

Grundstücksmarktbericht 2016

Landkreis Märkisch-Oderland



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Klosterstraße 14 15344 Strausberg Telefon: 03346 / 850-7461 Telefax: 03346 / 850-7469 E-Mail: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de Internet: http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2017
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	35,- ¹ €
Titelfotos	Quelle: Hartmut Rumlow Neubauvorhaben Strausberg Nordstraße, Hoppegarten Winterquartier
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

¹ ab 12. Juni 2017 entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

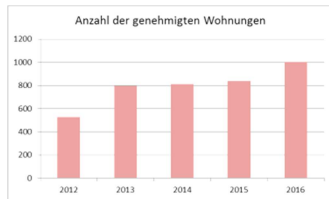
Gliederung des Grundstückmarktberichtes		Seite
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	10
4	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz.....	14
4.3	Flächenumsatz.....	15
4.4	Zwangsversteigerungen.....	16
5	Bauland	17
5.1	Allgemeines.....	17
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau /Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	17
5.2.1	Preisniveau	17
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	20
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	23
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	24
5.4	Bauland für Gewerbe	25
5.4.1	Preisniveau	26
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Sonstiges Bauland	29
5.7	Erbbaurechte.....	29
5.8	Sonderauswertungen	30
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
6.1	Allgemeines.....	33
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	35
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	39
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	40
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.3.1	Preisniveau	45
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	46
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	46
6.5	Sonstige landwirtschaftliche Flächen.....	47

7	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
8	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines.....	54
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	55
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	56
8.2.3	Vergleichsfaktoren	63
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	65
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	67
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	68
8.3.3	Vergleichsfaktoren	71
8.4	Mehrfamilienhäuser	73
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	74
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	79
8.5.1	Liegenschaftszinssätze	80
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	82
9	Wohnungs- und Teileigentum	83
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	85
10	Bodenrichtwerte	90
10.1	Allgemeine Informationen	90
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	91
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	94
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	96
11.1	Nutzungsentgelte	96
11.2	Mieten.....	97
11.2.1	Wohnraummieten (Bestandsmieten)	99
11.2.2	Wohnraummieten (Neuverträge).....	100
11.2.3	Gewerbemieten (Neuverträge)	101
11.3	Pachten	103
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	104

Anhang

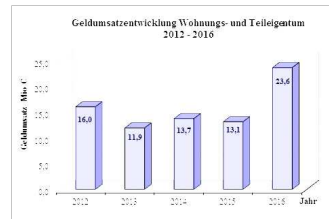
Anlage 1	Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland
Anlage 2	Ämter- und Gemeindeübersichten des Landkreises MOL
Anlage 3	Mitglieder des Gutachterausschusses
Anlage 4	Anschriftenübersicht der Geschäftsstellen im Land Brandenburg
Anlage 5	Stichwortverzeichnis und weitere Untersuchungsergebnisse

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



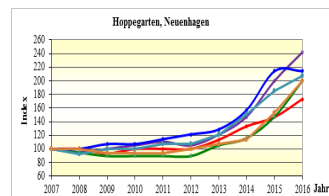
Starker Zuwachs im Wohnungsbau

Im Jahr 2016 wurde erstmals wieder seit 2003 die Marke von 1.000 genehmigten Wohnungen im Landkreis überschritten. Vor 5 Jahren lag die Zahl der genehmigten Wohnungen nur halb so hoch. (mehr dazu S. 11)



Umsatzhoch bei Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum erreichte im Jahr 2016 mit einem Plus von ca. 80 % zum Vorjahr auf **23,6 Mio. €** den absoluten Höchststand. (mehr dazu S. 83)



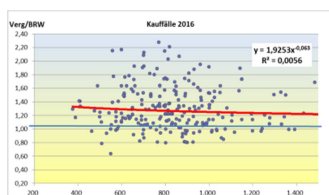
Rasante Bodenpreissteigerung im Berliner Umland

Der hohe Siedlungsdruck führte im Berliner Umland zu erheblichen Preissteigerungen bei Wohnbauland, die im Einzelfall bis zu 50 €/m² im Vergleich zum Vorjahr betragen. (mehr dazu S. 21)



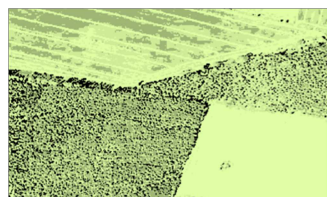
Kaufpreise steigen schneller als Mieten

Die steigende Nachfrage lässt die Immobilienpreise schneller steigen als die durchschnittlichen Einkommen und Mieten. (mehr dazu S. 12)



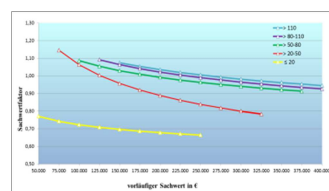
Grundstücksgröße ohne Einfluss auf den Bodenwert

Wiederholt waren keine gesicherten Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Bodenwert nachweisbar. Als Ursache kann die das Angebot übersteigende Nachfrage angesehen werden. (mehr dazu S. 23)



Landwirtschaftliche Preise leicht gestiegen

Der Preisanstieg bei Ackerflächen hat sich weiter fortgesetzt. Das durchschnittliche Preisniveau für Wald ist weiter stabil. (mehr dazu ab S. 39)



regionale Sachwertfaktoren nach NHK 2010

Die Preissteigerungen im Berliner Umland führten zu höheren Sachwertfaktoren, während im ländlichen Raum eine stabile Seitwärtsbewegung zu verzeichnen war. (mehr dazu ab S. 56)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Insbesondere in Zeiten einer dynamischen und gleichzeitig uneinheitlichen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ist ein hohes Maß an Transparenz für sachgerechte Entscheidungen unerlässlich. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland möchte die Aktivitäten auf dem regionalen Grundstücksmarkt für die Öffentlichkeit transparent machen.

Neben den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau abbilden, stellt der jährlich neu erscheinende Grundstücksmarktbericht für Marktteilnehmer, Bauwillige, Kreditgeber, sonstige Interessierte und für kommunale Stellen eine aktuelle detaillierte und verlässliche Orientierungshilfe dar. Dem Sachverständigen bietet er mit fundierten aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleiteten Informationen die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Die vorliegenden Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der zusätzlich erforderlichen Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Durch diese Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss das Privileg für einen umfassenden und detaillierten Überblick über den regionalen Grundstücksmarkt. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt den strengen Datenschutzregelungen des Landes Brandenburg und wird daher vertraulich behandelt.

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

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Wohnungseigentum
- Sonstige Flächen
- Mieten und Pachten.

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2016 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für zuverlässige Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden hauptsächlich die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

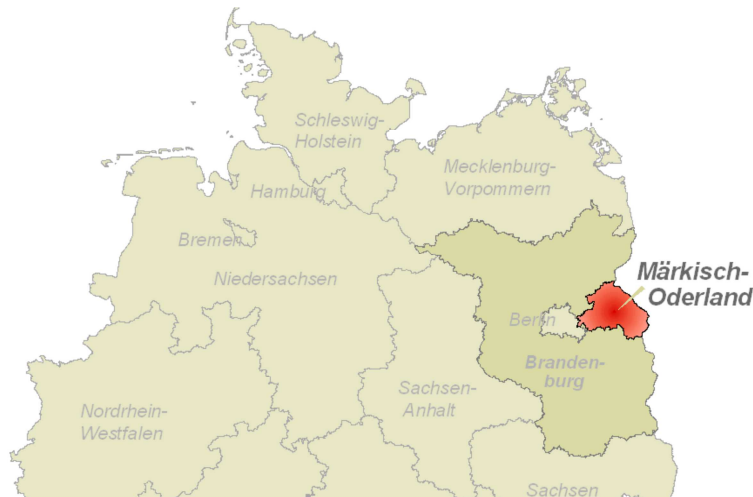
Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Einen entscheidenden Einfluss haben dabei die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie z.B. Einkommensverhältnisse, Kaufkraft, Hypothekenzinsen, Mietniveau und Mietentwicklung sowie die Höhe der Baupreise.

Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarktes werden in diesem Grundstücksmarktbericht nicht getroffen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 **Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

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



(Quelle: Internetseite LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.158,66 km ² (Stand 31.12.2014) *
	Einwohner	-	190.714 (Stand 31.12.2015; Basis Zensus 2011)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	88 Einwohner je km ² (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	7,2 % (Stand: 31.12.2016)

Abweichend von den amtlichen Prognosen werden im Landkreis Märkisch-Oderland wieder steigende Bevölkerungszahlen registriert. Nach der aktuell verfügbaren Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland **von 2014 zu 2015 um 2.292 Personen bzw. um 1,2 %** weiter gestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises unterschiedlich. Während in den Gemeinden des Berliner Umlandes hauptsächlich durch Zuzug 1.727 mehr Einwohner als im Vorjahr lebten, ist die Bilanz für den ländlichen Raum abgesehen von den Orten mit Zuwanderung weiter rückläufig.

Alle Gemeinden im Berliner Umland haben Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Mit einem Plus von 3,7 % war es in der Gemeinde Hoppegarten am höchsten.

* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 31.12.2014)

Entsprechend dem am 15.05.2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Anlage zur gleichlautenden Verordnung vom 31.03.2009, GVBl II-Nr. 13 vom 14.05.2009¹ wird der Landkreis Märkisch-Oderland gemäß den festgelegten Regionstypen in nachfolgende 2 Raumgebiete unterteilt:

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

¹ Nach einer Entscheidung des Obergerichtes Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014 wurde der LEP B-B für unwirksam erklärt. Die Landesregierung hat die Rechtsverordnung zum LEP B-B wieder in Kraft gesetzt.

² als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam

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

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

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

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

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



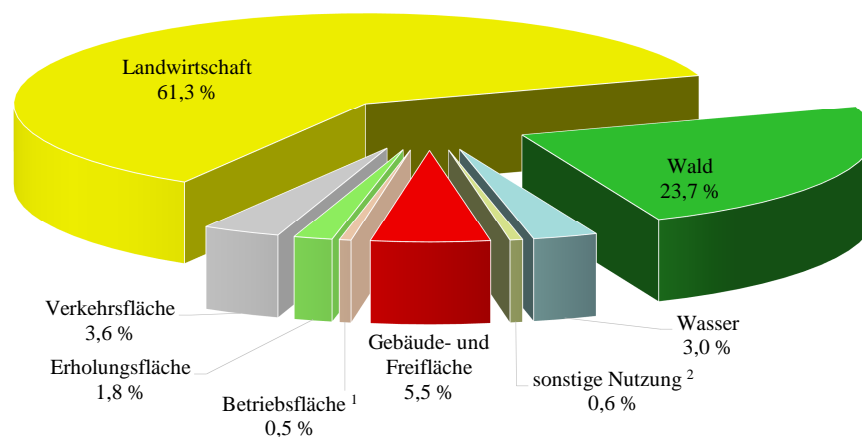
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich von Berlin besonders geprägt und wird deshalb separat als „Berlinaher Raum“ untersucht.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der für die Landwirtschaft relevanten 3 Untersuchungsgebiete innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland.



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

Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



¹ Abbau- und Halde, Ver- und Entsorgungsanlagen u. ä.

² Schutzflächen, Friedhof u. ä.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Stand 31.12.2014

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

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.

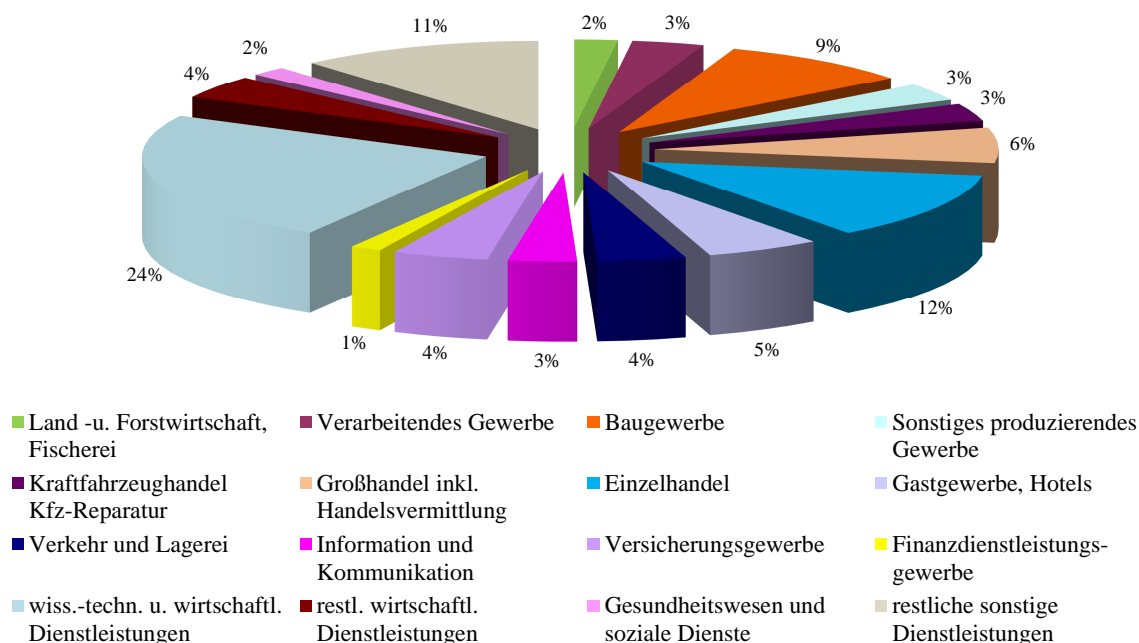
Das infrastrukturell verdichtete und mit Berlin gut vernetzte Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolenraum ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Im bundesweiten Vergleich nimmt der Landkreis Märkisch-Oderland bei Firmengründungen eine Spitzenposition ein. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen lag im Jahr 2016 mit 1.407 nur geringfügig unter dem Vorjahr. Allerdings war auch im Jahr 2016 ein negativer Saldo bei den Gewerbebetrieben zu verzeichnen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist unter Berücksichtigung der Abmeldungen gegenüber dem Vorjahr um 37 gefallen.

Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland

(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen)



Datengrundlage: IHK, Stand 01.02.2017

Bei der Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im Landkreis Märkisch-Oderland sind gegenüber dem Vorjahr weitere Steigerungen auf 88 % zu verzeichnen.

Die Auslastung im Berliner Umland ist um 4 % gestiegen und beträgt ca. 90 %. Sie machen ca. 80 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Im weiteren Metropolenraum beträgt die mittlere Auslastung der Gewerbegebiete weiter ca. 80 %. (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2016).

