

Grundstücksmarktbericht 2022 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	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2023
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 46,-€ ¹
Titelfoto	© Landkreis Märkisch-Oderland Drohnenaufnahme Panorama von Alt Zeschdorf
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 2022, 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

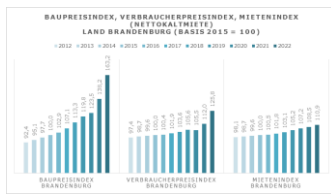
Gliederung des Grundstücksmarktberichtes		Seite
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Gesetzliche Informationen	7
3.2	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.3	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung 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
8.6	Liegenschaftszinssätze	88
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	88
8.8	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



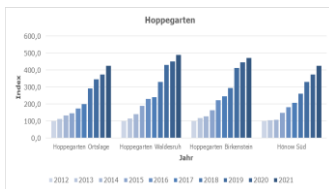
Erneut deutlicher Preisanstieg bei Einfamilienhäusern

Die Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus ab Baujahr 1990 stiegen gegenüber dem Vorjahr im Berliner Umland von durchschnittlich 500.000 € auf 570.000 €. (mehr dazu ab S. 60)



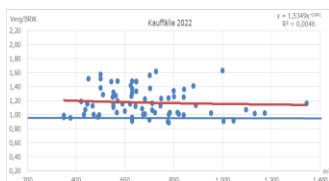
Erstmaliger Umsatzrückgang seit 2016 bei bebauten Grundstücken

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken sank im Jahr 2022 erstmalig seit 2016 um ca. 18 % im Vergleich zum Vorjahr auf **456 Mio. €**. (mehr dazu S. 59)



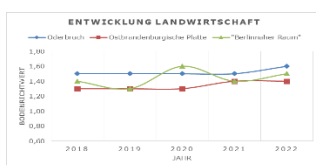
Abnehmende Dynamik der Preisentwicklung im Berliner Umland

Nachdem im ersten Halbjahr weiterhin Preissprünge registriert wurden, hat sich der Preisanstieg im zweiten Halbjahr 2022 deutlich abgeschwächt. (mehr dazu ab S. 22)



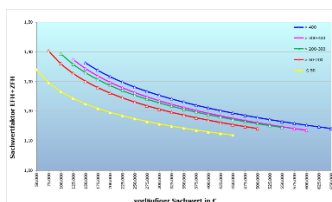
Grundstücksgröße ohne statistisch nachweisbaren Einfluss auf den Bodenwert

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert und der Grundstücksgröße ist 2022 – wie in den Vorjahren – nicht nachweisbar. (mehr dazu ab S. 26)



Erhöhung der Preise für Landwirtschaftsflächen

Die Preise sind für Wald im gesamten Landkreis und für Acker im Bereich „Oderbruch“ und im Bereich „Berlinnahen Raum“ weiter gestiegen. (mehr dazu ab S. 38)



Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze

In den aktuell abgeleiteten Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowie den gesunkenen Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser spiegeln sich erneute Preissteigerungen für bebaute Wohnimmobilien wider. (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 Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Die Quelle der Analyse ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte automatisierte Kaufpreissammlung (AKS), in der die notariell beurkundeten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der zusätzlich erhobenen Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Damit verfügt der Gutachterausschuss über das Privileg eines aktuellen, umfassenden und detaillierten Überblicks über das regionale Grundstücksmarktgeschehen mit seinen verschiedenen Teilmärkten.

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

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

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2022 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 2022 wurden für den Erwerb von Immobilien im Landkreis Märkisch-Oderland rund 624 Mio. € ausgegeben. Somit ist erstmalig seit 2016 einen Rückgang zu verzeichnen. Die Reduzierung in Höhe von rund 22 % zum Vorjahr ist Ausdruck der derzeit steigenden Zinsen und weiterhin steigenden Baukosten, wodurch sich die Immobilienpreise erneut kräftig erhöht haben.

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 (BAAnz 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 Verordnungsgeber 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.

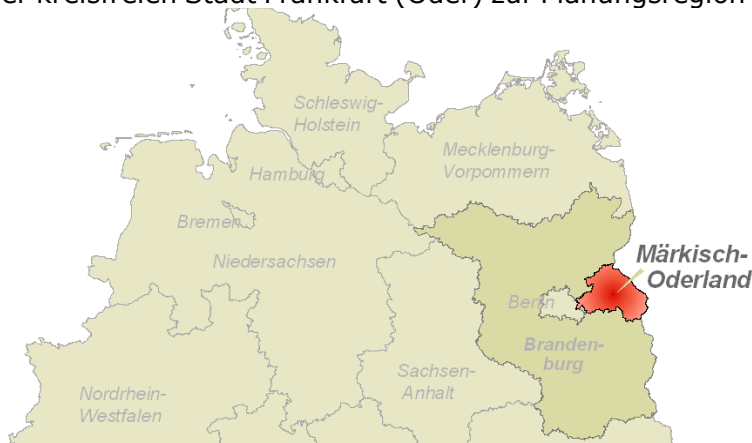
Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass 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 2023.

3.2 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

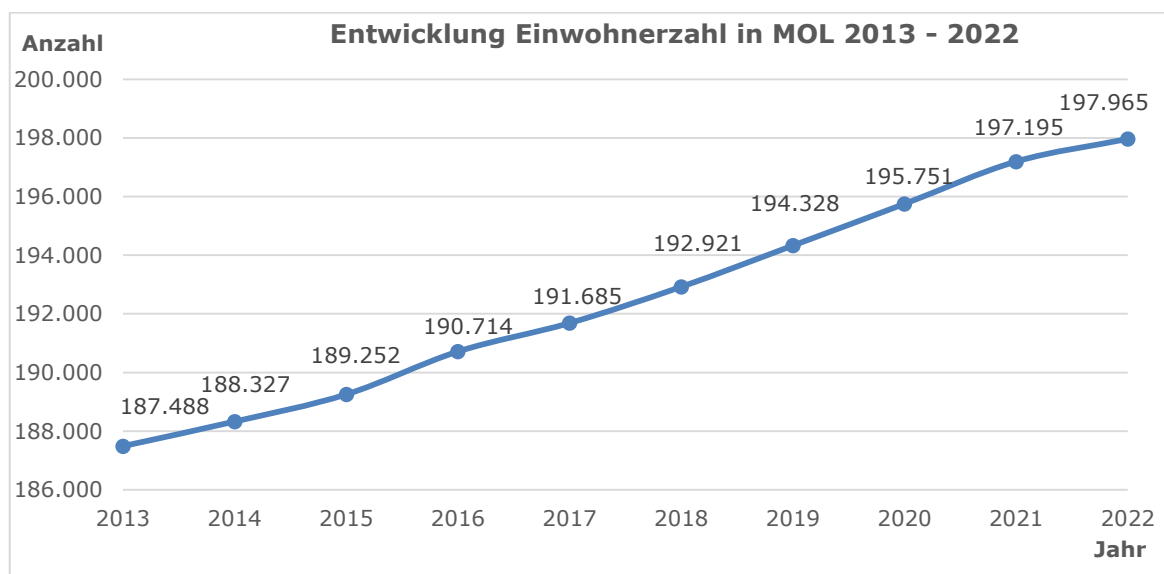
Der Landkreis Märkisch-Oderland ist mit rund 198.000 Einwohnern der drittgrößte Landkreis Brandenburgs. Er erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze bis an die deutsch-polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland-Spree.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.159 km ² (Stand 31.12.2022) *
	Einwohner	-	197.965 (Stand 31.12.2021; Basis Zensus 2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	92 Einwohner je km ² (Spanne von 14-966)
	Verwaltungsstruktur	-	6 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	5,2 % (Stand: 31.12.2022)

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 2021 zu 2022 um 770 Personen bzw. um ca. 0,39 %** gestiegen.



Bei den in der Grafik dargestellten Zahlen handelt es sich um Jahresanfangszahlen. Aktuellere Jahreszahlen zum 31.12.2022 liegen nicht vor (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft dabei innerhalb des Landkreises unterschiedlich. Ausschließlich in den berlinnahen Gemeinden Rüdersdorf bei Berlin sowie Altlandsberg ist ein Bevölkerungsrückgang von -0,85 % und -0,08 % im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. In den übrigen zum Berliner Umland zählenden Gemeinden ist ein Zuwachs von 0,58 % (151 Personen) in Neuenhagen b. Berlin bis 1,16 % (166 Personen) in Fredersdorf-Vogelsdorf zu verzeichnen.

Auch für den ländlichen Raum ist mit einem Plus von insgesamt 189 Einwohnern (+ 0,44 %) eine positive Bevölkerungsbilanz zu verzeichnen. Den höchsten prozentualen Zuwachs verzeichnet die Gemeinde Oberbarnim (125 Einwohner entsprechen rd. 7 %), gefolgt von Golzow (38 Einwohner) sowie Vierlinden (69 Einwohner) mit jeweils 4,8 %.

* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum aktuell verfügbaren Stichtag 31.12.2021; <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

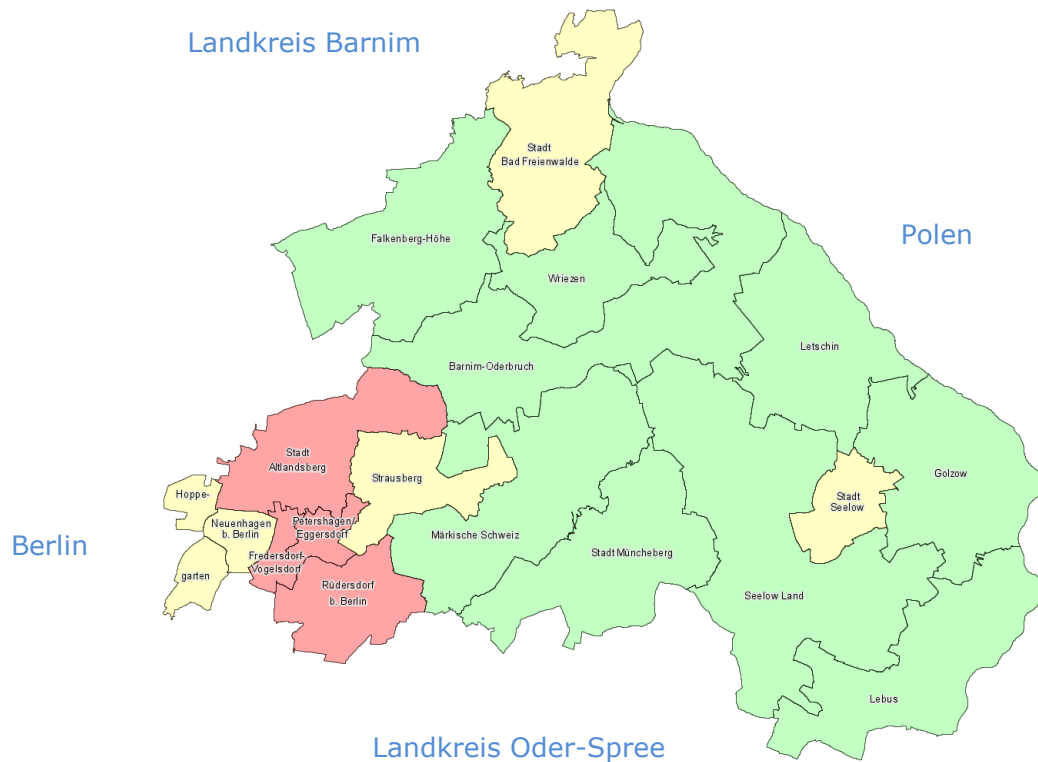
Im LEP HR wurden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

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).

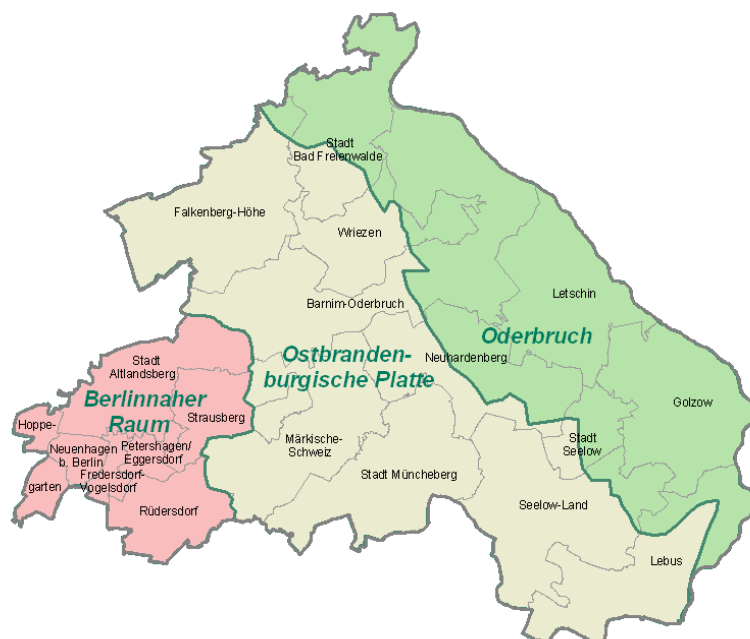
Verwaltungsstruktur Märkisch-Oderland in Verbindung mit Regionstypen nach LEP HR



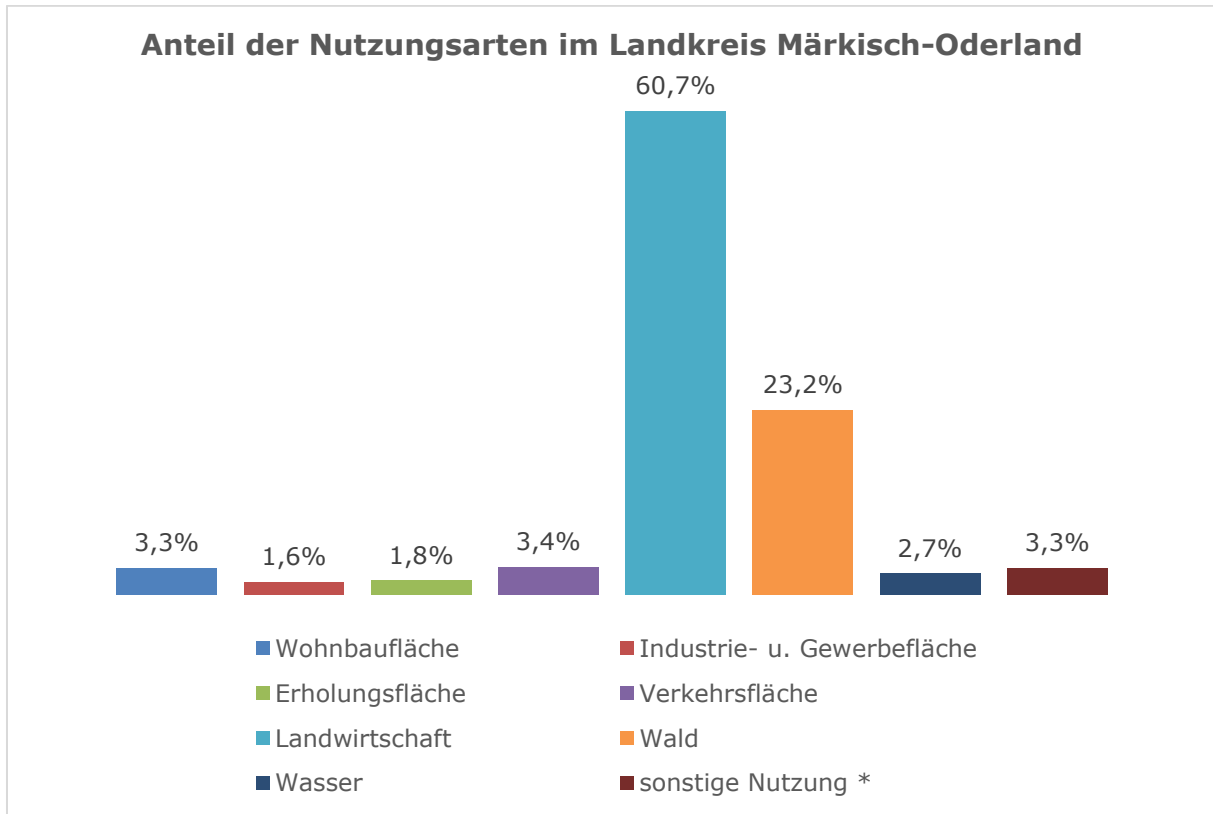
(Datenquelle: GIS LK MOL)

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 rd. 61 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von knapp 50 %.



* Schutzflächen, Friedhof, Unland u. ä

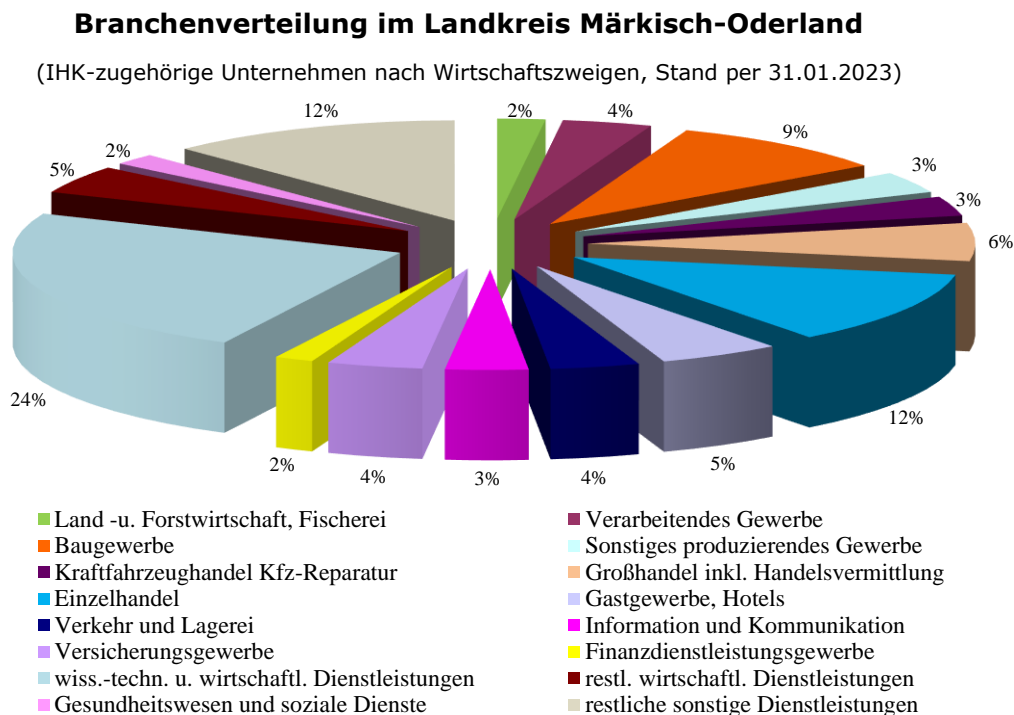
(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand: August 2022; <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-v-3-j>)

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 Metropolenregion 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 2022 wurden 1.508 Gewerbeanmeldungen gezählt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg von 46 Anmeldungen.

Das im Landkreis Märkisch-Oderland zur Verfügung stehende Angebot an freien Flächen hat sich deutlich reduziert, was für die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes in dieser Region spricht.

Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im Landkreis Märkisch-Oderland ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % gestiegen. Sie betrug im Mittel 99 %.

Die Gewerbegebiete im Berliner Umland machen ca. 71 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Die Auslastung hat hier gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % zugenommen und liegt nun bei 99,7 %.

Im weiteren Metropolenraum ist die Auslastung mit 10,3 % kräftig gestiegen und hat inzwischen eine durchschnittliche Belegung von 98,2 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2022).

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

Daten zur Baukonjunktur

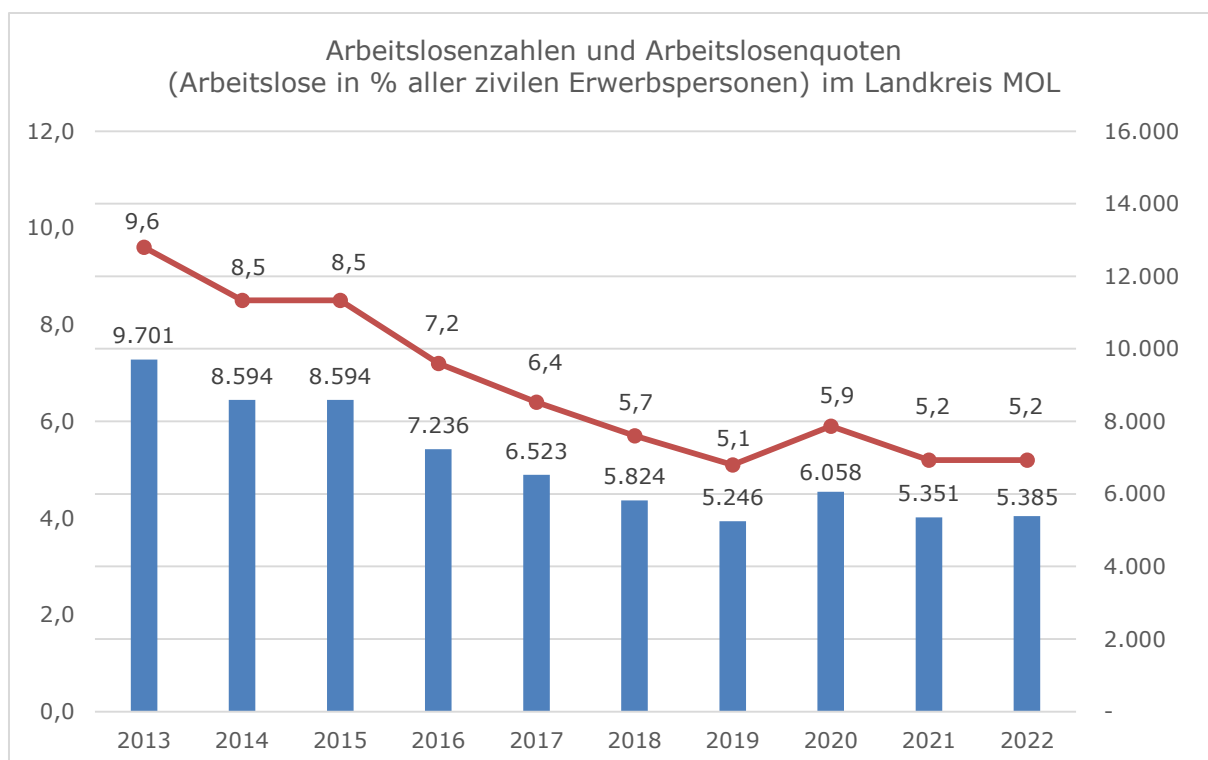
Seit Jahren definiert der Gutachterausschuss die Baukonjunktur anhand der von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben.

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

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2018	700	37	43	1.222
2019	509	29	26	885
2020	613	75	41	1.112
2021	525	32	39	926
2022	543	35	29	964

Arbeitsmarkt im Überblick

Die Beschäftigungslage im Landkreis Märkisch-Oderland hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum seitwärts entwickelt. Die Zahl der Erwerbslosen stieg minimal um 34 auf 5.385 Arbeitslose und erreichte somit erneut eine Arbeitslosenquote von 5,2 %. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von 5,7 %.



(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2022, https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbe-reich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Brandenburg.html?nn=25856&year_month=202212)

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

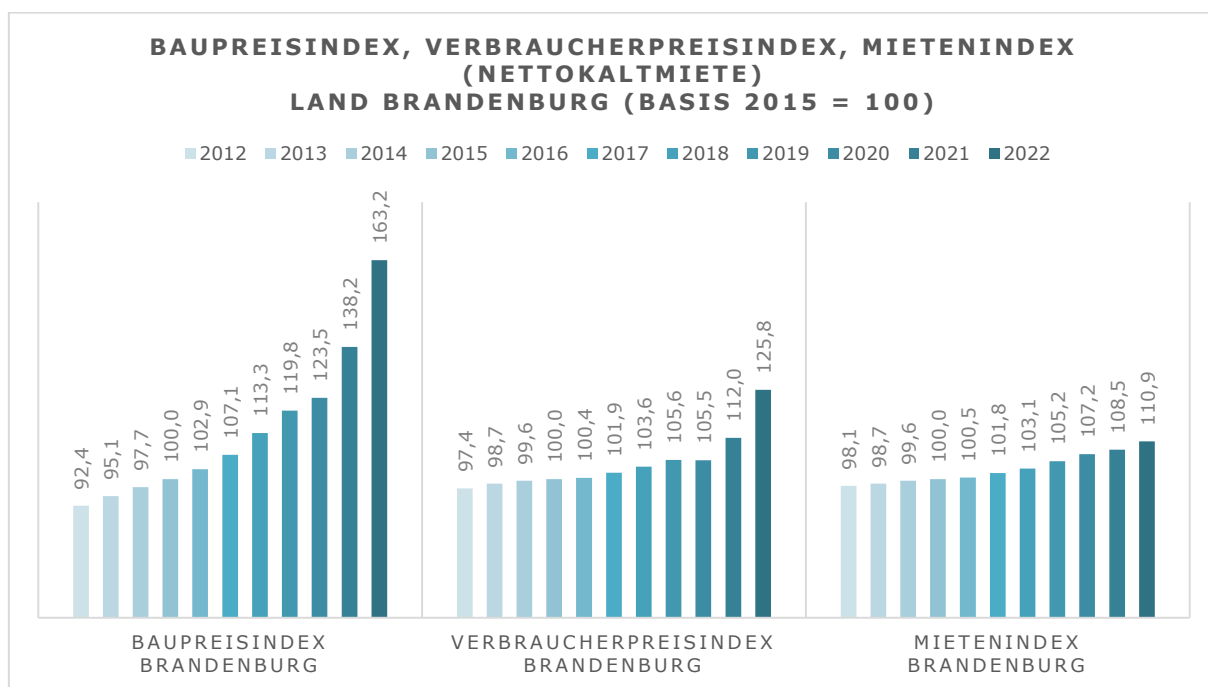
(Quelle: Arbeitsmarktreport Agentur für Arbeit Frankfurt (Oder), Auszug aus „Arbeitsmarkt nach Geschäftsstellenbezirken“, Stand 31.12.2022, https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=bb_Frankfurt_Oder&topic_f=amr-amr&dateOfRevision=200911-202212)

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 aufgrund der steigenden Zinsen im Sommer letzten Jahres deutlich zurückgegangen.

Die noch übersteigende Nachfrage vor allem im Berliner Umland sowie die Erwartung weiterer Miet- und Kaufpreissteigerungen haben das Marktgeschehen an dieser Stelle weiterhin geprägt.

Die Baupreise von konventionell gefertigten Wohngebäuden im Land Brandenburg sind erneut stark angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt die Steigerung bei 18,1 % (s. nachfolgende Grafik).



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

In den letzten 10 Jahren haben sich die Baupreise nahezu verdoppelt. Dagegen fällt die Entwicklung der Nettokaltmieten im Land Brandenburg deutlich hinter diesem Anstieg zurück. Hier beträgt die Steigerung zum Vorjahr lediglich 2,2 % und seit dem Jahr 2000 20,0 %.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich im Berichtsjahr erneut deutlich von 112,0 % auf 125,8 % erhöht.

Der Mietenindex (Nettokaltmiete) im Berichtsjahr 2022 liegt im Land Brandenburg 52,3 % unter dem Landesbaupreisindex.

Die Schere zwischen der Entwicklung der Mieten und den Baupreisen geht weiter auseinander. Während im Vergleich zum Vorjahr die Nettokaltmieten um 2,2 % gestiegen sind, lag der Preisanstieg mit 18,1 % für konventionell gefertigte Wohngebäude in Brandenburg und für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer annähernd neunmal 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.

