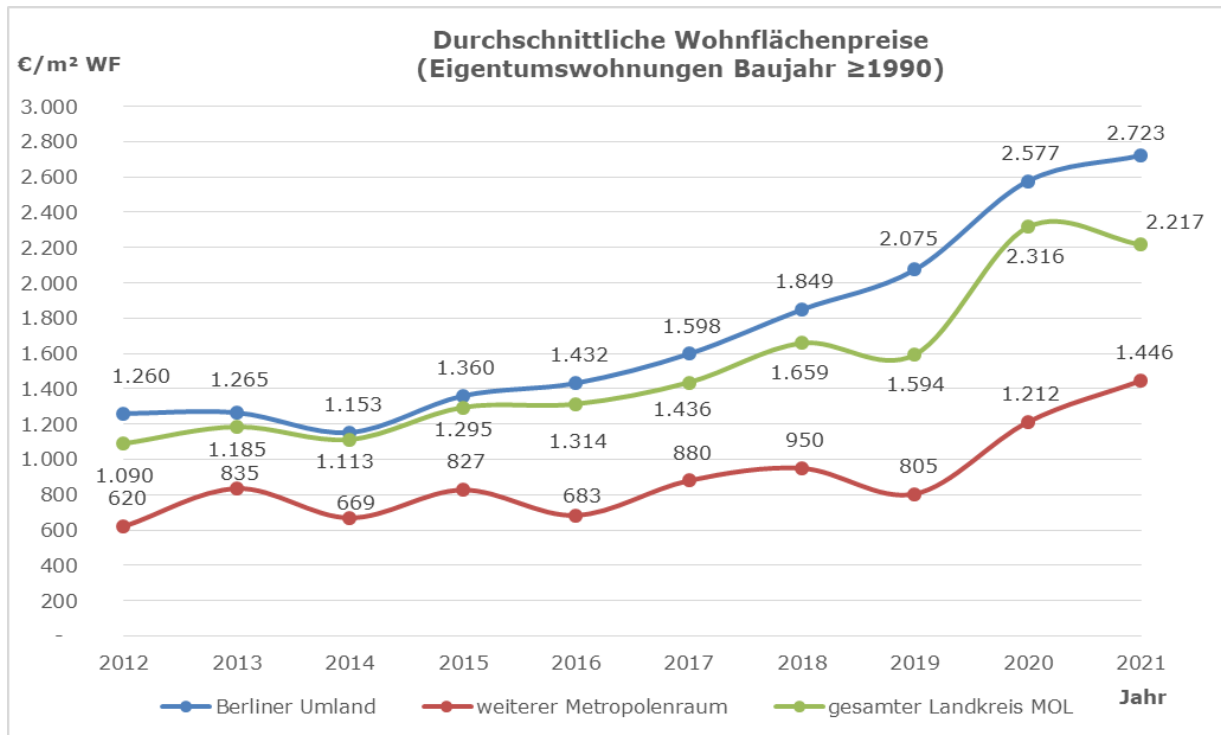
Vermietete Eigentumswohnungen

Die 48 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 | 2.460 | 3.310 | 2.910 | 67 | 1995 | 6 |
| Lebus | 1.100 | 1.310 | 1.210 | 61 | 1994 | 2 |
| Letschin | 720 | 800 | 760 | 65 | 1996 | 10 |
| Müncheberg | 1.260 | 2.220 | 1.820 | 74 | 1993 | 14 |
| Neuenhagen bei Berlin | 1.680 | 2.670 | 2.300 | 45 | 1995 | 3 |
| Petershagen/Eggersdorf | 2.270 | 2.610 | 2.430 | 62 | 1998 | 4 |
| Rüdersdorf bei Berlin | 1.870 | 2.390 | 2.130 | 48 | 1983 | 2 |
| Strausberg | 1.500 | 2.540 | 1.990 | 82 | 1993 | 7 |

Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 2012 (Weiterveräußerungen)



Ausgehend von einem durchschnittlichen Preisniveau von 1.090 €/m² Wohnfläche im Jahr 2012 haben die Preise für den gesamten Landkreis in den letzten 10 Jahren um rund 103 % 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 2021 wurde lediglich ein Kauf-fall 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 | 4 |
| Müncheberg | 500 | 5.000 | 2.250 | 1995 | 4 |
| Neuenhagen bei Berlin | 1.500 | 1.800 | 1.650 | 1996 | 2 |
| Petershagen/Eggersdorf | 11.500 | 15.000 | 14.500 | 1996 | 7 |

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 2019 – 2021 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 (98 Kauffälle *) | | | |
|--|--|------------------------|----------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Wohnfläche | 22 m ² - 140 m ² | 67 m ² | 2,3 (0,8 - 6,5) |
| Restnutzungsdauer | 32 Jahre - 76 Jahre | 58 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 11,2 - 40,1 | 26,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,87 €/m ² - 11,22 €/m ² | 7,66 €/m ² | |
| Baujahr | 1911 - 2016 | 1997 | |
| Kaufpreis je m ² Wohnfläche | 670 – 4.100 €/m ² | 2.500 €/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 (37 Kauffälle *) | | | |
|--|---|-----------------------|----------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Wohnfläche | 32 m ² - 95 m ² | 71 m ² | 4,0 (0,6 – 6,0) |
| Restnutzungsdauer | 51 Jahre - 60 Jahre | 56 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 10,8 - 31,7 | 16,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,00 €/m ² - 7,09 €/m ² | 4,69 €/m ² | |
| Baujahr | 1992 - 2000 | 1996 | |
| Kaufpreis je m ² Wohnfläche | 623 – 2.012 €/m ² | 944 €/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 01.01.2022 insgesamt 587 Bodenrichtwerte für Bauland und Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland im Innenbereich weisen eine Spanne von 8 €/m², z. B. Zäckericker Loose in der Gemeinde Oderaue, bis 490 €/m², z. B. im Ortsteil Waldesruh der Gemeinde Hoppegarten, auf. Die Zone WP am Stienitzsee (Tonloch) in Hennickendorf ist um 50 EUR/m² auf 800 €/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).

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurden zur Gewährleistung der Flächendeckung 259 neue Bodenrichtwertzonen angelegt und bewertet; 34 davon im Innenbereich und 225 Zonen im Außenbereich. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsarten wurden die Außenbereichszonen überwiegend als deckungsgleiche Zonen von Mischnutzung, rein gewerblicher Nutzung und Freizeitgarten konfiguriert. In Strausberg, Rüdersdorf und Buckow wurden erstmals deckungsgleiche Zonen für Ufergrundstücke gebildet.

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

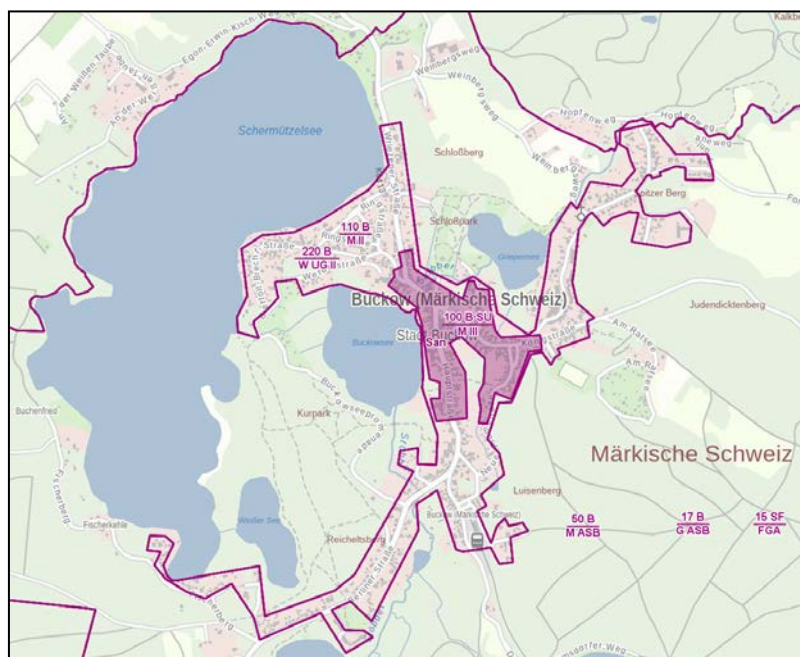
<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