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

Die Beschäftigungslage hat sich im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich verbessert. Es gab gegenüber dem Vorjahr 1.358 Arbeitslose weniger. Mit einer Arbeitslosenquote von 7,2 % wird der niedrigste Wert seit 1990 erreicht. Sie liegt damit unter dem Landesdurchschnitt von 7,5 %.

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 4,9 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 12,5 % und in Seelow bei 11,8 %.

(Quelle: Arbeitsmarktbericht für den Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2016)

Die günstigere Quote im Bereich Strausberg ist neben dem höheren Arbeitsplatzangebot insbesondere auf die zahlreichen Berufspendler zur Hauptstadt Berlin zurückzuführen. Die berlinnahe Lage wirkt sich in Verbindung mit der sehr gut ausgebauten Infrastruktur (U-Bahn, S-Bahn) günstig auf die Erwerbstätigenquote aus.

Daten zur Baukonjunktur

Der Wohnungsbau hat im Jahr 2016 im Landkreis Märkisch-Oderland weiter deutlich zugelegt und erreicht den Höchststand der letzten 5 Jahre. Im Vergleich zu 2012 wurden im Berichtsjahr fast doppelt so viele Wohnungen genehmigt. Die Steigerung zum Vorjahr betrug fast 20 %.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2012	378	7	23	526
2013	554	14	17	799
2014	589	25	26	812
2015	657	26	21	840
2016	727	19	17	1002

Demgemäß wurden im Berichtsjahr je 1.000 Einwohner 3,8 Einfamilienhäuser bzw. insgesamt 5,2 Wohnungen genehmigt.

Die hohen Fallzahlen sind auf die weiter äußerst günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zurückzuführen.

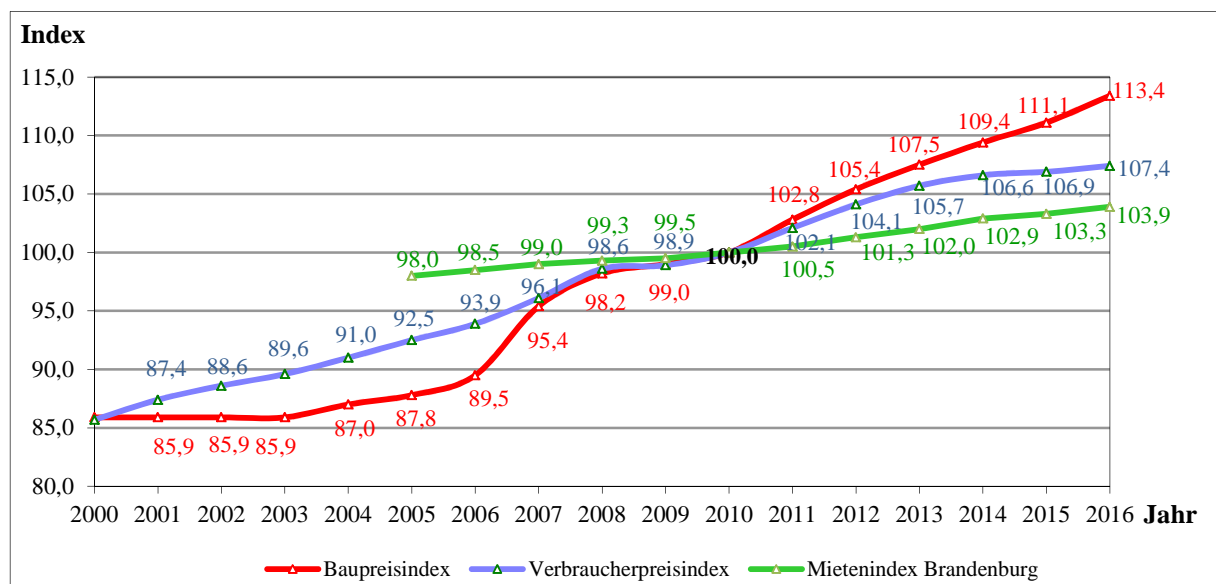
In Folge der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank haben die Bauzinsen weiter nachgegeben und lagen mit durchschnittlich 1,0 % für Kreditnehmer mit ausreichender Bonität für einen 10 Jahreskredit auf einem neuen historischen Tiefststand.

Mit der Verbesserung der Beschäftigungslage und der Einkommensverhältnisse sowie dem anhaltend niedrigen Zinsniveau hat die Bezahlbarkeit von Immobilien zugenommen. Darüber hinaus sind angesichts der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und den kontinuierlich steigenden Miet- und Kaufpreisen im Berliner Umland Immobilien als Anlageobjekte zunehmend gefragt.

Sowohl die Verbraucherpreisindizes als auch die Baupreisindizes für Wohngebäude als Indikatoren zur Geldwertentwicklung in Deutschland zeigen eine stetig steigende Entwicklung. Dabei stiegen die Baupreise deutlich schneller als die Verbraucherpreise. Ab dem Jahr 2000 sind die Baupreise für Wohngebäude im Bundesdurchschnitt um 32 % und die Verbraucherpreise um rund 25 % gestiegen (s. nachfolgende Grafik). Der Anstieg der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr war mit 0,5 % vergleichsweise moderat.

Wie in der nachfolgenden Grafik ersichtlich, fällt die Entwicklung der Nettokaltmieten im Land Brandenburg deutlich hinter dem Anstieg der Verbraucherpreise bzw. Baupreise (Deutschland) zurück. Der Mietenindex der Nettokaltmiete liegt 2016 knapp 10 % unter dem Baupreisindex.

Baupreisindex, Verbraucherpreisindex Deutschland und Mietenindex (Nettokaltmiete) Land Brandenburg (Basis 2010 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Verbraucherpreise/VerbraucherpreisindexLangeReihenPDF_5611103.pdf?__blob=publicationFile

Mietenindex : GENESIS-Online Datenbank, Tabelle 61111-0020

Während im Vergleich zum Vorjahr die Nettokaltmieten um 0,6 % gestiegen sind, lag der Preisanstieg mit 2,1 % für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer 3,5-mal so hoch.

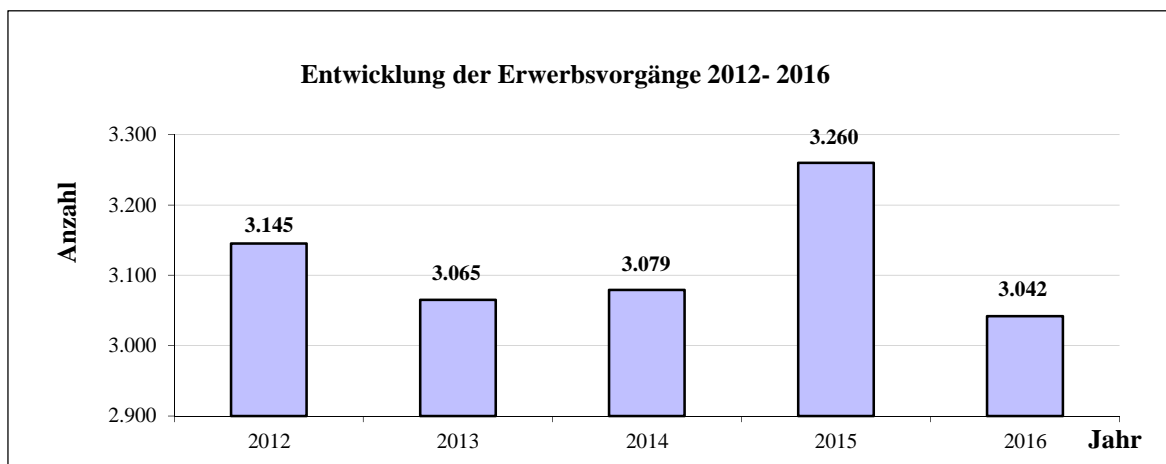
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

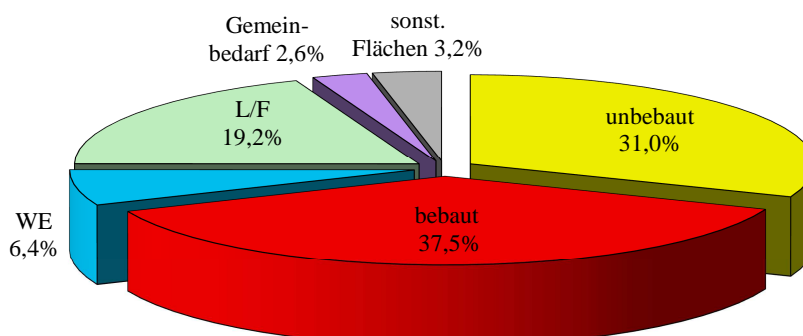
Nach der erheblichen Steigerung im Vorjahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Geschäftsjahr 2016 wieder gesunken. In den einzelnen Teilmärkten verlief dabei die Entwicklung unterschiedlich. Sowohl bei Wohneigentum als auch bei den Gemeinbedarfsflächen waren weiterhin Steigerungen zu verzeichnen. Dagegen wurde für den Teilmarkt Landwirtschaft ein Rückgang um rund 13 % registriert.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2017 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2016 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2012	3.145	935	1.168	171	669	89	113
2013	3.065	876	1.142	125	699	86	137
2014	3.079	955	1.109	141	691	41	142
2015	3.260	1.059	1.217	153	668	50	113
2016	3.042	944	1.142	196	583	79	98



Erwerbsvorgänge 2016

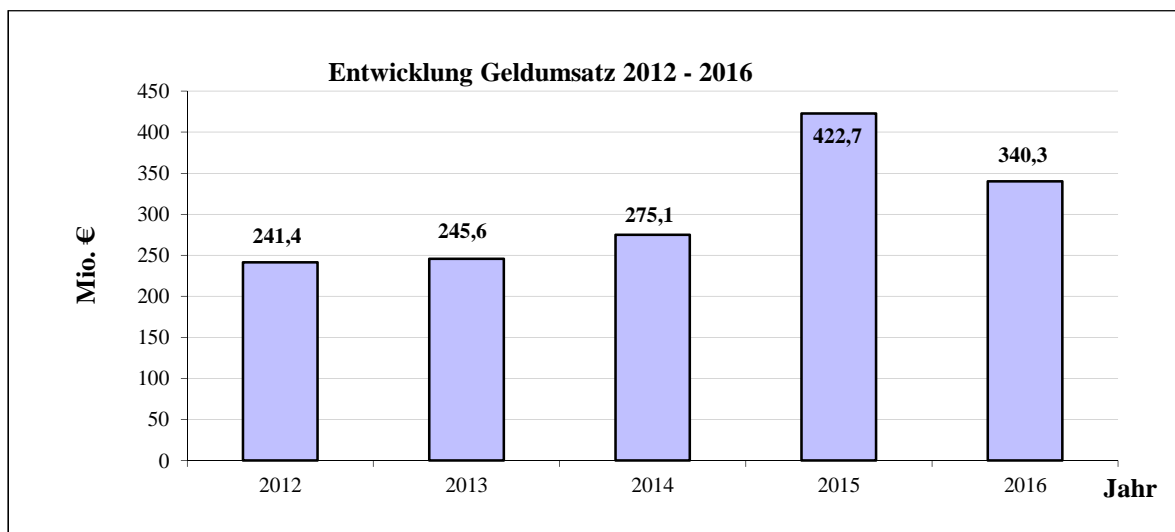


4.2 Geldumsatz

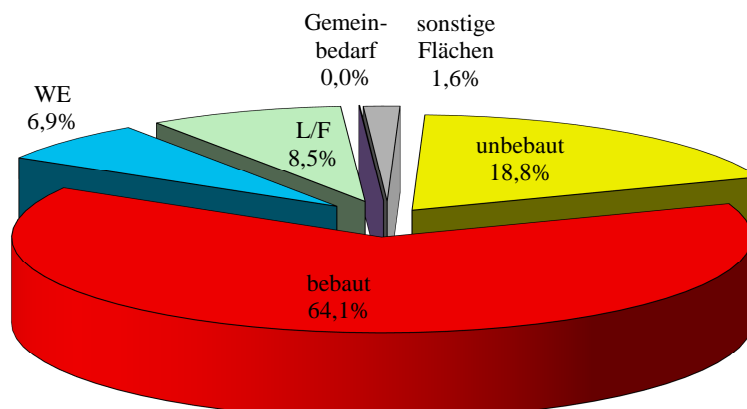
Nach dem Hoch des Vorjahres ist im Jahr 2016 der Geldumsatz insgesamt mit einem Minus von rund 20 % wieder rückläufig. Die Entwicklung verlief dabei nicht einheitlich. Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum erreichte im Jahr 2016 mit einem Plus von ca. 80 % zum Vorjahr auf 23,6 Mio. € einen neuen Höchststand. Dagegen ist der Geldumsatz in der Landwirtschaft nach den letzten zwei Jahren mit Steigerungen um fast 50 % gesunken. Im dominierenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke war ein Rückgang von 25 % zum Vorjahr zu verzeichnen. Bei unbebauten Baugrundstücken ist der Geldumsatz um 10 % gestiegen.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2012	241,4	39,9	152,5	16,0	31,4	0,1	1,5
2013	245,6	36,7	166,7	11,9	29,0	0,1	1,3
2014	275,1	49,3	157,3	13,7	53,5	0	1,3
2015	422,7	58,5	292,3	13,1	57,1	0,4	1,3
2016	340,3	64,1	218,2	23,6	28,9	0,1	5,4



Geldumsatz 2016



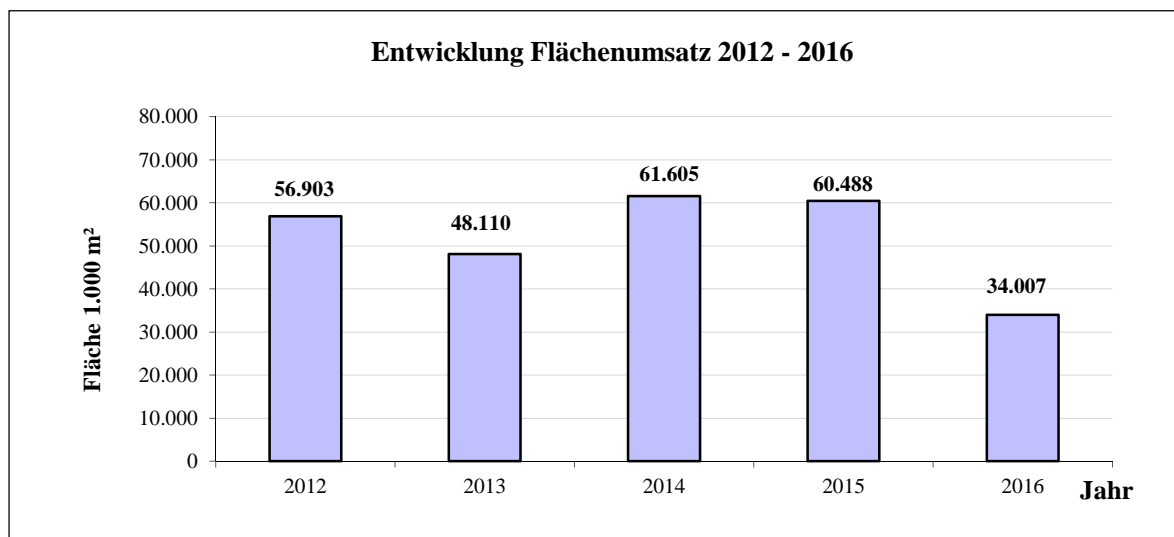
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 44 % deutlich gefallen. Die Minderung ist vor allem auf die Landwirtschaft zurückzuführen, wobei auch in den anderen Teilmärkten Rückgänge zu verzeichnen waren.