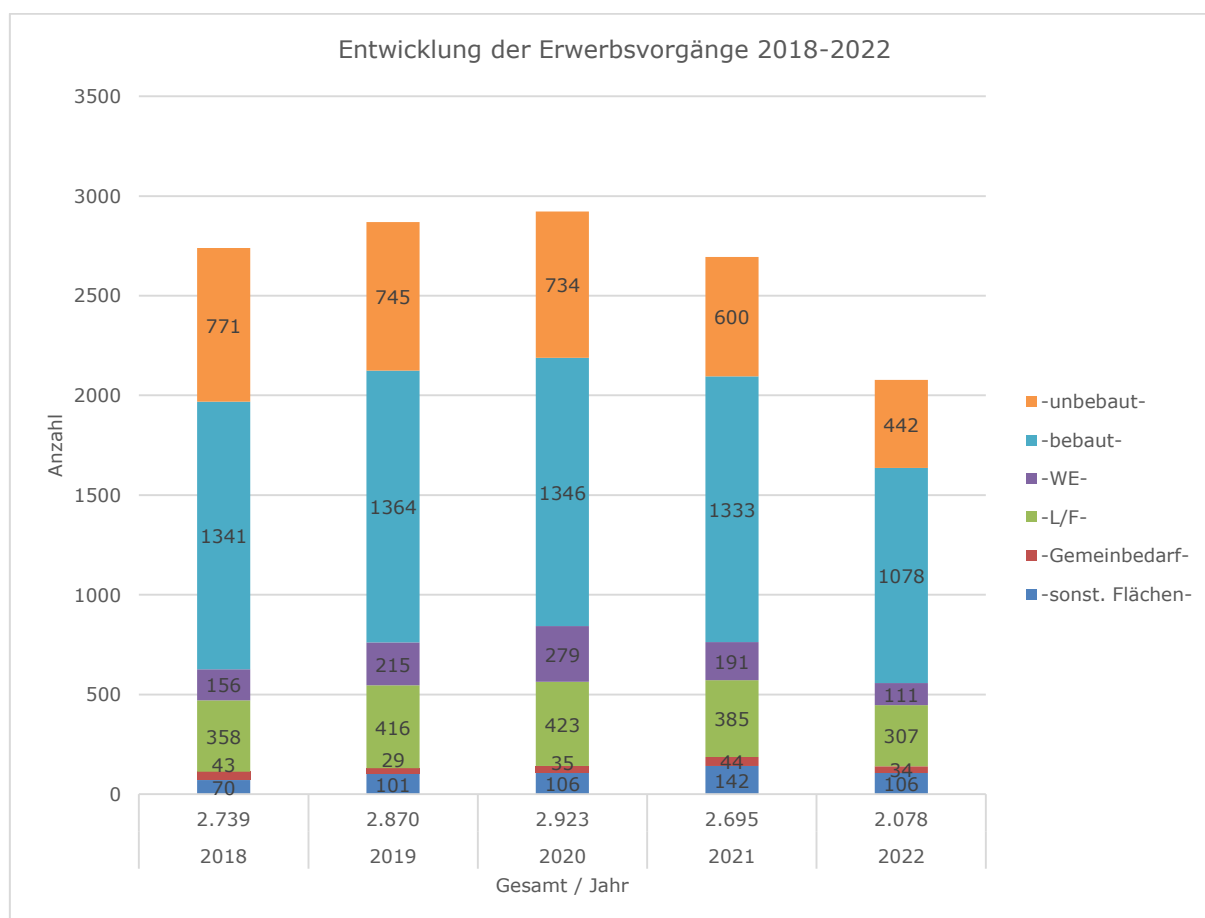
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Die Vertragszahlen des Jahres 2022 sind mit 2.078 erfassten Verträgen gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich gesunken (rund 23 %). Die Verschiebung des Marktgeschehens zugunsten der bebauten Grundstücke hält verfügbarkeitsbedingt weiterhin an. Im Vergleich zum Vorjahr fand bei den Vertragszahlen in allen Teilbereichen ein Rückgang statt. Für Wohnungseigentum betrug der Rückgang rund 42 % und für die Landwirtschaft rund 20 %. Bei den unbebauten Baugrundstücken sind die Vertragszahlen um rund 26 % und den bebauten Baugrundstücken um rund 19 % gesunken.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2023 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2022 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
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
2022	2.078	442	1.078	111	307	34	106

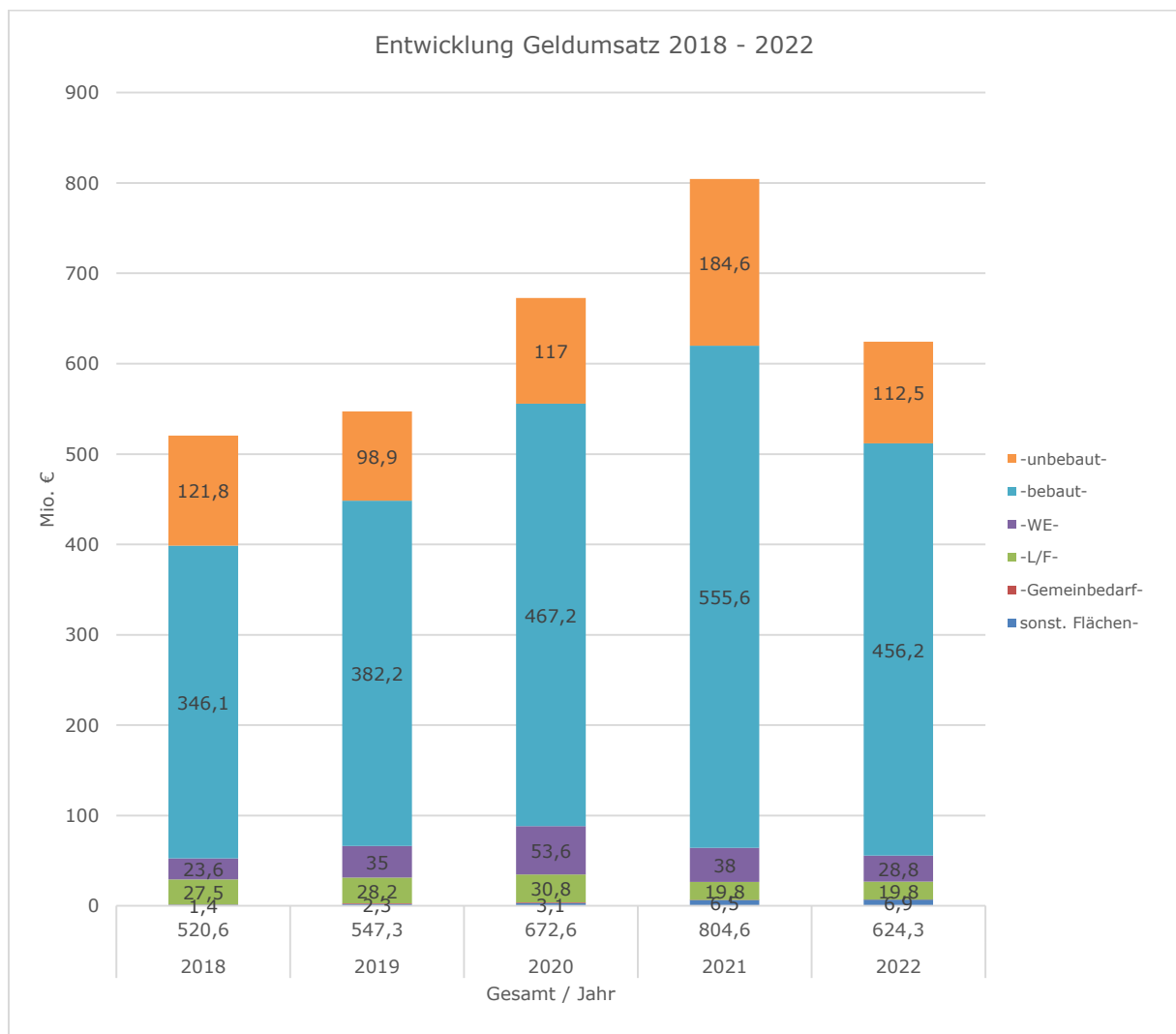


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz reduzierte sich im Jahr 2022 erstmalig um ca. 22 % im Vergleich zum Vorjahr auf rund 624 Mio. €. Er macht damit ca. 7 % des landesweiten Geldumsatzes von rund 8.626 Mio. € aus. Trotz des Rückgangs bleibt der dominierende Teilmarkt der bebauten Grundstücke bestehen. In diesem Bereich reduzierte sich der Geldumsatz um rund 18 %. Beim Teilmarkt Wohnungseigentum ist der Geldumsatz um rund 24 % gesunken.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Wohnungsei- gentum	Land-/ Forstwirt- schaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
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
2022	624,3	112,5	456,2	28,8	19,8	0,1	6,9



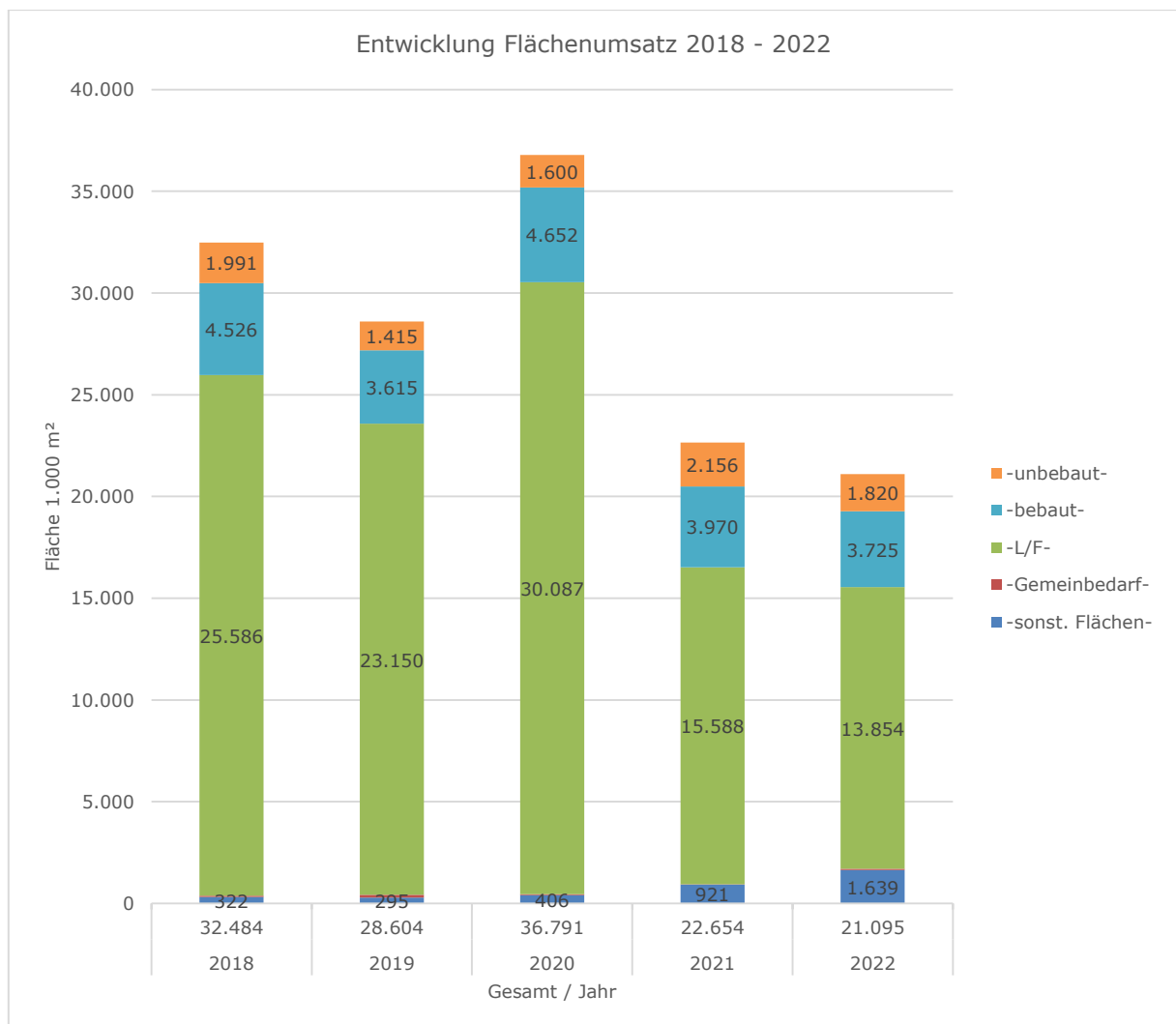
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um rund 7 % gesunken. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, trotz eines Rückgangs des Umsatzes von rund 11 % zum Vorjahr. Weiterhin ist bei den unbebauten Grundstücken ein Rückgang des Flächenumsatzes von rund 16 % zu verzeichnen.

(Hinweis: Grundstücksmitigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

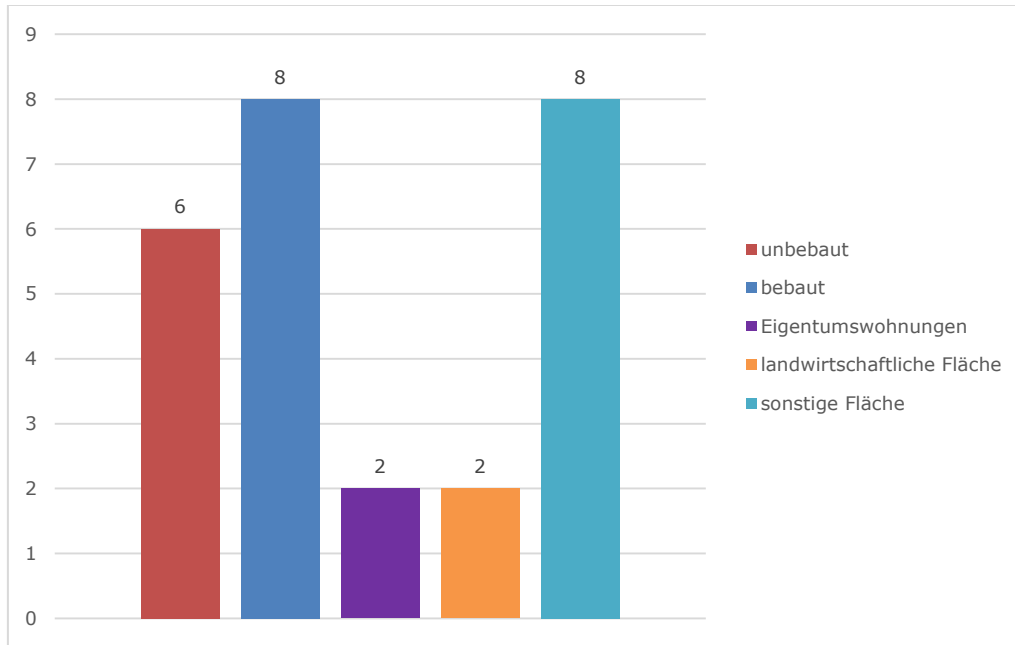
Jahr	Gesamt	unbebaute Bauflächen	bebaute Grundstücke	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
2018	32.484	1.991	4.526	25.586	59	322
2019	28.604	1.415	3.615	23.150	129	295
2020	36.791	1.600	4.652	30.087	46	406
2021	22.654	2.156	3.970	15.588	19	921
2022	21.095	1.820	3.725	13.854	58	1.639



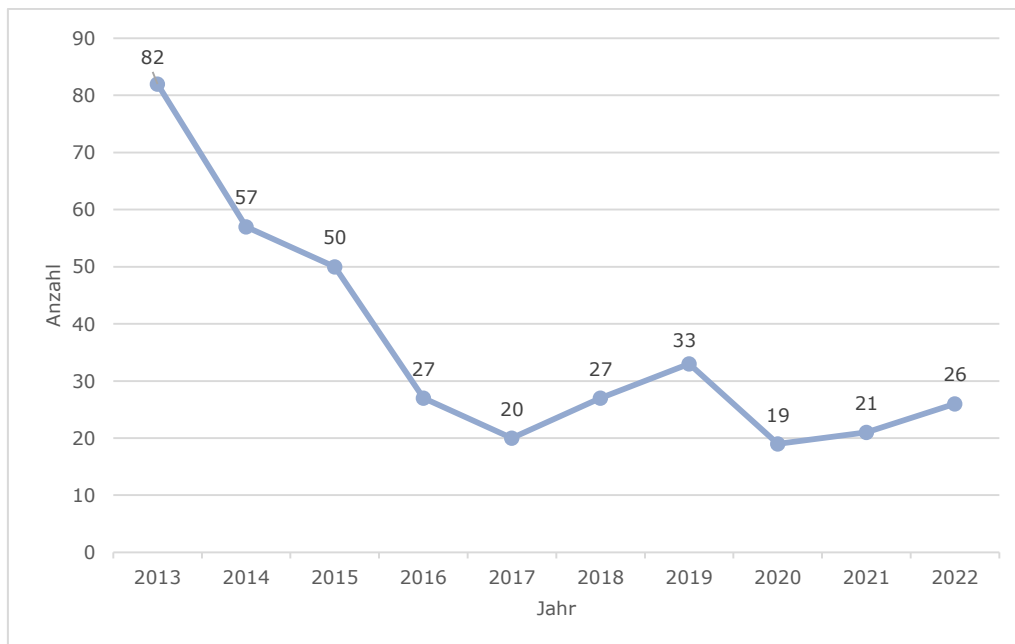
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2022 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 26 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 24 %.

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 39 % gesunken und erreichte rund 113 Mio. €. Die verkauften Grundstücke umfassten eine Fläche von nahezu 182 ha, was einem Rückgang von rund 16 % zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der Verträge hat sich proportional zum Geldumsatz um rund 26 % zum Vorjahr reduziert. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem erneuten Anteil von rund 90 %. Dieser hat im Vergleich zum Jahr 2021 eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen.

Das Marktgeschehen verteilt sich mit einem Anteil von rund 49 % auf das Berliner Umland und mit einem Anteil von 51 % auf den weiteren Metropolenraum.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2022 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (100 T €)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Individueller Wohnungsbau	396	537	1.121	1.112	575	1.365
Mehrfamilienhäuser	4	4	18	2	62	2
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	0	1	0	0,85	0	0,02
Gewerbliche Nutzung	34	41	679	1.025	487	470
Sonstige Nutzung	8	17	2	16	0,83	8
Gesamt	442	600	1.820	2.156	1.125	1.845
Entwicklung zum Vorjahr [%]	- 26,3		- 15,6		- 39,0	

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

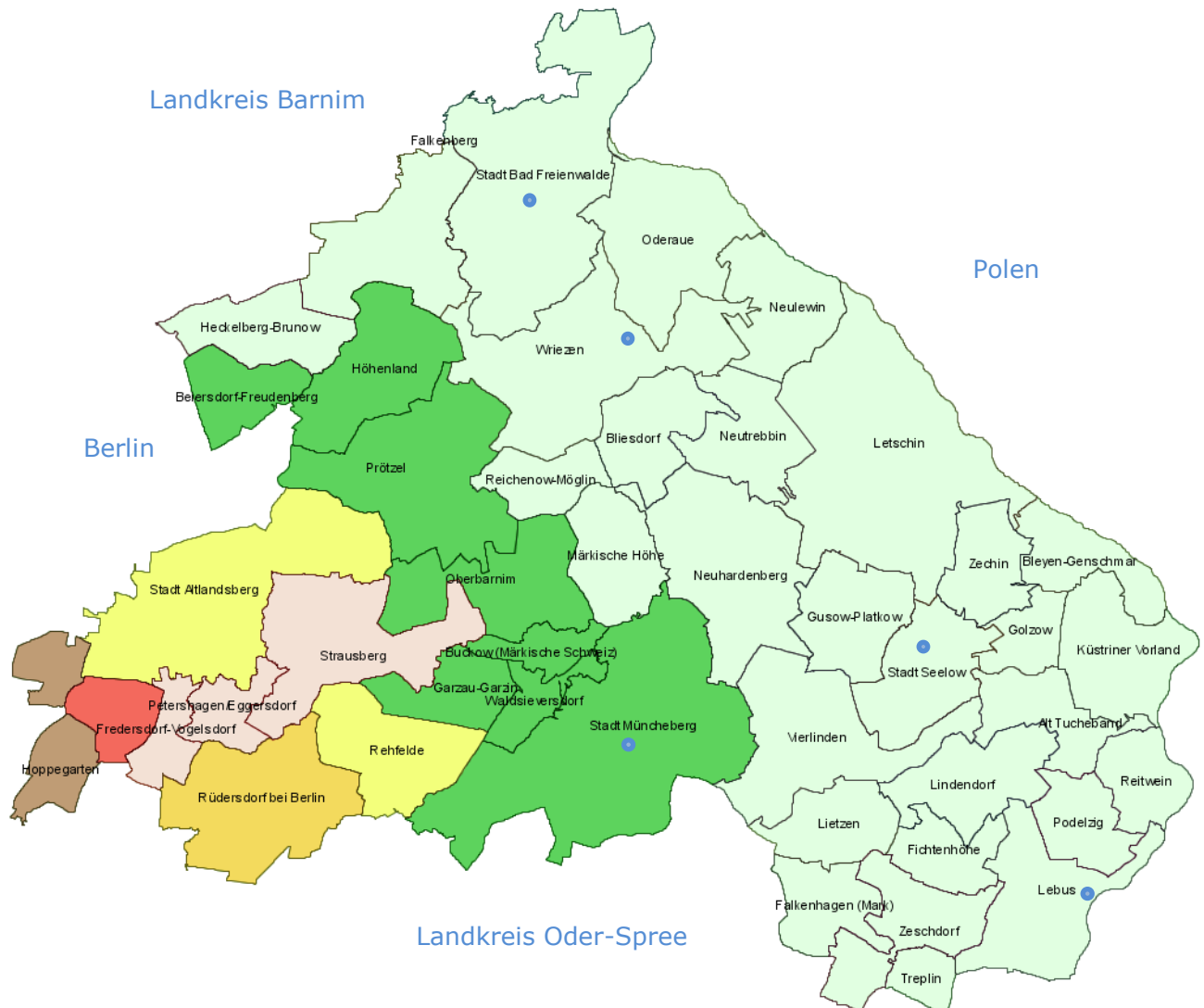
5.2.1 Preisniveau

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 2022 gegenüber dem Vorjahr durch die anhaltend gestiegene Nachfrage, bei gleichzeitiger Verknappung des Angebots, insbesondere im Berliner Umland weiter stark angezogen. Im strukturschwachen weiteren Metropolenraum sind beim Baulandpreisniveau, entlang der Verkehrsstrassen (z.B. Rehfelde, Müncheberg), mittlerweile ebenfalls deutliche Steigerungen zu verzeichnen. Im ländlichen Raum betragen die Preise für Baugrundstücke weiterhin nur einen Bruchteil derer im Berliner Umland.

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

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: Open JUMP)

Wertebereich

	bis 50 €/m ²
	50-130 €/m ²
	130-230 €/m ²
	230-300 €/m ²
	300-400 €/m ²
	400-450 €/m ²
	>450 €/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 01.01.2023. 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	279	80 - 500
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	369	200 - 500
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	297	80 - 420
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	206	80 - 310
weiterer Metropolitanraum	36	10 - 400
Städtische und analoge Lagen (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	65	10 - 260
Höhendörfer	40	10 - 400
Oderbruchdörfer	61	10 - 35

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.

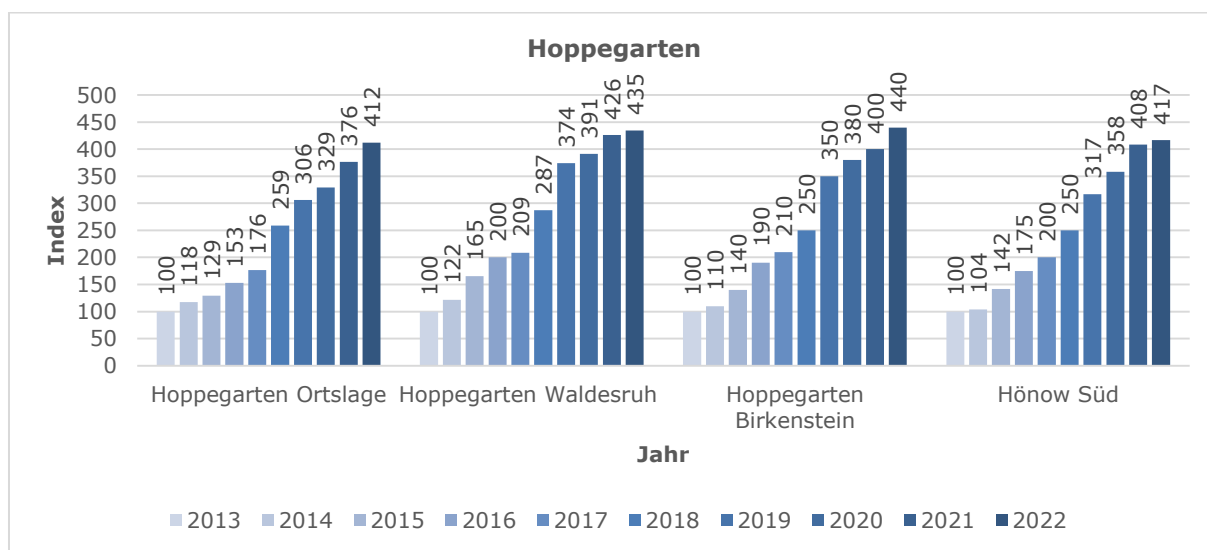
Deshalb ist eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

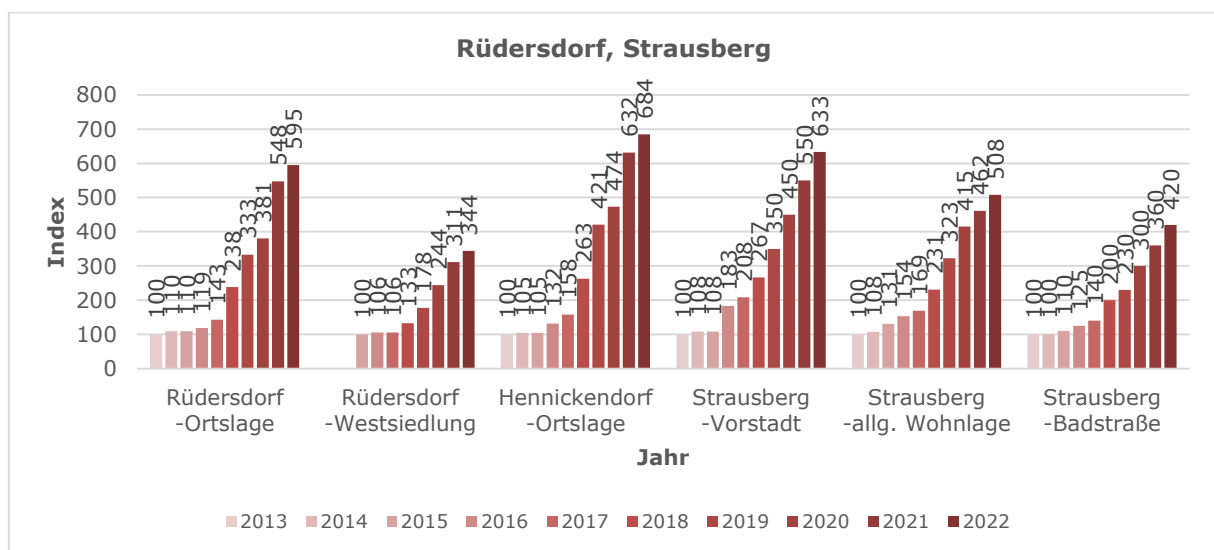
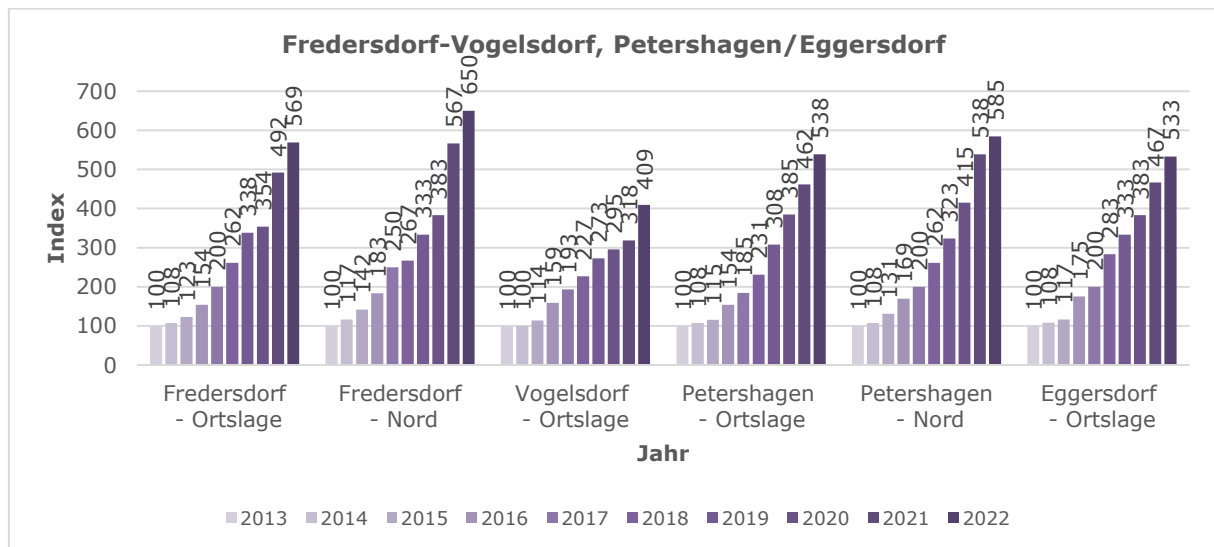
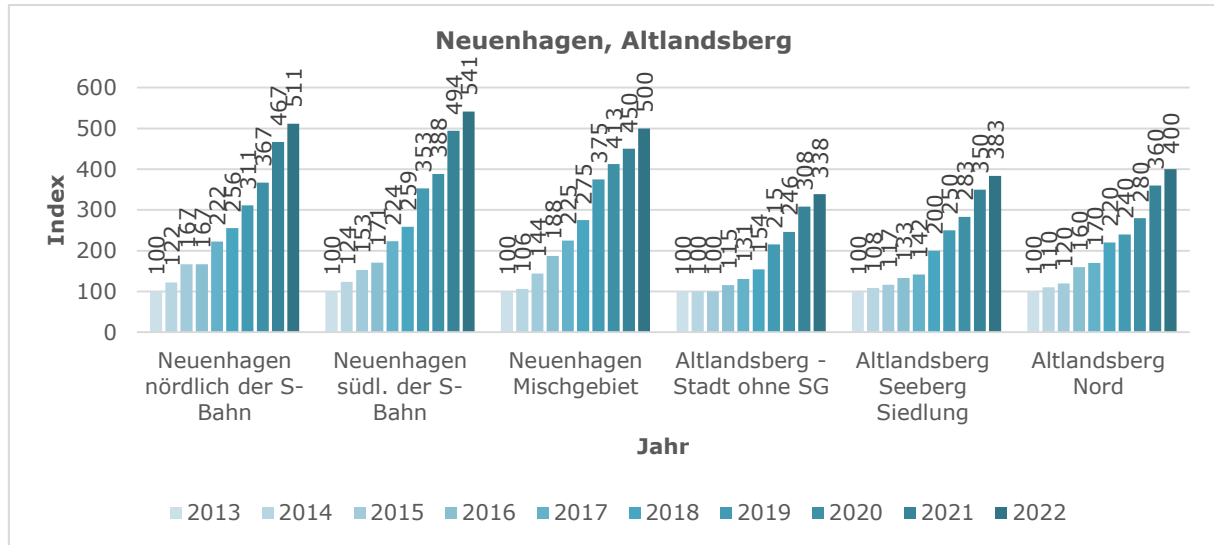
Nachfolgend ist für ausgewählte Indexgebiete (hier Bodenrichtwertzonen) die Bodenwertentwicklung von baureifem Land dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bietet für jede Bodenrichtwertzone nach schriftlichem Antrag Auskünfte zu Indexreihen an.

Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2013 mit dem Index 100 festgelegt.

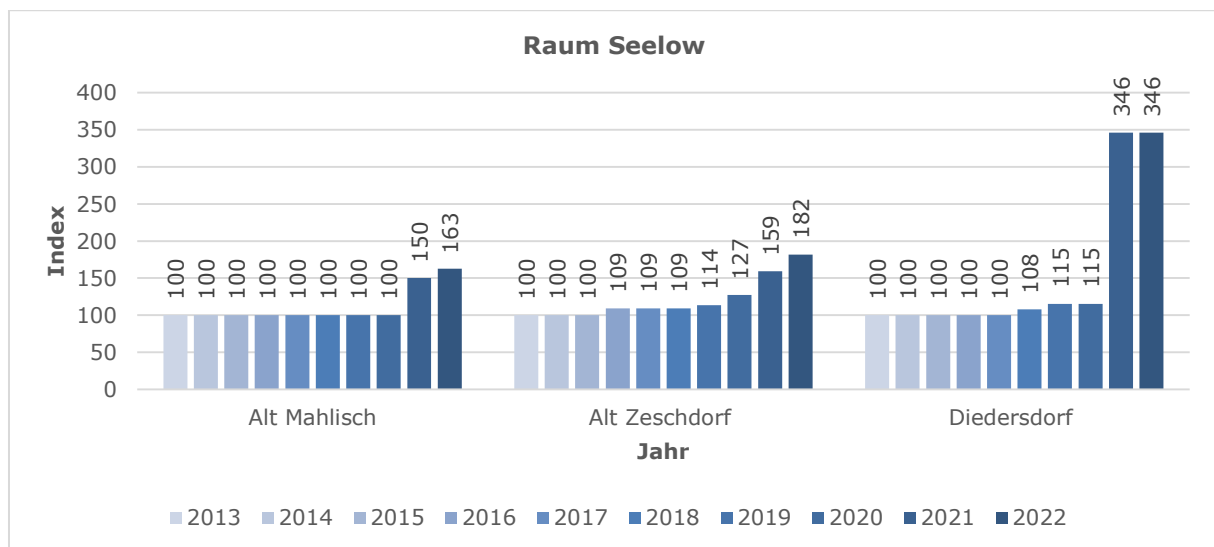
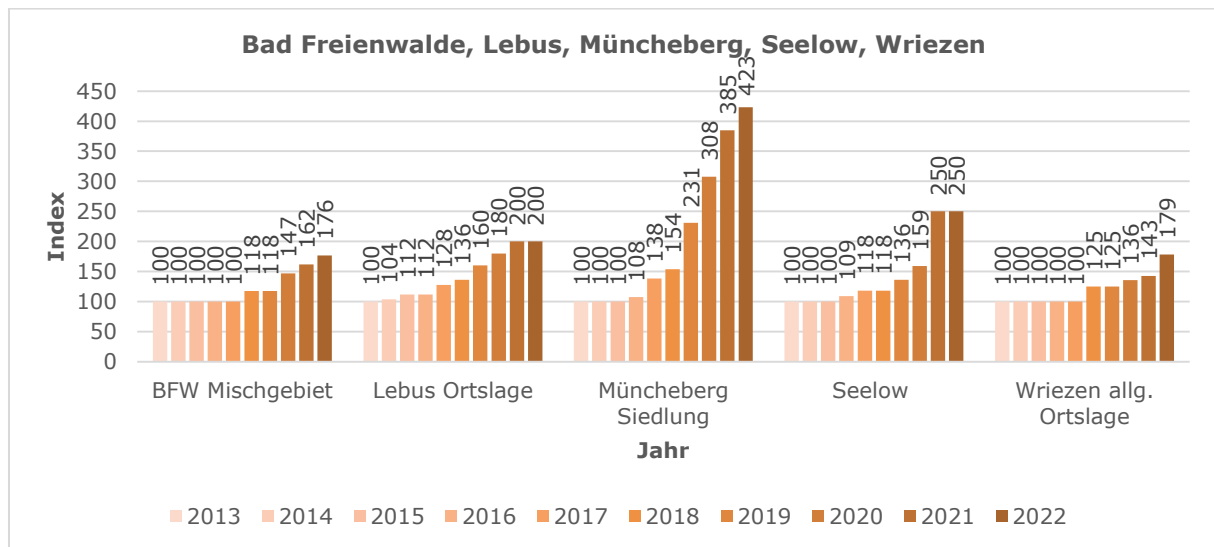
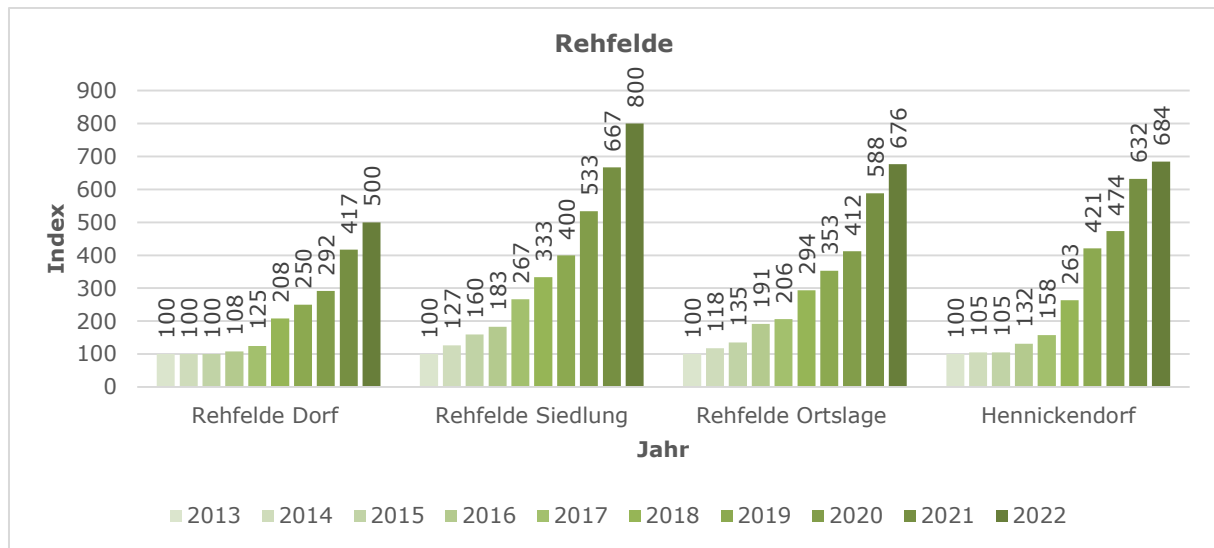
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum gebildet:

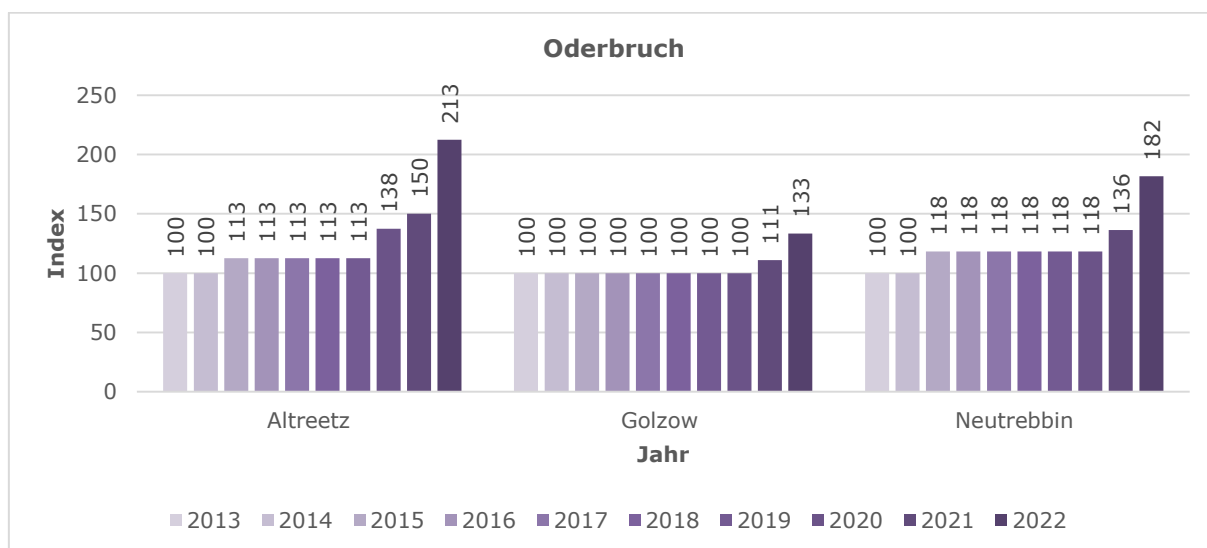
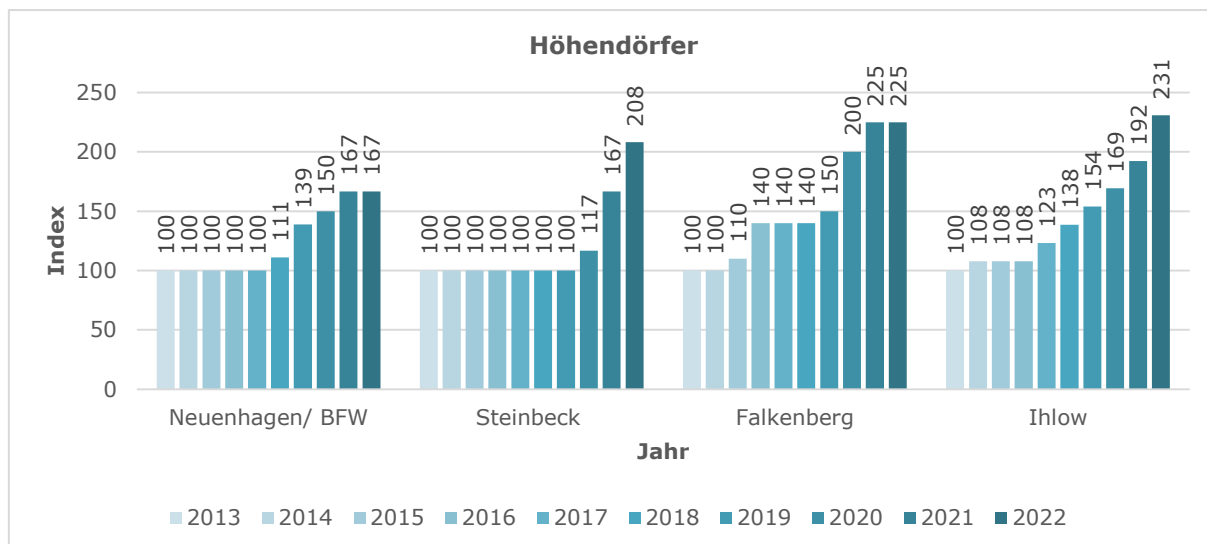
► Berliner Umland





► weiterer Metropolitanraum





5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

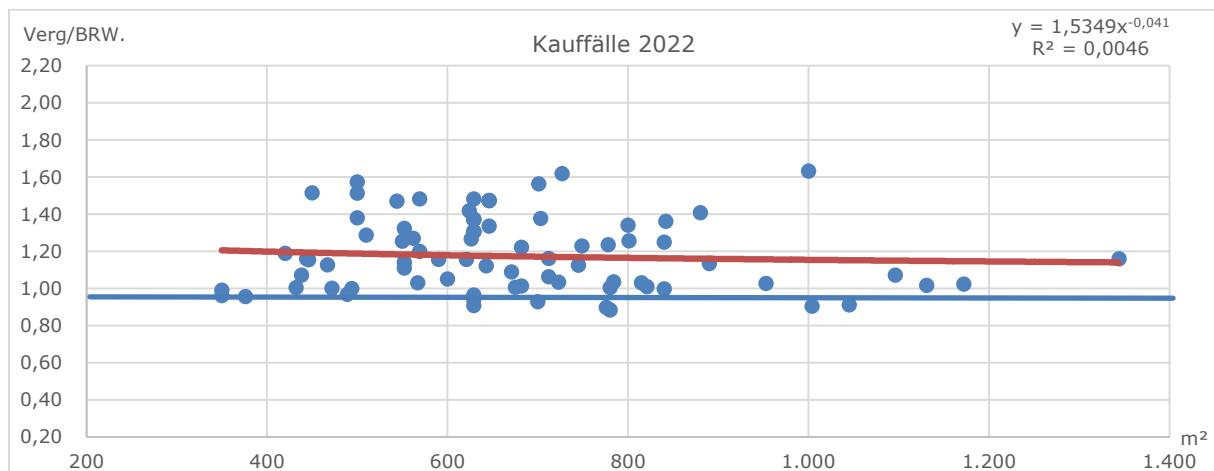
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 19 ImmoWertV 2021).

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 81 für die Statistik geeigneten Kauffällen des Jahres 2022 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 2022 lediglich vier Kauffälle registriert.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Auswertung verzichtet.

5.4 Bauland für Gewerbe

Der Geldumsatz hat sich in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr um rund 4 % erhöht. Der Flächenumsatz reduzierte sich dagegen um rund 34 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge ist ebenfalls um rund 17 % 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 m²	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680.000	100,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900.700	100,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	121.000	91,7
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	100,0
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	126.954	100,0
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	100,0
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	100,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	100,0
Gesamt		3.324.183	99,0*

weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m²	Auslastung %
Bad Freienwalde	Gewerbegebiet Altranft	204.199	100,0
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	300.000	100,0
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	644.000	97,6
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	91,1
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	93.626	100,0
Gesamt		1.358.791	97,9*

* 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 1,2 % und im weiteren Metropolitanraum von 10,3 % 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. Verfügbare Flächen mit verkehrsgünstiger Lage zur A10 bzw. B1, als auch unweit zum Flughafen BER gelegen, lassen sich unter <https://www.oderland-spree.de/de/investoren/region> einsehen.

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

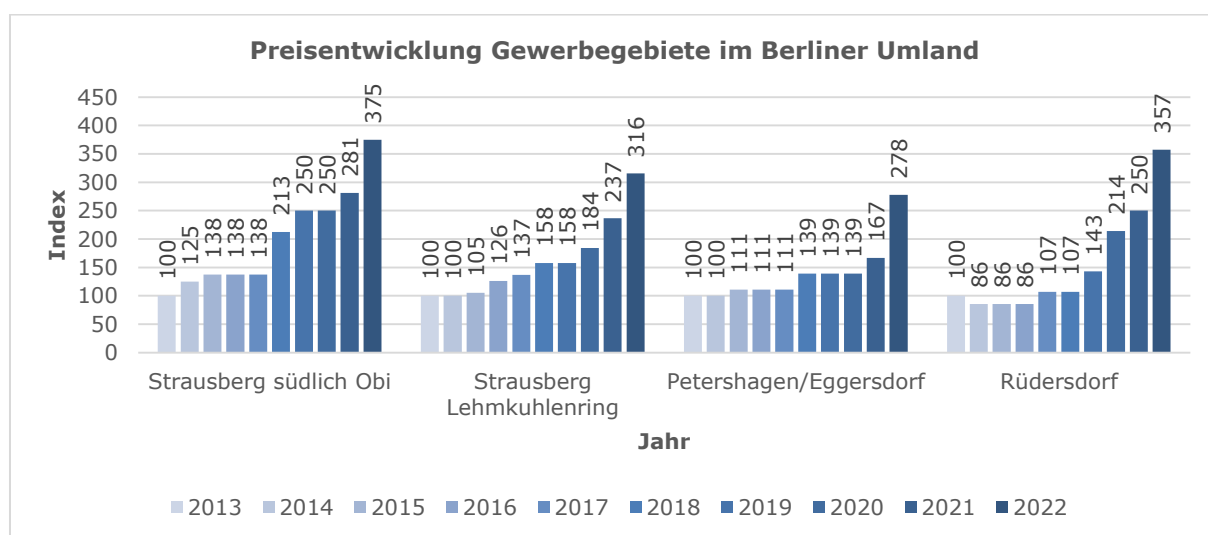
5.4.1 Preisniveau

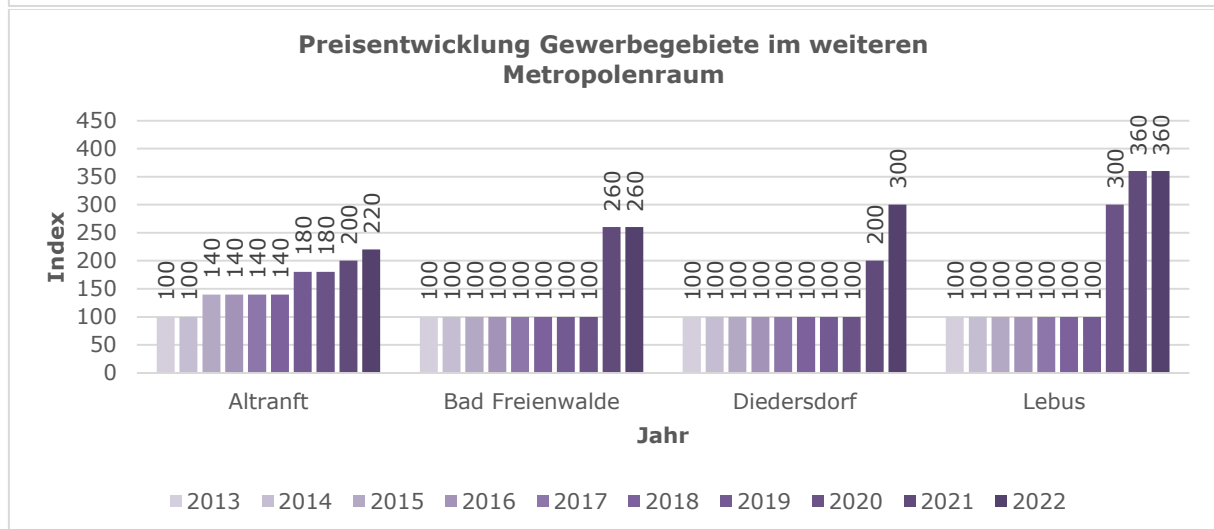
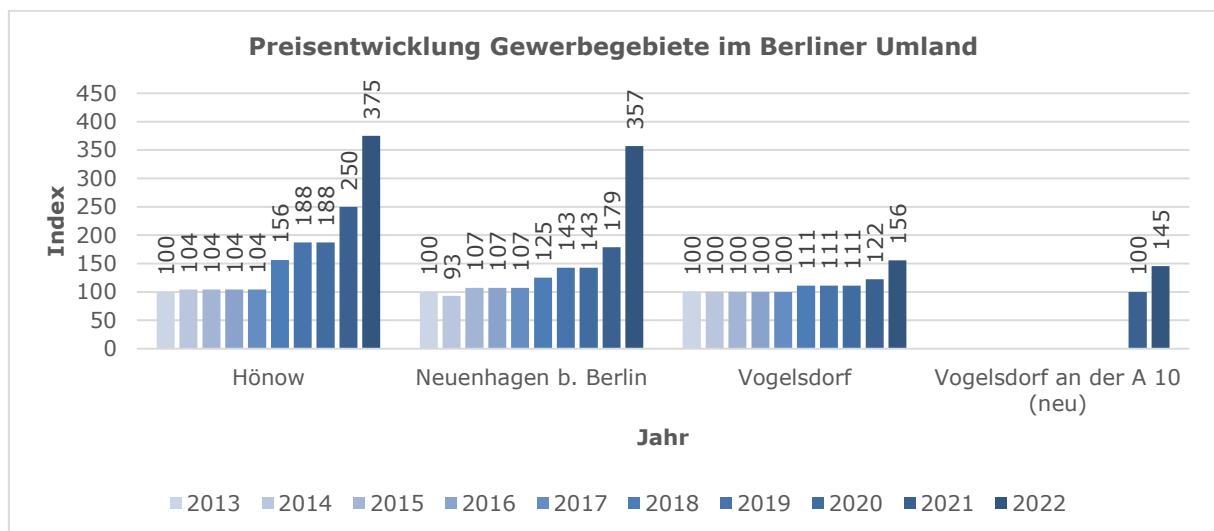
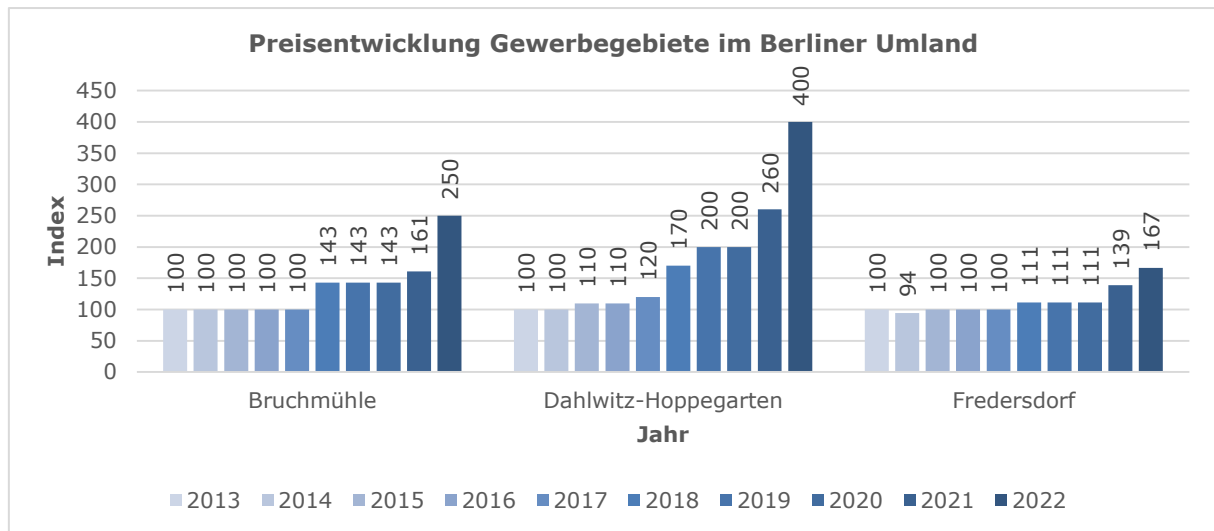
In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

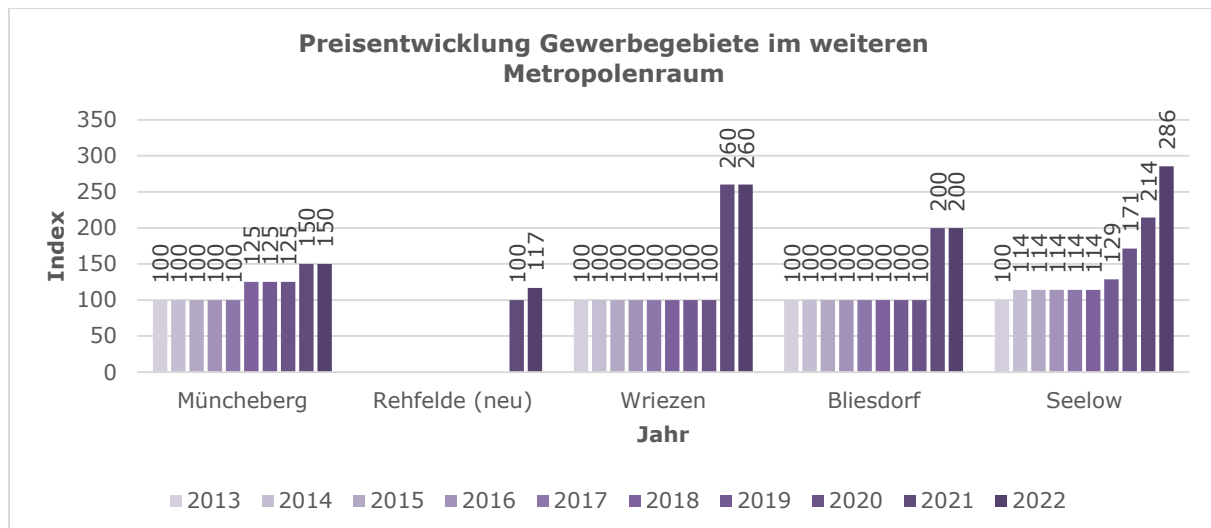
Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2023)	
Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
89 €/m ² (50 - 200 €/m ²)	15 €/m ² (11 - 35 €/m ²)

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 2022 wurde diesbezüglich kein Kauffall erfasst.

In Auswertung von 28 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 **10 % und 62 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus. Im Mittel wurden rund **39 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt rund 565 m² bis 220.000 m².

Für die Auswertung **werdenden Gewerbebaulands** liegen lediglich drei 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 67 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 6 Kauffälle aus dem Jahr 2022. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **16 % und 140 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **66 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Zur Auswertung für **entwickelndes Gewerbebauland** standen aus den letzten 5 Jahren 7 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon ein Kauffall aus dem Jahr 2022. 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 2018 - 2022)

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
38,00	20,00 - 84,00	797	13	19,00	5,00 - 48,00	643	10

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 2022 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	2018	2019	2020	2021	2022	Anzahl 2022
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	-	-	Ø 4,2 % (3,5 - 4,5%)	Ø 4,2 % (3,5 - 5,0%)	Ø 4,5 % (4,3 - 4,5%)	7
Unbebaute Gewerbegrundstücke	-	-	6,5 %	-	-	0
Bebaute Wohnbaugrundstücke	Ø 4,4 % (4,0 - 4,5%)	4,4 %	Ø 2,8 % (1,9 - 4,9%)	Ø 1,4 % (0,6 - 2,2%)	Ø 2,0 % (1,2 - 2,9%)	4
Bebaute Gewerbegrundstücke	4,5 %	4,5 %	4,3 %	-	5,5 %	1

5.8 Sonderauswertungen

► **Eckgrundstücke**

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

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

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren. Die Stichprobe basiert insgesamt auf 1.775 Kauffällen, wovon 166 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 2020 bis 2022 standen insgesamt 185 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 (2020 – 2022)

baurechtlich notwendig				
Regionstyp	Anzahl	% vom BRW Ø (Spanne)	Fläche (m ²) Ø (Spanne)	Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)				
Berliner Umland	13	75 (29 - 167)	64 (9 - 174)	
weit. Metropolenr.	36	80 (8 - 214)	166 (13 - 574)	
seitlich gelegene Fläche				
Berliner Umland	16	72 (18 - 106)	192 (6 - 439)	
weit. Metropolenr.	30	71 (2 - 278)	187 (11 - 752)	
hinten gelegene Fläche				
Berliner Umland	6	49 (28 - 100)	213 (10 - 457)	
weit. Metropolenr.	23	93 (30 - 275)	218 (4 - 500)	

baurechtlich nicht notwendig				
Regionstyp	Anzahl	% vom BRW Ø (Spanne)	Fläche (m ²) Ø (Spanne)	Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)				
Berliner Umland	-	-	-	
weit. Metropolenr.	5	33 (18 - 55)	171 (32 - 457)	
seitlich gelegene Fläche				
Berliner Umland	11	74 (28 - 113)	151 (26 - 400)	
weit. Metropolenr.	21	69 (1 - 238)	219 (6 - 514)	
hinten gelegene Fläche				
Berliner Umland	13	46 (10 - 100)	182 (53 - 295)	
weit. Metropolenr.	10	129 (20 - 625)	173 (40 - 400)	

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. Im Berichtsjahr waren drei Kauffälle im gesamten Landkreis zu verzeichnen. Je nach Lage und der Art des Gewässers wurden diese von 80 % bis 776 % der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone für Wohngrundstücke registriert. Aufgrund der geringen Datenlage wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Auswertung verzichtet.

Wasserlagen in Hennickendorf am Stienitzsee mit 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 2022 veröffentlicht.

► Bauland im Außenbereich

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

Der Bodenwert für Bauland im Außenbereich ist i. d. R. großen Schwankungen unterworfen. Das Preisniveau wird dabei wesentlich von der Lage (der Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen Siedlungsgebieten und Infrastruktureinrichtungen sowie weiteren Faktoren wie Gewässernähe, Naturbesonderheiten u.a.) sowie den tatsächlichen und rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst.

Insgesamt wurden in den letzten 5 Jahren 45 Kauffälle objektselbstständiger Baulandflächen im Außenbereich in der automatisierten Kaufpreissammlung erfasst. Diese Stichprobe beinhaltet Preise zwischen 2,70 €/m² bis 252 €/m² bei einem Verhältnis von 10% bis zu einem Mehrfachen zur nächstgelegenen Baulandbodenrichtwertzone.