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 01.01.2022 ermittelt. Sie werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt. Die Angaben zur Geschossigkeit zu den Bodenrichtwerten haben lediglich nachrichtlichen Charakter.



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte

Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2022 (Auszug)

| Lage | Bodenrichtwerte in €/m ² | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Wohn-/Mischbauflächen | gewerbliche Bauflächen | Sondergebiet Erholung |
| Altfriedland | 25 – M – II | | 10 – SE |
| OT Karlsdorf | 10 – M | | |
| Altlandsberg | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | 190 – M - III | | |
| Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet | 200 – M – III | | |
| Seeberg-Siedlung | 210 – W – II | | |
| Nord | 180 – W – II | | |
| WP Scheunenviertel | 200 – WR – II | | |
| Wochenendnutzung | | | 40 – SE |
| Bad Freienwalde | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | 55 – M – III | | |
| allg. Wohn-/Mischgebiet | 55 – M – III | | |
| Südliche Randlage | 50 – W – II | | |
| Westliche Randlage | 55 – W – III | | |
| Gewerbegebiet | | 13 – G | |
| OT Altranft | 37 – M – II | | |
| OT Altranft-Gewerbegebiet (Zentrum) | | 10 – G | |
| Buckow | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | 100 – M – III | | |
| allgemeine Ortslage | 110 – M – II | | |
| Falkenberg Ortslage | 45 – M – II | | |
| Fredersdorf - Vogelsdorf | | | |
| Fredersdorf-Ortslage | 320 – M – II | | |
| Fredersdorf-Nord | 340 – W – II | | |
| Fredersdorf-Süd | 350 – W – II | | |
| Fredersdorf-Süd A 10 | 280 – W – II | | |
| Fredersdorf-Gewerbegebiet | | 50 – G | |
| Vogelsdorf-Ortslage | 140 – M – II | | |
| Vogelsdorf-Nord | 300 – W – II | | |
| Vogelsdorf-Nord A 10 | 280 – W – II | | |
| Vogelsdorf-Gewerbegebiet (Betonwerk) | | 55 – G | |
| Heckelberg | 20 – M – II | | |
| Rüdersdorf - Ortslage | 230 – M – II | | |
| Gewerbegebiet | | 35 – G | |
| Hennickendorf - WP Am Stienitzsee | 260 – WR – II | | |
| Hennickendorf - WP Stienitzsee (Tonloch) | 800 - WR UG – II | | |
| Hohenwutzen | 30 – M – II | | |
| Küstrin-Kietz | 10 – M – II | | |
| Lebus Ortslage | 50 – M – II | | |
| Altstadt (ehem. Sanierungsgebiet) | 65 – M – II | | |
| WP Kirschallee | 50 – WR – II | | |
| Gewerbegebiet Lebus | | 18 – G | |