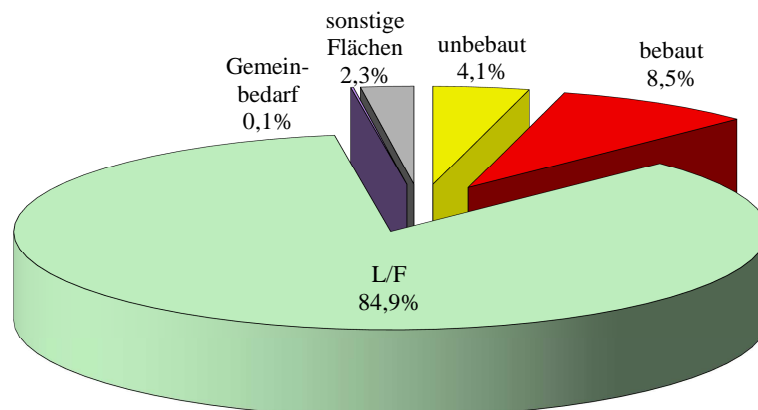
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2012	56.903	1.620	3.567	51.100	46	570
2013	48.110	1.258	4.501	41.809	27	514
2014	61.605	1.631	3.710	55.367	28	869
2015	60.488	1.913	3.400	53.822	75	1.278
2016	34.007	1.403	2.904	28.888	39	773



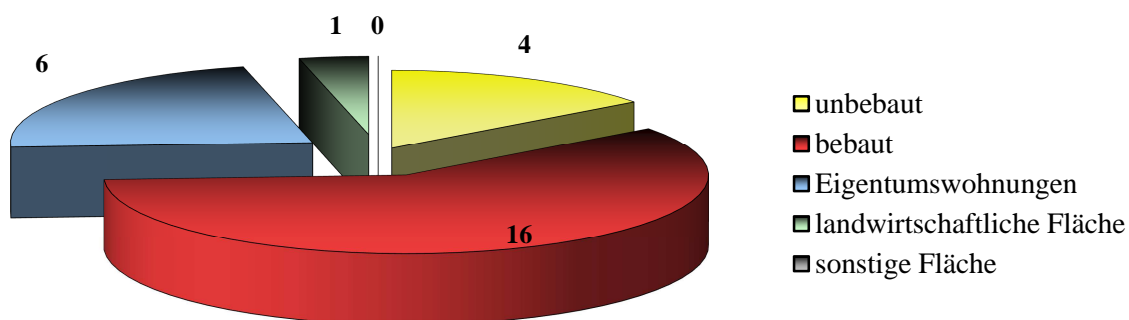
Flächenumsatz 2016



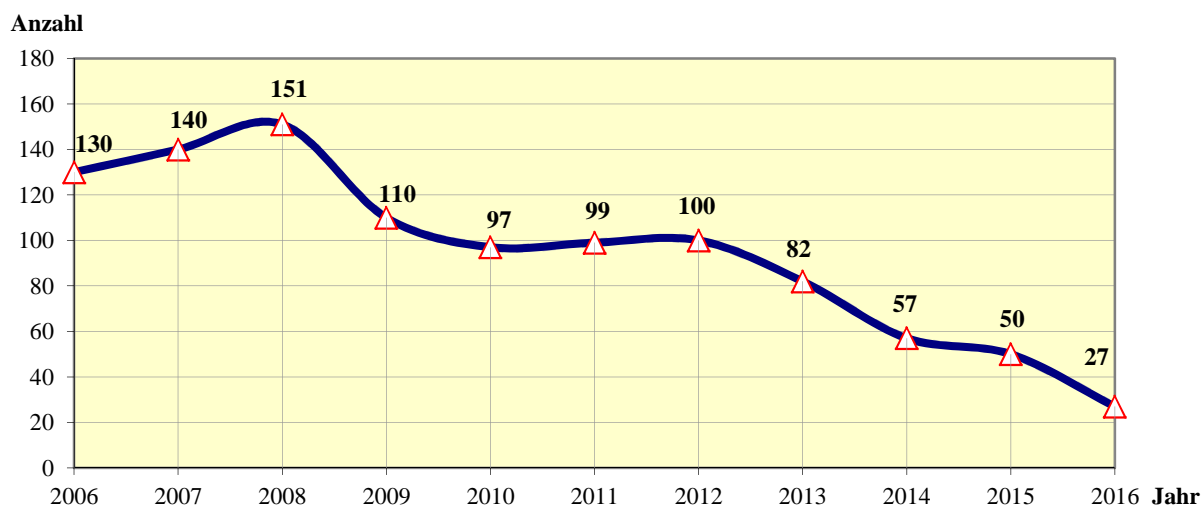
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2016 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 27 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Der weitere Rückgang der Anzahl der Zwangsversteigerungen um 46 % gegenüber dem Vorjahr führt zum Tiefststand seit Beginn diesbezüglicher Analysen.

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.

Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2016 eine Streuung von 10 % bis 190 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	115 %	50 % - 165 %
bebaute Grundstücke	70 %	10 % - 190 %
Eigentumswohnungen	80 %	50 % - 100 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	105 %	-

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Der Geldumsatz für unbebaute Baugrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals gestiegen und erreichte einen neuen Rekord. Dagegen ist sowohl die Anzahl der Verträge als auch der Flächenumsatz gefallen. Das ist ein Beleg für die tlw. erheblich gestiegenen Bodenpreise bei vermindertem Angebot in diesem Teilmarkt.

Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 88 %.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2016 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (100 T €)	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Individueller Wohnungsbau	838	929	1106	1553	528	494
Mehrfamilienhäuser	67	74	94	86	64	44
Geschäftliche Nutzung	1	2	0,01	2	0,02	0,18
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	4	5	50	71	1	2
Gewerbliche Nutzung	25	40	148	196	47	44
Sonstige Nutzung	9	9	5	5	0,64	0,85
Gesamt	944	1.059	1.403	1.913	641	585
Entwicklung zum Vorjahr [%]	- 11		- 26,7		+ 9,5	

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau

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

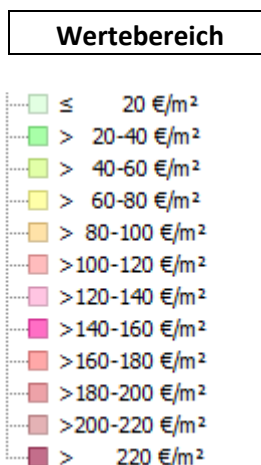
Der Trend der vergangenen Jahre setzt sich in diesem Teilmarkt fort. Während im Berliner Umland das Baulandpreisniveau durch die stark gestiegene Nachfrage zu einer Anhebung des Bodenwertniveaus führte, stagniert es im strukturschwachen weiteren Metropolenraum auf niedrigem Niveau. Im ländlichen Raum betragen die Preise für Baugrundstücke nur einen Bruchteil derer im Berliner Umland.

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

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: OpenJUMP)



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

Das Baulandpreisniveau ist in den nachfolgenden Tabellen differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2016 und berücksichtigt die unterschiedliche erschließungsbeitragsrechtliche Situation.

Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	98,00	24,00 – 230,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	144,00	80,00 – 230,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	93,00	60,00 – 125,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	57,00	24,00 – 95,00
weiterer Metropolitanraum	16,00	3,00 – 65,00
Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	31,00	15,00 – 65,00
Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow	18,00	8,00 – 50,00
Höhendörfer	10,00	5,00 – 17,00
Oderbruchdörfer	6,00	3,00 – 17,00

Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	110,00	44,00 – 200,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	156,00	105,00 – 200,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	106,00	80,00 – 140,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	78,00	44,00 – 150,00
weiterer Metropolitanraum	40,00	30,00 – 60,00
Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Seelow, Müncheberg, Lebus)	40,00	32,00 – 60,00

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

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

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

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

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

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

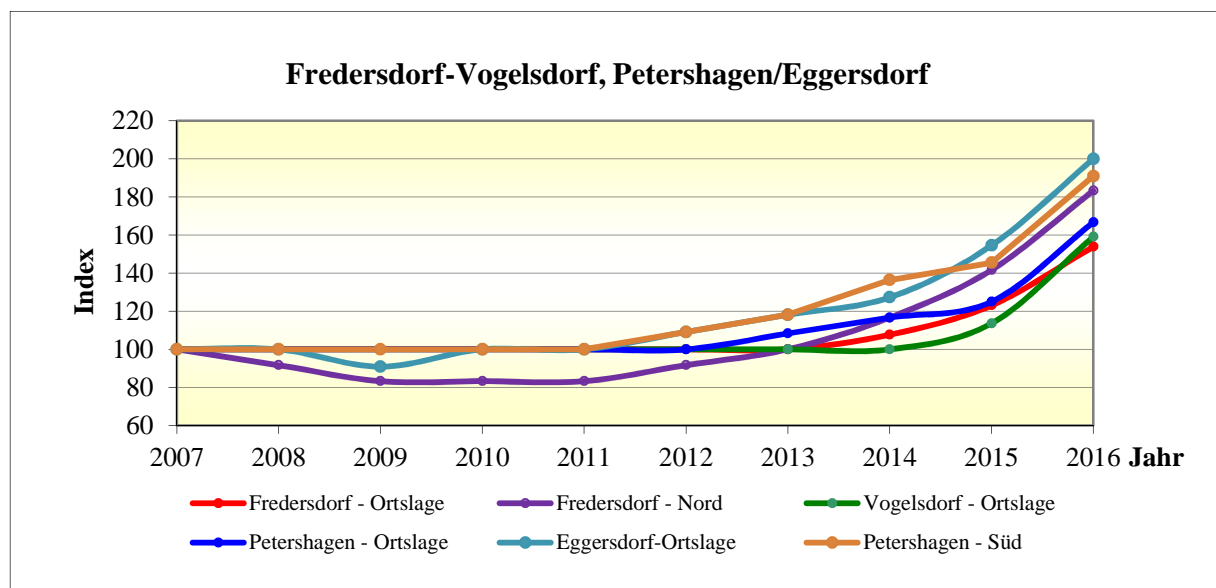
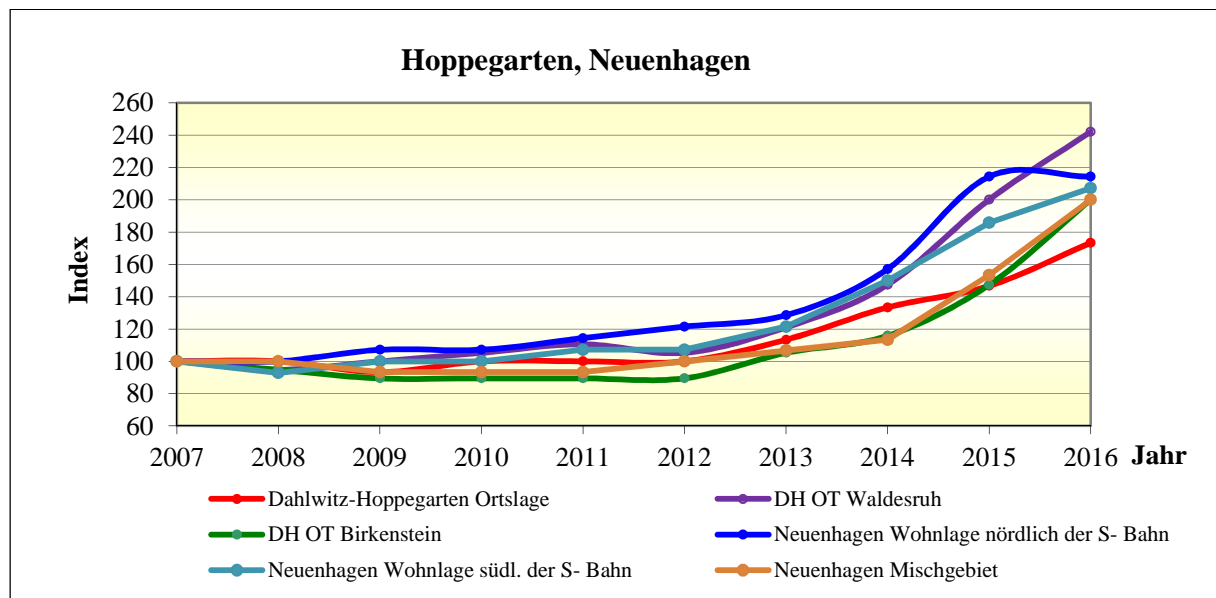
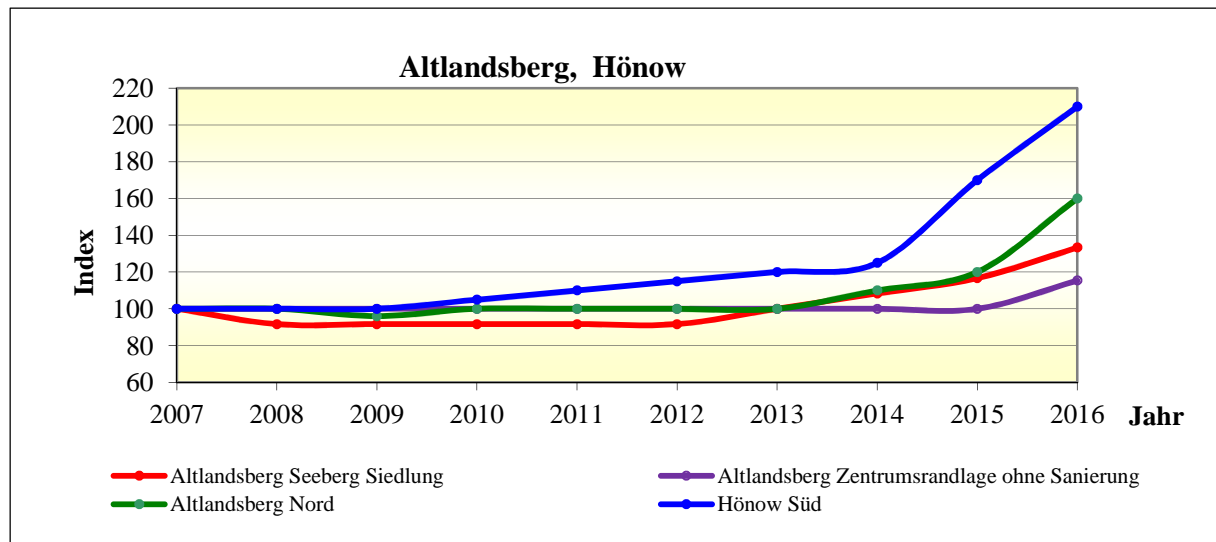
Deshalb hält der Gutachterausschuss eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