Nach Bereinigung der Stichprobe durch Eliminierung von Ausreißern stehen zur Auswertung der letzten 5 Jahre 21 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

	Mittelwert (€/m ²)	Medianwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Bodenrichtwert (€/m ²)	35	28	14 - 100
Kaufpreis (€/m ²)	27	24	10 - 84

Im Mittel wurden rund **77 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt.

Im Rahmen der flächendeckenden Zonierung der Bodenrichtwerte zur Vorbereitung der Grundsteuerreform hat der Gutachterausschuss auch für Baulandflächen im Außenbereich Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Marktabbildung sowie Lagewertvergleichen und mathematischen Operationen wurden für die Außenbereichsbaulandbodenrichtwertzonen im Berliner Umland 60 % der Baulandzonen der Innenbereiche und im Weiteren Metropolenraum 50 % der Innenbereiche als Ausgangswerte veranschlagt.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

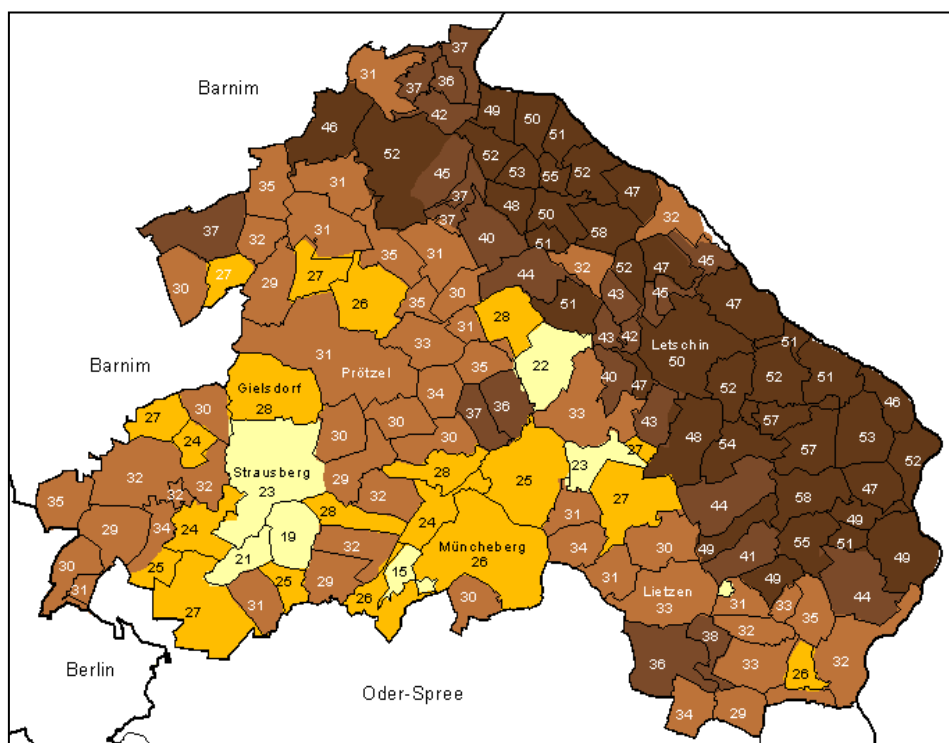
6.1 Allgemeines

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

Im Berichtsjahr entfielen rund 66 % des Flächenumsatzes aller Kauffälle auf diesen Teilmarkt. Der Anteil der Kaufverträge betrug 14,8 %.

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.)

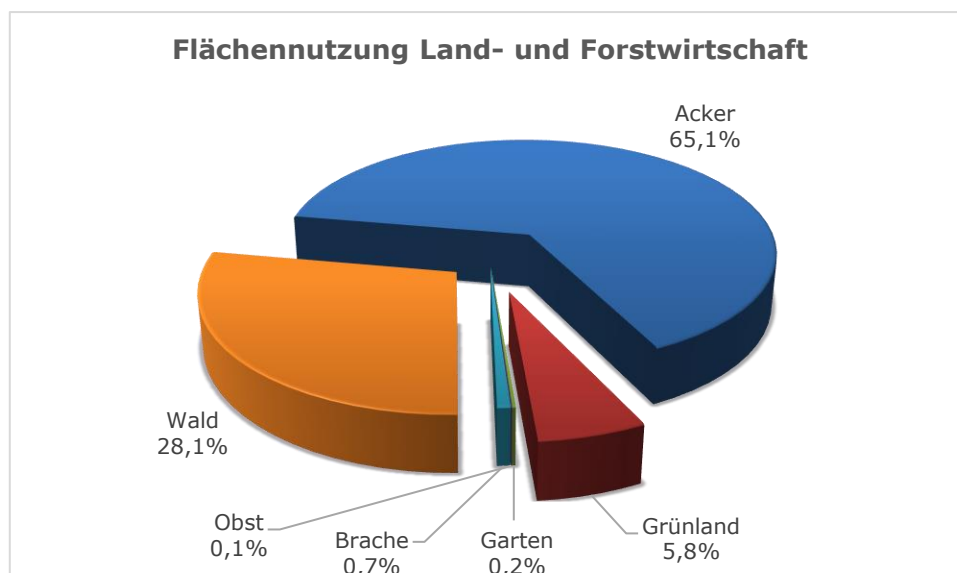
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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 31.12.2022)

► **Umsätze 2022**

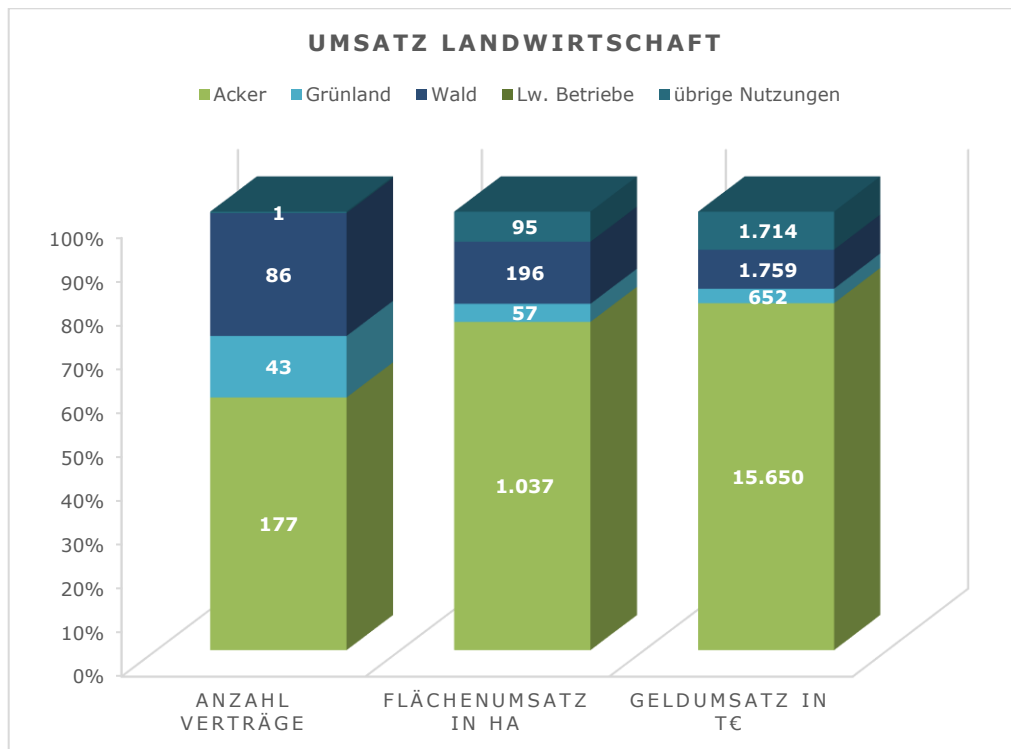
Die Umsatzzahlen im landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind einheitlich gesunken, wobei die Entwicklung beim Flächenumsatz deutlicher verlief. Insbesondere bei Ackerland waren sowohl in der Anzahl als auch im Flächenumsatz Rückgänge von jeweils rund 20 % und rund 11 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist nahezu gleich geblieben.

Proportional zur Landwirtschaft ist der Geldumsatz beim Teilmarkt Wald um rund 3 % und der Flächenumsatz um rund 30 % gesunken.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2021	385	19.757	1.559
2022	307	19.775	1.385
Vergleich zum Vorjahr	- 20,3 %	0,1 %	- 11,1 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 1.385 ha ca. 0,6 % der Kreisfläche bzw. ca. 0,8 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Mit einem Anteil von rund 79 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes dominiert Acker, gefolgt von Wald mit rund 9 %. Dagegen ist Grünland mit rund 3 % Anteil eher unbedeutend.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

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

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

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 nachfolgend dargestellt:

Bereich	Acker (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle	Grünland (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle
Oderbruch	1,60 (Ackerzahl 40 – 60)	67	1,00 (Grünlandzahl 40- 60)	4
Ostbrandenburgische Platte	1,40 (Ackerzahl 20 – 40)	35	0,90 (Grünlandzahl 20 - 40)	10
Berlinnaher Raum	1,50 (Ackerzahl 20 – 40)	4	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 Steigerung des Preises für Acker war im Jahr 2022 für den „Berlinnahe Raum“ und den „Oderbruch“ zu verzeichnen. Hier fand eine Erhöhung des Bodenrichtwertes um jeweils 0,10 €/m² statt. Die Bodenrichtwerte für die „Ostbrandenburgischen Platte“ blieb konstant.

Im Jahr 2022 wurden mit 1.037 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	1,67	0,87	1,81	1,40	1,40	24	1,45
	1,33	2,50	1,21	1,50	1,78		
		1,36	1,23	1,65			
		1,51	1,71	1,50			
		1,36	1,00				
		1,37	1,46				
		0,87	1,48				
			1,71				
			1,59				
>1-2		1,51	1,58	1,60	1,50	12	1,48
		1,42	1,20		1,16		
			0,85				
			1,50				
			1,70				
			1,50				
>2-5			1,50			4	1,54
			1,55				
			1,50				
			1,60				
>5-10			1,44	1,80	1,52	24	1,67
			3,74	1,49	1,58		
			1,80	1,48	1,58		
			1,64	1,57			
			0,99	1,99			
			1,73	1,45			
			1,51	1,32			
				1,90			
				1,91			
				1,65			
				1,50			
				1,45			
				1,50			
			1,53				
>10-20		1,80	1,65	1,55		9	1,65
			1,99	1,55			
			1,81	1,85			
			1,15				
			1,54				
>20	1,60		1,60	1,50	2,65	4	1,84
Verträge (Anzahl)	3	10	33	23	8	77	1,61
Kaufpreismittel (€/m ²)	1,53	1,46	1,59	1,59	1,65		

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich „Ostbrandenburgische Platte“

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m ²)
	<=20	21-30	31-40	41-50	>51		
0,25-1	0,93	1,40 1,39 1,36 1,40	1,19 0,99 2,00 2,04 1,42			10	1,41
>1-2		0,76	1,02 1,40 1,40	1,78 1,41		6	1,30
>2-5		1,30 1,46 1,20 1,29 1,40	1,32 0,40 1,36			8	1,22
>5-10		1,18 0,59 1,59	0,69 1,34 1,21 1,39 1,40 1,30 1,38 1,11	1,73 1,50		13	1,26
>10-20		1,40 1,41	1,41			3	1,41
>30		1,00				1	1,00
Verträge (Anzahl)	1	16	20	4		41	
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,93	1,26	1,29	1,61			1,27

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

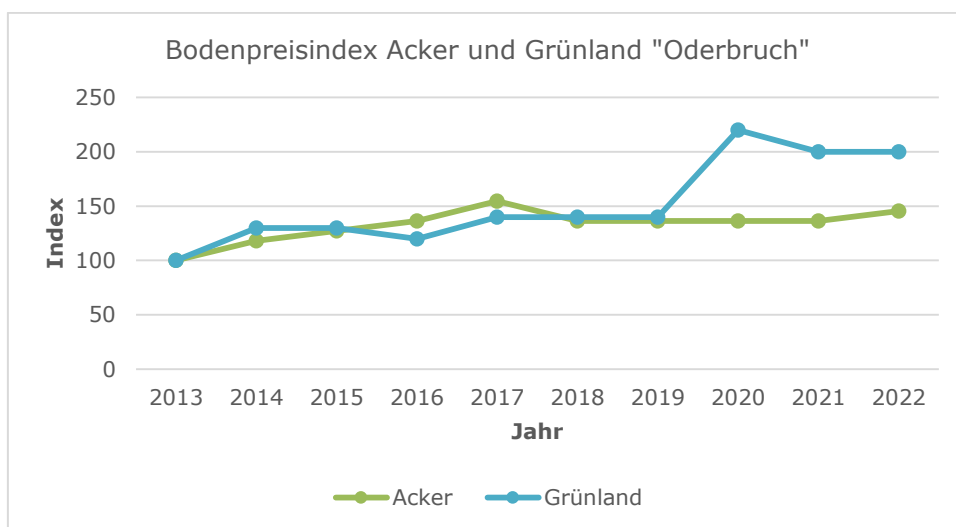
► **Preisniveau von Grünland**

Auffällig war die Kaufpreissteigerung im Bereich Grünland in der „Ostbrandenburgischen Platte“ von 0,10 €/m². Die Kaufpreise für die Bodenrichtwertbereiche „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ blieben im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Es wurden insgesamt 57 ha Grünlandfläche und damit rund 0,5 % der Grünlandfläche bzw. 0,03 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt- bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL.

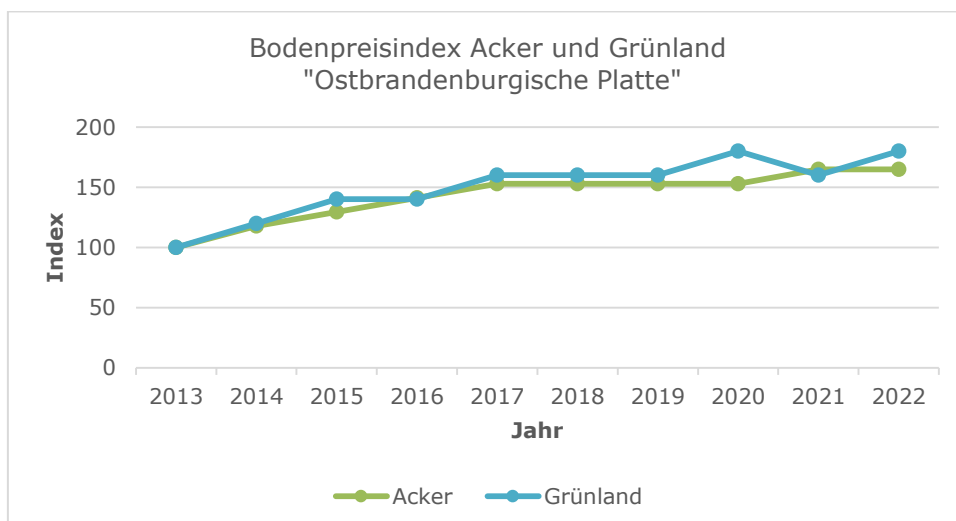
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2013 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 im Bereich „Oderbruch“ fielen nach dem Rückgang im Jahr 2018 wieder auf das Niveau von 2017. Nach diesem Rückgang stieg der Preis für Ackerflächen im aktuellen Berichtsjahr wieder an.

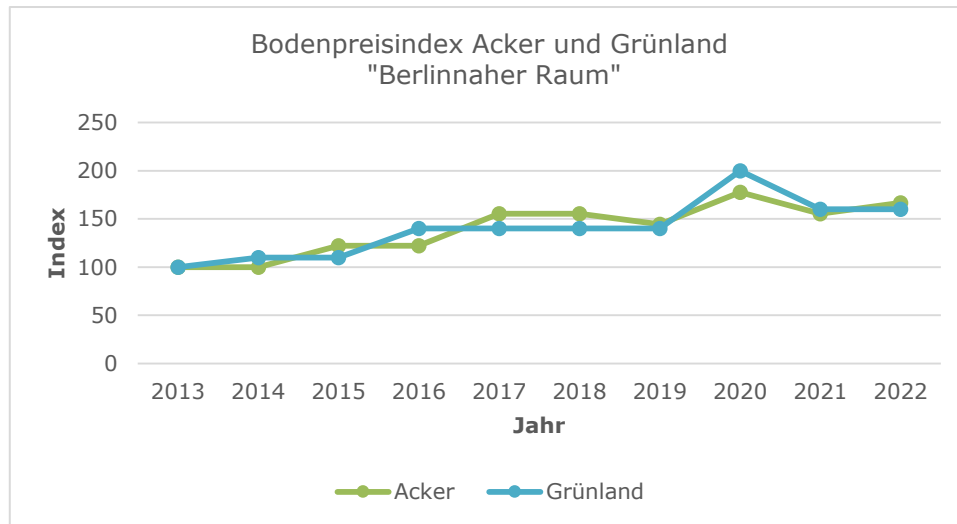
Im Gegensatz dazu war bei den Kaufpreisen für Grünlandflächen eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. Dennoch bleibt auch im aktuellen Berichtsjahr der Index für Grünland über dem Index von Ackerland.



Im Bereich der „Ostbrandenburgischen Platte“ (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. Der Preisanstieg bei Grünland lag in diesem Jahr über dem vom Ackerland.

In den letzten 10 Jahren lag die Preissteigerung für Acker bei 65 % und für Grünland bei rund 80 %.



Für den „Berlinnahen Raum“ sind die Preise für Ackerland um 0,10 €/m² gestiegen und für Grünland identisch geblieben. Ab 2013 wurde für Acker eine Erhöhung im Jahr 2020 auf 178 % registriert. Nach dem Rückgang des Preisanstiegs im Berichtsjahr 2021 erfuhr dieser im aktuellen Berichtsjahr wieder eine leichte Steigerung. 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

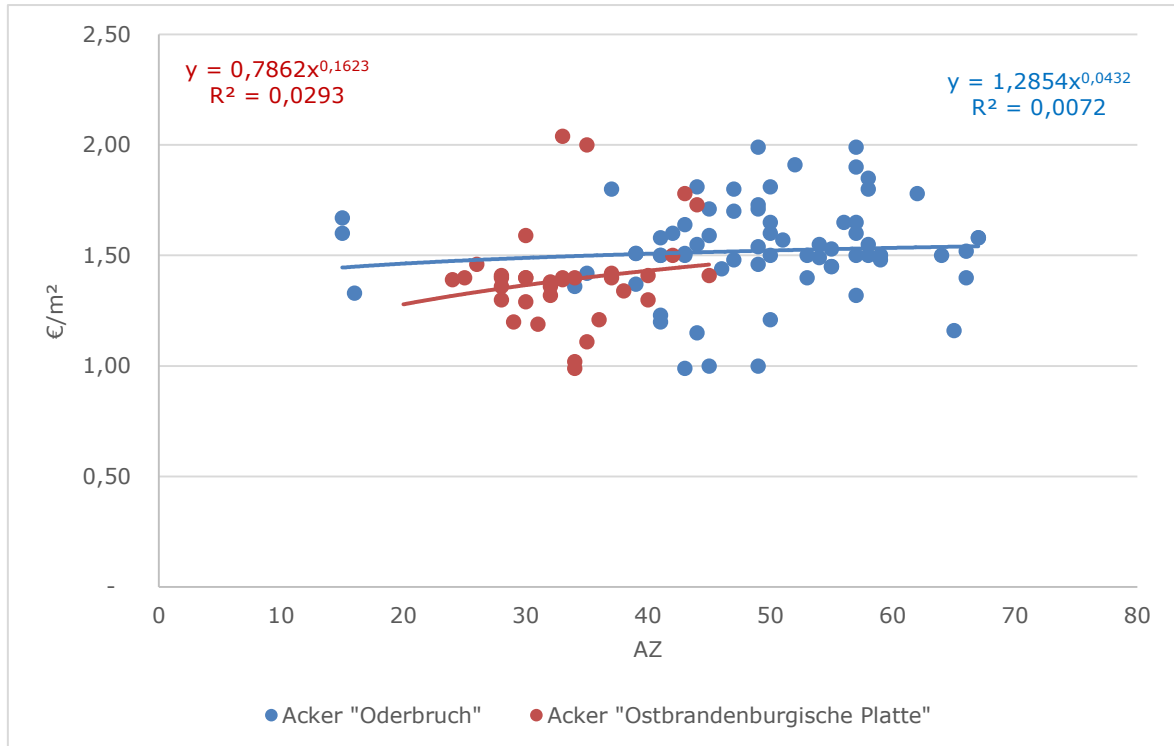
In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von eindeutigen Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

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)**

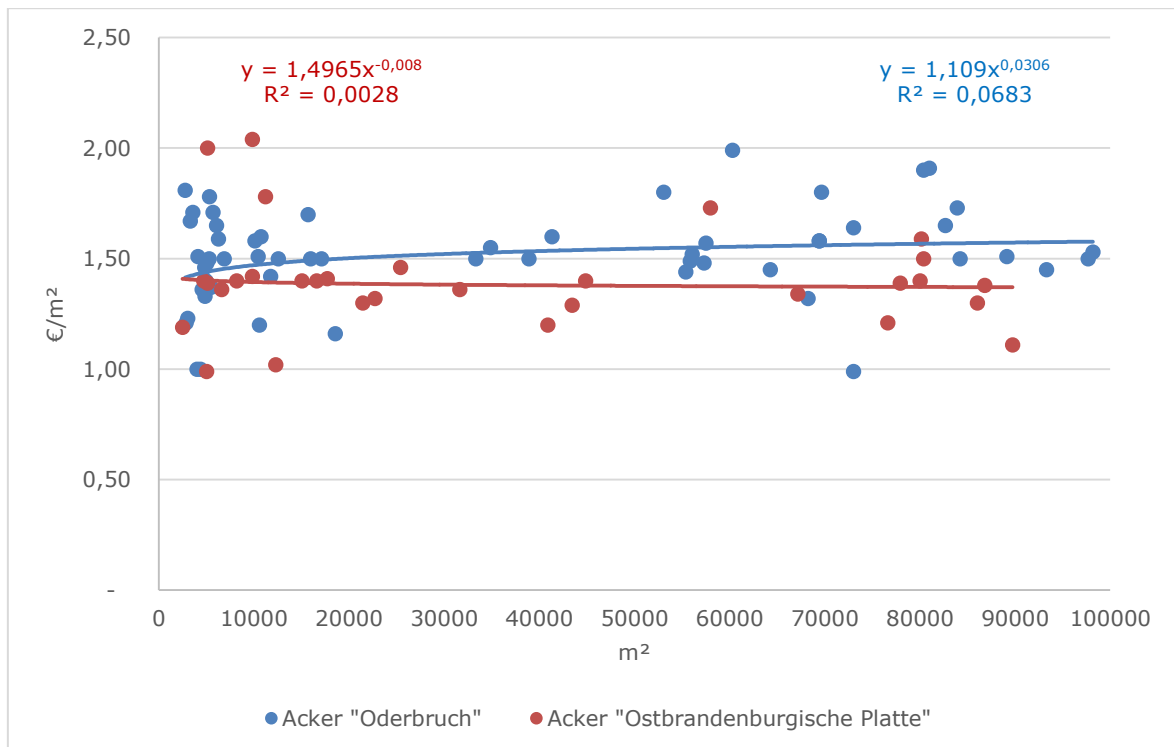
In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2022 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend bessere Böden höhere Kaufpreise erzielen, was insbesondere im Gebiet der „Ostbrandenburgischen Platte“ deutlich wird. Eine 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“.

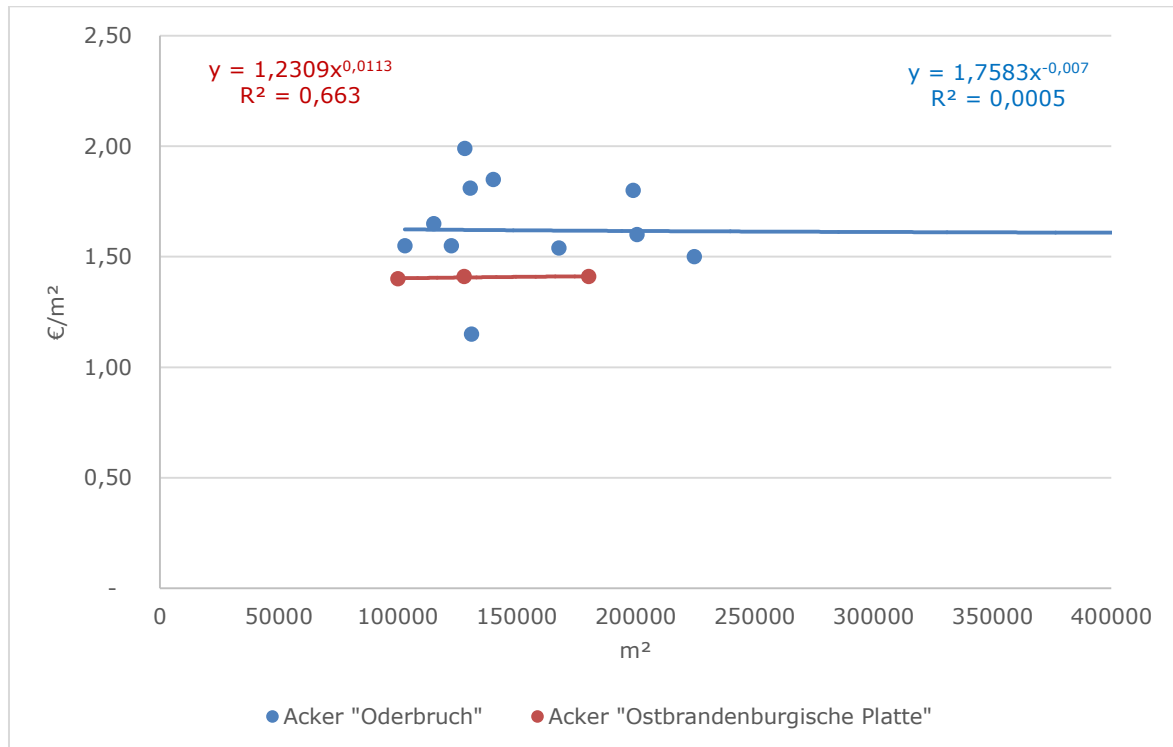


► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

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

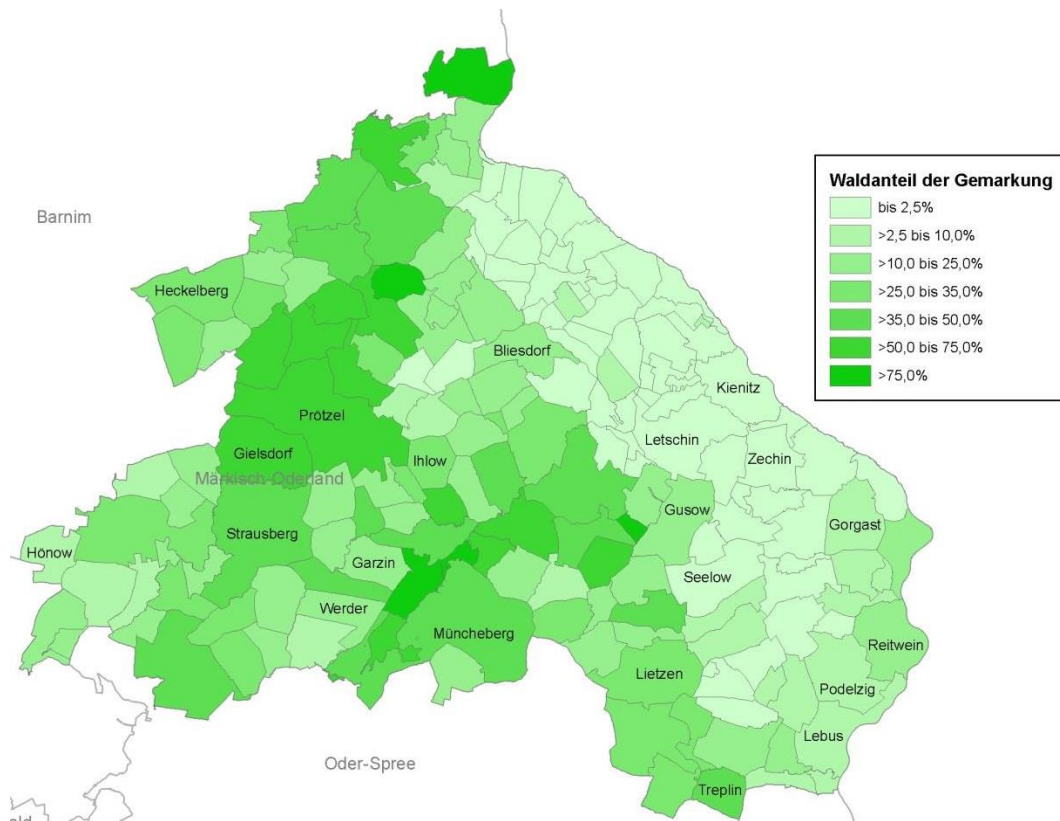
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

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.