| Lage | Bodenrichtwerte in €/m ² | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Wohn-/Mischbauflächen | gewerbliche Bauflächen | Sondergebiet Erholung |
| Neuenhagen b. Berlin | | | |
| allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn | 420 – W – II | | |
| allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn | 420 – W – II | | |
| Bollensdorf A 10 | 330 – W – II | | |
| Mischgebiet | 360 – M – III | | |
| Gewerbegebiet | | 50 – G | |
| WP Gruscheweg | 380 – WR – II | | |
| Wochenendnutzung | | | 30 – SE |
| Neuhardenberg | 25 – M – II | | |
| Seelow | | | |
| allg. Ortslage | 55 – M – II | | |
| OT Zernikow | 25 – M – II | | |
| Wohnpark Zernikow | 65 – W – II | | |
| Gewerbegebiet | | 15 – G | |
| Strausberg | | | |
| Stadtkern/Sanierungsgebiet | 300 – M – III | | |
| Vorstadt | 330 – W – II | | |
| allg. Wohnlage | 300 – W – II | | |
| Hufenweg | 320 – W – II | | |
| Gartenstadt | 240 – W – II | | |
| Schillerhöhe | 240 – W – II | | |
| Mittelallee/Kirschallee | 260 – W – II | | |
| Gewerbegebiet Lehmkuhlenring | | 45 – G | |
| Gewerbegebiet südl. OBI | | 45 – G | |
| OT Hohenstein | 100 – M – II | | |
| OT Gladowshöhe | 180 – W – II | | |
| OT Ruhlsdorf | 60 – M – II | | |
| Badstraße | 360 – W – II | | |
| WP Wilkendorfer Weg | 240 – WR – II | | |
| Fasanenpark | 180 – W – II | | |
| Fontanestraße | 360 – W – II | | |
| Jenseits des Sees | 240 – W – II | | |
| Nördliche Wohnlage | 240 – W – IV | | |
| Plattenbau Hegermühle | 160 – W – V | | |
| Plattenbau Vorstadt | 160 – W – V | | |
| Straße des Friedens (Neue Mühle) | 200 – W – III | | |
| Wochenendnutzung - Spitzmühle | | | 45 – SE |
| Wochenendnutzung Postbruch | | | 45 – SE |
| Wesendahl | 70 – M – II | | |
| Wochenendnutzung | | | 10 – SE |
| Wriezen | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | 40 – M – III | | |
| allg. Ortslage | 40 – M – III | | |
| Randlage | 30 – W – II | | |
| Siedlung Holzplatz | 25 – W – II | | |
| Gewerbegebiete | | 13 – G | |

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

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

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

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

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

Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum Stichtag 31.12.2021 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

Altlandsberg Der Gutachterausschuss hat den Auftrag im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ die besonderen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 fortzuschreiben und für das Sanierungsgebiet „Historisches Scheunenviertel“ ebenfalls zum Stichtag 01.01.2022 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 | <p>Besondere Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.</p> <p>Der Gutachterausschuss des Landkreises MOL hat mit der beabsichtigten Aufhebung der Sanierungssatzung den Auftrag Anfangswerte und Endwerte im Sanierungsgebiet Hennickendorf abschließend zu ermitteln</p> |
| Strausberg | <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB, mit ihrem Beschluss am 25.06.2020 (Beschluss-Nr. 07/167/2020) die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Stadtkern Strausberg“ bis zum 31.12.2025 verlängert.</p> <p>Nachdem der Gutachterausschuss letztmalig die Fortschreibung der Anfangswerte und der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010 vorgenommen hatte, wurde im Auftrag der Stadt Strausberg durch Sachverständige ein Gutachten über zonale städtebauliche Bodenwerte i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB zum Stichtag 01.01.2020 angefertigt.</p> |
| Wriezen | <p>5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.06.2019</p> <p>Im Jahr 2022/23 soll nach Zahlung der noch offenen Ausgleichsbeträge begonnen werden, die Sanierungssatzung schrittweise für einzelne Bereiche des Sanierungsgebietes aufzuheben.</p> |
| Buckow | <p>Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. Die Gesamtmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.</p> |
| Müncheberg | <p>Bislang keine Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten durch den Gutachterausschuss</p> <p>Die Stadt Müncheberg bereitet die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten vor. Danach werden die Ausgleichsbeträge erhoben und das Sanierungsverfahren abgeschlossen.</p> |
| Rüdersdorf | <p>Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.</p> <p>Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2022 zu rechnen.</p> |

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 2021 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 für fünf Jahre bis 2025 festgesetzt. Demzufolge dürfen die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in 19 Gemeinden innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen.