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

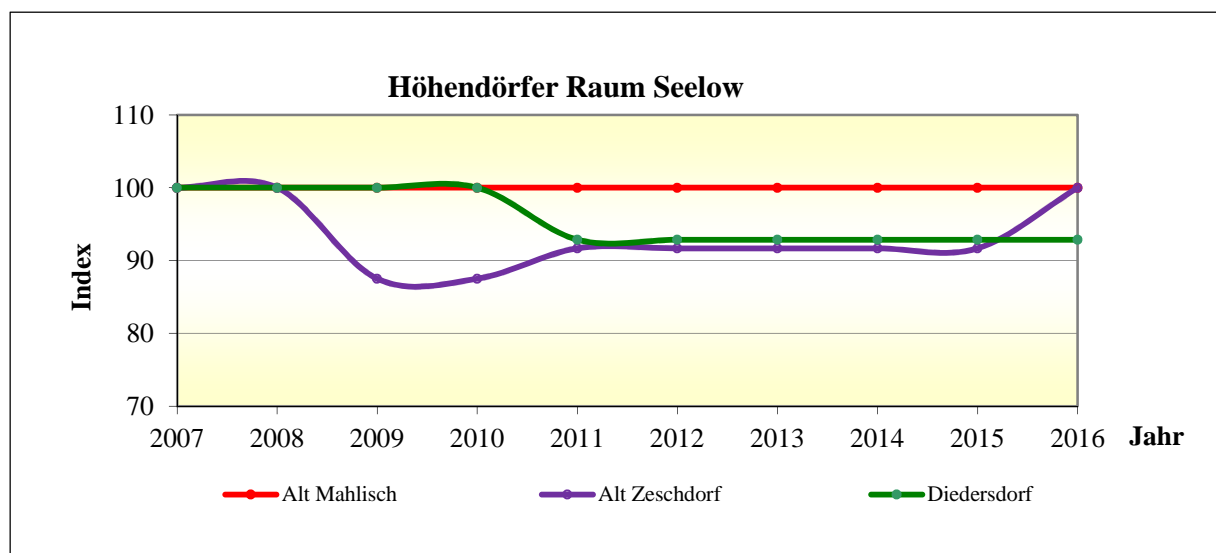
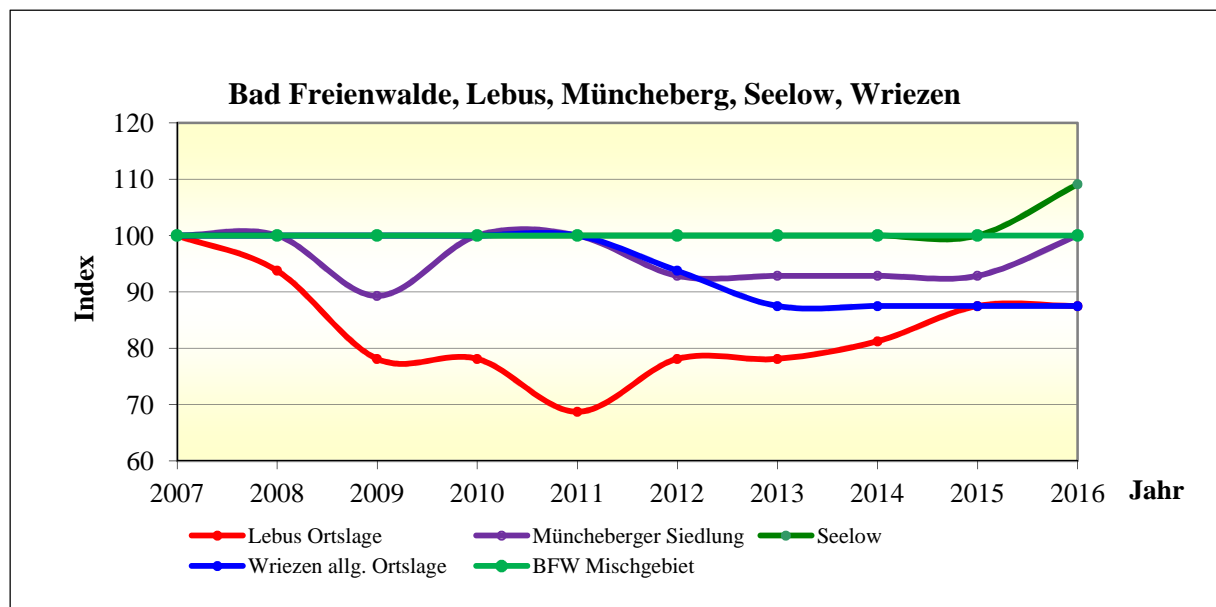
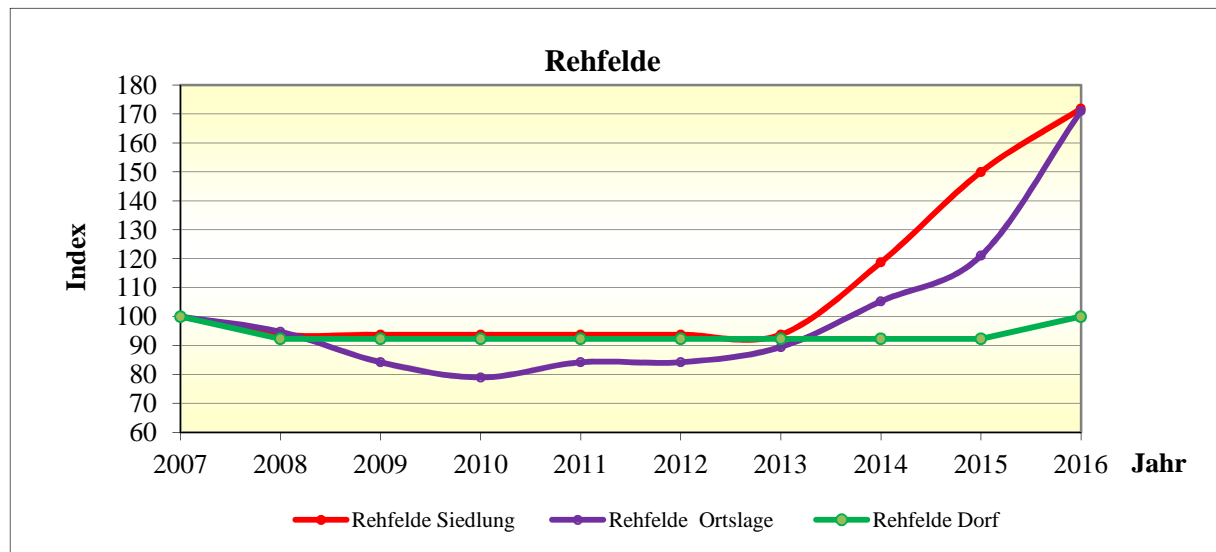
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2007 mit dem Index 100 festgelegt.

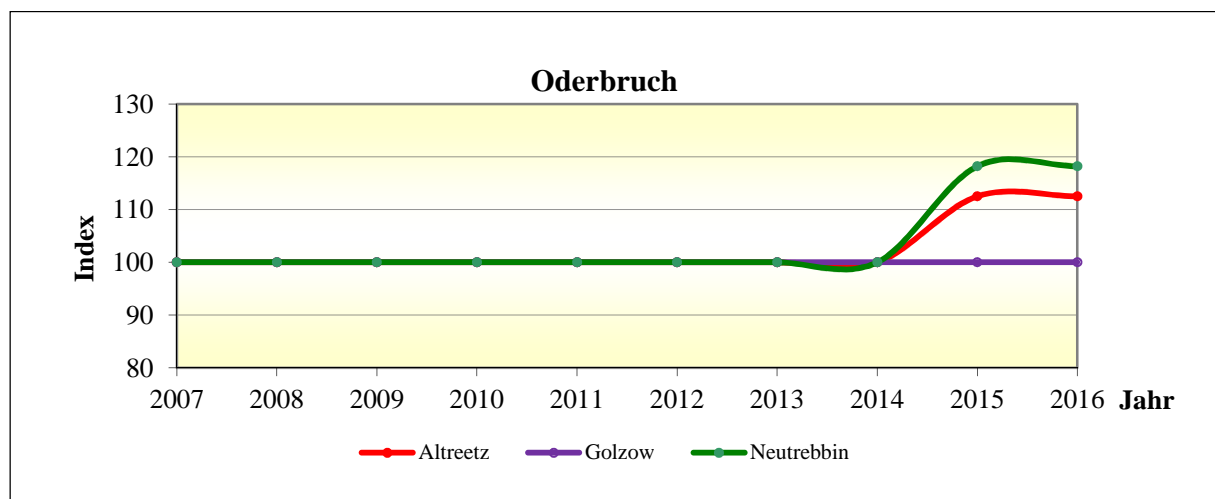
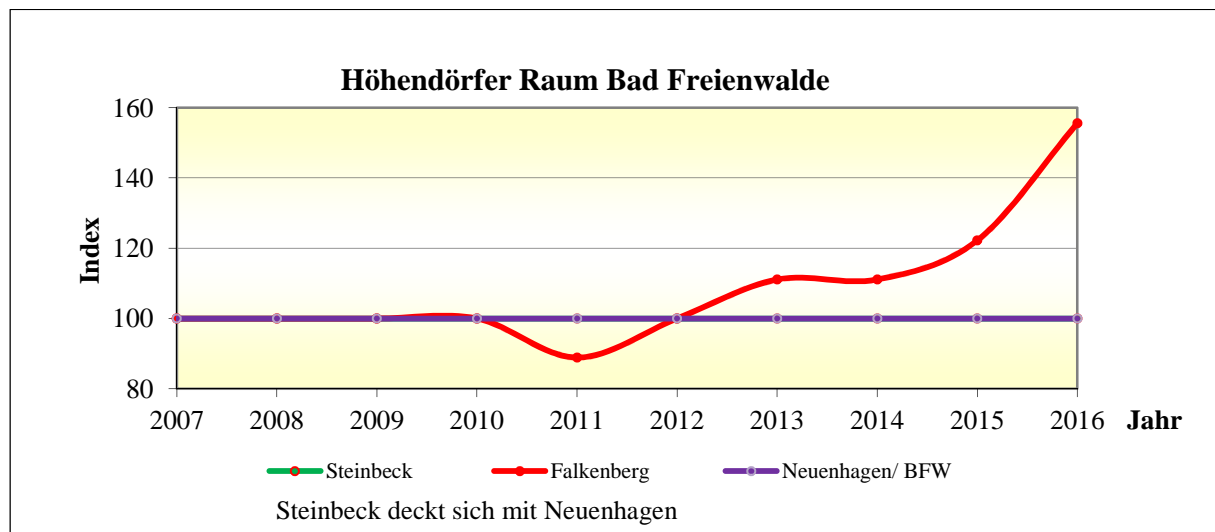
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum





5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

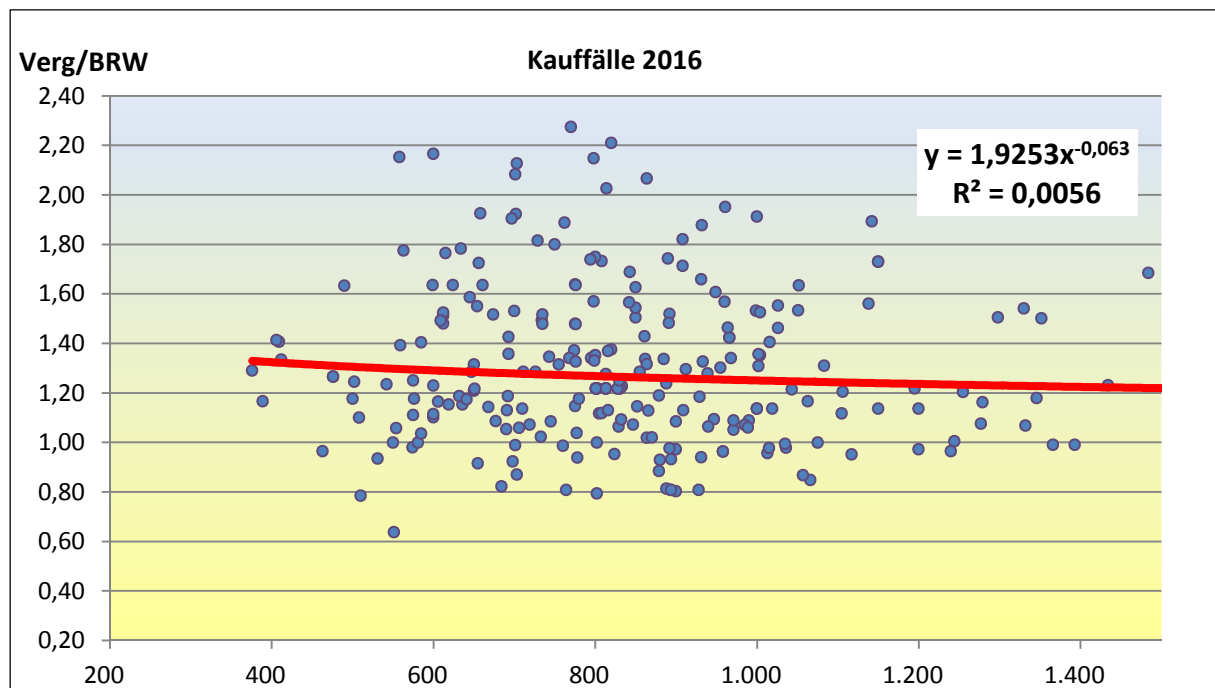
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden.