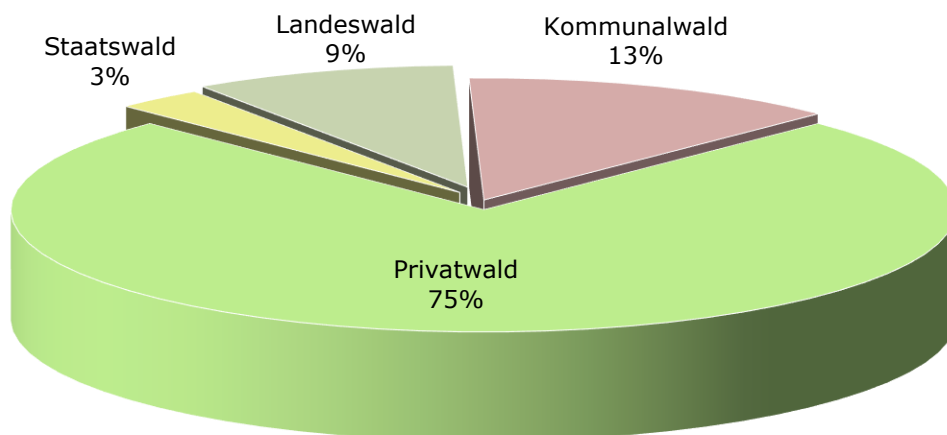
Zur Sicherung von Naturschutzplanungen hat der Landkreis in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten Flächen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz, insbesondere durch anerkannte Naturschutzorganisationen, ausgewiesen.

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



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2022

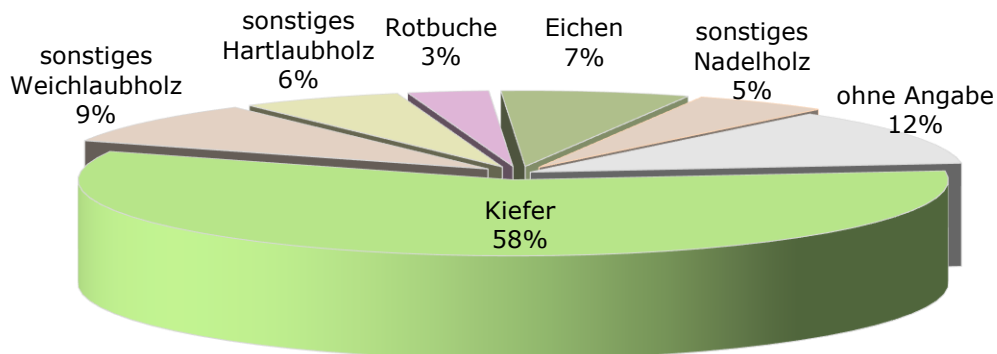
Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2022

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:



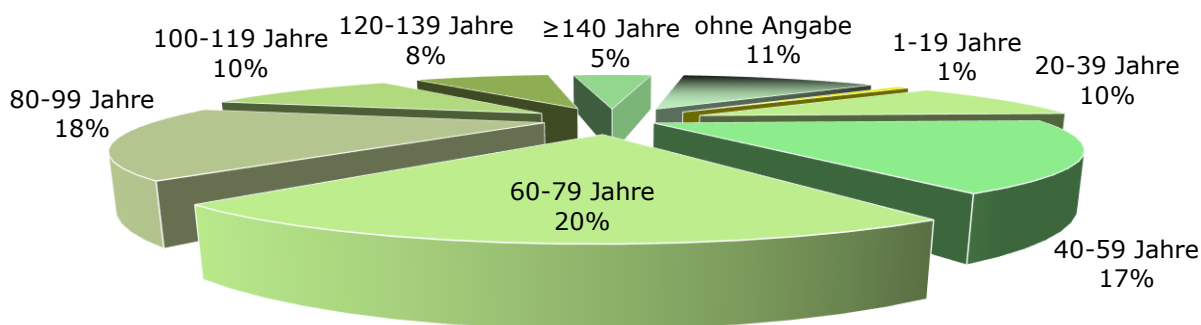
Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Waldflächennachweis per 31.12.2022

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 31.12.2022

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 erneut gesunken. Ebenso die Anzahl der Verträge hat im Jahr 2022 einen Rückgang zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr.

Im Jahr 2022 wurden mit 196 ha Waldfläche rund 0,6 % der Waldfläche des Landkreises veräußert.

Umsatzzahlen Wald

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)	Ø Fläche (ha)
2021	97	1.813	282	2,9
2022	86	1.714	196	2,3
Vergleich zum Vorjahr	- 11,3 %	- 3,0 %	- 30,5 %	- 21,6 %

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald hat sich erneut um 0,10 €/m² erhöht. Der Bodenrichtwert liegt nun bei **0,90 €/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.

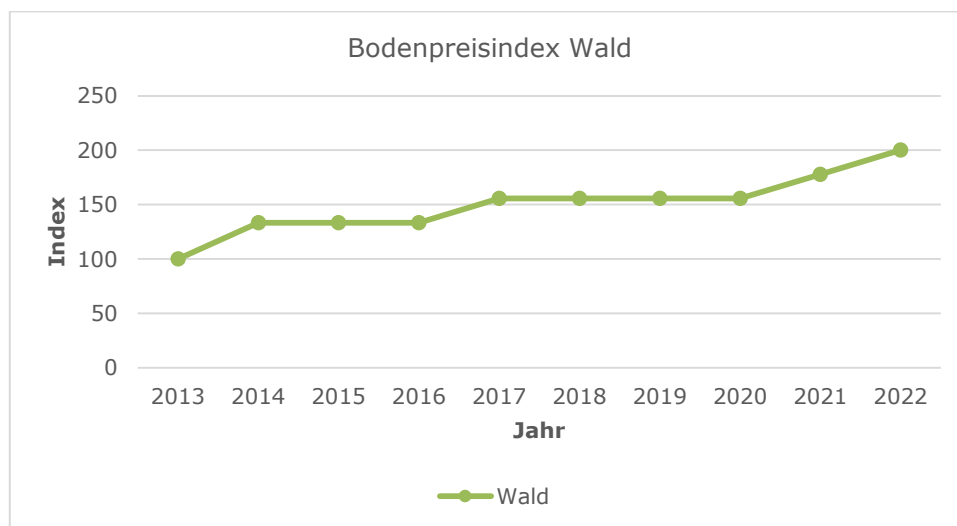
► Ortsnahe Flächen

Für ortsnahe Waldflächen lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2022 lag das Preisniveau der ortsnahen Flächen ca. 20 % über den ortsfernen Flächen. Eine statistisch gesicherte funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis ist nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2013 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 2013 in Höhe von 0,45 €/m² erstmalig 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 2022 wurde diesbezüglich kein Kauffall registriert. In den letzten 5 Jahren gab es insgesamt 2 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 3,62 €/m²**. Das Kaufpreismittel der Jahre **2018 bis 2022** liegt bei **2,81 €/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 2018 bis 2022 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

Unland/Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	Anzahl
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
2022	-	-	0

Im Berichtsjahr 2022 wurden keine Erwerbsfälle registriert.

► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

Als Dauerkultur gelten vorwiegend Baumschulen und Obstplantagen; unter Sonderkulturen werden z. B. Spargelanbau und Erdbeeranbau erfasst. Entsprechend der untergeordneten Rolle werden im Landkreis Märkisch-Oderland derartig genutzte Flächen nur vereinzelt veräußert. In den zurückliegenden 5 Jahren lagen 4 geeignete Kauffälle vor.

Anzahl	Spanne (m ²)	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
4	2.570 - 952.763	1,37	0,80 - 1,80

► Naturschutz-/Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 28 geeignete Kauffälle registriert. Das Preisniveau der letzten 5 Jahre unterliegt aufgrund der Besonderheit der Einzelnen Flächen starken Schwankungen. Eine statistisch gesicherte funktionelle Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Flächengröße ist nach statistischen Methoden ist auch an dieser Stelle nicht ableitbar.

Anzahl	Spanne (m ²)	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
28	180 - 885.098	1,39	0,08 - 16,67

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2022 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 53 Kaufverträgen im Jahr 2022 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 2018 bis 2022 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung in Höhe von 1 % 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 (4)	Ø 6 (Spanne 3-26)	200 - 840	≤ 20 (130)	Ø 23 (Spanne 4-128)	100 - 2.000
> 100 (22)	Ø 9 (Spanne 1-27)	160 - 940	> 20 (66)	Ø 11 (Spanne 1-40)	120 - 1.930

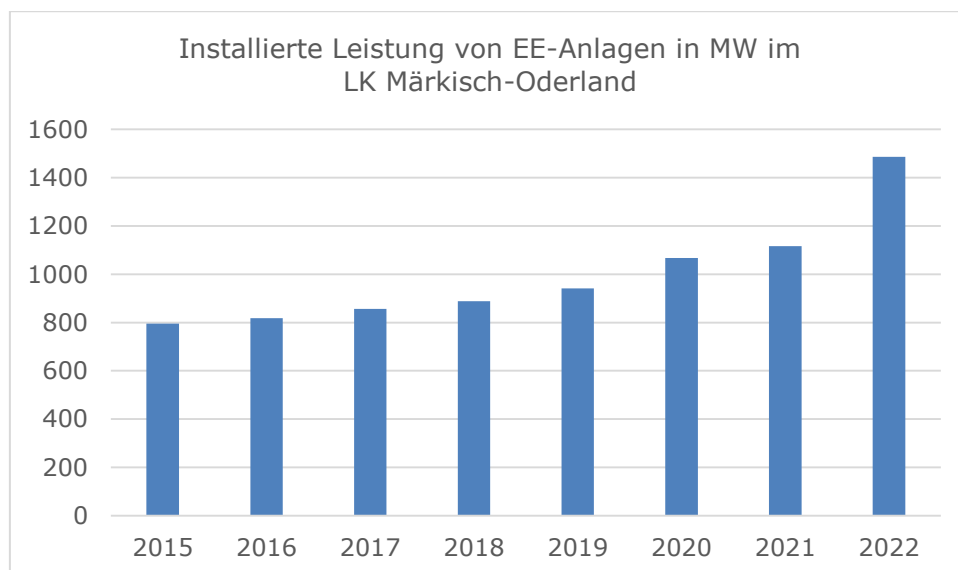
Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist in der Spalte Bodenrichtwert in Klammern dargestellt. Die Bezugnahme auf den Bodenrichtwert erfolgt aus Gründen der Veranschaulichung; statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden hier nicht untersucht und sind daraus nicht ableitbar.

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

► **Flächen und Anlagen Erneuerbarer Energien im Landkreis Märkisch-Oderland**

Im Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2022 in 280 Windkraftanlagen, auf ca. 6.049 baulichen Solaranlagen (Dach- und Freiflächen), davon 59 Solarparks auf ca. 1001,29 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 1,49 GW, eine Zunahme von ca. 33 % gegenüber dem Vorjahr. Gegenüber dem Stand von 2015 bedeutet dies ein Anstieg von ca. 86,9%.



Der Ausbaustand für erneuerbare Energien im LK Märkisch-Oderland in 2022:

Art der Anlage	Anzahl	Installierte Leistung in MW
Photovoltaikanlagen (*) Bauliche Solaranlagen	In Betrieb gesamt 6049 Anlagen	ca. 189,16 MWp
Freiflächen-PVA (Solarparks) (*)	59 Freiflächen- Photovoltaikanlagen auf gesamt 1001,29 ha	ca. 672,38 MWp (tlw. Revision Bundesnetzagentur)
Windkraftanlagen-WKA (**)	280 WKA insgesamt im Betrieb	ca. 570,9 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: 31.12.2022

(**) Datengrundlage: Erhebung RPG Oderland-Spree, Stand: 31.12.2022

sowie Erhebung LK MOL, Repowering und Rückbau Altanlagen eingerechnet

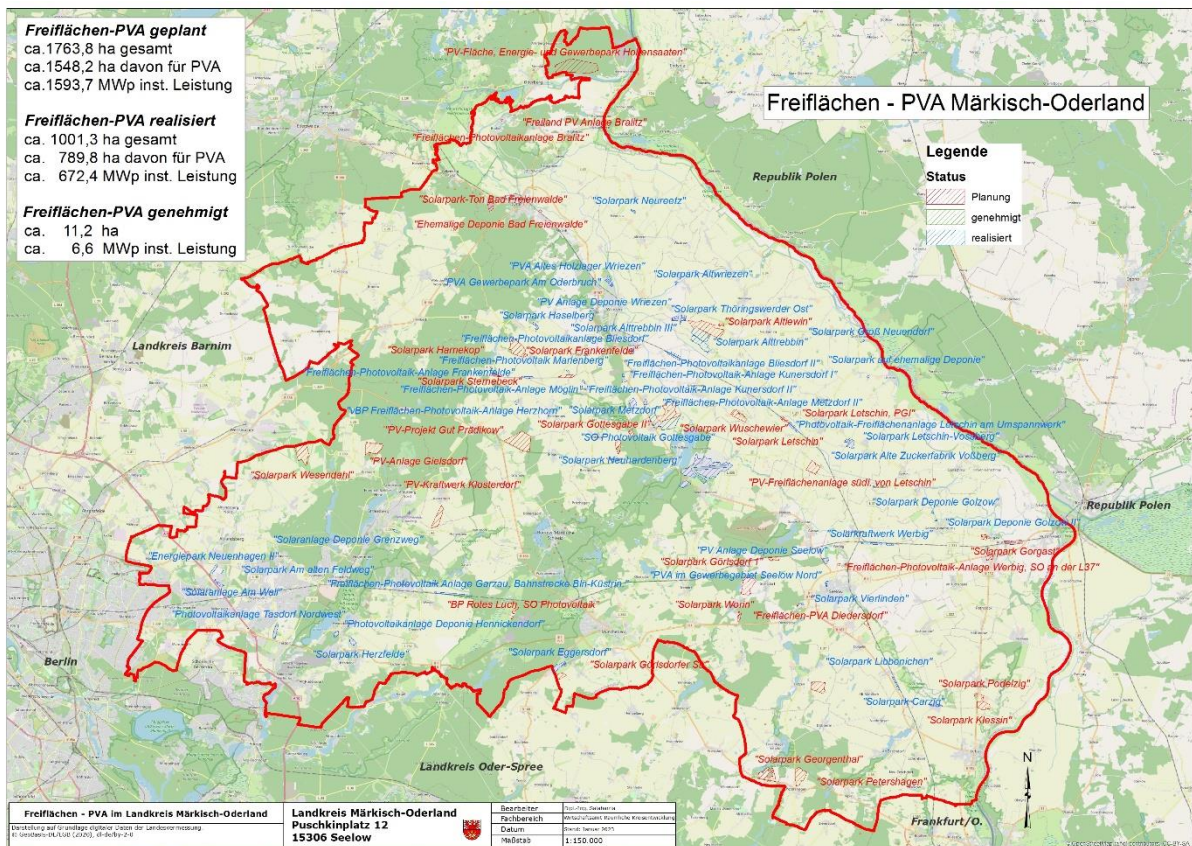
(***) Datengrundlage: LK MOL (Stand: 31.12.2022)

Photovoltaikanlagen

Der Zubau der installierten Leistung im Jahr 2022 von EE-Anlagen im LK MOL ist wie im letzten Jahr im Besonderen der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Freiflächen geschuldet.

Photovoltaikfreiflächenanlagen sind häufig im planungsrechtlichen Außenbereich vorgesehen. Nach § 35 Baugesetzbuch sind es keine baurechtlich privilegierten Anlagen im Außenbereich und bedürfen somit eines Bauleitplanverfahrens, der in der Zuständigkeit der Kommunen liegt. Aufgrund des weiter steigenden Bedarfes an Flächen für PV-Freiflächenanlagen und den teilweise dadurch einhergehenden Flächenentzug für die Nahrungsmittelherzeugung hat die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree eine Planungshilfe für Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit Entscheidungskriterien zur Verfügung gestellt. Vorzugsweise sollen militärische und wirtschaftliche Konversionsflächen als auch Ackerflächen mit geringer Bodengüte genutzt werden. Bei sehr hohen Bodenpunkten sollte bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen die Möglichkeit einer Doppelnutzung (Landwirtschaft und Energieerzeugung/ AGRI-PV) geprüft und wenn technisch möglich umgesetzt werden.

Dem Landkreis liegen Planungen für weitere PV-Freiflächenanlagen mit einer installierten Leistung von ca. 1594 MWp auf einer Fläche (überwiegend landwirtschaftliche Flächen) von ca. 1764 ha vor.



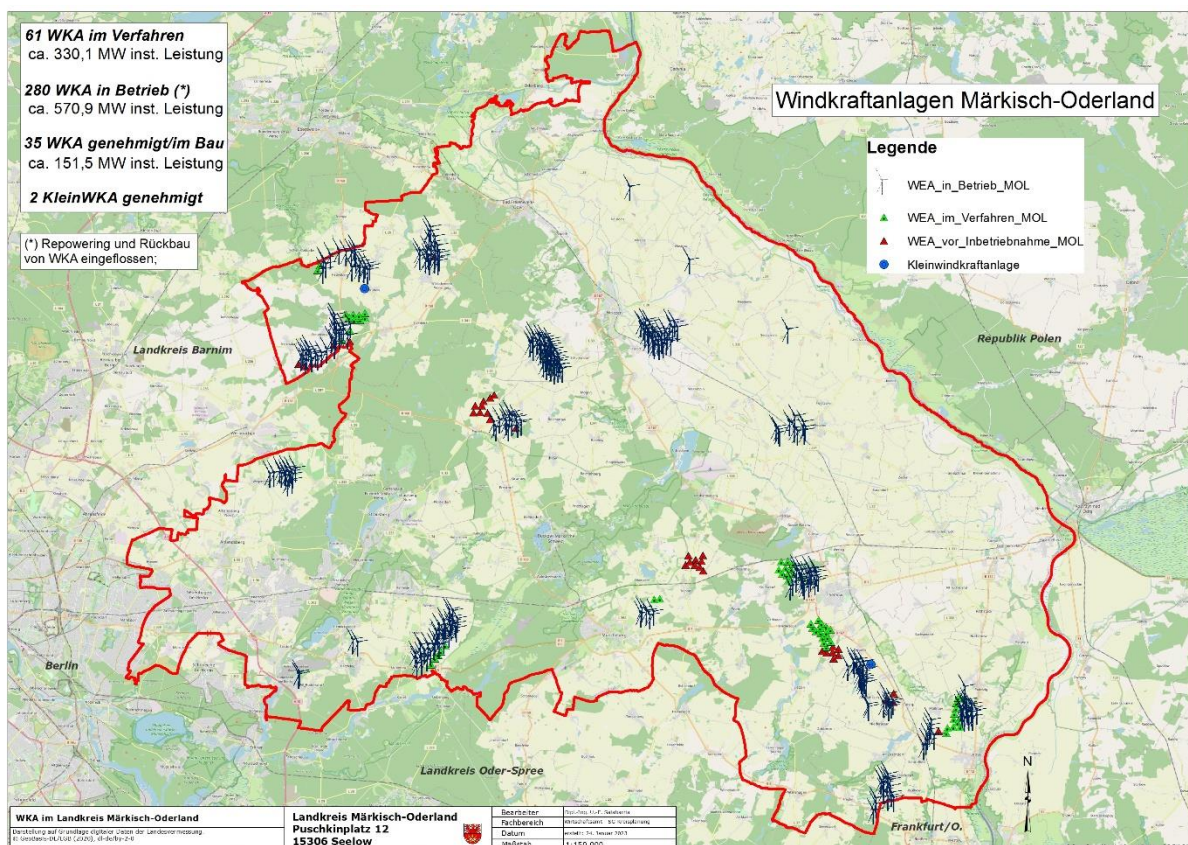
Standorte Photovoltaik-Anlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2022

Windkraftanlagen

Mit der Bekanntgabe der Unwirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ der Region „Oderland-Spree“ von Januar 2022 erfolgte durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree im Juni 2022 die Einleitung eines Planverfahrens zur Neuaufstellung eines Sachlichen Teilregionalplanes „Erneuerbare Energien“, der Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen und der Grundsätze der Raumordnung für die Planung und Errichtung solartechnischer Anlagen auf Freiflächen umfasst. Mit dieser Beschlusslage wäre nach § 2c Abs. 1 (3) des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit einem sogenannten Moratorium die Genehmigung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen theoretisch für zwei Jahre vorläufig unzulässig. Die entsprechende Satzung wurde aber aufgrund neuer bundesrechtlicher Rahmenseetzungen durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg aufgehoben.

Mit dem Gesetz zur „Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ vom 20.7.2022 des Bundes vollzieht sich eine grundlegende Änderung bei der Windenergiesteuerung. Weiterhin sind für das Land Brandenburg nach dem „Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)“ bis zum 31.12.2027 ein Flächenziel von 1,8% und bis zum Jahr 2032 ein Flächenziel von 2,2% festgeschrieben worden. Diese Flächen sind in Vorranggebieten zu sichern und nicht wie bisher in Windeignungsgebieten. Mit den bereits vorliegenden Änderungsbeschlüssen werden im Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Für das Jahr 2022 sind die Auswirkungen aufgrund des geänderten gesetzlichen Rahmens noch nicht spürbar. Gegenüber dem Vorjahr sind sieben Windkraftanlagen (WKA) neu ans Netz gegangen. Derzeit durchlaufen 61 WKA das Genehmigungsverfahren. Weitere 35 WKA sind durch das Landesamt für Umwelt (LfU) bereits genehmigt bzw. befinden sich im Bau. Eine Trendwende beim Zubau wird für die kommenden Jahre erwartet.



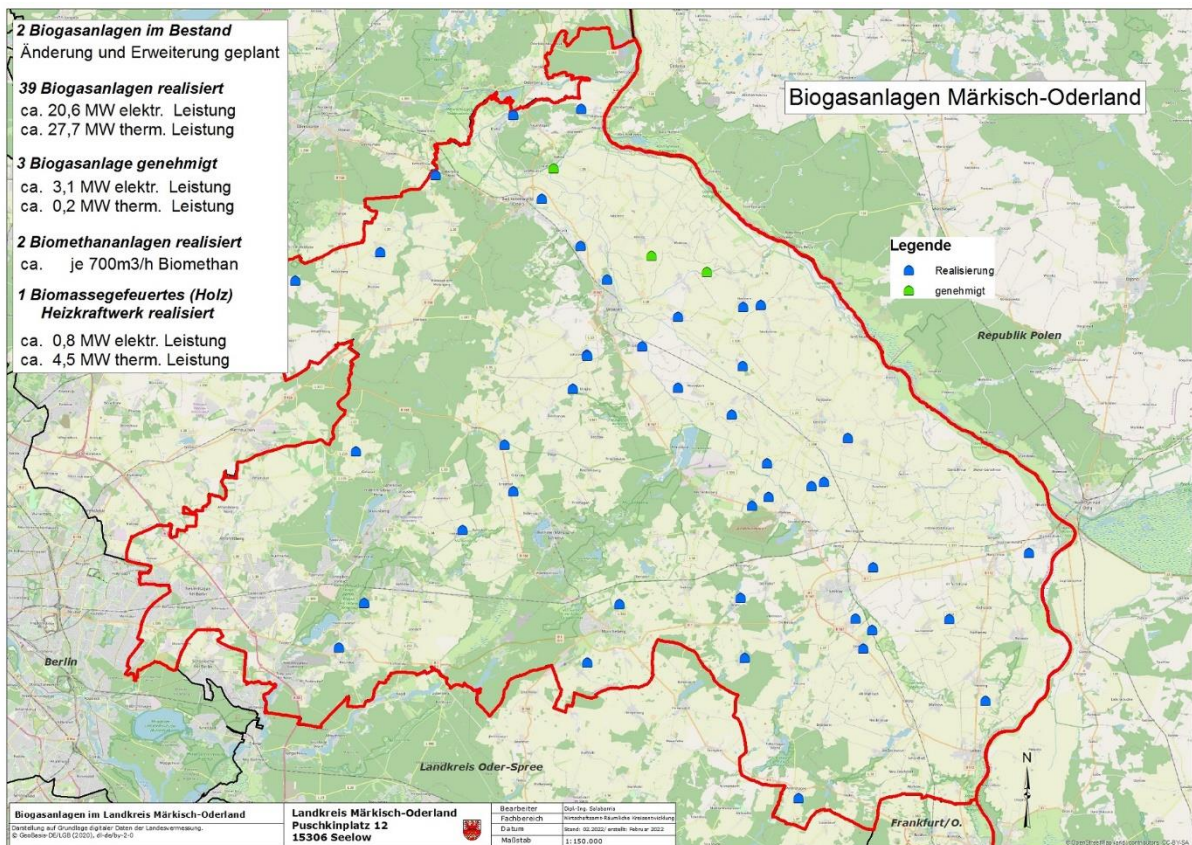
Standorte Windkraftanlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2022

Zur Windkraftnutzung wurde im Jahr 2022 kein Grundstückskaufvertrag registriert. Aus den letzten 5 Jahren liegen 2 Kauffälle vor. Beide sind dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

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

Aufgrund der geringen Vertragszahlen wird von einer detaillierten Auswertung abgesehen.

Biogasanlagen



Standorte Biogasanlagen; Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2022

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.

Im Jahr 2022 wurden keine neuen Biogasanlagen im LK Märkisch-Oderland errichtet. Es wurden im Zusammenhang mit bereits bestehenden Biogasanlagen nur Änderungsanträge von Biogasanlagenbetreibern vorgelegt, die die Errichtung von weiteren BHKW, Lagerkapazitäten oder Umwallungen betreffen.

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

Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen

Im Berichtsjahr gab es lediglich einen Kauffall für eine unbebaute Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. In Auswertung von sieben Kauffällen der Jahre 2018 bis 2022 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **4,50 €/m² und 17,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **10,00 €/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 2022	Kauffälle 2018-2022	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Dauerkleingärten nach BKleingG	/	11	3,65	0,70 bis 10,61
Wasserflächen Seen	/	/	/	/
Gräben	/	16	0,73	0,12 bis 2,00
Anteilige Flächen	1	26	48,90	21,32 bis 50,00
Private Wege im Außenbereich	1	9	2,29	1,30 bis 4,52
im Innenbereich	2	12	3,21	1,00 bis 8,85
Pferdekoppel	1	2	48,44	43,00 bis 53,88
Bahnflächen (Gleisanlagen)	/	/	/	/
Lagerplätze	1	3	1,96	1,70 bis 2,39

► Ausgleichsflächen (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz)

Für den Zeitraum 2018 bis 2022 lagen sieben Kauffälle für zukünftige Ausgleichsflächen (nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz) vor. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 2,58 €/m² bei einer Spanne von 1,10 €/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 2018 wurde lediglich ein Kauffall erfasst, im Jahr 2022 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.

Für das Berichtsjahr liegt wie im Vorjahr kein Kauffall für Abbauland vor. Von einer Auswertung wird demzufolge abgesehen.

(Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

► **Stellplätze**

Im Berichtsjahr gab es sechs Kauffälle für eine Stellplatznutzung. In der Auswertung von 13 Kauffällen im Zeitraum 2018 bis 2022 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. **4.100 €** bzw. ca. **305 €/m²** gezahlt. Das Preisniveau aus acht 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 19 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 1,67 (Spanne 0,71 – 3,15)	Ø 1,68 (Spanne 1,20 – 2,12)
Datenbasis 12 Kauffälle	Datenbasis 7 Kauffälle

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

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

8 Bebaute Grundstücke

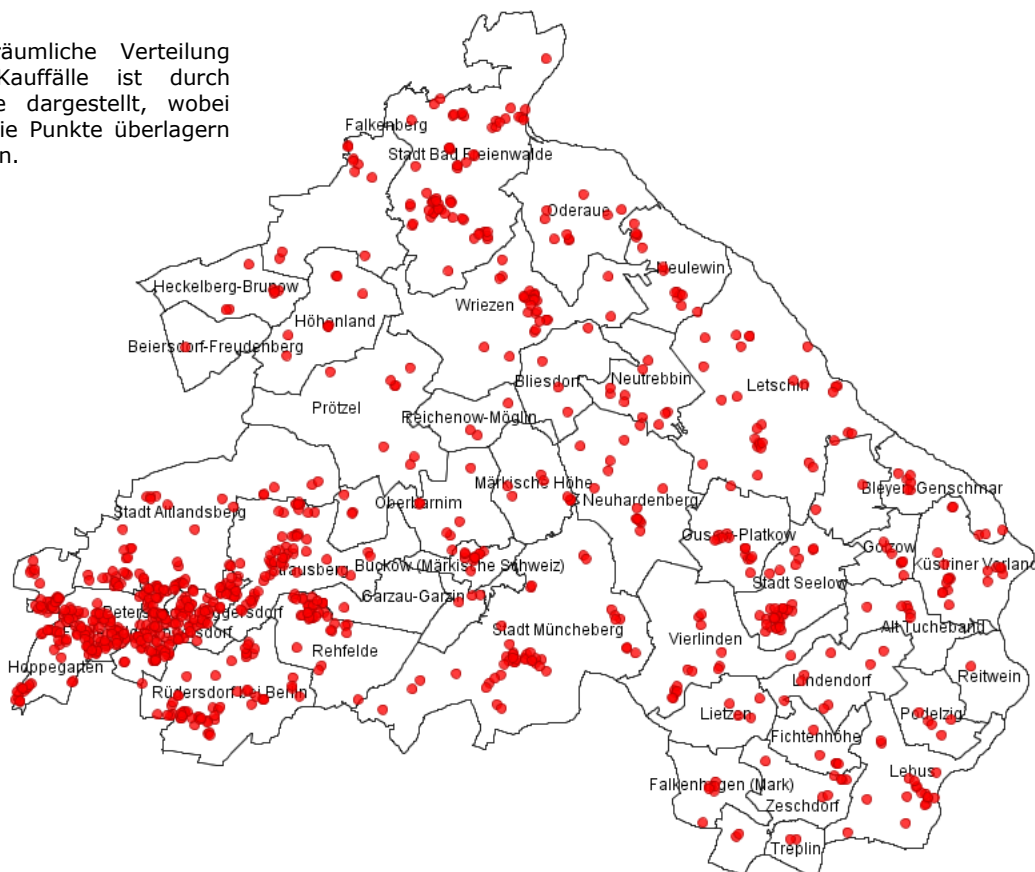
8.1 Allgemeines

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken wies in dem bedeutendsten Teilmarkt im Jahr 2022, mit einem Minus von rund 18 % zum Vorjahr auf 456 Mio. €, erstmalig einen Rückgang auf. Der Flächenumsatz sank um rund 6 %, ebenso wie die Vertragsanzahl um rund 19 % zum Vorjahr.

Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei annähernd synchron. Lediglich bei den Mehrfamilienhäusern war im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung in der Kategorie Flächen- und Geldumsatz zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2022.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2021	(1.000 m ²)	% zu 2021	(100 T €)	% zu 2021
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	60,1	648	-16,0	1.422	-14,4	2.131	-8,7
Reihenhäuser/DHH	13,1	141	-25,4	111	-52,6	399	-23,3
Mehrfamilienhäuser	5,8	62	-23,5	322	88,3	823	34,7
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	3,9	42	-20,8	188	-27,4	657	-5,3
Wochenendhäuser	7,7	83	-19,4	129	-	92	-17,1
sonstige Gebäude	9,5	102	-25,0	1552	2,4	459	-64,3
Gesamt	100,0	1.078	-19,1	3.724	-6,2	4.561	-17,9

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 2022 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle (in der Klammer) belegt die Größe der Stichprobe, die innerhalb einer Untersuchungsruppe 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	419.000 (29)	810	3.950	110
BJ >1945-1990	454.000 (35)	780	4.140	120
BJ >1990-2012	541.000 (57)	690	4.430	130
BJ >2012-2019	572.000 (21)	730	4.740	120
BJ >2019	591.000 (5)	650	4.220	150

weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
EFH				
BJ ≤1945	160.000 (19)	890	1.480	140
BJ >1945-1990	202.000 (26)	810	1.720	120
BJ >1990-2012	363.000 (23)	880	2.800	130
BJ >2012-2019	/	/	/	/
BJ >2019	/	/	/	/

► 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)
ZFH				
BJ ≤1990	413.000 (8)	830	2.550	160
BJ >1990	610.000 (7)	830	3.560	170

weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
ZFH				
BJ ≤1990	220.000 (9)	710	1.160	200
BJ >1990	/	/	/	/

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 2022 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 Aussagesicherheit zu erhöhen und dadurch statistisch fundierte Ergebnisse zu erhalten. Damit wird dem Rechnung getragen, dass in der Praxis viele Merkmalerfassungen nur auf einer ungefähren Einschätzung basieren, da keine Innenbesichtigung der Gebäude erfolgt bzw. die Beantwortung der an den Erwerber verschickten Fragebögen durch Laien mit einem entsprechenden Fehlerrisiko verbunden ist.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 381 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vom 01.01.2021 bis 31.12.2022 entsprechend der SW-RL nach folgender Formel ermittelt:

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

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

Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH												
Gebäudewert	= x	Brutto-Grundfläche nach 4.1.1.4 SW-RL Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 1 SW-RL* (enthaltene Baunebenkosten) Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Punkt 3.4 RL SW-BB: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 ent- sprechend 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 Umrechnungs-koeffizien- ten) + 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 Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Bauteile, die wertmäßig erheblich vom Üblichen abweichen wie z. B. große Dachgauben über 5 m Länge, Bal-
kone und Dachterrassen über 5 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 berücksich-
tigen.

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

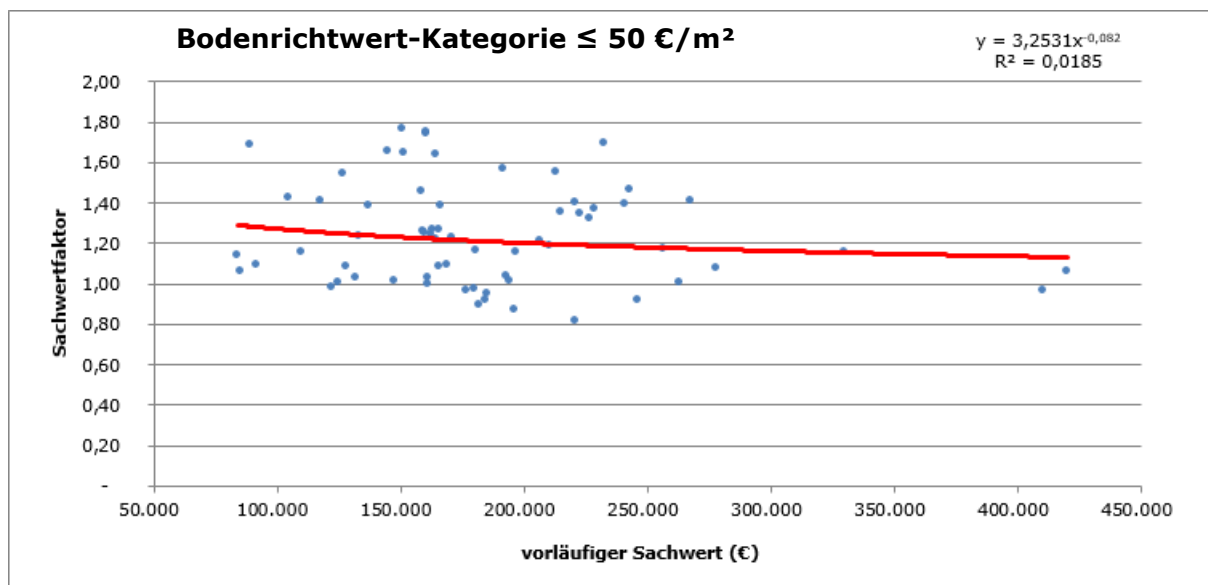
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

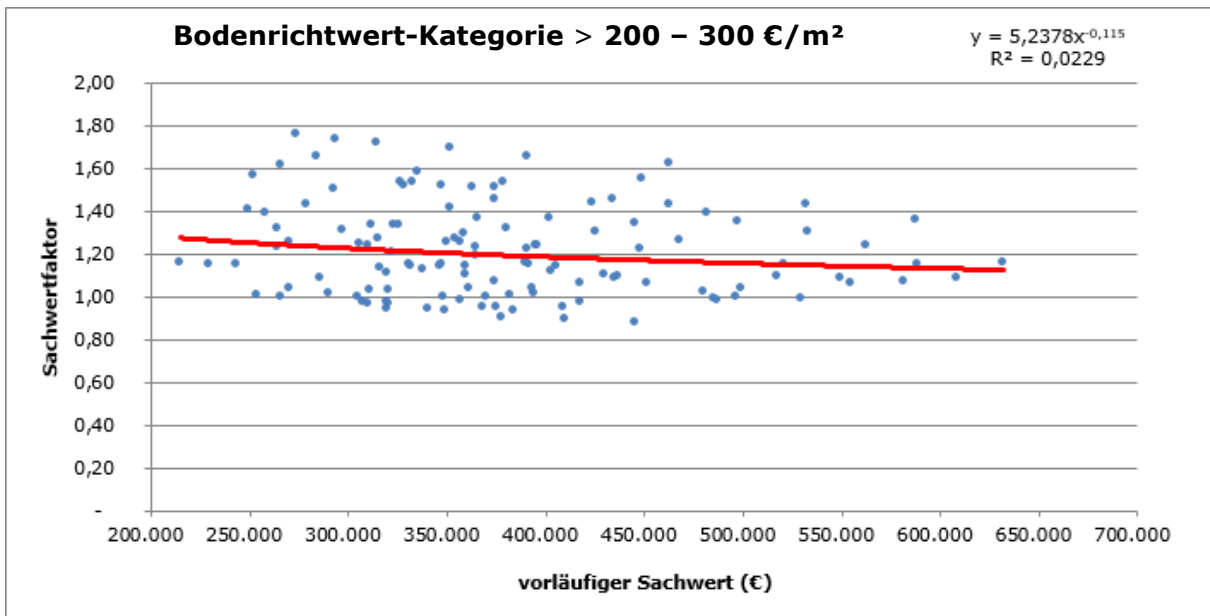
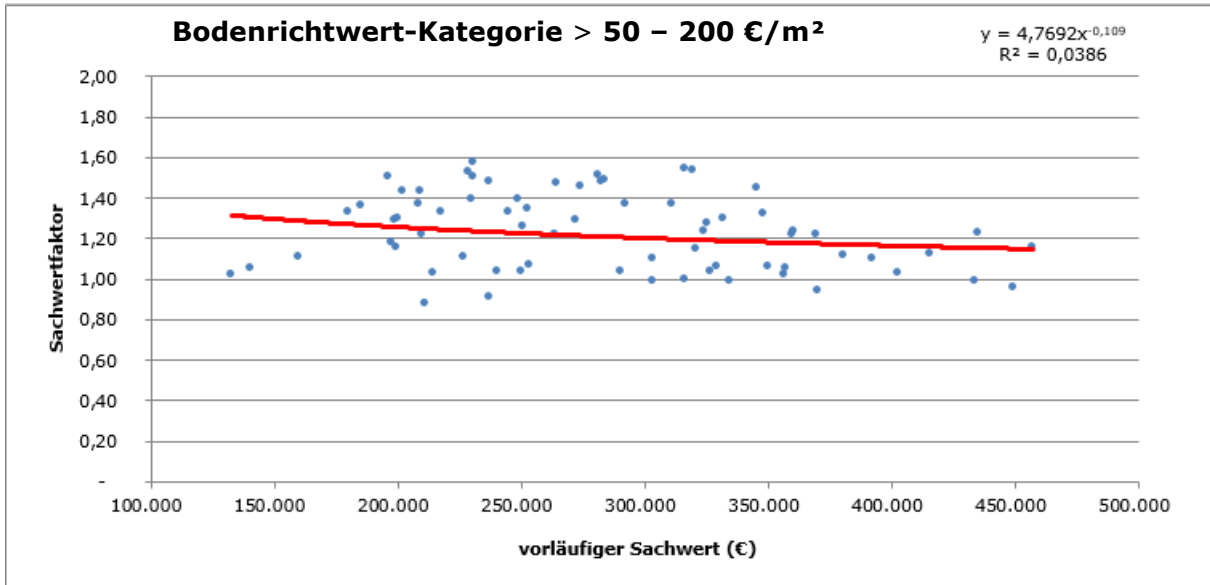
Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 2 Jahre (01.01.2021 – 31.12.2022)
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 €

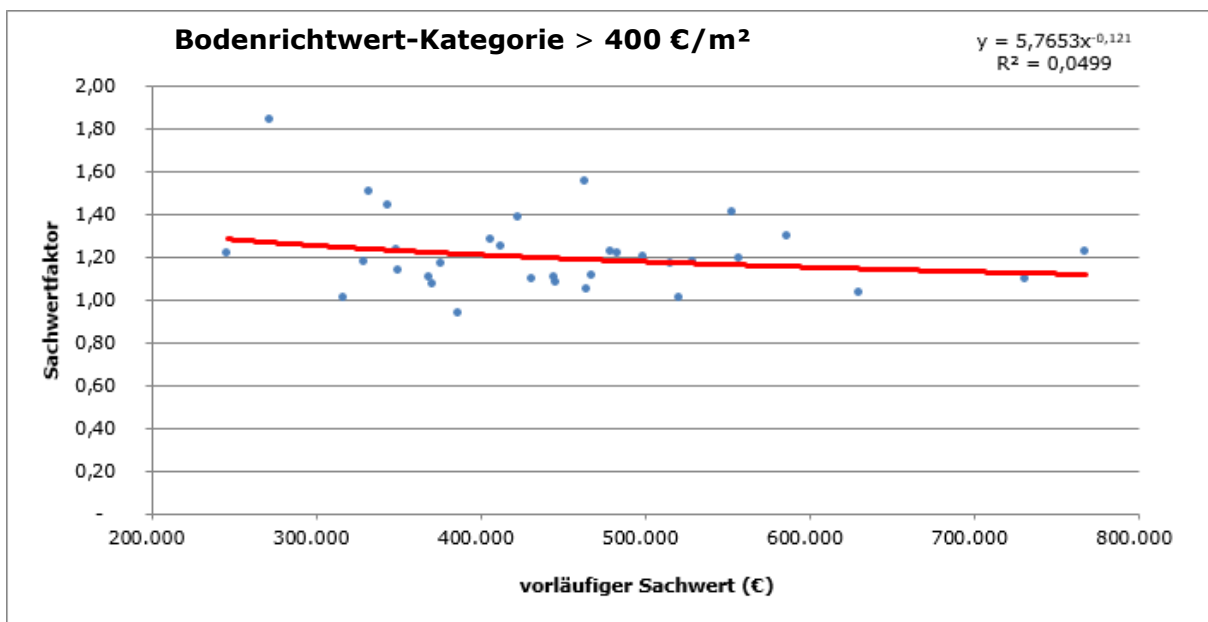
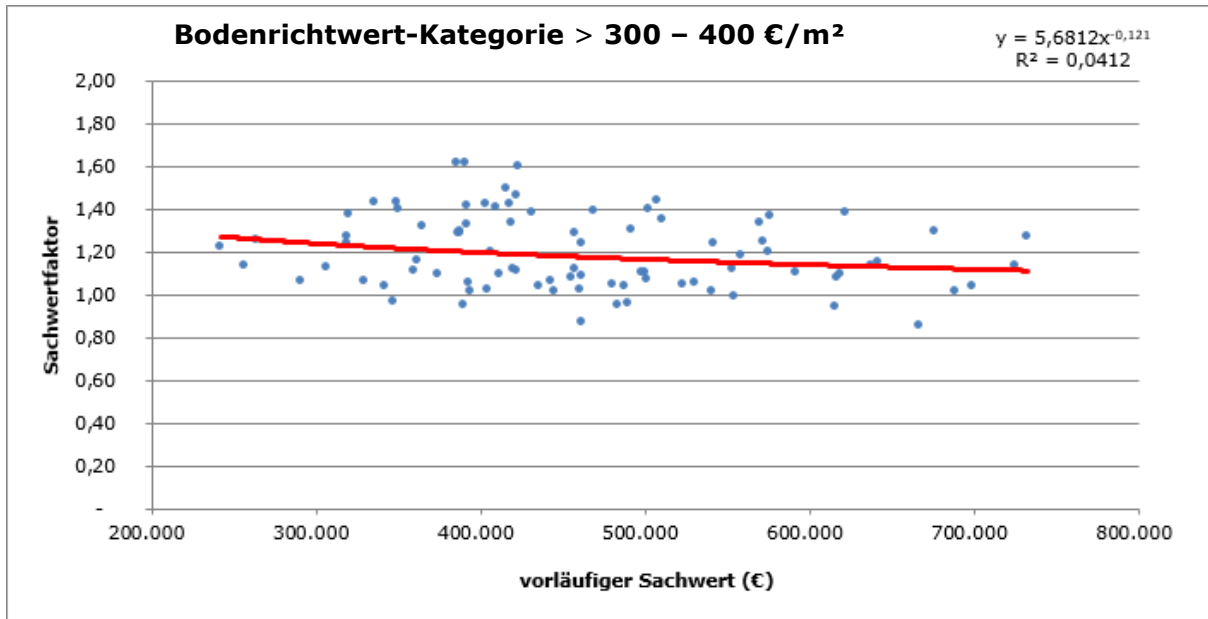
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten inkl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

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

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.

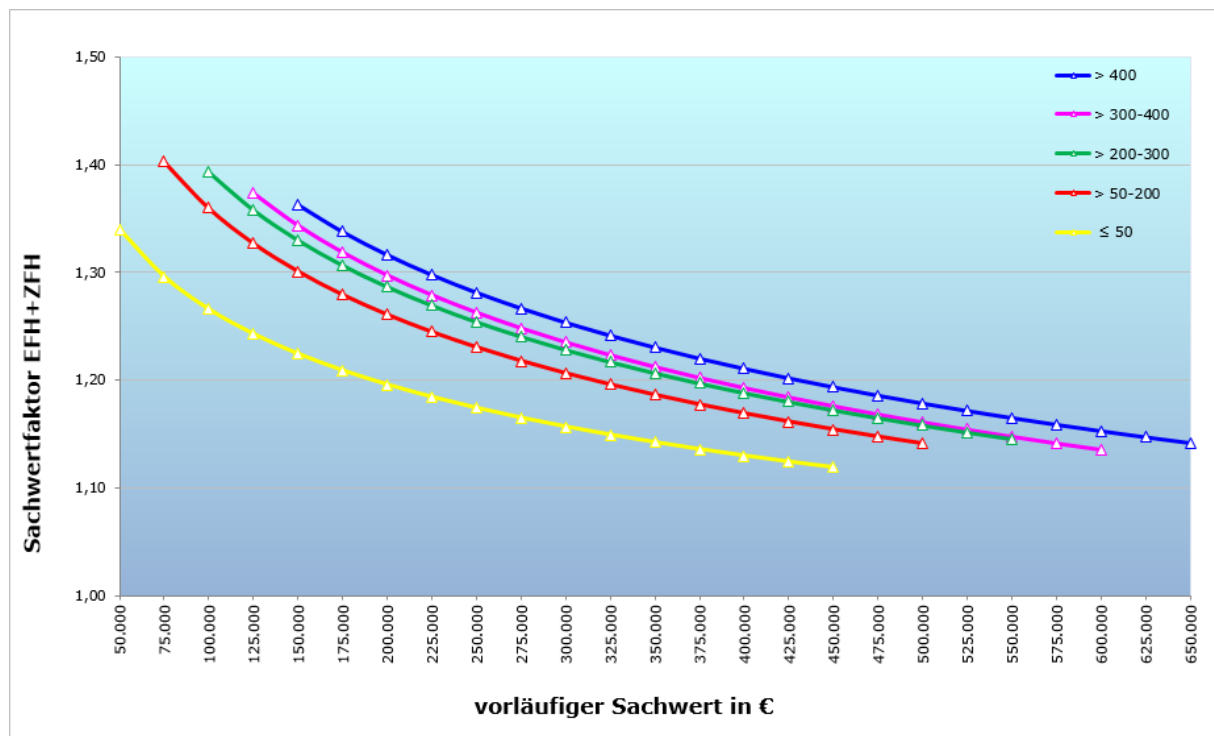






Die Sachwertfaktoren reflektieren die örtliche Angebots- und Nachfragesituation. Durch die erhöhte Nachfrage insbesondere nach hochpreisigen Objekten haben die Sachwertfaktoren weiter deutlich angezogen und reflektieren damit die Veränderungen des regionalen Immobilienmarktes. Anhand der vorstehenden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

Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 50	> 50-200	> 200-300	> 300-400	> 400
50.000	1,34				
75.000	1,30	1,40			
100.000	1,27	1,36	1,39		
125.000	1,24	1,33	1,36	1,37	
150.000	1,22	1,30	1,33	1,34	1,36
175.000	1,21	1,28	1,31	1,32	1,34
200.000	1,20	1,26	1,29	1,30	1,32
225.000	1,18	1,24	1,27	1,28	1,30
250.000	1,17	1,23	1,25	1,26	1,28
275.000	1,16	1,22	1,24	1,25	1,27
300.000	1,16	1,21	1,23	1,24	1,25
325.000	1,15	1,20	1,22	1,22	1,24
350.000	1,14	1,19	1,21	1,21	1,23
375.000	1,14	1,18	1,20	1,20	1,22
400.000	1,13	1,17	1,19	1,19	1,21
425.000	1,12	1,16	1,18	1,18	1,20
450.000	1,12	1,15	1,17	1,18	1,19
475.000		1,15	1,17	1,17	1,19
500.000		1,14	1,16	1,16	1,18
525.000			1,15	1,15	1,17
550.000			1,15	1,15	1,16
575.000				1,14	1,16
600.000				1,14	1,15
625.000					1,15
650.000					1,14
Kauffallanzahl	65	70	126	87	33
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,02	0,04	0,02	0,04	0,05
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,14	-0,20	-0,15	-0,20	-0,22
Formel	$Y = 3,2531X^{-0,082}$	$Y = 4,7692X^{-0,109}$	$Y = 5,2378X^{-0,115}$	$Y = 5,6812X^{-0,121}$	$Y = 5,7653X^{-0,121}$

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2022.

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, Reihenhäuser
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche, der Vergleichspreis bezieht sich auf das Grundstück, d. h. auf das Gebäude und den Boden
Wohnflächenermittlung	aus verschiedenen Quellen z. B. Kaufverträge, Bauakten, geprüfte Angaben aus Fragebögen, eigene überschlägige Ermittlung
Zeitraum der Stichprobe	2020 - 2022
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.300 m ²
Gebäudewert	größer 30.000 €
Berechnungsmodell	Vergleichspreis = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{Wohnfläche}}$ = $\frac{\text{PREINO}}{\text{WoFI}}$

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

Einflussgröße	Differenzierung
Lage	Einteilung analog Sachwertfaktor in folgende Bodenrichtwertniveaus 0 - 50 €/m ² , 51 - 200 €/m ² , 201 - 300 €/m ² , 301 - 400 €/m ² , > 400 €/m ² . Die Bodenwertkategorien wurden der Marktentwicklung angepasst.
Baujahr	Baujahresklassen bis 1945, 1946 - 1990, 1991- 2012, 2012- 2019, ab 2020
Sanierungszustand	keine unsanierten Objekte, bis Baujahr 1990 Einteilung in teilsaniert/voll saniert, 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 815 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	29	885	50.000 - 120.000 89.000	112	420 - 2.170 890
bis 1945 vollsaniert	22	863	125.000 - 340.000 194.000	145	670 - 2.900 1.450
1946 - 1990 teilsaniert	45	878	40.000 - 177.000 114.000	111	400 - 1.990 1.070
1946 - 1990 vollsaniert	29	770	180.000 - 350.000 227.000	131	1.160 - 2.950 1.770
1991 - 2012	43	836	84.000 - 525.000 279.000	130	970 - 3.800 2.150
2012 - 2019	2	863	250.000 - 300.000 275.000	125	1.720 - 2.910 2.320
ab 2020	/	/	/	/	/

Bodenwertniveau 51 €/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	820	120.000 - 250.000 184.000	136	580 - 2.550 1.530
bis 1945 vollsaniert	28	830	260.000 - 750.000 352.000	141	940 - 5.520 2.710
1946 - 1990 teilsaniert	23	825	80.000 - 271.000 213.000	100	1.190 - 3.390 2.230
1946 - 1990 vollsaniert	24	829	290.000 - 699.000 363.000	137	1.430 - 6.600 2.980
1991 - 2012	94	723	290.000 - 735.000 417.000	125	1.790 - 6.070 3.440
2012 - 2019	15	886	340.000 - 560.000 444.000	121	2.900 - 4.830 3.680
ab 2020	/	/	/	/	/

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 teilsaniert	45	763	185.000 - 349.000 291.000	116	920 - 4.470 2.670
bis 1945 vollsaniert	39	863	350.000 - 670.000 446.000	132	2.200 - 5.580 3.510
1946 - 1990 teilsaniert	22	806	225.000 - 380.000 325.000	109	965 - 6.350 3.220
1946 - 1990 vollsaniert	16	899	395.000 - 800.000 478.000	143	2.380 - 4.460 3.450
1991 - 2012	101	736	285.000 - 791.000 486.000	126	2.400 - 6.530 3.950
2012 - 2019	26	764	337.000 - 732.000 508.000	120	2.750 - 5.610 4.280
ab 2020	4	642	400.000 - 655.000 528.000	138	2.940 - 5.410 4.100

Bodenwertniveau 301 €/m² bis 400 €/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	16	799	290.000 - 455.000 389.000	114	2.000 - 6.170 3.640
bis 1945 vollsaniert	11	975	460.000 - 729.000 579.000	146	2.890 - 5.790 4.120
1946 - 1990 teilsaniert	11	677	225.000 - 420.000 352.000	101	2.050 - 6.090 3.740
1946 - 1990 vollsaniert	10	786	480.000 - 690.000 556.000	171	2.540 - 6.030 3.380
1991 - 2012	53	708	200.000 - 1.250.000 580.000	133	1.850 - 6.510 4.460
2012 - 2019	11	773	370.000 - 830.000 616.000	122	3.280 - 6.280 4.970
ab 2020	5	596	495.000 - 798.000 650.000	149	3.970 - 5.630 4.460

Bodenwertniveau über 400 €/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	6	546	268.000 - 450.000 343.000	81	3.400 - 6.160 4.350
bis 1945 vollsaniert	7	830	470.000 - 685.000 551.000	117	3.280 - 8.410 5.320
1946 - 1990 teilsaniert	9	656	320.000 - 440.000 392.000	85	3.100 - 6.610 4.940
1946 - 1990 vollsaniert	8	870	490.000 - 620.000 544.000	117	2.940 - 6.660 4.850
1991 - 2012	26	671	340.000 - 1.025.000 578.000	136	2.720 - 6.000 4.290
2012 - 2019	3	685	585.000 - 800.000 683.000	130	4.190 - 6.560 5.310
ab 2020	/	/	/	/	/

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2021 bis 2022 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 (7 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	170 €/m ² - 420 €/m ²	307 €/m ²	2,2 % (0,5 - 4,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	50 m ² - 145 m ²	103 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 73 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	18,9 - 45,3	31,4	
monatliche Nettokaltmiete	6,28 €/m ² - 21,01 €/m ²	12,10 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1980 - 2020	1995	
Zahl der Wohnungen	1 - 1	1	
Kaufpreis je m² WN-fläche	2.640 - 6.000	4.110	

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren gegenüber dem Vorjahr überwiegend sinkende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Ein Rückgang war beim Geldumsatz mit rund 23 % zu verzeichnen, bei der Anzahl der Kaufverträge von rund 25 % und beim Flächenumsatz von rund 53 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2022 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	305.000 (6)	560	2.850	120
BJ >1945-1990	378.000 (4)	620	4.120	100
BJ >1990	460.000 (18)	380	3.910	110

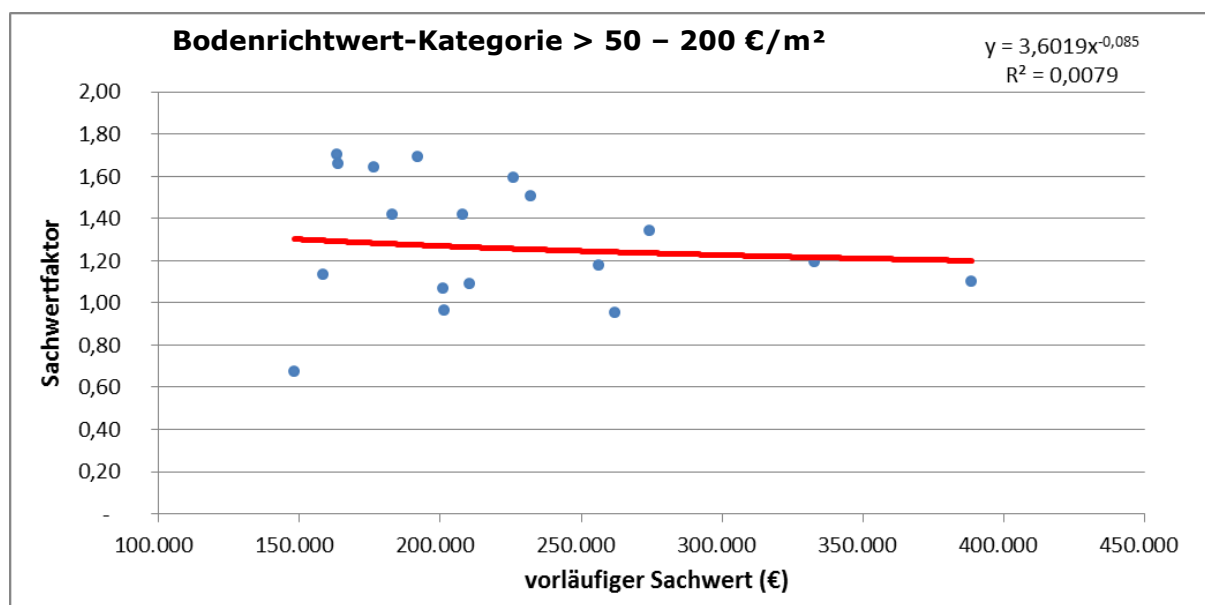
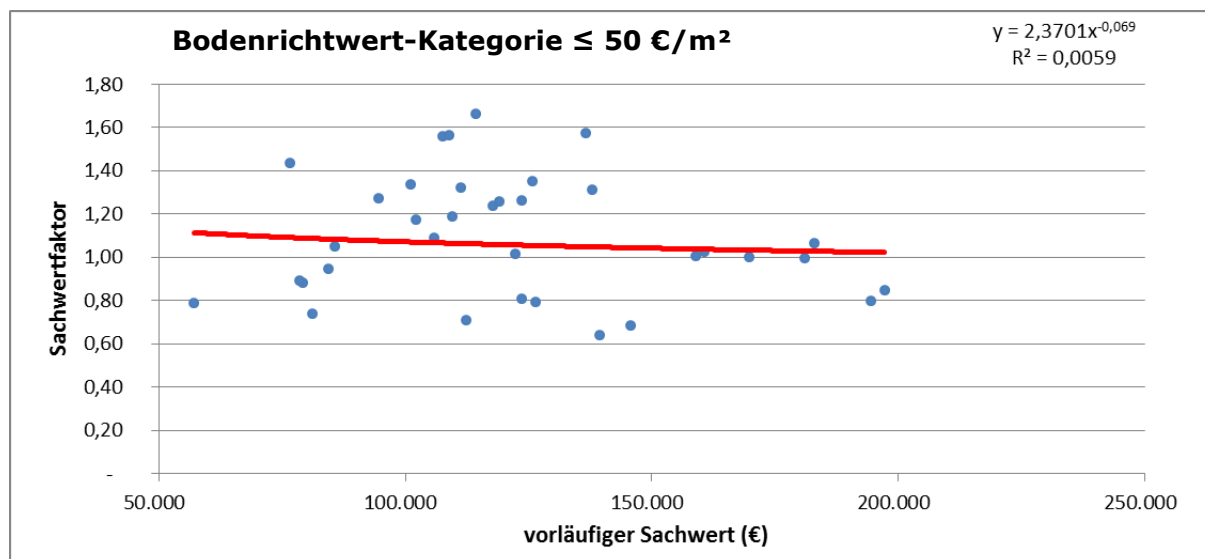
► weiterer Metropolitanraum