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

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

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

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

Eine allumfassende amtliche Statistik ist für den Mietmarkt nicht vorhanden. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland liegen derzeit keine flächendeckenden Werte aus diesem intransparenten Markt vor. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg vom 21.10.2021, gültig ab 10.11.2021, ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

https://www.stadt-strausberg.de/wp-content/uploads/2021/11/8.-Mietspiegel_Erstellung-2021.pdf

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 2021 vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. zu entnehmen:

<https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2021.pdf>

(Quelle: <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2021.html>)

Gewerbemieten

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

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug des aktuell verfügbaren 9. Gewerbemietenspiegels der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg (Stand Februar 2022, 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 2022)

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 - 7,00 | k. A. | 0,50 - 1,50 | 0,50 - 1,00 |
| Hoppegarten | 6,00 - 12,00 | 4,00 - 10,00 | 4,00 - 7,00 | 3,00 - 6,00 | 2,00 - 6,00 | 1,00 - 2,00 |
| Neuenhagen | 6,00 - 12,00 | 4,00 - 10,00 | 4,00 - 7,00 | 3,00 - 6,00 | 2,00 - 6,00 | 1,00 - 2,00 |
| Rüdersdorf | 5,00 - 12,00 | 4,00 - 8,00 | 3,00 - 7,00 | 2,00 - 5,00 | 1,00 - 3,00 | 1,00 - 2,00 |
| Seelow | 4,00 - 8,00 | 3,00 - 7,00 | k. A. | 2,00 | k. A. | 0,50 - 1,00 |
| Strausberg | 5,00 - 15,00 | 5,00 - 10,00 | 4,00 - 7,00 | 2,00 - 5,00 | 2,00 - 5,00 | 1,00 - 2,00 |

Quelle: <https://www.ihk-ostbrandenburg.de/produktmarken/recht-steuern/wirtschaftsrecht/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 03.03.2022 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2021 bis 31.12.2021. 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.

Die Landwirtschaftsberichte werden auf der Internetseite des Landkreises MOL unter Publikationen veröffentlicht. Der Bericht für das Jahr 2021 erscheint voraussichtlich im 2. Halbjahr 2021.

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 | 100,00 | 402,69 | 310,90 | 3,33 | 13,86 | 10,05 |
| Ostbrandenburgische Platte | 35,00 | 615,76 | 305,82 | 1,06 | 26,77 | 10,30 |
| Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch | 100,00 | 567,92 | 311,98 | 1,71 | 21,74 | 7,80 |
| Oderbruch | 100,00 | 777,45 | 322,30 | 3,33 | 20,24 | 6,29 |
| Kreisgebiet | 35,00 | 777,45 | 315,30 | 1,06 | 26,77 | 7,82 |

- 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)

vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetz vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794); außer Kraft am 01.01.2022

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

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

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 13.05.2020

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 29. Juli 2021, Aktenzeichen: 13 - 584-81

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg, Erlass des Ministeriums des Innern; Aktenzeichen: 13 – 584-30 vom 18.12.2012 geändert durch Erlass vom 20.12.2021, Az.: 13-584-30