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2016 wurde für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Berliner Umland der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

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

Als Ergebnis der Untersuchung ist wiederholt wie in den zwei Vorjahren festzustellen, dass eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Grundstücksgröße wiederum nicht nachweisbar ist (s. a. Punktwolke und Bestimmtheitsmaß nachfolgender Grafik).



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

D. h. die Annahmen, dass größere Flächen zu einem geringeren Quadratmeterpreis veräußert werden und dass kleinere Flächen höhere Quadratmeterpreise erzielen (s. a. Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL vom 20.03.2014) lassen sich gegenwärtig für den regionalen Grundstücksmarkt nicht bestätigen.

Demgemäß wird die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Märkisch-Oderland nicht empfohlen.

Die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus werden im Landkreis Märkisch-Oderland mit einem durchschnittlichen Flächenbezug angegeben. Die Flächenangaben zu den Bodenrichtwerten haben deshalb derzeit lediglich nachrichtlichen Charakter. Bei einer Änderung der Marktverhältnisse können sich künftig jedoch wieder Abhängigkeiten ergeben.

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 wie in den Vorjahren dafür keine Kauffälle registriert.

5.4 Bauland für Gewerbe

Der Geldumsatz ist in diesem Teilmarkt um ca. 7 % gestiegen, während sowohl in der Anzahl als auch im Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr Rückgänge zu verzeichnen waren. Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende Gewerbegebiete vorhanden.

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	99,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	146.000	32,0
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	100,0
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	133.535	98,6
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	84,5
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	80,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	82,0
Summe / Mittel		3.355.764	89,9*

weiterer Metropolenraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m²	Auslastung %
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	204.199	83,0
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	250.000	86,5
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	206.000	77,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	81,2
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	93.626	64,0
Summe / Mittel		870.791	80,3*

* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

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

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere im Berliner Umland deutlich gestiegen.

Weitere Informationen unter <http://www.molinvest.de/> (Internetpräsentation des Wirtschaftsfördervereins 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.

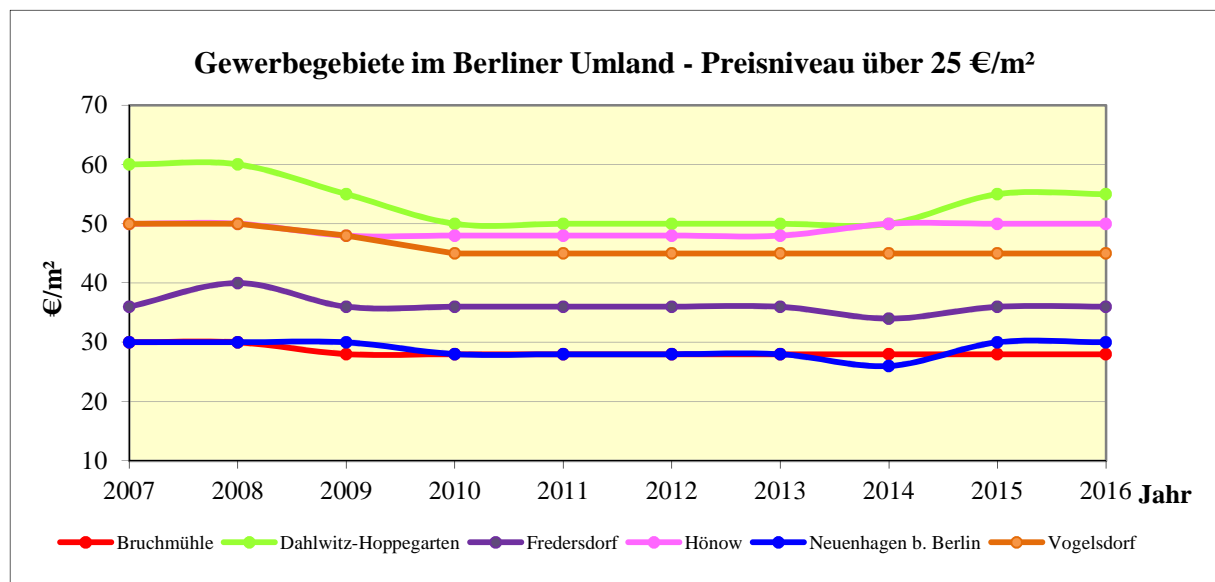
Beitragsrechtlicher Zustand	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2016)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
erschließungsbeitragsfrei	21 €/m ² (20 - 22 €/m ²)	6€/m ² (5 - 8 €/m ²)
erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei	32 €/m ² (12 - 55 €/m ²)	8 €/m ²

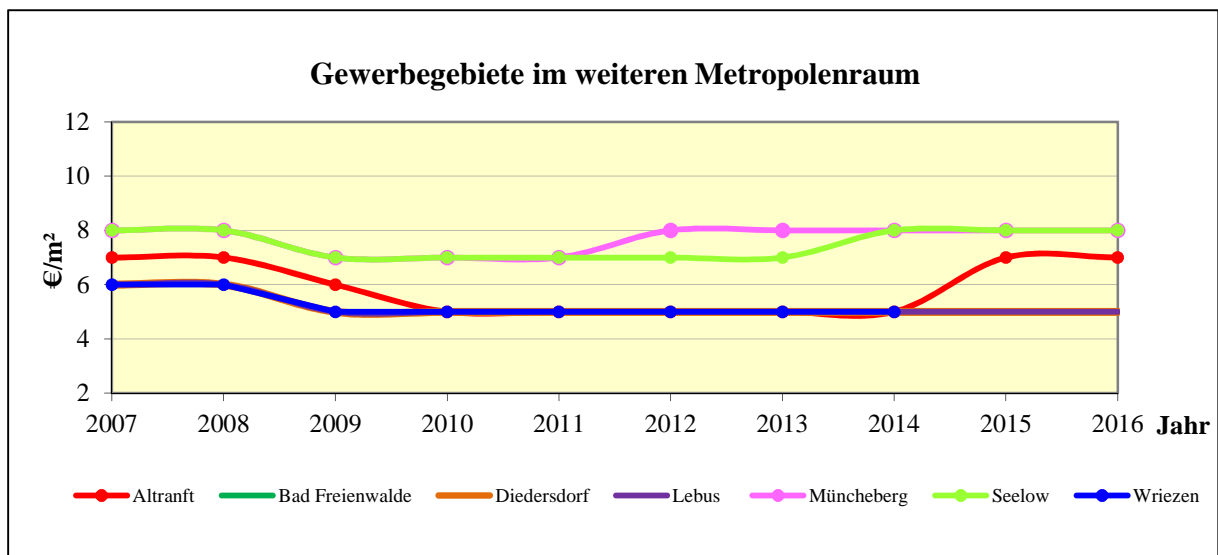
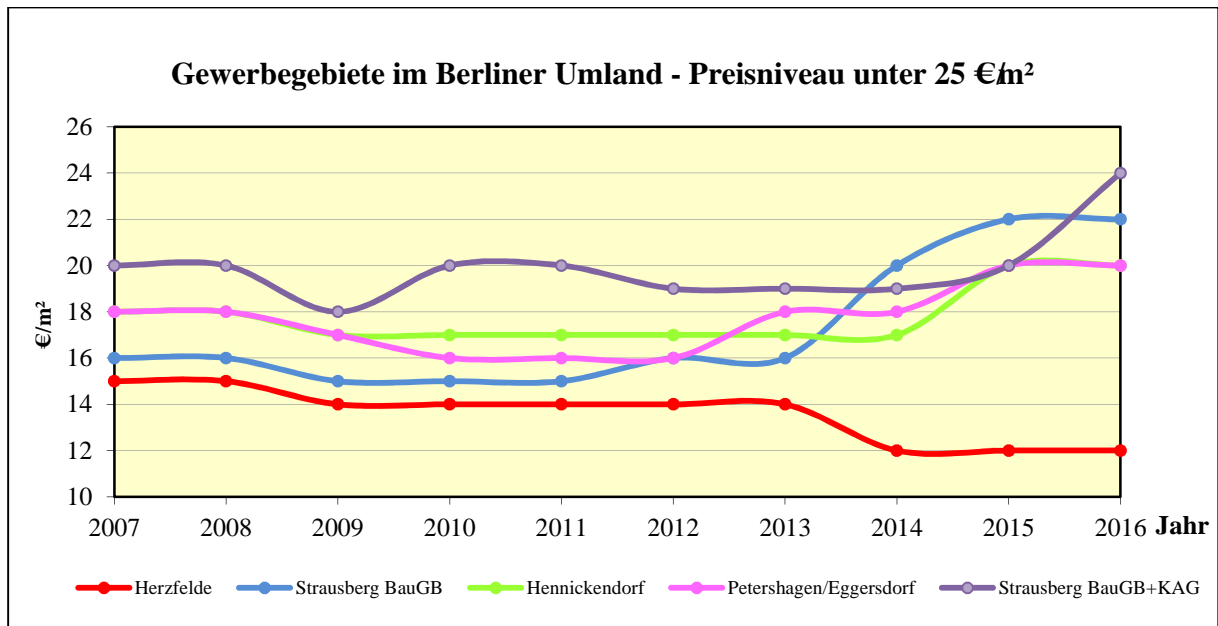
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im Berliner Umland ist nur eine geringe Nachfrage trotz des teilweise ausgeprägten Angebotes vorhanden. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr überwiegend stabil.

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.





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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

► Bauerwartungsland

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

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

Die Zahl der Verkaufsfälle ist in diesem Teilmarkt gering und unterliegt einer großen Streuung. Im Jahr 2016 wurden diesbezüglich keine Kauffälle erfasst.

In Auswertung von 14 geeigneten Kauffällen für **werdendes Wohnbauland** der letzten 5 Jahre ist festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Ca. 80 % der Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen rund **20 % und 40 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

Im Mittel wurden rund **25 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Für die Auswertung **werdendes Gewerbebauland** liegen nicht ausreichend Kauffälle vor. Im Vorjahr lagen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **7% und 20 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Im Mittel wurden für gewerbliches Bauerwartungsland rund **14 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Lageabhängigkeiten sind für das relative Preisniveau nicht festzustellen. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt 300 m² bis 96.000 m².

► Rohbauland

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

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

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

Zur Auswertung für **entwickelndes Wohnbauland** standen aus den letzten 5 Jahren 47 geeignete Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 10 Kauffälle aus dem Jahr 2016. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **20 % und 80 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **55 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Für die Auswertung von sich **entwickelndem Gewerbebauland** lagen nicht genug Kauffälle vor. Im Vorjahr lagen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **18 % und 100 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Im Mittel wurden rund **58 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

5.6 Sonstiges Bauland

► Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2012 – 2016)

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
17,50	7,50 – 23,00	900	16	12,70	5,00 – 19,00	670	18

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

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

5.7 Erbbaurechte

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

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

Die Laufzeiten der im Landkreis Märkisch-Oderland registrierten Erbbaurechtsverträge betragen **75 - 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch - Oderland wurden im Jahre 2016 insgesamt 32 Verträge über Erbbaurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft. Das bedeutet einen Rückgang um 35 % zum Vorjahr. Gemessen an der Anzahl der Verträge über bebautes und unbebautes Bauland liegt der Anteil nur noch bei 1,5 % im Gegensatz zum Vorjahr mit ca. 2,2 %.

Die nachfolgende Tabelle stellt die ermittelten Erbbauzinsen der letzten 5 Jahre dar. Die Auswertung der Erbbauzinsen im Berichtsjahr 2016 basiert auf 18 geeigneten Kauffällen für unbebaute Grundstücke.

► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2012	2013	2014	2015	2016	Anzahl 2016
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,2 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,6 % (4,5 - 5,0%)	Ø 4,5 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,3 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,5 % (4,0 - 4,95%)	17
Gewerbegrundstücke	5,0 %	Ø 5,5 % (5,0 - 6,0%)	-	6,0	5,0	1

5.8 Sonderauswertungen

► Eckgrundstücke

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

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

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 10 Jahre ist wiederholt festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage im Mittel ca. 5 % preiswerter sind. Das gilt sowohl für das Berliner Umland als auch den weiteren Metropolenraum.

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren. Die Stichprobe basiert insgesamt auf 2.280 Kauffällen, wovon 289 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

Für Grundstücke in Ecklage lag der Quotient aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert als ausreißerbereinigter Mittelwert bei 1,04. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 1,09, woraus sich eine Differenz von 4,6 % zum Quotienten in Ecklage ergibt.

► Arrondierungsflächen

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

Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden die Daten der letzten 3 Jahre in die Auswertung einbezogen. Aus dem Zeitraum von 2014 bis 2016 standen insgesamt 190 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 (2014 – 2016)

baurechtlich notwendig				
Regionstyp	Anzahl	Fläche (m ²) Ø Spanne	% vom BRW Ø Spanne	Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)				
Berliner Umland	27	107 (3 - 308)	76 (18 - 107)	
weit. Metropoln.	33	162 (30 - 677)	72 (10 - 159)	
seitlich gelegene Fläche				
Berliner Umland	20	157 (20 - 599)	90 (17 - 143)	
weit. Metropoln.	29	159 (30 - 612)	90 (20 - 225)	
hinten gelegene Fläche				
Berliner Umland	13	168 (52 - 399)	80 (32 - 112)	
weit. Metropoln.	17	374 (20 - 2125)	65 (10 - 156)	

baurechtlich nicht notwendig				
Regionstyp	Anzahl	Fläche (m ²) Ø Spanne	% vom BRW Ø Spanne	Darstellung
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)				
Berliner Umland	6	49 (11 - 112)	61 (16 - 106)	
weit. Metropoln.	7	245 (30 - 640)	56 (25 - 85)	
seitlich gelegene Fläche				
Berliner Umland	8	190 (35 - 355)	77 (5 - 100)	
weit. Metropoln.	18	291 (12 - 1276)	64 (11 - 120)	
hinten gelegene Fläche				
Berliner Umland	3	101 (11 - 192)	66 (32 - 93)	
weit. Metropoln.	9	213 (42 - 487)	66 (38 - 114)	

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

► Wassergrundstücke

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 26 Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke verkauft. Sie verteilen sich auf den gesamten Landkreis.

Für Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke werden wegen der geringeren Verfügbarkeit und der Lagebesonderheit häufig Preise erzielt, die deutlich über dem allgemeinen Preisniveau ohne diesen Lagevorteil liegen, wie nachfolgende Tabelle zeigt.

Vergleich Bodenrichtwerte Wassergrundstücke

Lage	Bodenrichtwert (€/m ²) zum 31.12.2016		
	Wassergrundstücke	Grundstücke ohne Gewässeranbindung	Verhältnis (%)
am Straussee in Strausberg ◦ Badstraße	125	100	125
am Stienitzsee in Hennickendorf ◦ direkt am Stienitzsee	150	50	300
◦ nahe Stienitzsee	125	50	250

Bei Gewässern mit Anschluss an Bundeswasserstraßen sind deutlich höhere Zuschläge feststellbar.