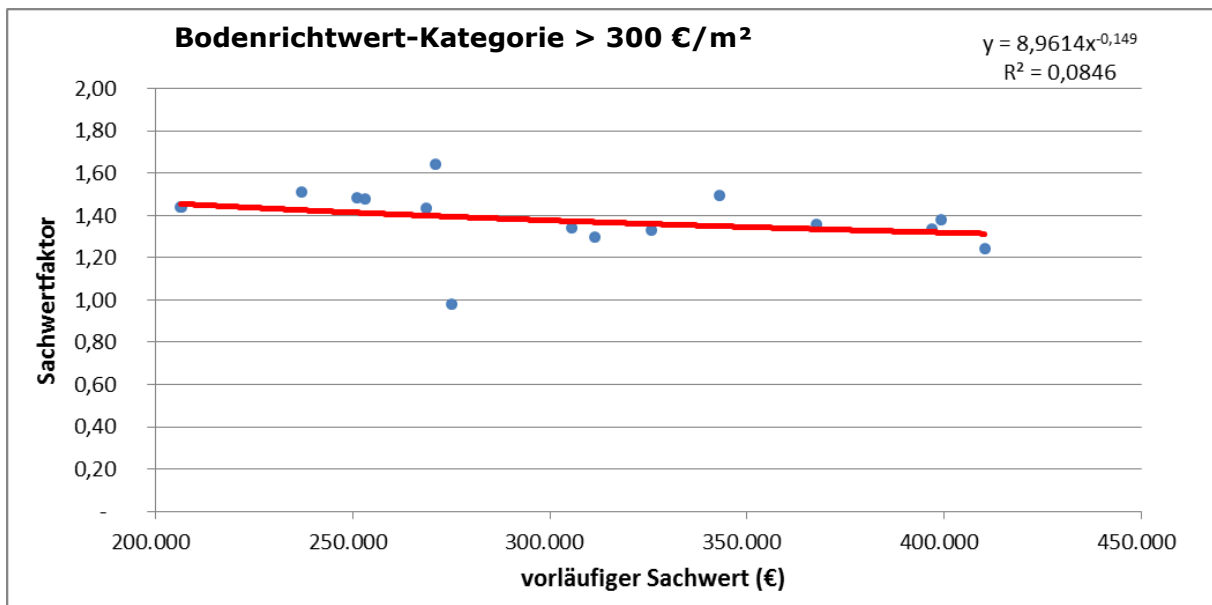
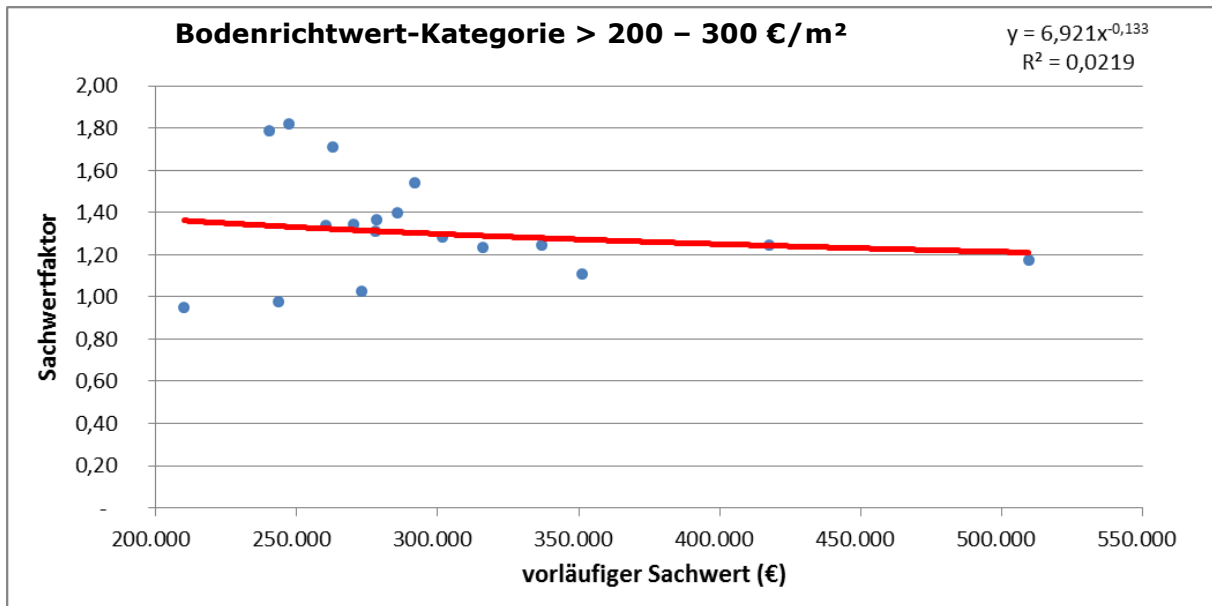
Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH, RH				
BJ ≤1945	137.000 (11)	750	1.300	110
BJ >1945-1990	187.000 (14)	890	1.570	120
BJ >1990	285.000 (6)	340	2.830	100

8.3.2 Sachwertfaktoren

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

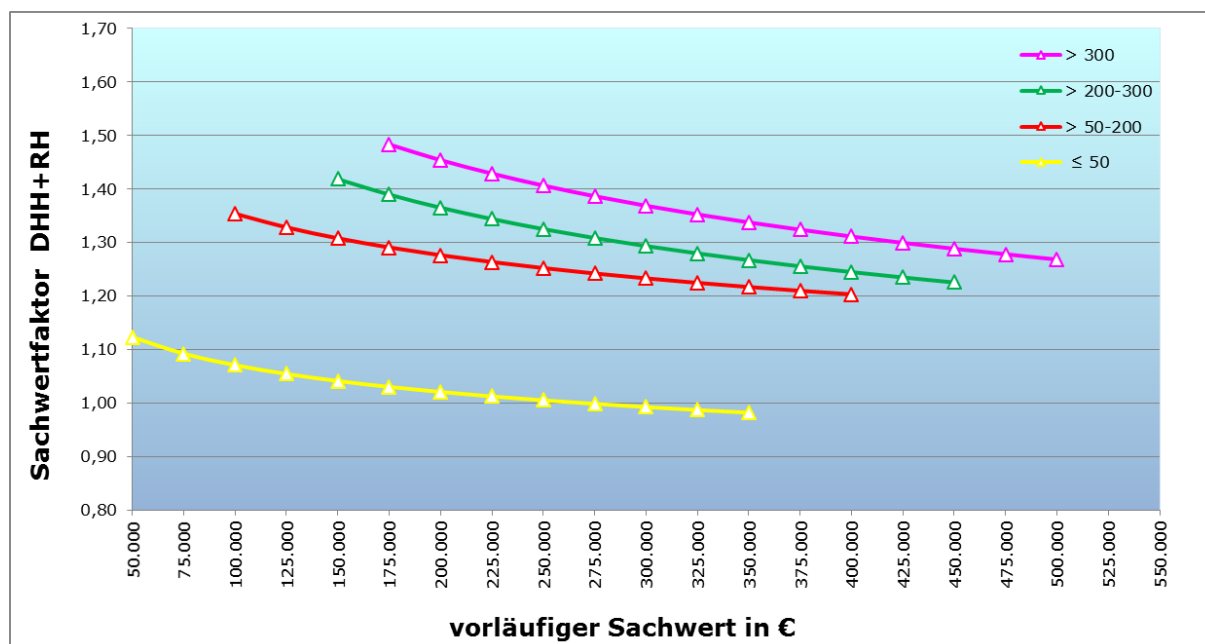
Das Ergebnis der Untersuchung von 87 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ist nachfolgend grafisch dargestellt:





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	> 50-200	> 200-300	> 300
50.000	1,12			
75.000	1,09			
100.000	1,07	1,30		
125.000	1,05	1,28		
150.000	1,04	1,27	1,42	
175.000	1,03	1,25	1,39	1,48
200.000	1,02	1,25	1,36	1,45
225.000	1,01	1,24	1,34	1,43
250.000	1,01	1,23	1,33	1,41
275.000	1,00	1,22	1,31	1,39
300.000	0,99	1,22	1,29	1,37
325.000	0,99	1,21	1,28	1,35
350.000	0,98	1,21	1,27	1,34
375.000		1,20	1,26	1,32
400.000		1,20	1,24	1,31
425.000			1,23	1,30
450.000			1,23	1,29
475.000				1,28
500.000				1,27
Kauffallanzahl	35	18	18	16
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,01	0,01	0,02	0,08
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,08	-0,09	-0,15	-0,29
Formel	$y = 2,3701x^{-0,069}$	$y = 3,6019x^{-0,085}$	$y = 6,921x^{-0,133}$	$y = 8,9614x^{-0,149}$

Aufgrund unzureichender Datenlage, wurden die Bodenrichtwertkategorien der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 300-400 €/m² und >400 €/m² an dieser Stelle durch > 300 €/m² ersetzt.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2022.

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 167 Kauffälle von Doppelhaushälften und 24 Kauffälle von Reihenhäusern.

Die Kaufpreisspanne der Reihenhäuser liegt zwischen 75.000 EUR und 525.000 EUR bei einem Kaufpreismittel von 331.000 EUR.

Die Grundstücksfläche beträgt im Mittel 373 m² und die durchschnittliche Wohnfläche 110 m².

Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt 3.040 €/m² innerhalb einer Spanne von 830 €/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	735	38.000 - 215.000 114.000	102	345 - 2.170 1.130
1946 - 1990	27	830	40.000 - 180.000 126.000	113	460 - 1.890 1.130
1991 - 2012	2	350	170.000 - 179.000 175.000	123	1.230 - 1.510 1.370
2012 - 2019	0	/	/	/	/
ab 2020	0	/	/	/	/

Bodenwertniveau 51 €/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	5	580	80.000 - 272.000 210.000	108	890 - 2.890 1.970
1946 - 1990	10	910	100.000 - 443.000 263.000	115	860 - 4.620 2.370
1991 - 2012	20	370	175.000 - 425.000 321.000	111	1.300 - 4.210 2.950
2012 - 2019	0	/	/	/	/
ab 2020	1	/	/	/	/

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	7	619	200.000 - 450.000 302.000	120	1.520 - 4.870 2.430
1946 - 1990	8	551	225.000 - 420.000 358.000	126	1.840 - 3.680 2.860
1991 - 2012	21	434	250.000 - 600.000 392.000	108	2.520 - 5.760 3.630
2012 - 2019	1	/	/	/	/
ab 2020	16	486	475.000 - 590.000 525.000	137	3.470 - 4.250 3.850

Bodenwertniveau 301 €/m² bis 400 €/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	2	689	400.000 - 500.000 450.000	125	3.210 - 3.850 3.530
1946 - 1990	2	806	399.000 - 510.000 455.000	117	3.220 - 4.680 3.950
1991 - 2012	10	267	298.000 - 480.000 411.000	113	2.950 - 5.770 3.710
2012 - 2019	1	/	/	/	/
ab 2020	0	/	/	/	/

Bodenwertniveau über 400 €/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	0	/	/	/	/
1946 - 1990	0	/	/	/	/
1991 - 2012	4	357	270.000 - 550.000 443.000	133	2.310 - 4.180 3.270
2012 - 2019	0	/	/	/	/
ab 2020	1	/	/	/	/

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2022 wurden 62 Mehrfamilienhäuser verkauft, das entspricht einem Rückgang von rund 24 % zum Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg um 88 %, ebenso wie der Geldumsatz um rund 35 %. Schwerpunkt des Marktgeschehens bildete der weitere Metropolenraum.

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

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
Berliner Umland BJ ≤1945	680.000 (366.000 – 1.550.000) (7)	1.050 (250 – 1.750)	1.920 (1.160 – 2.600)	358 (167 – 646)
BJ >1945-1990	1.293.000 (1.250.000 – 8.075.000) (2)	3.530 (940 – 6.120)	2.530 (2.140 – 2.920)	1.663 (584 – 2.741)
BJ >1990	4.667.000 (2.780.000 – 7.700.000) (3)	2.910 (810 – 5.450)	3.250 (2.650 – 4.000)	1.383 (892 – 1.927)
weiterer Metropolenraum BJ ≤1945	315.000 (90.000 – 650.000) (11)	2.200 (560 – 8.630)	940 (300 – 1.900)	328 (199 – 547)
BJ >1945-1990	446.000 (210.000 – 650.000) (6)	6.290 (1.190 – 23.050)	1.060 (170 – 1.950)	1.011 (226 – 3.669)

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 marktkonforme Verkehrswertermittlung von renditeorientierten Immobilien im Ertragswertverfahren. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung. Mit dem Liegenschaftszinssatz sollen die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Eine Verzinsung des investierten Kapitals ist daraus nicht direkt ableitbar.

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

Die Methode sowie die aktuellen Rahmenbedingungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der 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 $\leq 20\%$) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ bis $< 80\%$) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0%) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
Rohertrag	<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 €		
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €		
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 €	
ab 01.01.2022	12,2 €/m²		92 €	28 €	
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%		
ab 01.01.2015	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		
ab 01.01.2022	3,7 €/m²	6,1 €/m²	12,2 €/m²		
Mietausfallwagnis:					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					

Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus,...): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt,...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND - Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren
Bodenwert	beitrags- und abgabefreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des jeweiligen Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

$p =$ Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung ${}_0 p = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

$n =$ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

Regionale Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2021 - 2022)

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2021 bis 2022 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.

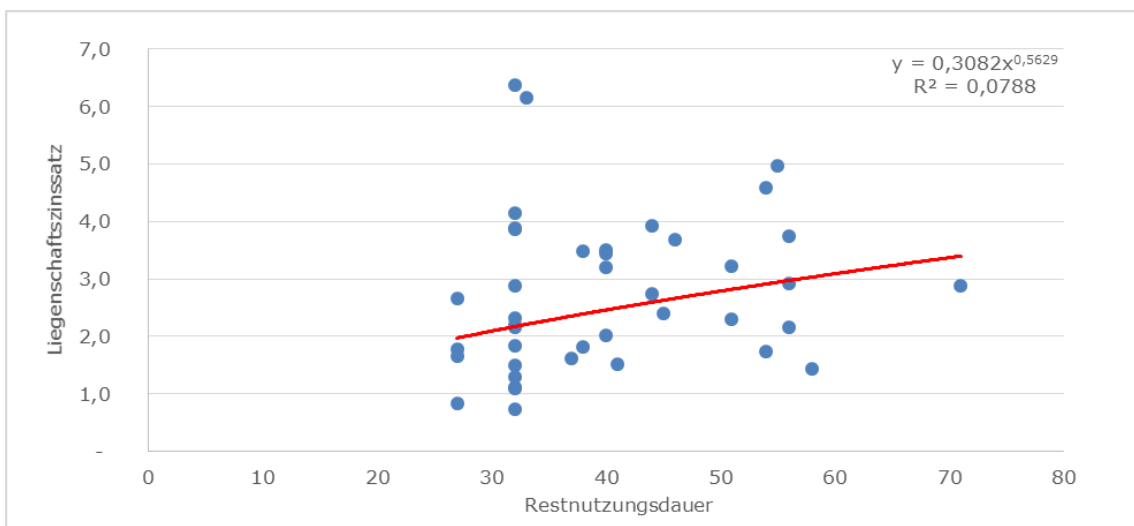
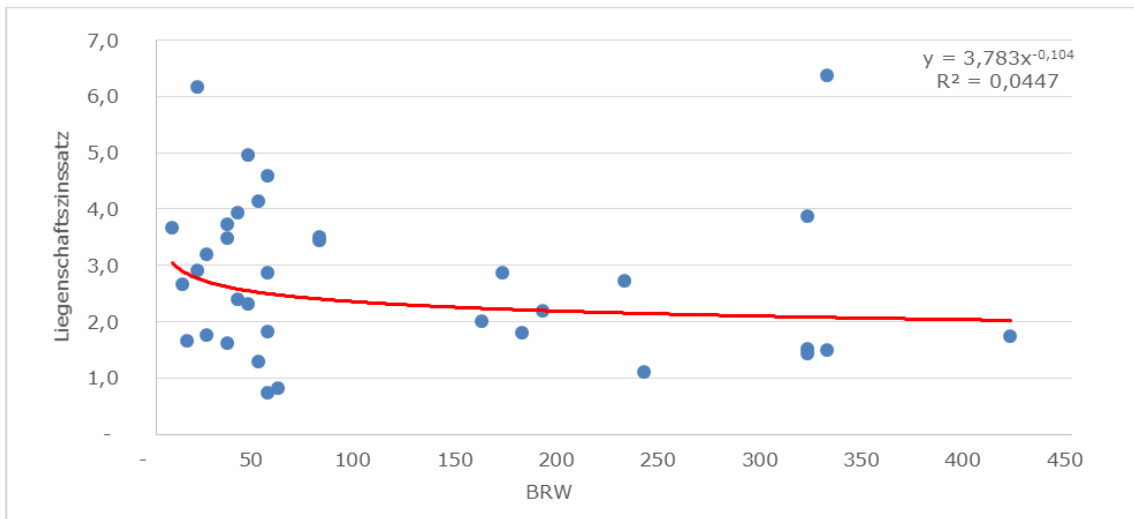
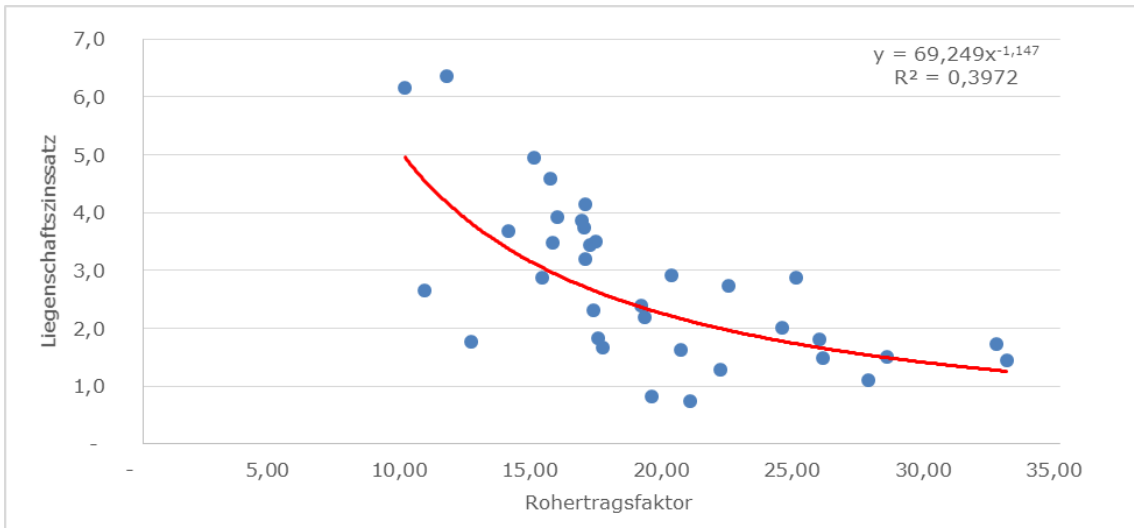
Berliner Umland (19 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	25 €/m ² - 420 €/m ²	260 €/m ²	2,4 % (1,1 - 6,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	202 m ² - 2.741 m ²	676 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 71 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,6 - 33,0	23,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,33 €/m ² - 11,95 €/m ²	7,37 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1968 - 2012	1983	
Zahl der Wohnungen	3 - 40	10	
Kaufpreis je m² WN-fläche	500 - 3.117	2.091	

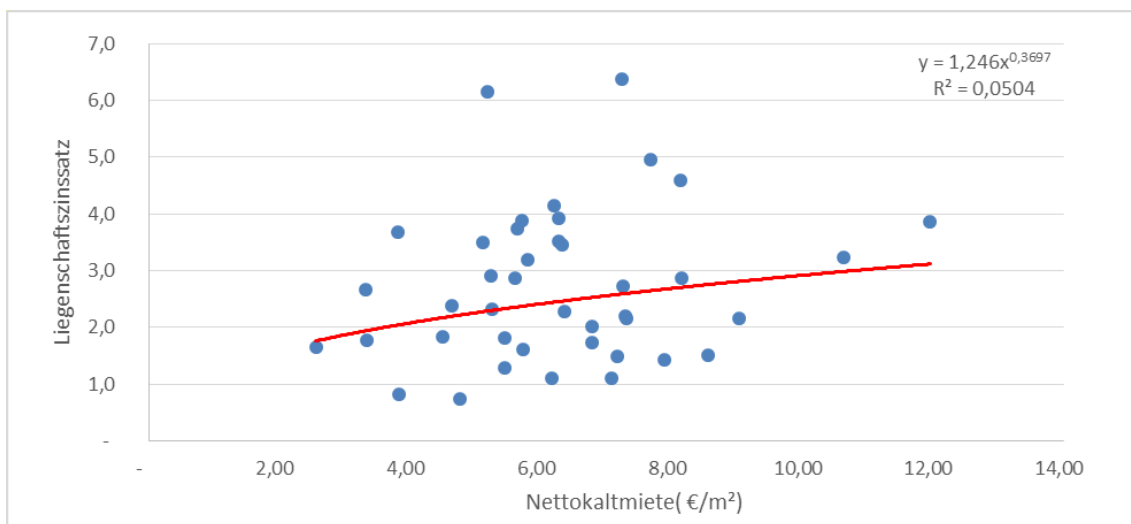
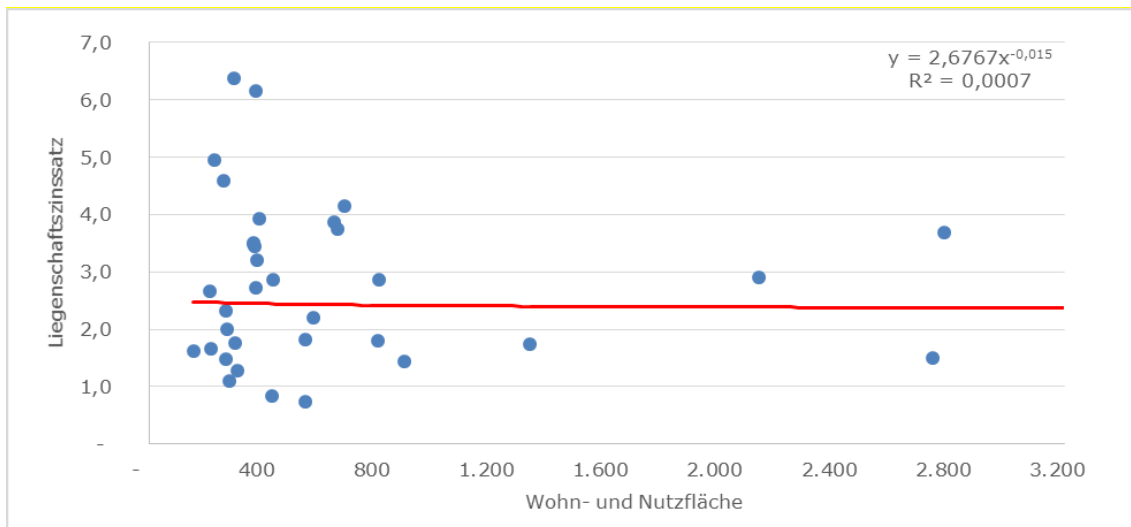
weiterer Metropolitanraum (22 Kauffälle)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	8 €/m ² - 80 €/m ²	42 €/m ²	3,0 % (0,7 - 6,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	154 m ² - 15.126 m ²	534 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 56 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,0 - 22,0	16,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,55 €/m ² - 8,14 €/m ²	5,33 €/m ²	
modifiziertes Baujahr	1968 - 1997	1980	
Zahl der Wohnungen	3 - 234	19	
Kaufpreis je m² WN-fläche	425 - 1.518	1.062	

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.
- ✓ Mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz.

Weitergehende Untersuchungsergebnisse zu Abhängigkeiten, Entwicklungen und Tendenzen sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt war gegenüber dem Vorjahr von einem Umsatzrückgang gekennzeichnet. Das Investitionsvolumen mit rund 66 Mio. € reduzierte sich um rund 5 %. Gleichermäßen sank die Anzahl der Verträge um rund 21 %, weiterhin ging der Flächenumsatz um rund 27 % zurück. Rund 50 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

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

► Berliner Umland

Lage Baujahres- klasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Nutzfläche (€)	Ø Nutzflächen- preis (m ²)	Ø Grundstücks- größe (m ²)
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤1945	735.000 (388.000 - 1.479.000) (12)	188 (70 - 439)	1.750 (750 - 3.580)	1.284 (455 - 3.455)
BJ >1945-1990	1.100.000 (200.000 - 2.000.000) (2)	786 (200 - 1.372)	1.015 (570 - 1.460)	1.488 (893 - 2.082)
BJ >1990	1.104.000 (270.000 - 4.200.000) (13)	444 (75 - 1.329)	1.930 (540 - 2.790)	1.201 (361 - 4.000)
Verkaufshallen BJ ≥1990	2.358.000 (1.000.000 - 6.546.000) (5)	2.637 (694 - 9.254)	1.260 (710 - 1.970)	11.072 (3.650 - 38.332)

► weiterer Metropolitanraum

Lage Baujahres- klasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Nutzfläche (€)	Ø Nutzflächen- preis (m ²)	Ø Grundstücks- größe (m ²)
Wohn- und Geschäftshaus BJ ≤ 1945	326.000 (45.000 - 1.200.000) (19)	251 (50 - 1.703)	810 (210 - 2.040)	1.003 (113 - 2.928)
BJ >1945-1990	/ (1)	/	/	/
BJ >1990	435.000 (175.000 - 850.000) (5)	259 (37 - 709)	1.190 (480 - 2.920)	1.279 (512 - 3.533)

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 2022 im Landkreis ein Kauffall für Produktionsgebäude und 11 Kauffälle für Werkstätten vor. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2020 bis 2022 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	2.842.000 750.000 - 6.800.000	3	/	1
Werkstatt	581.000 100.000 - 1.600.000	13	279.000 25.000 - 1.300.000	15

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Für den Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2022 insgesamt 4 Verkaufsfälle für Lagergebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2020 bis 2022 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	131.000 15.000 - 290.000	10
Maschinen-, Gerätehaus, Fahrzeughalle	699.000 314.000 - 1.150.000	4	62.000 3.000 - 160.000	5
Scheune, Schuppen, Halle	179.000 35.000 - 330.000	7	94.000 10.000 - 549.000	28
Warenlager- haus Besonderer Zweck	/	1	67.500 65.000 - 70.000	2

9 Wohnungs- und Teileigentum

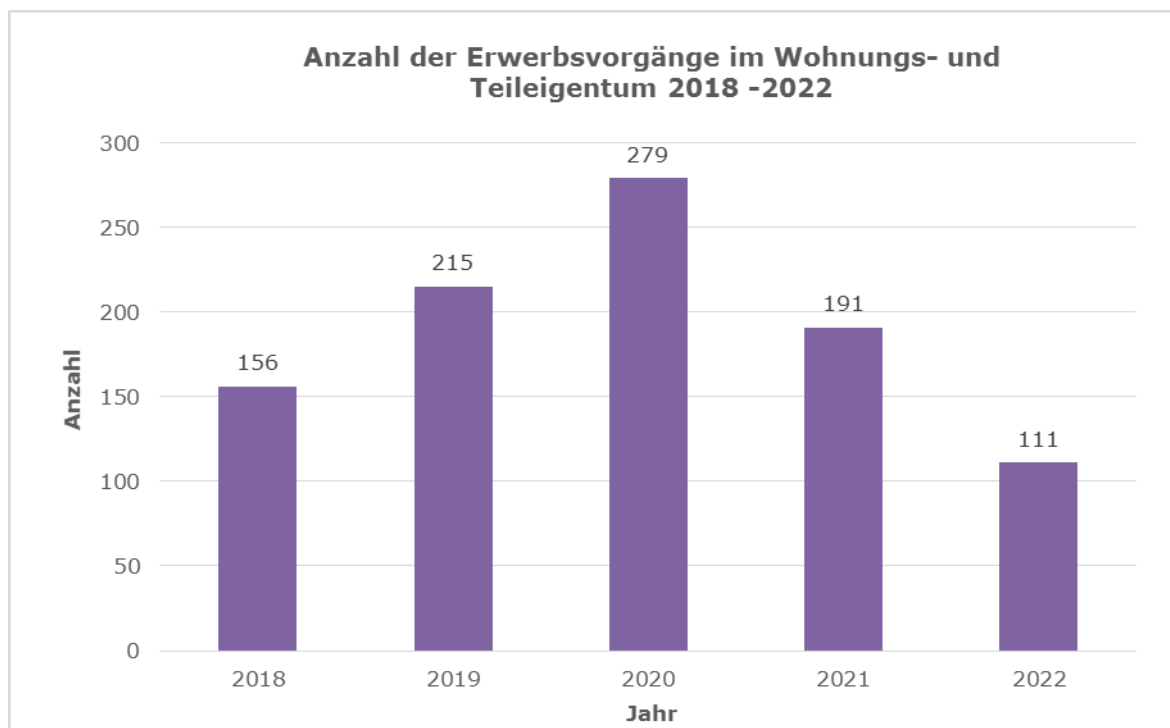
Wohnungs- und Teileigentum ist entsprechend den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum sind rechtlich gleich gestellt; 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 Kaufpreiserfassungsrichtlinie erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

- Erstverkauf:** *In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.*
- Weiterverkauf:** *Wohnungen oder Eigenheime, in der Rechtsform Wohnungs- bzw. Teileigentum, die zum wiederholten Male verkauft wurden.*
- Umwandlung:** *Als umgewandelt werden eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. In Abgrenzung zum Erstverkauf liegt keine umfassende Sanierung vor.*

Die Umsatzzahlen bei Wohnungs- und Teileigentum sind nach dem Hoch im Jahr 2020 erneut deutlich gesunken. Die Anzahl ist um rund 42 % und der Geldumsatz um rund 24 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken.