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 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 31.12.2020
Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011
Gebietsstand: 31.12.2020

| Schlüssel-Nr. | Verwaltungsbezirk | Bevölkerung 31.12.2020 | | | Bevölkerung 31.12.2019 | Abweichung |
|--------------------|------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|------------------------|--------------------------|
| | | insgesamt | männlich | weiblich | insgesamt | 31.12.2020 zu 31.12.2019 |
| | | Personen | | | Personen | |
| 12 0 64 000 | Landkreis Märkisch-Oderland | 197.195 | 97.811 | 99.384 | 195.751 | 1.444 |
| | Amt Falkenberg-Höhe | 4.635 | 2.359 | 2.276 | 4.564 | 71 |
| 12 0 64 053 | Beiersdorf-Freudenberg | 628 | 320 | 308 | 603 | 25 |
| 12 0 64 125 | Falkenberg | 2.269 | 1.133 | 1.136 | 2.262 | 7 |
| 12 0 64 205 | Heckelberg-Brunow | 700 | 372 | 328 | 692 | 8 |
| 12 0 64 222 | Höhenland | 1.038 | 534 | 504 | 1.007 | 31 |
| | Amt Golzow | 5.262 | 2.711 | 2.551 | 5.264 | -2 |
| 12 0 64 009 | Alt Tucheband | 798 | 395 | 403 | 792 | 6 |
| 12 0 64 057 | Bleyen-Genschmar | 446 | 240 | 206 | 443 | 3 |
| 12 0 64 172 | Golzow | 788 | 403 | 385 | 799 | -11 |
| 12 0 64 266 | Küstriner Vorland | 2.573 | 1.333 | 1.240 | 2.575 | -2 |
| 12 0 64 538 | Zechin | 657 | 340 | 317 | 655 | 2 |
| | Amt Lebus | 6.098 | 3.091 | 3.007 | 6.079 | 19 |
| 12 0 64 268 | Lebus, Stadt | 3.144 | 1.575 | 1.569 | 3.124 | 20 |
| 12 0 64 388 | Podelzig | 882 | 446 | 436 | 878 | 4 |
| 12 0 64 420 | Reitwein | 459 | 225 | 234 | 465 | -6 |
| 12 0 64 480 | Treplin | 377 | 201 | 176 | 372 | 5 |
| 12 0 64 539 | Zeschdorf | 1.236 | 644 | 592 | 1.240 | -4 |
| | Amt Märkische Schweiz | 9.811 | 4.970 | 4.841 | 9.680 | 131 |
| 12 0 64 084 | Buckow (Märkische Schweiz), Stadt | 1.474 | 735 | 739 | 1.464 | 10 |
| 12 0 64 153 | Garzau-Garzin | 504 | 261 | 243 | 522 | -18 |
| 12 0 64 370 | Oberbarnim | 1.779 | 909 | 870 | 1.730 | 49 |
| 12 0 64 408 | Rehfelde | 5.221 | 2.635 | 2.586 | 5.152 | 69 |
| 12 0 64 484 | Waldsiefersdorf | 833 | 430 | 403 | 812 | 21 |
| | Amt Neuhardenberg | 4.752 | 2.495 | 2.257 | 4.688 | 64 |
| 12 0 64 190 | Gusow-Platkow | 1.342 | 735 | 607 | 1.326 | 16 |
| 12 0 64 303 | Märkische Höhe | 598 | 302 | 296 | 584 | 14 |
| 12 0 64 340 | Neuhardenberg | 2.812 | 1.458 | 1.354 | 2.778 | 34 |
| | Amt Seelow-Land | 4.609 | 2.352 | 2.257 | 4.588 | 21 |
| 12 0 64 128 | Falkenhagen (Mark) | 678 | 342 | 336 | 680 | -2 |
| 12 0 64 130 | Fichtenhöhe | 476 | 248 | 228 | 493 | -17 |
| 12 0 64 288 | Lietzen | 702 | 360 | 342 | 670 | 32 |
| 12 0 64 290 | Lindendorf | 1.322 | 684 | 638 | 1.319 | 3 |
| 12 0 64 482 | Vierlinden | 1.431 | 718 | 713 | 1.426 | 5 |

| | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| | Amt Barnim-Oderbruch | 6.812 | 3.539 | 3.273 | 6.705 | 107 |
| 12 0 64 061 | Bliesdorf | 1.290 | 733 | 557 | 1.267 | 23 |
| 12 0 64 349 | Neulewin | 917 | 490 | 427 | 913 | 4 |
| 12 0 64 365 | Neutrebbin | 1.379 | 682 | 697 | 1.372 | 7 |
| 12 0 64 371 | Oderaue | 1.617 | 822 | 795 | 1.609 | 8 |
| 12 0 64 393 | Prötzel | 1.050 | 542 | 508 | 992 | 58 |
| 12 0 64 417 | Reichenow-Möglin | 559 | 270 | 289 | 552 | 7 |
| Amtsfreie Gemeinden | | 155.216 | 76.294 | 78.922 | 154.183 | 1.033 |
| 12 0 64 029 | Altlandsberg, Stadt | 9.662 | 4.790 | 4.872 | 9.526 | 136 |
| 12 0 64 044 | Bad Freienwalde (Oder), Stadt | 12.286 | 6.022 | 6.264 | 12.304 | -18 |
| 12 0 64 136 | Fredersdorf-Vogelsdorf | 14.310 | 7.056 | 7.254 | 14.109 | 201 |
| 12 0 64 227 | Hoppegarten | 18.202 | 8.906 | 9.296 | 18.079 | 123 |
| 12 0 64 274 | Letschin | 3.978 | 2.020 | 1.958 | 3.975 | 3 |
| 12 0 64 317 | Müncheberg, Stadt | 7.003 | 3.551 | 3.452 | 6.945 | 58 |
| 12 0 64 336 | Neuenhagen bei Berlin | 18.832 | 9.149 | 9.683 | 18.657 | 175 |
| 12 0 64 380 | Petershagen/Eggersdorf | 15.460 | 7.700 | 7.760 | 15.327 | 133 |
| 12 0 64 428 | Rüdersdorf bei Berlin | 16.025 | 8.064 | 7.961 | 15.812 | 213 |
| 12 0 64 448 | Seelow, Stadt | 5.394 | 2.604 | 2.790 | 5.422 | -28 |
| 12 0 64 472 | Strausberg, Stadt | 26.939 | 12.881 | 14.058 | 26.853 | 86 |
| 12 0 64 512 | Wriezen, Stadt | 7.125 | 3.551 | 3.574 | 7.174 | -49 |

Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-Oderland

Stand: 01.01.2022

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 Dahwitz-Hoppegarten

Lindenallee 14

15366 Hoppegarten

Tel: 03342 393-155

Fax: 03342 393-150

E-Mail: info@gemeinde-hoppegarten.de

Internet: www.gemeinde-hoppegarten.de

Bürgermeister: Herr Sven Siebert

Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Kay Juschka

Gemeinde Letschin

Bahnhofstraße 30a
15324 Letschin
Tel: 033475 6059-0
Fax: 033475 279
E-Mail: 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](mailto:gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de)
Internet: [www.neuenhagen-bei-
berlin.de](http://www.neuenhagen-bei-
berlin.de)
Bürgermeister: Herr Ansgar
Scharnke
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Dr. Ilka Goetz

**Gemeinde
Petershagen/Eggersdorf**

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

Internet: [www.stadt-
strausberg.de](http://www.stadt-strausberg.de)

Bürgermeisterin: Frau Elke Stadeler

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Steffen
Schuster

Stadt Wriezen

Freienwalder Straße 50

16269 Wriezen

Tel: 033456 49-100

Fax: 033456 49-400

E-Mail:

stadtverwaltung@wriezen.de

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 |
| Oderaue | Herr Michael Rubin |
| Prötzel | Frau Simona Koss |
| Reichenow-Möglin | Herr Wolf-Dieter Hickstein |

Amt Falkenberg-Höhe

Ortsteil Falkenberg/Mark

Karl-Marx-Straße 2

16259 Falkenberg

Tel: 033458 64-60

Fax: 033458 64-624

E-Mail: info@amt-fahoe.de

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: bueroedesamtsdirektors@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: derzeit unbesetzt
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 |
| Waldsiedersdorf | Herr Dietmar Ehm |

Amt Neuhardenberg

Zum 01.01.2022 aufgelöst.
Örtliche Gemeinden wurden
dem Amt Seelow-Land
zugeordnet.