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind in den Grundstücksmarktberichten der Nachbarkreise Barnim und Oder-Spree sowie im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2016 veröffentlicht.

► Baugrundstücke im Außenbereich

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

Der Bodenwert für diese Baugrundstücke ist i. d. R. großen Schwankungen unterworfen. 80 % der Kauffälle liegen zwischen rund **25 %** und **95 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen der nächstgelegenen Ortschaft.

Das Preisniveau wird dabei wesentlich von der Lage sowie Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen Baugebieten und Infrastruktureinrichtungen beeinflusst.

Im Mittel wurden rund **50 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Zur Auswertung der letzten 5 Jahre standen 27 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Lage	Kauffälle 2016	Kauffälle 2012-2016	Spanne (€/m ²)
Landkreis MOL	4	27	2,00 - 40,00

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

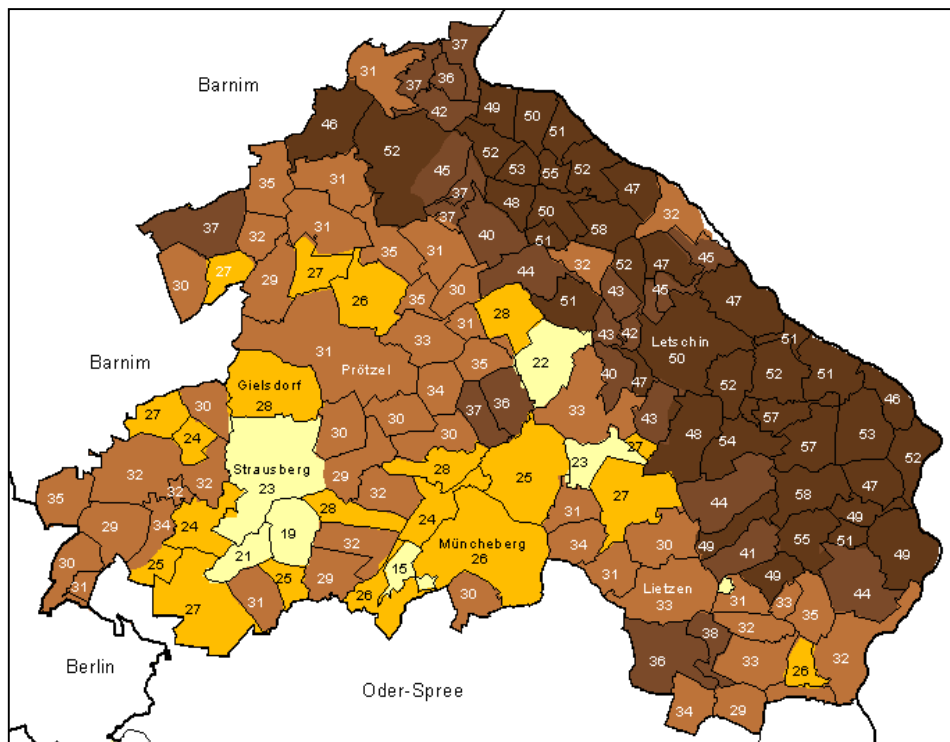
6.1 Allgemeines

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

19 % aller Kauffälle des Jahres 2016 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 85 %.

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

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



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

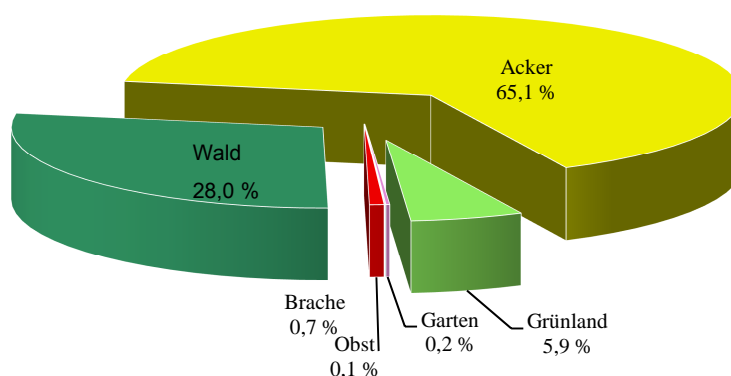
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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

► **Flächennutzung**

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

Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft



Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand 31.12.2015

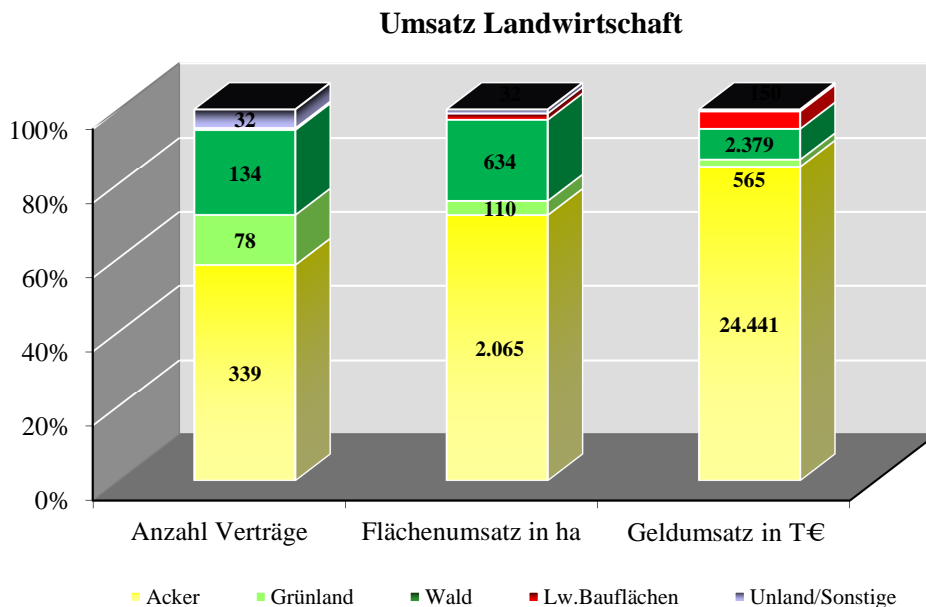
► **Umsätze 2016**

Nach den umsatzstarken Vorjahren war der landwirtschaftliche Bodenmarkt im Jahr 2016 von Rückgängen geprägt. Insbesondere bei Ackerland waren Flächen- und Geldumsatzrückgänge von nahezu 55 % zu verzeichnen. Dagegen war bei Wald der Geldumsatz um fast 7 % gestiegen.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2015	668	57.092	5.382,2
2016	583	28.889	2.888,7
Vergleich zum Vorjahr	- 12,7 %	- 49,4 %	- 46,3 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 2.889 ha ca. 1,3 % der Kreisfläche bzw. ca. 1,6 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Das Grundstücksmarktgeschehen in der Landwirtschaft wird mit einem Anteil von rund 85 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes vor allem vom Acker dominiert. Dagegen ist Grünland mit 2 % Anteil eher unbedeutend.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

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

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

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

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 nachfolgend dargestellt.

Bereich	Acker (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle	Grünland (€/m ²)	Anzahl* Kauffälle
Oderbruch	1,50 (Ackerzahl 40 – 60)	87	0,60 (Grünlandzahl 40- 60)	19
Ostbrandenburgische Platte	1,20 (Ackerzahl 20 – 40)	86	0,70 (Grünlandzahl 20 - 40)	14
Berlinnaher Raum	1,10 (Ackerzahl 20 – 40)	23	0,70 (Grünlandzahl 20 - 40)	

*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.

Wegen der geringen Datenbasis für Grünland im Berlinnahen Raum erfolgte die Ableitung der Bodenrichtwerte zusammen mit dem Gebiet der Ostbrandenburgischen Platte. Eine Verschmelzung der Zonen erfolgte dabei nicht.

Separate Kleinstflächen sind (< 2.500 m²) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung hier nicht berücksichtigt.
Für Kleinstflächen können die Bodenpreise bei Bedarf anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

► Preisniveau von Acker

Nach der Erhöhung im Vorjahr hat im Jahr 2016 sowohl das Investitionsvolumen als auch der Flächenumsatz für Ackerland zum Vergleichsjahr um ca. 55 % nachgegeben. In Folge des Nachfrageüberhangs kam es zu weiteren Preissteigerungen.

Die Bodenrichtwerte sind um rund 7 % bis 9 % zum Vorjahr gestiegen. In den letzten 10 Jahren hat sich der Ackerpreis damit für das Gebiet „Oderbruch“ fast vervierfacht und für das Gebiet „Ostbrandenburgische Platte“ mehr als vervierfacht.

Im Jahr 2016 wurden mit 2.065 ha Ackerfläche 1,7 % 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.

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	> 61		
0,25-1	1,41	1,00	1,28	1,00	1,09	25	1,15
	1,40	1,03	1,39	1,40	0,85		
			0,80	1,40			
			0,91	1,40			
			0,48	1,04			
			1,01	0,89			
			1,40	1,40			
			1,30	0,98			
				1,31			
				1,00			
			1,50				
>1-2	0,73		1,35	1,40		7	1,26
	1,31		1,26	1,40			
				1,40			
>2-5	1,01	1,40	1,18	1,30	1,50	19	1,26
	1,05	1,56	0,80	1,48			
		1,40		1,40			
		0,94		1,05			
		1,34		1,44			
				1,29			
				1,05			
				1,70			
			1,11				
>5-10		1,50	1,03	1,32	1,30	24	1,43
			1,20	1,40	1,08		
			1,44	1,15	1,48		
			1,29	1,30	1,30		
			1,40	1,96			
			1,49	1,30			
			1,13	1,65			
				2,65			
				1,61			
				1,71			
			1,32				
			1,20				
>10-20			0,42	1,51	2,47	8	1,41
			1,08	1,07	2,46		
			1,02				
			1,27				
>20-40		1,40		2,61		3	2,04
				2,10			
Verträge (Anzahl)	6	9	23	39	9	86	
Kaufpreismittel (€/m ²)	1,15	1,29	1,13	1,42	1,50		

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			
0,25-1		1,47 0,70 1,10 1,10 0,29 1,35	1,15 0,30 0,81 0,60 0,95 1,04	0,32 0,81 1,23 1,04	1,00 1,30	17	0,92
>1-2		1,18 0,85 1,01 1,00 1,00	1,06 1,25 1,00 0,85	0,90 1,04 1,20	1,10	13	1,03
>2-5	0,83	0,93 0,65 1,09 1,10	1,68 1,00 1,30	0,86 1,60 0,85		11	1,08
>5-10	1,00	0,98 1,07 0,98 0,84 1,00 0,86 1,08 1,58 0,99	0,84 0,92 0,97 0,80 1,18 1,30 0,77 1,10 0,62 1,12 1,45 1,32 0,91 1,30	1,13 2,70		26	1,11
>10-20		1,55 1,40 1,52 1,50	2,00 1,61 2,05 1,36 1,37 1,28 1,21	1,48		12	1,53
>20-40		0,40 0,81 1,40 0,51				4	0,78
> 40		1,35				1	1,35
Verträge (Anzahl)	2	42	31	9	84		
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,92	1,02	1,16	1,34			

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

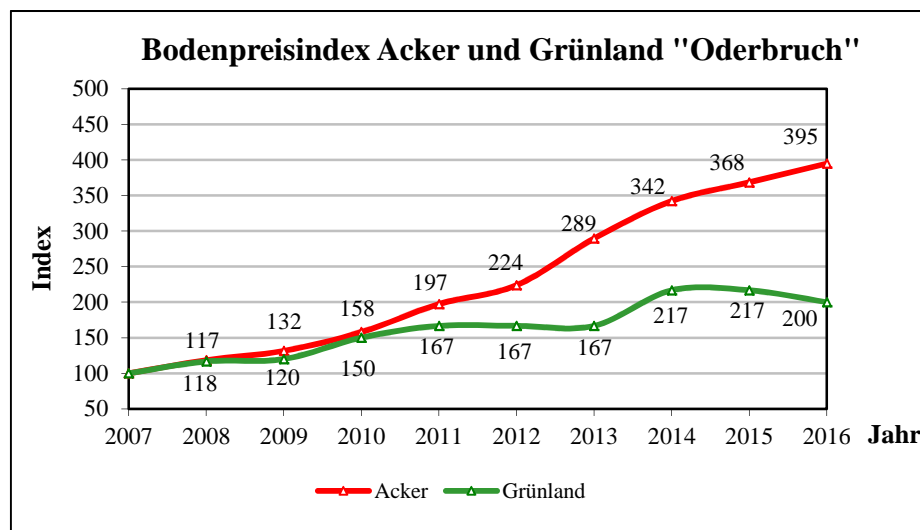
► Preisniveau von Grünland

Der Grundstücksmarkt für Grünland zeigte sich im Berichtszeitraum für das Gebiet der Ostbrandenburgischen Platte stabil. Dagegen war im Oderbruch ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

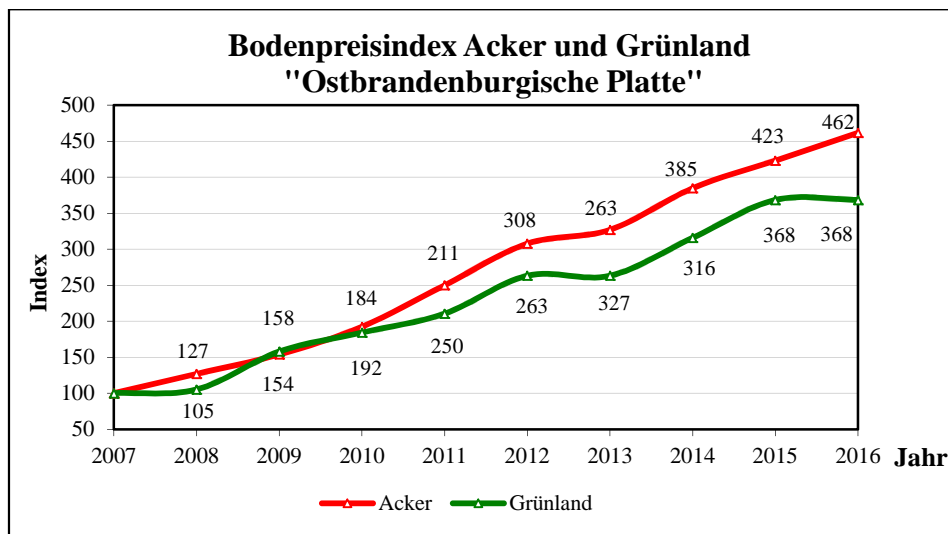
Es wurden 110 ha Grünlandfläche und damit 1 % der Grünlandfläche bzw. 0,1 % der Landwirtschaftsfläche des Kreises verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt- bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

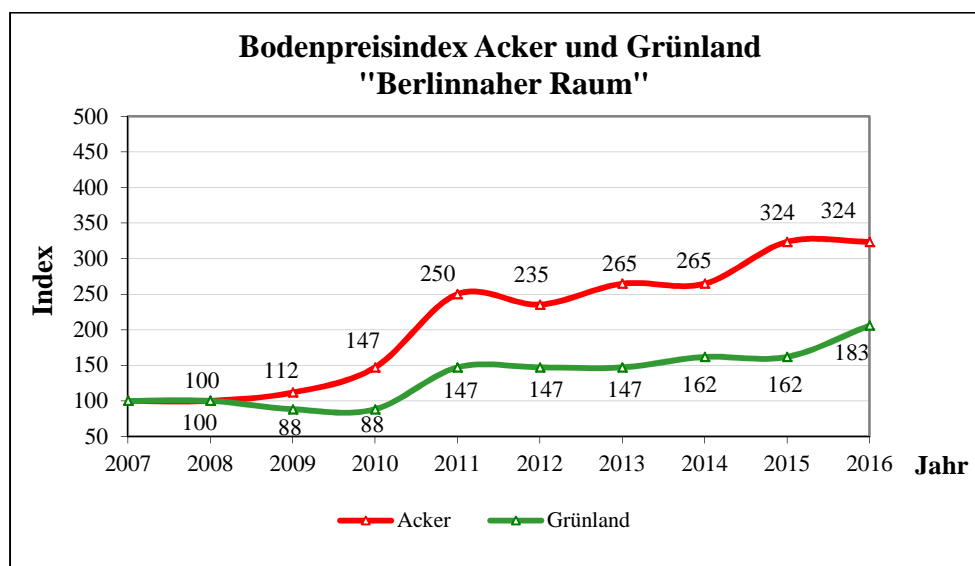
Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2007 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der sich insbesondere bei Acker beständig fortsetzte.