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



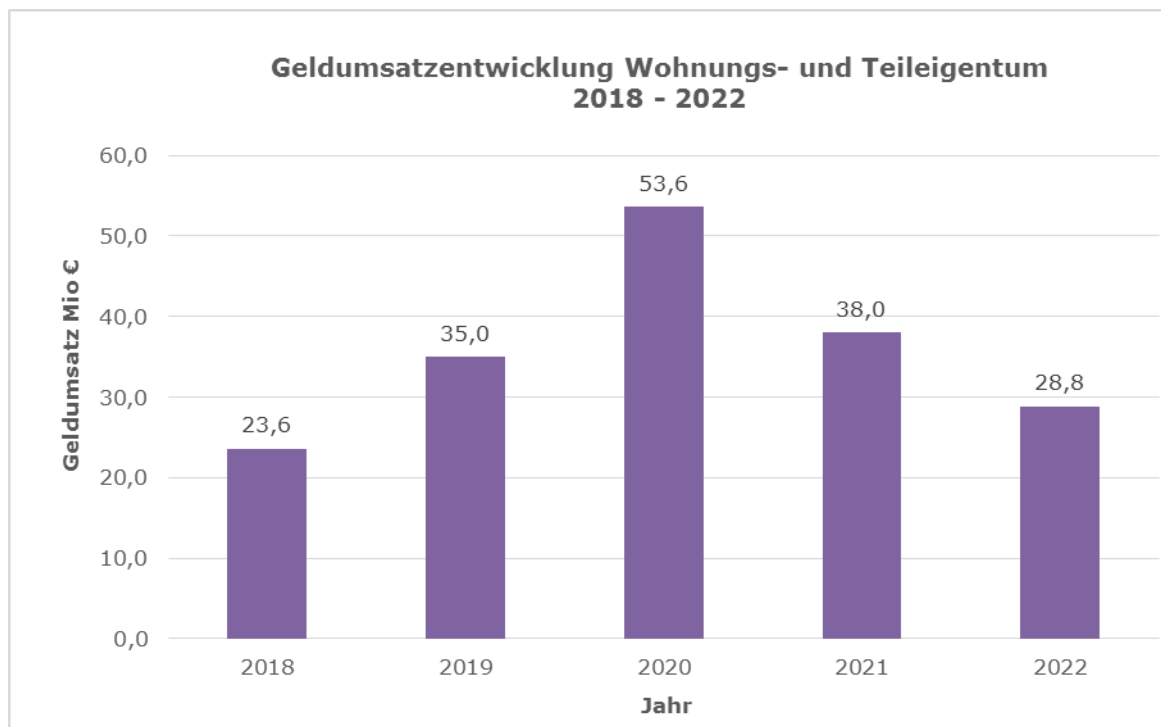
Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist durch Punkte dargestellt, wobei sich die Punkte überlagern können.

Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Der Anteil der Erstverkäufe ist im Berichtsjahr mit 11 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken.

Wie in den vergangenen Geschäftsjahren konzentrieren sich die Verkäufe auf das Berliner Umland. Der Anteil ist mit 95 % gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

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 14 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die u. g. Gemeinden. Die Eigentumswohnungen wurden alle zur Eigennutzung erworben. Im Bereich sanierten Altbau wurden drei Kauffälle 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			
Fredersdorf-Vogelsdorf	3.270	5.080	3.760	87	2009	5
Rüdersdorf b. Berlin	5.790	6.070	5.890	29	2021	3
Neuenhagen bei Berlin	5.090	6.110	5.600	98	2022	2
Petershagen/Eggersdorf	3.770	4.600	4.090	67	2021	4

Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in diesem Teilmarkt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle, insgesamt 58, 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			
Altlandsberg	2.940	3.980	3.370	98	1995	3
Bad Freienwalde	1.570	1.680	1.630	64	1978	2
Fredersdorf-Vogelsdorf	2.370	4.650	3.640	85	1996	3
Hoppegarten	3.110	5.270	3.880	90	1989	9
Lebus	950	2.470	1.560	78	1994	4
Müncheberg	1.630	2.200	1.960	81	1993	7
Neuenhagen bei Berlin	1.880	4.380	3.200	79	1985	9
Petershagen/Eggersdorf	2.400	4.050	3.210	88	1998	7
Rüdersdorf b. Berlin	1.430	3.430	2.550	87	1985	5
Strausberg	1.710	3.590	2.810	73	1967	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.

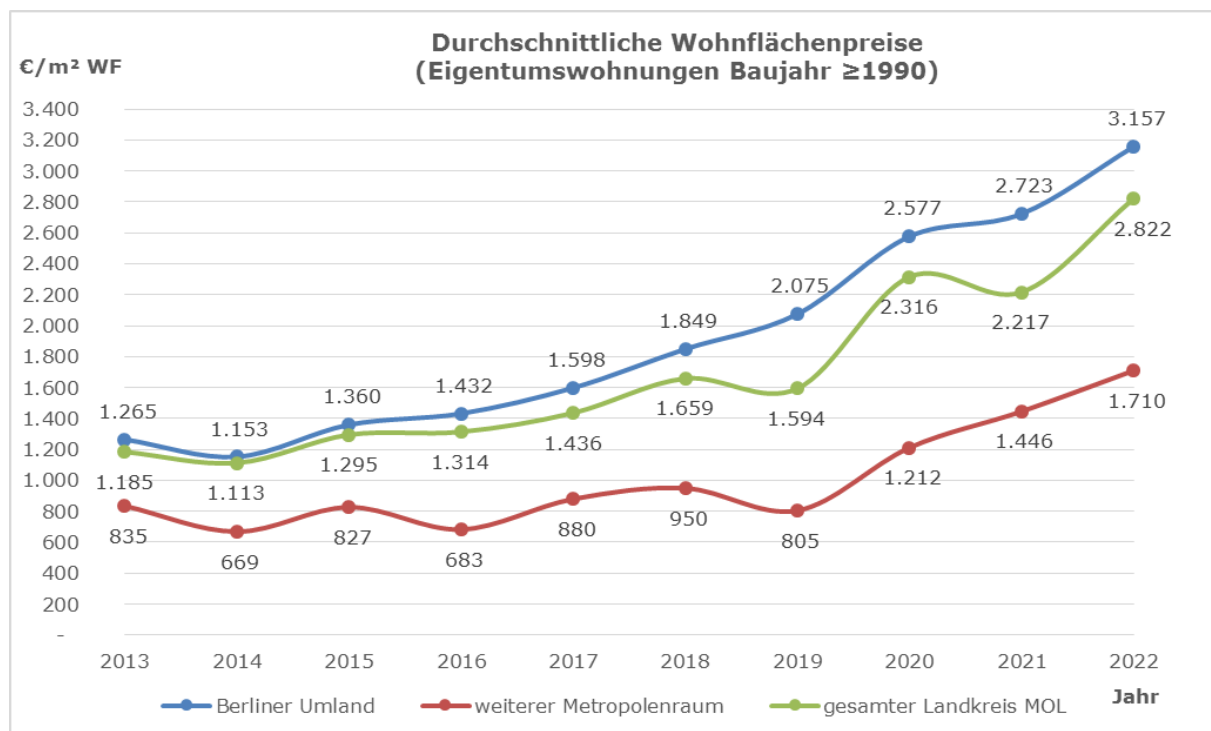
Vermietete Eigentumswohnungen

Die 22 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	3.100	3.450	3.320	54	1995	3
Müncheberg	1.000	2.520	1.760	78	1993	2
Neuenhagen bei Berlin	2.030	3.090	2.620	79	1961	5
Petershagen/Eggersdorf	2.160	3.330	2.690	48	1996	6
Rüdersdorf bei Berlin	1.800	2.530	2.170	70	1995	2
Strausberg	2.360	2.830	2.490	74	1973	4

Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 2013 (Weiterveräußerungen)



Ausgehend von einem durchschnittlichen Preisniveau von 1.185 €/m² Wohnfläche im Jahr 2013 haben die Preise für den gesamten Landkreis in den letzten 10 Jahren um rund 138 % 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 2022 wurde kein Kauffall und in den letzten 5 Jahren lediglich fünf Kauffälle für Garagen und Stellplätze im Kreisgebiet registriert.

Von einer detaillierten Auswertung wird demzufolge abgesehen.

9.2 Regionale Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen

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

Für die regionale Auswertung wurden die geeigneten Kauffälle im Landkreis Märkisch-Oderland der Jahre 2021 – 2022 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 (31 Kauffälle *)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohnfläche	23 m ² - 122 m ²	61 m ²	2,0 (0,8 – 3,3)
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 62 Jahre	51 Jahre	
Rohetragsfaktor	19,9 - 37,2	27,1	
monatliche Nettokaltmiete	4,87 €/m ² - 11,22 €/m ²	8,00 €/m ²	
Baujahr	1908 - 2003	1986	
Kaufpreis je m² Wohnfläche	1.500 – 3.250 €/m ²	2.560 €/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 (16 Kauffälle *)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohnfläche	46 m ² - 95 m ²	67 m ²	3,9 (1,1 – 5,6)
Restnutzungsdauer	44 Jahre - 55 Jahre	53 Jahre	
Rohetragsfaktor	12,6 - 27,2	16,9	
monatliche Nettokaltmiete	4,09 €/m ² - 6,92 €/m ²	4,85 €/m ²	
Baujahr	1935 - 1996	1991	
Kaufpreis je m² Wohnfläche	720 – 1.730 €/m ²	990 €/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 01.01.2023 566 Bodenrichtwerte für Bauland im Innen- und Außenbereich, 22 Richtwerte für Sonderflächen Erholung sowie 9 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland im Innenbereich weisen eine Spanne von 10 €/m², z. B. Zäckericker Loose in der Gemeinde Oderaue, bis 500 €/m² im Ortsteil Waldesruh und Hönow-Süd der Gemeinde Hoppegarten auf. Grundstücke in Rüdersdorf mit direktem Wasserzugang, sogenannte Ufergrundstücke, verzeichnen einen Bodenrichtwert von 550 €/m². Die Zone WP am Stienitzsee (Tonloch) in Hennickendorf ist um 100 EUR/m² auf 900 €/m² gestiegen.

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

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

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

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

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

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

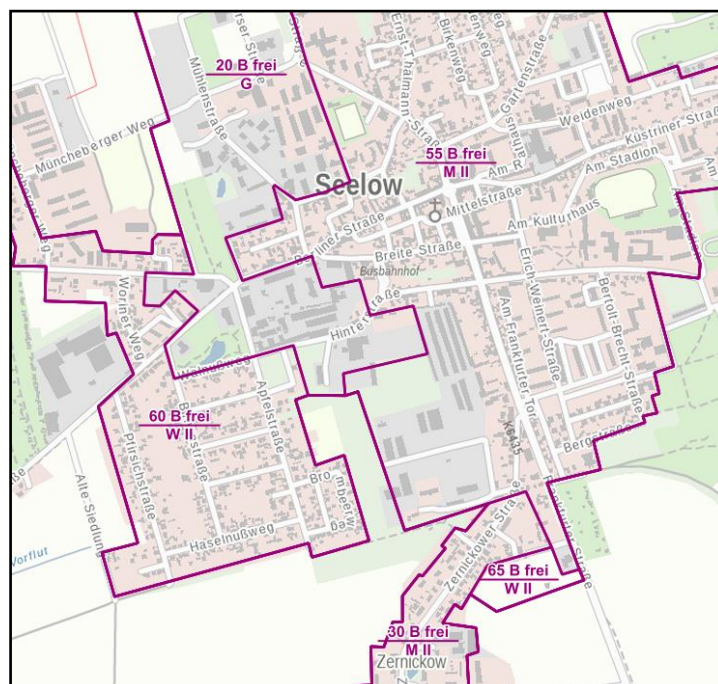
<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

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

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 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 01.01.2023 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Altfriedland	27 - M - II		10 - SE
OT Karlsdorf	12 - M		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	210 - M - III		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	220 - M - III		
Seeberg-Siedlung	230 - W - II		
Nord	200 - W - II		
WP Scheunenviertel	220 - WR - II		
Wochenendnutzung			40 - SE
Bad Freienwalde			
Zentrum/Sanierungsgebiet	60 - M - III		
allg. Wohn-/Mischgebiet	60 - M - III		
Südliche Randlage	55 - W - II		
Westliche Randlage	60 - W - III		
Gewerbegebiet		13 - G	
OT Altranft	45 - M - II		
OT Altranft-Gewerbegebiet (Zentrum)		11 - G	
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	120 - M - III		
allgemeine Ortslage	130 - M - II		
Ortslage_Ufergrundstücke	260 - W UG - II		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf-Ortslage	370 - M - II		
Fredersdorf-Nord	390 - W - II		
Fredersdorf-Süd	400 - W - II		
Fredersdorf-Süd A 10	310 - W - II		
Fredersdorf-Gewerbegebiet		60 - G	
Vogelsdorf-Ortslage	180 - M - II		
Vogelsdorf-Nord	350 - W - II		
Vogelsdorf-Nord A 10	320 - W - II		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet (Betonwerk)		70 - G	
Heckelberg	30 - M - II		
Rüdersdorf - Ortslage	250 - M - II		
Am Kalksee, Seebad_Ufergrundstück	550 - W UG - II		
Gewerbegebiet		50 - G	
Hennickendorf - WP Am Stienitzsee	290 - WR - II		
Hennickendorf - WP Stienitzsee (Tonloch)	900 - WR UG - II		
Hohenwutzen	30 - M - II		
Küstrin-Kietz	11 - M - II		
Lebus Ortslage	50 - M - II		
Altstadt	65 - M - 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	460 - W - II		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	460 - W - II		
Bollensdorf A 10	370 - W - II		
Mischgebiet	400 - M - III		
Gewerbegebiet		100 - G	
WP Gruscheweg	450 - WR - II		
Wochenendnutzung			30 - SE
Neuhardenberg	27 - M - II		
Seelow			
allg. Ortslage	55 - M - II		
OT Zernikow	30 - M - II		
Wohnpark Zernikow	65 - W - II		
Gewerbegebiet		20 - G	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	330 - M - III		
Nördliche Wohnlage	280 - W - IV		
allg. Wohnlage	330 - W - II		
Badstraße	420 - W - II		
Fontanestraße	420 - W - II		
Vorstadt	380 - W - II		
Hufenweg	370 - W - II		
Gartenstadt	280 - W - II		
Schillerhöhe	280 - W - II		
Jenseits des Sees	280 - W - II		
Mittelallee/Kirschallee	300 - W - II		
WP Wilkendorfer Weg	280 - WR - II		
Fasanenpark	210 - W - II		
Plattenbau Hegermühle	180 - W - V		
Plattenbau Vorstadt	180 - W - V		
Straße des Friedens (Neue Mühle)	230 - W - III		
OT Hohenstein	120 - M - II		
OT Gladowshöhe	210 - W - II		
OT Ruhlsdorf	80 - M - II		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring		60 - G	
Gewerbegebiet südl. OBI		60 - G	
Wochenendnutzung - Spitzmühle			45 - SE
Wochenendnutzung Postbruch			45 - SE
Wesendahl	80 - M - II		
Wochenendnutzung			10 - SE
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	50 - M - III		
allg. Ortslage	50 - M - III		
Randlage	40 - W - II		
Siedlung Holzplatz	30 - W - II		
Gewerbegebiete		13 - G	

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

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

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 erstmalig allgemeine Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen und zum Stichtag 01.01.2023 konjunkturrell fortgeschrieben. Dabei erfolgte die Ermittlung bezogen auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand.

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

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

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

Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum Stichtag 31.12.2022 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

Altlandsberg Nachdem der Gutachterausschuss für das Sanierungsgebiet „Historisches Scheunenviertel“ erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität ermittelte, werden derzeit im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ die besonderen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Bad Freienwalde 6. Fortschreibung der Anfangswerte und 4. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 31.12.2019.
Die planmäßige Stadtsanierung läuft vorerst noch weiter. Durch die Inkludierung der Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Stadtbrücke/B 158, welche wegen des drohenden Verlustes des Kurortstatus ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung ist, wird gemäß §142 BauGB eine Verlängerung der Sanierung bis 2028 erwogen. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.

- Hennickendorf** Nachdem die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin mit Beschluss Nr. 200/21/2021 vom 18.11.2021 das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Ortskern Hennickendorf“ aufgehoben hat, sind durch den Gutachterausschuss des Landkreises MOL die Anfangswerte und Endwerte im Sanierungsgebiet Hennickendorf abschließend zu ermitteln.
- Strausberg** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB, mit ihrem Beschluss am 25.06.2020 (Beschluss-Nr. 07/167/2020) die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Stadtkern Strausberg“ bis zum 31.12.2025 verlängert.
Nachdem der Gutachterausschuss letztmalig die Fortschreibung der Anfangswerte und der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010 vorgenommen hatte, wurde durch die Stadt Strausberg ein Gutachten über zonale städtebauliche Bodenwerte i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB zum Stichtag 01.01.2023 bei privaten Sachverständigen beauftragt.
- Wriezen** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.06.2019
Im Jahr 2022 soll nach Zahlung der noch offenen Ausgleichsbeträge begonnen werden, die Sanierungssatzung schrittweise für einzelne Bereiche des Sanierungsgebietes aufzuheben. Dabei hat der Gutachterausschuss den Auftrag, die besonderen Bodenrichtwerte abschließend zu ermitteln.
- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. Die Gesamtmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.
- Müncheberg** Bislang keine Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten durch den Gutachterausschuss
Die Stadt Müncheberg bereitet die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten vor. Danach werden die Ausgleichsbeträge erhoben und das Sanierungsverfahren abgeschlossen.
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2023 zu rechnen.

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 Freizeitziwecken 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 2022 liegen der Geschäftsstelle Gutachterausschuss keine Pachtverträge vor. Nachfolgend wird deshalb die Vorjahresauswertung wiedergegeben.

Der Geschäftsstelle liegen ab dem Jahr 2020 insgesamt 35 frei vereinbarte Nutzungsentgelte vor.

Diese entfallen dabei ausschließlich 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 2,31 (1,00 - 5,00)	33	Ø 1,10 (1,00 - 1,20)	2
weiterer Metropolenraum	/	/	/	/

* 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 (Stand: 03/2022) 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 dar.

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

Gewerbemietenspiegel der IHK Ostbrandenburg (aktueller Stand Februar 2022)

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte	Büros / Praxis	Gaststätten	Produktionsräume/ 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 02.03.2023 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2022 bis 31.12.2022. 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 2022 erscheint voraussichtlich im 2. Halbjahr 2023.

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	117,57	501,08	275,16	3,18	20,77	11,28
Ostbrandenburgische Platte	69,31	531,02	302,12	2,50	27,68	10,31
Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch	95,00	625,25	268,26	2,00	16,91	7,85
Oderbruch	60,00	636,12	338,25	1,50	14,76	6,76
Kreisgebiet	60,00	636,12	309,11	1,50	27,68	8,48

- 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

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 31.12.2021
Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011
Gebietsstand: 31.12.2021

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2021	Bevölkerung 31.12.2020	Abweichung
		insgesamt	insgesamt	31.12.2021 zu 31.12.2020
Personen				
12 0 64 000	Landkreis Märkisch-Oderland	197.965	197.195	770
	Amt Falkenberg-Höhe	4.617	4.635	-18
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	623	628	- 5
12 0 64 125	Falkenberg	2.255	2.269	- 14
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	711	700	11
12 0 64 222	Höhenland	1.028	1.038	- 10
	Amt Golzow	5.240	5.262	-22
12 0 64 009	Alt Tucheband	804	798	6
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	428	446	- 18
12 0 64 172	Golzow	826	788	38
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.535	2.573	- 38
12 0 64 538	Zechin	647	657	- 10
	Amt Lebus	6.092	6.098	-6
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.133	3.144	- 11
12 0 64 388	Podelzig	895	882	13
12 0 64 420	Reitwein	449	459	- 10
12 0 64 480	Treplin	359	377	- 18
12 0 64 539	Zeschdorf	1.256	1.236	20
	Amt Märkische Schweiz	10.001	9.811	190
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.464	1.474	- 10
12 0 64 153	Garzau-Garzin	479	504	- 25
12 0 64 370	Oberbarnim	1.904	1.779	125
12 0 64 408	Rehfelde	5.321	5.221	100
12 0 64 484	Waldsiefersdorf	833	833	-
	Amt Neuhardenberg	4.753	4.752	1
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.353	1.342	11
12 0 64 303	Märkische Höhe	606	598	8
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.794	2.812	- 18
	Amt Seelow-Land	4.681	4.609	72
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	676	678	- 2
12 0 64 130	Fichtenhöhe	473	476	- 3
12 0 64 288	Lietzen	692	702	- 10
12 0 64 290	Lindendorf	1.340	1.322	18
12 0 64 482	Vierlinden	1.500	1.431	69

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2021	Bevölkerung 31.12.2020	Abweichung
		insgesamt	insgesamt	31.12.2021 zu 31.12.2020
Personen				
	Amt Barnim-Oderbruch	6.857	6.812	45
12 0 64 061	Bliesdorf	1.321	1.290	31
12 0 64 349	Neulewin	932	917	15
12 0 64 365	Neutrebbin	1.376	1.379	- 3
12 0 64 371	Oderaue	1.604	1.617	- 13
12 0 64 393	Prötzel	1.060	1.050	10
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	564	559	5
Amtsfreie Gemeinden		155.724	155.216	508
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	9.654	9.662	- 8
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.231	12.286	- 55
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	14.476	14.310	166
12 0 64 227	Hoppegarten	18.322	18.202	120
12 0 64 274	Letschin	3.983	3.978	5
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	7.042	7.003	39
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	18.941	18.832	109
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	15.611	15.460	151
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.888	16.025	- 137
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.363	5.394	- 31
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	27.119	26.939	180
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.094	7.125	- 31

Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-Oderland

Stand: 30.04.2023

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: kontakt@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

Internet: www.stadt-muencheberg.de
Bürgermeisterin: Frau Dr. Uta Barkusky
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Frank Hahnel

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin
Tel: 03342 245-500
Fax: 03342 245-444
E-Mail: gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de

Internet: www.neuenhagen-bei-berlin.de
Bürgermeister: Herr Ansgar Scharnke
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Dr. Ilka Goetz

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf
Tel: 03341 4149-0
Fax: 03341 4149-99
E-Mail: post@petershagen-eggersdorf.de

Internet: www.petershagen-eggersdorf.de
Bürgermeister: Herr Marco Rutter
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Burkhard Herzog

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

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

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Hausanschrift:
Hans-Striegelski-Straße 5
15562 Rüdersdorf bei Berlin
Tel: 033638 85-0
Fax: 033638 2602
E-Mail: info@ruedersdorf.de

Internet: www.ruedersdorf.de
Bürgermeisterin: Frau Sabine Löser
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Ronny Neumann

Stadt Seelow

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

Internet: www.seelow.de
Bürgermeister: Herr Jörg Schröder
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Wolfgang Heinze

Stadt Strausberg

Hausanschrift
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Tel: 03341 381-0
Fax: 03341 381-430
E-Mail: info@stadt-strausberg.de

Internet: www.stadt-strausberg.de
Bürgermeisterin: Frau Elke Stadeler
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Steffen Schuster

Stadt Wriezen

Freienwalder Straße 50
16269 Wriezen
Tel: 033456 49-100
Fax: 033456 49-400
E-Mail: stadtverwaltung@wriezen.de

Internet: www.wriezen.de
Bürgermeister: Herr Karsten Ilm
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Peter Küster

II. Ämter

Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen
Tel: 033456 3996-0
Fax: 033456 34843
E-Mail: rubin@barnim-oderbruch.de

Internet: www.barnim-oderbruch.de
Amtdirektor: 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
Amtdirektor: 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
Amtdirektor: Herr Tino Krebs
Vorsitzende des Amtsausschusses: Frau Gudrun Wurl

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

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

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Lebus, Stadt	Herr Peter Heint
Podelzig	Herr Thomas Mix
Reitwein	Herr Detlef Schieberle
Treplin	Frau Sabine Rosslau
Zeschdorf	Herr Uwe Köcher

Amt Märkische Schweiz
Hauptstraße 1
15377 Buckow (Märkische Schweiz)
Tel: 033433 150-150
Fax: 033433 150-190
E-Mail: amtsverwaltung@amt-maerkische-schweiz.de

Internet: www.amt-maerkische-schweiz.de
Amtdirektor: Herr Marcel Kerlikofsky
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Rainer Bertram

Amt Märkische Schweiz
Außenstelle Rehfelde
Elsholzstraße 4
15345 Rehfelde
Tel: 033433 659-0
Fax: 033435 73720

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	Herr Thomas Mix
Garzau-Garzin	Herr Sebastian Fröbrich
Märkische Höhe	Herr Stefan Neumann
Oberbarnim	Herr Lothar Arndt
Rehfelde	Herr Patrick Gumprich
Waldsiefersdorf	Herr Rainer Bertram

Amt Seelow-Land
Küstriner Straße 67
15306 Seelow
Tel: 03346 80490
Fax: 03346 88805
E-Mail: info@amt-seelow-land.de

Internet: www.amt-seelow-land.de
Amtdirektor: Herr Steffen Lübbe
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Helmut Franz

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Falkenhagen (Mark)	Frau Bärbel Mede
Fichtenhöhe	Herr Jörg Henschke
Gusow-Platkow	Herr Frank Kraft
Lietzen	Herr Frank Kasper
Lindendorf	Herr Helmut Franz
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
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342 0172/9392699	makler@kuhnt-immobilien.de
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobiliengutachterin HypZert (F)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/31813400	Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411 0172/9957624	gm.nowak@t-online.de
Parduhn, Karola	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Berliner Chaussee 46 15234 Frankfurt/Oder	0335/6850163 0170/4539786	buero@isb-parduhn.de
Pfeifruck, Ines	ehrenamtliche Gutachterin	Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 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	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	03876 713-791 03876 713-794 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299 03371 608-9221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	03332 58023-13 03332 58023-50 gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg/Havel/Kataster- und Vermessungsamt 14767 Brandenburg an der Havel	03381 5862-03 03381 5862-04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	FB Geoinformation und Liegenschaftskataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355 612-4213 0355 61213-4203 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331 289-3182 0331 28984-3183 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert- Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0335 5582-520 0335 5582-503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann- Allee 104 B 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		keine auswertbaren Daten		57
Acker				38
Arrondierungsflächen				33
Ausgleichsflächen				56
Bauerwartungsland		10 - 62 %, Ø 39 % BRW Bauland		31
Baugrundstücke im Außenbereich		Ø 77 % BRW Bauland		35
Bodenrichtwerte		Auszug		99, 100
Dauerkleingärten		0,70 – 10,61 €/m ² , Ø 3,65 €/m ²		56
Eckgrundstücke		keinen Wertunterschied		33
Erbbaurechte				32
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	51
	Berliner Umland	≤ 100	6	
		> 100	9	
	weiterer Metropolitanraum	≤ 20	23	
> 20		11		
gewerbliche Bauflächen				28
Grünland				38
Landwirtschaftliche Betriebe		2,00 - 3,62 €/m ² , Ø 2,81 €/m ²		49
Lagerplätze		1,70 - 2,39 €/m ² , Ø 1,96 €/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
ortsnahe Agrarland		keine gesicherte Abhängigkeit nachweisbar		49
Parkplätze / Stellplätze				57
private Wege				56
Rohbauland		16 - 140 %, Ø 66 % BRW Bauland		31
Sanierungsgebiete (Besondere Bodenrichtwerte)				101
Unland / Geringstland		vgl. 2021: 0,24 - 0,34 €/m ² , Ø 0,26 €/m ²		50
Umrechnungskoeffizienten Bauland		keine Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis		26
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)		BU Ø 1,67 / wM Ø 2,22		58
Wald				45
Wassergrundstücke				35
Wasserflächen (Seen)		keine Kauffälle für Seen vorhanden		56
Windkraft-, Biogas-, Photovoltaikanlagen				52
Zwangsversteigerungen				19