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
Amtdirektorin: Frau Roswitha
Thiede
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Helmut Franz

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und
Gemeinden**

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Falkenhagen (Mark) | Frau Bärbel Mede |
| Fichtenhöhe | Herr Jörg Henschke |
| Gusow-Platkow | Herr Frank Kraft |
| Lietzen | Herr Frank Kasper |
| Lindendorf | Herr Helmut Franz |
| Märkische Höhe | Herr Stefan Neumann |
| Neuhardenberg | Herr Mario Eska |
| 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 Prötzelener Chaussee 12 A 15344 Strausberg | 03341/3422018 | ines.pfeifruck@fa.brandenburg.de |
| Piefel, Gerd | ehrenamtlicher Gutachter | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger | Lindenstraße 22 D 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 | | frank.stechel@arcor.de |
| 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, Haus L 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 | Bergstraße1 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 2017-2021) | | Seite |
|---|---------------------------|--|---|---------------|
| Abbauland | | 9,85 €/m ² bis 10,00 €/m ² , Ø 9,93 €/m ² | | 57 |
| Acker | | | | 38 |
| Arrondierungsflächen | | | | 33 |
| Ausgleichsflächen | | | | 56 |
| Bauerwartungsland | | 4 - 62 %, Ø 36 % BRW Bauland | | 31 |
| Baugrundstücke im Außenbereich | | 20 - 80 %, Ø 65 % BRW Bauland | | 35 |
| Bodenrichtwerte | | Auszug | | 99, 100 |
| Dauerkleingärten | | 0,78 – 10,61 €/m ² , Ø 3,67 €/m ² | | 56 |
| Eckgrundstücke | | rund 3 % preiswerter | | 33 |
| Erbbaurechte | | | | 32 |
| Gartenland | Gebiet | Bodenrichtwert Bauland (€/m ²) | mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland | 51 |
| | Berliner Umland | ≤ 100 | 12 | |
| | | > 100 | 13 | |
| | weiterer Metropolitanraum | ≤ 20 | 26 | |
| > 20 | | 15 | | |
| gewerbliche Bauflächen | | | | 29 |
| Grünland | | | | 38 |
| Landwirtschaftliche Betriebe | | 2,00 - 5,30 €/m ² , Ø 3,65 €/m ² | | 49 |
| Lagerplätze | | 1,78 - 80,40 €/m ² , Ø 29,99 €/m ² | | 56 |
| Liegenschaftszinssätze | | | | 72, 81, 88 |
| Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) | | auf Basis NHK 2010 | | 61, 74 |
| Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Biotopflächen | | 0,08 - 16,67 €/m ² , Ø 1,39 €/m ² | | 50 |
| ortsnahes Agrarland | | kein Einfluss auf Kaufpreis | | 49 |
| Parkplätze / Stellplätze | | | | 57 |
| private Wege | | | | 56 |
| Rohbauland | | 21 - 129 %, Ø 68 % BRW Bauland | | 31, 32 |
| Sanierungsgebiete (Besondere Bodenrichtwerte) | | | | 101 |
| Unland / Geringstland | | 0,24 - 0,34 €/m ² , Ø 0,26 €/m ² | | 50 |
| Umrechnungskoeffizienten Bauland | | keine Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis | | 26 |
| Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen) | | | | 58 |
| Wald | | | | 45 |
| Wassergrundstücke | | | | 35 |
| Wasserflächen (Seen) | | keine Kauffälle für Seen vorhanden | | 56 |
| Windkraft-, Biogas-, Photovoltaikanlagen | | | | 52 |
| Zwangsversteigerungen | | | | 19 |