Während sich der Ackerpreis im Bereich „Oderbruch“ fast vervierfacht hat, ist der Preisanstieg für Grünland nur halb so hoch.



Die höchsten Preissteigerungen wurden im Bereich der "Ostbrandenburgischen Platte" registriert. So hat sich der Ackerpreis im Vergleich zu 2007 mehr als vervierfacht und der Grünlandpreis mehr als verdreifacht. Die Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise verläuft dabei annähernd kongruent.



Der Preisanstieg im "Berlinner Raum" bleibt hinter den Bereichen „Oderbruch“ und "Ostbrandenburgischen Platte" zurück.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

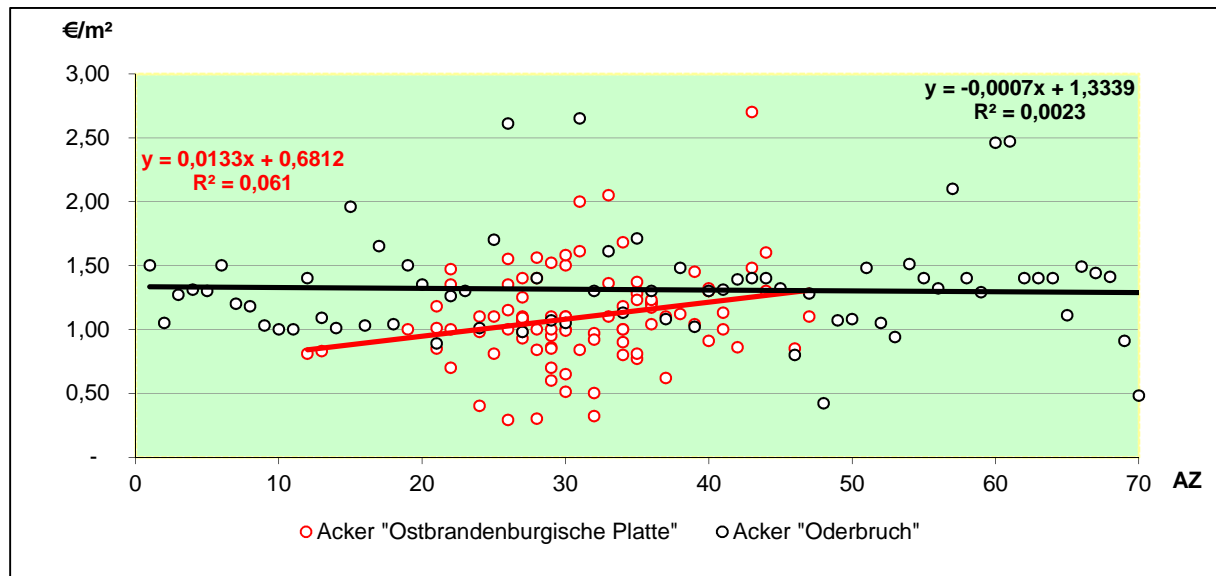
In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von eindeutigen Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern.

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 „Berlinner Bereich“ bei großer Streuung der Kaufpreise ist hier eine Auswertung wenig aussagekräftig.

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

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2016 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend die besten Böden die höchsten Kaufpreise erzielen, was insbesondere in Gebiet der „Ostbrandenburgische Platte“ deutlich wird (s. a. S. 38). Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) ist jedoch nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik).

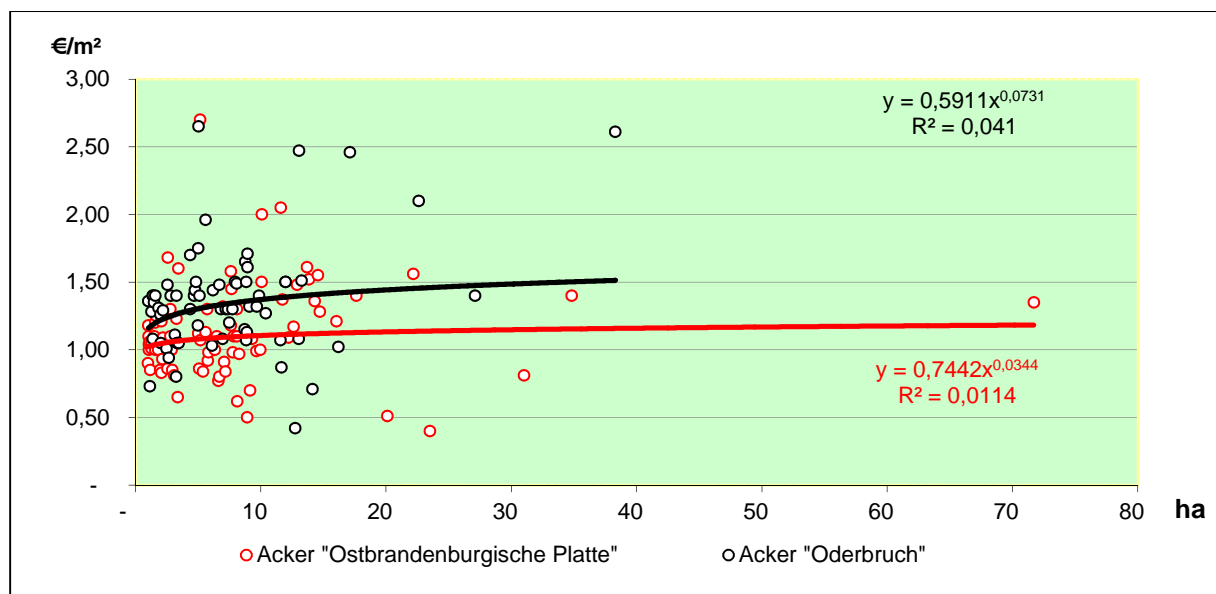
Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.



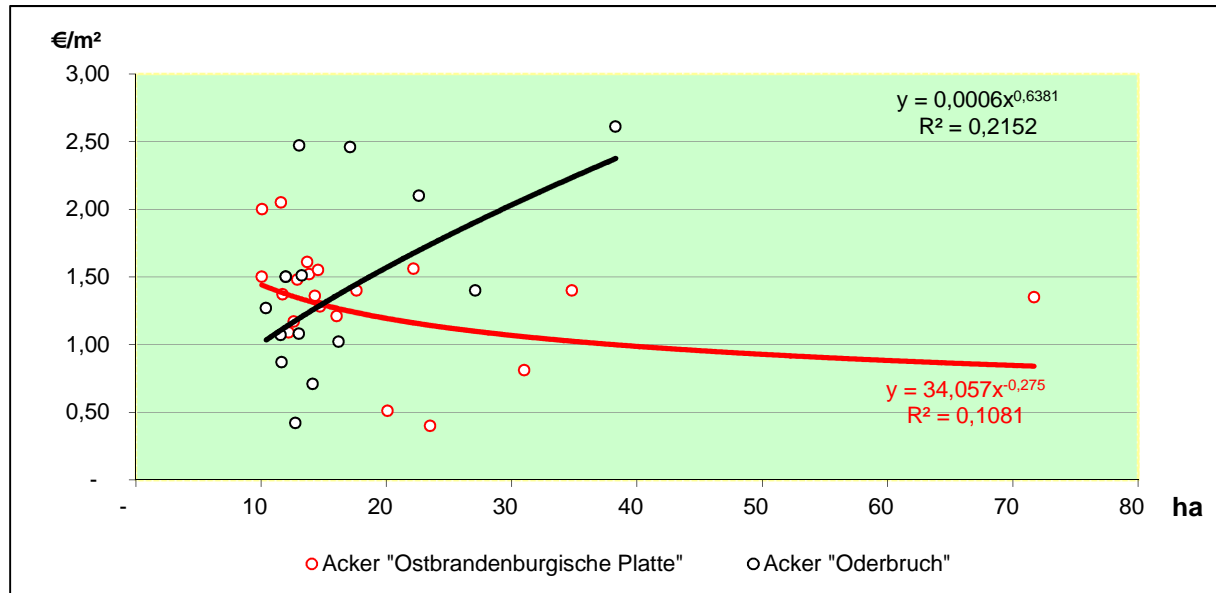
► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Größe der veräußerten Fläche ist in Auswertung der Kauffälle ab 1 Hektar nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik).

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



Die nachstehende Grafik zeigt die Auswertung der Kauffälle ab 10 Hektar. Für das Oderbruch wird hier eine Abhängigkeit gezeigt (s. nachstehende Grafik). Allerdings ist die Marktabbildung durch die geringe Anzahl von 15 Kauffällen nur bedingt aussagefähig. Bei der Bewertung von Flächen dieser Größenordnung wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.



► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

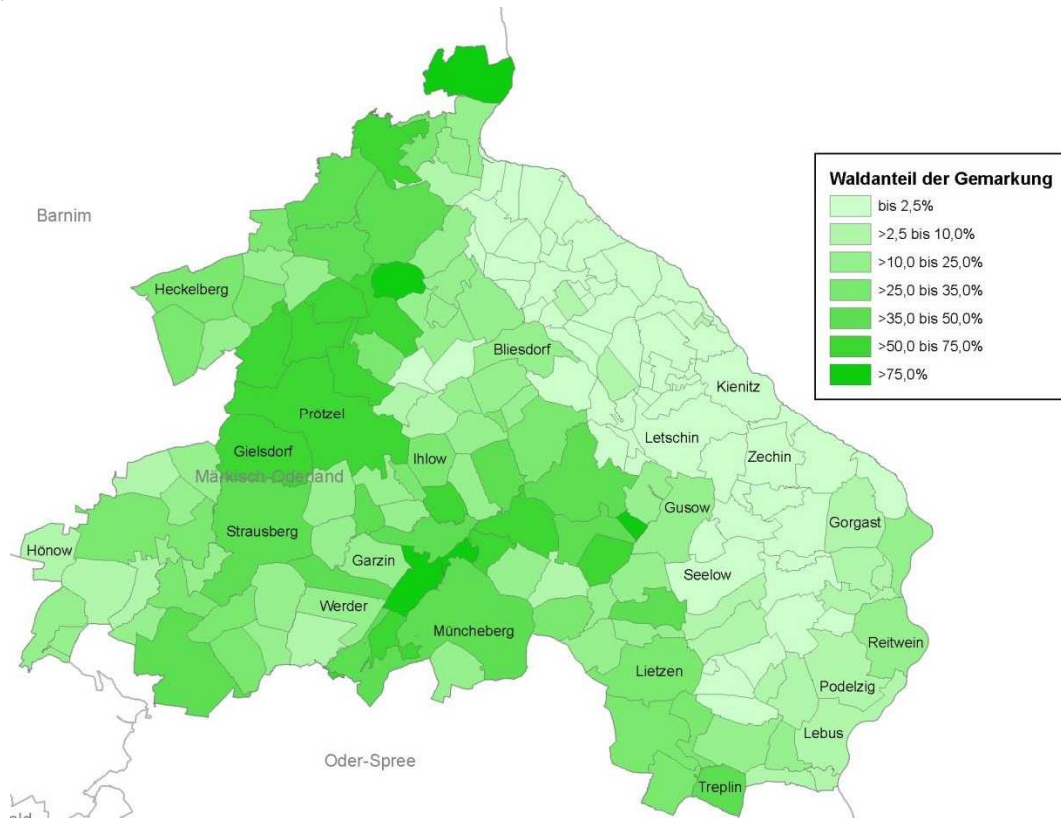
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Forstwirtschaft ist im Landkreis Märkisch-Oderland nach der Landwirtschaft flächenmäßig die bedeutendste Landnutzungsform. Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Landkreis Märkisch-Oderland macht mit rund 51.500 ha ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

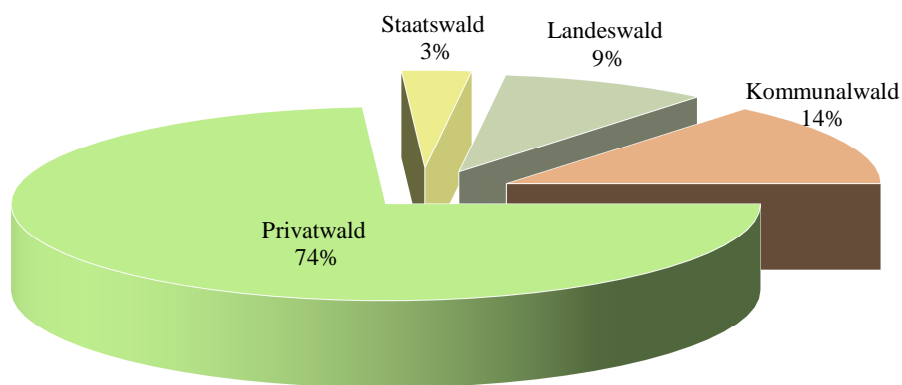
Der Landkreis Märkisch-Oderland hat zur Sicherung von Naturschutzaufgaben in Schutzgebieten Flächen ausgewiesen, für die die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz vorgesehen ist.

Die Verteilung der Waldflächen ist im Landkreis sehr differenziert, wie nachfolgende Grafik zeigt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2016

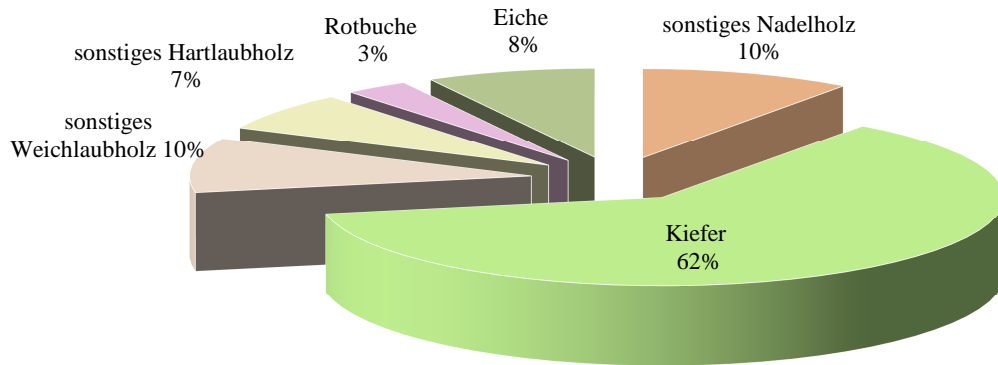
Die Eigentumssituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2016

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 auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:

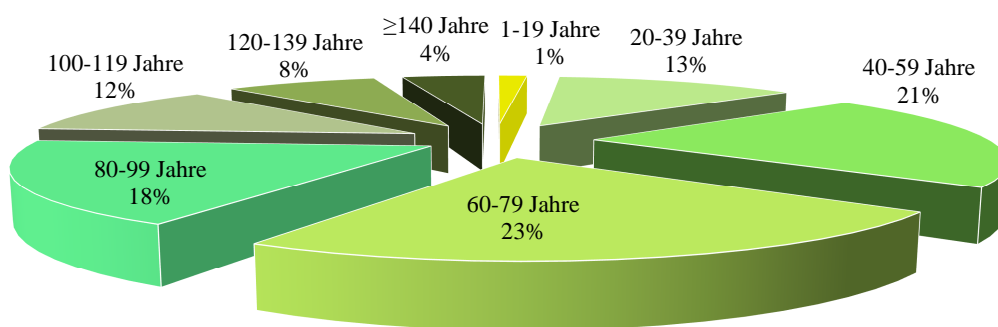


Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2016

Die Kiefer ist als dominierende Baumart der Region auch in den Verkäufen vorherrschend. Fichten, Lärchen, Douglasien und Tannen sind dem sonstigen Nadelholz zugeordnet; sie machen nur 10 % des Waldbestandes in Märkisch-Oderland aus. Den gleichen Anteil weisen die dem sonstigen Weichlaubholz zugeordneten Birken-, Erlen- und Pappelbestände auf. Zum sonstigen Hartlaubholz gehören Eschen und Robinien mit einem Anteil von 7 % des Waldbestandes.

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

Altersklassenverteilung in %



Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2016

Hier zeigt sich ein deutlicher Schwerpunkt der Waldbestände im Alter zwischen 40 und 100 Jahren. Das sind meist wachstumsstarke Bestände.

Wie die nachfolgenden Umsatzzahlen belegen, blieb der Flächenumsatz für Wald im Jahr 2016 nahezu stabil. Dagegen waren die Vertragsanzahlen rückläufig und führten zu einer höheren veräußerten Fläche pro Kauffall als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz für Wald betrug rund 22 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes.

Umsatzzahlen Wald

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)	≙ Fläche (ha)
2015	156	2.227	630	4,04
2016	134	2.379	634	4,73
Vergleich zum Vorjahr	- 14,1 %	+ 6,8 %	+ 0,6 %	+ 17,1 %

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau für Wald ist weiter stabil. Das Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen liegt im vierten Jahr in Folge, ausgedrückt im Bodenrichtwert, weiter bei **0,60 €/m²**. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen. Demgemäß bezieht sich der Bodenrichtwert auf den gesamten Landkreis.

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

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

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

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

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

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

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

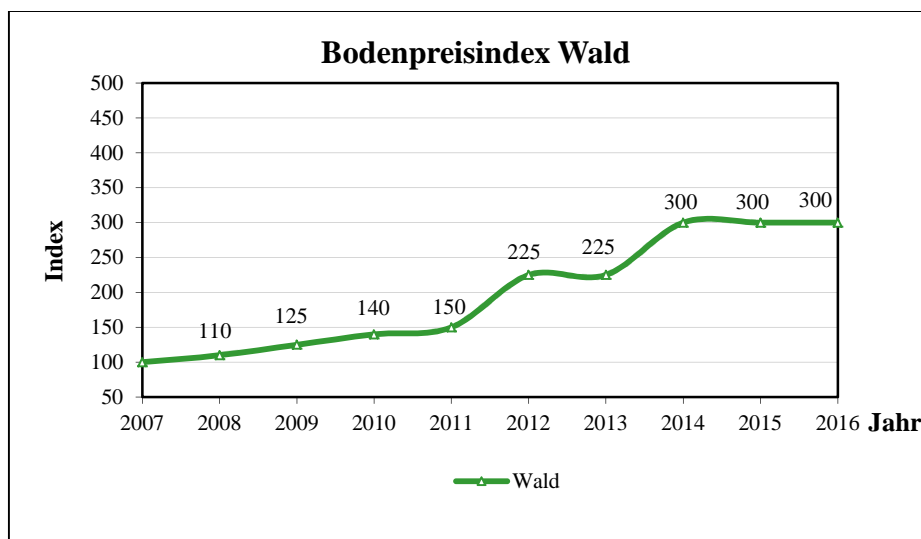
► Ortsnahe Fläche

Für ortsnahe Waldflächen lassen sich häufig höhere Kaufpreise erzielen. In Auswertung der Kauffälle von 2016 lag das Preisniveau der ortsnahen Flächen ca. 60 % über den ortsfernen Flächen. Eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis ist nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2007 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 2007 in Höhe von 0,20 €/m² verdreifacht.



6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

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

Die Grundstücksmarktaktivität ist in diesem Teilmarkt gering. Im Jahr 2016 wurden diesbezüglich zwei Kauffälle registriert. In den letzten 5 Jahren insgesamt gab es 11 geeignete Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolitanraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstückgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **0,70 €/m² und 3,70 €/m²** Das Kaufpreismittel der Jahre **2012 bis 2016** liegt unverändert bei **2,00 €/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 2012 bis 2016 wurden folgende Marktdaten festgestellt:

Unland / Geringstland

Jahr	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	Anzahl
2012	0,16	0,03 – 0,30	28
2013	0,20	0,10 – 0,37	16
2014	0,17	0,08 – 0,32	11
2015	0,21	0,10 – 0,39	16
2016	0,15	0,13 – 0,20	6

Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolitanraumes.

► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

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

► Naturschutz- / Landschaftsschutz- / Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 117 Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 200 m² bis 22 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
117	0,45	0,03 – 1,00

Ca. ein Drittel der Kauffälle wurden für das EU-LIFE-Projekt „Kalkmoore Brandenburg“ erworben. Das Projekt hat das Ziel, Moorflächen als natürliche Kohlenstoffspeicher zu reaktivieren. Vorrangig die Gemarkungen Strausberg, Altlandsberg und Hennickendorf sind davon betroffen. Träger ist der NaturSchutzFond des Landes Brandenburg.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2016 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 77 Kaufverträgen im Jahr 2016 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Ca. 30 % aller Gartenverkäufe entfielen auf das Berliner Umland.

In Auswertung der Kaufpreise für **hausnahes Gartenland** im Zeitraum 2012 bis 2016 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer großen Streuung in Höhe von 5 - 50 % zum Bodenrichtwert für Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt, sogenannte Arrondierungsflächen, und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner / Nachbarn - besteht. Das Preisniveau ist hierbei deutlich durch individuelle persönliche Umstände beeinflusst.

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Bodenrichtwert (€/m ²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Gartenwert in % vom Bodenrichtwert	Fläche (m ²)
≤ 50 (28)	Ø 17 (Spanne 8-30)	300- 3.800	≤ 15 (133)	Ø 21 (Spanne 5-50)	70 – 4.900
> 50 (46)	Ø 16 (Spanne 5-30)	90 – 3.100	> 15 (66)	Ø 16 (Spanne 5-40)	80 - 5.600

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

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

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

► Flächen für Erneuerbare Energien

Nach Angaben des Wirtschaftsamt wurde im Landkreis Märkisch-Oderland im Jahr 2016 in 253 Windkraftanlagen, auf 571 ha Freiflächen-Photovoltaikanlagen (incl. Nebenflächen) und in 41 Biogasanlagen erneuerbare Energie erzeugt.

Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung für Strom und Wärme verkörpern insgesamt eine installierte Leistung von rund 818 MW und entsprechen einer Zunahme von ca. 2,9% gegenüber dem Vorjahr.

Die moderate Zunahme bei der installierten Leistung im Jahr 2016 ist wie in den letzten Jahren den Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen geschuldet (Novellierung Erneuerbare Energien Gesetz–EEG). Hierbei spielen z.B. die Änderungen der Vergütungssätze bei Biogasanlagen sowie die verpflichtende Ausschreibung bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine bedeutende Rolle.

Die ausgewiesenen Windeignungsgebiete im Landkreis Märkisch-Oderland aus dem rechtskräftigen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aus dem Jahr 2004 sind fast vollständig bebaut. Die Fortschreibung des v.g. Teilregionalplans befindet sich derzeit im Verfahren.

Der Landkreis erzeugt bei Weitem mehr Strom als er regional verbraucht und ist demzufolge Stromexporteur. Für den Landkreis MOL mit ca. 92.000 privaten Haushalten und einem durchschnittlichen Verbrauch von rd. 3.500 kWh/a ergibt sich ein Bedarf von ca. 322 GWh/a. Rechnet man für Gewerbe/ Industrie geschätzt 350 bis 360 GWh/a hinzu, beläuft sich der Strombedarf von MOL auf ca. 680 GWh/a.

Die erzeugte Strommenge aus Erneuerbare-Energien-Anlagen im Jahr 2016 liegt bei Annahme von gemittelten Volllaststunden bei ca. 993 GWh/a im Landkreis Märkisch-Oderland.

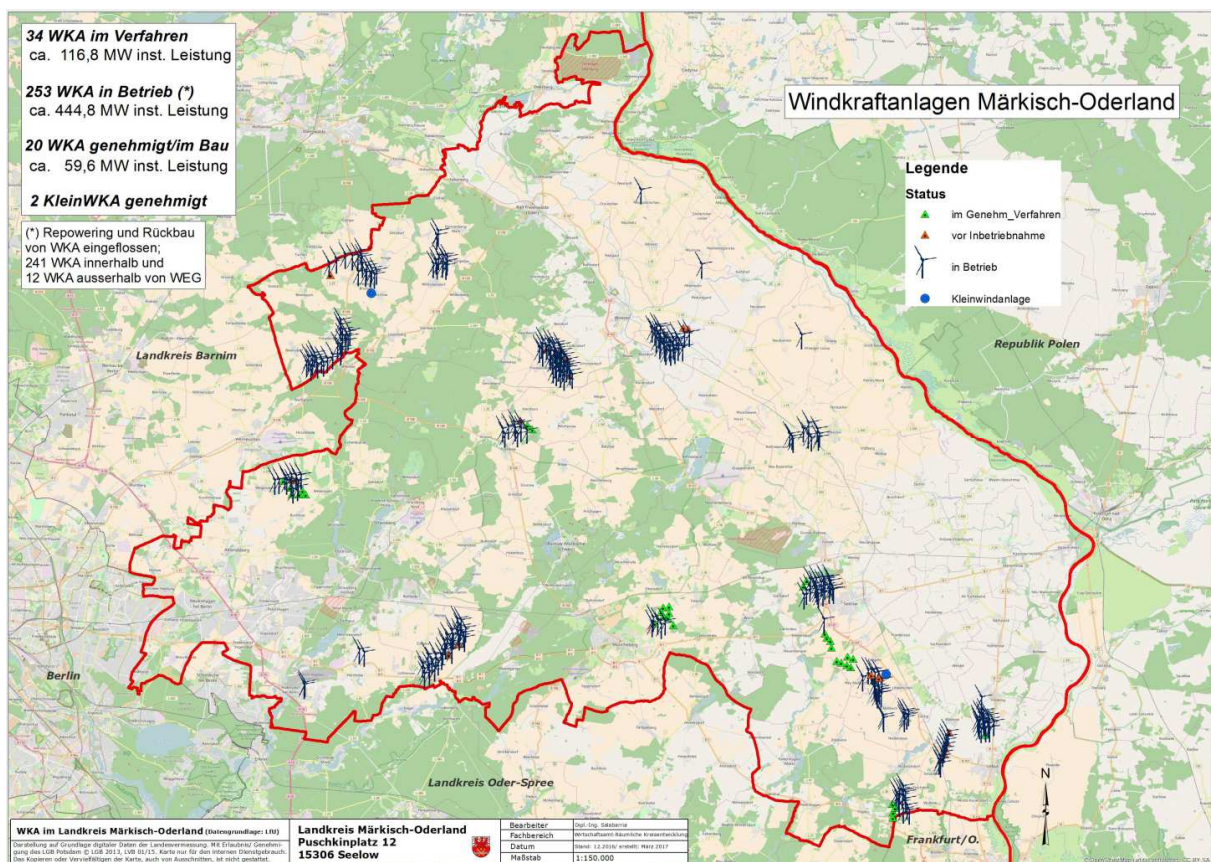
Hinweis:

Photovoltaikanlagen produzieren Strom; thermische Solaranlagen produzieren Wärme

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

Windkraftanlagen

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



Quelle: Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, 2016

Für das Berichtsjahr liegen für Grundstücke zur Windkraftnutzung 2 Kauffälle vor. In den letzten 5 Jahren wurden 8 Kauffälle registriert. Sie sind alle dem weiteren Metropolitanraum zuzuordnen.

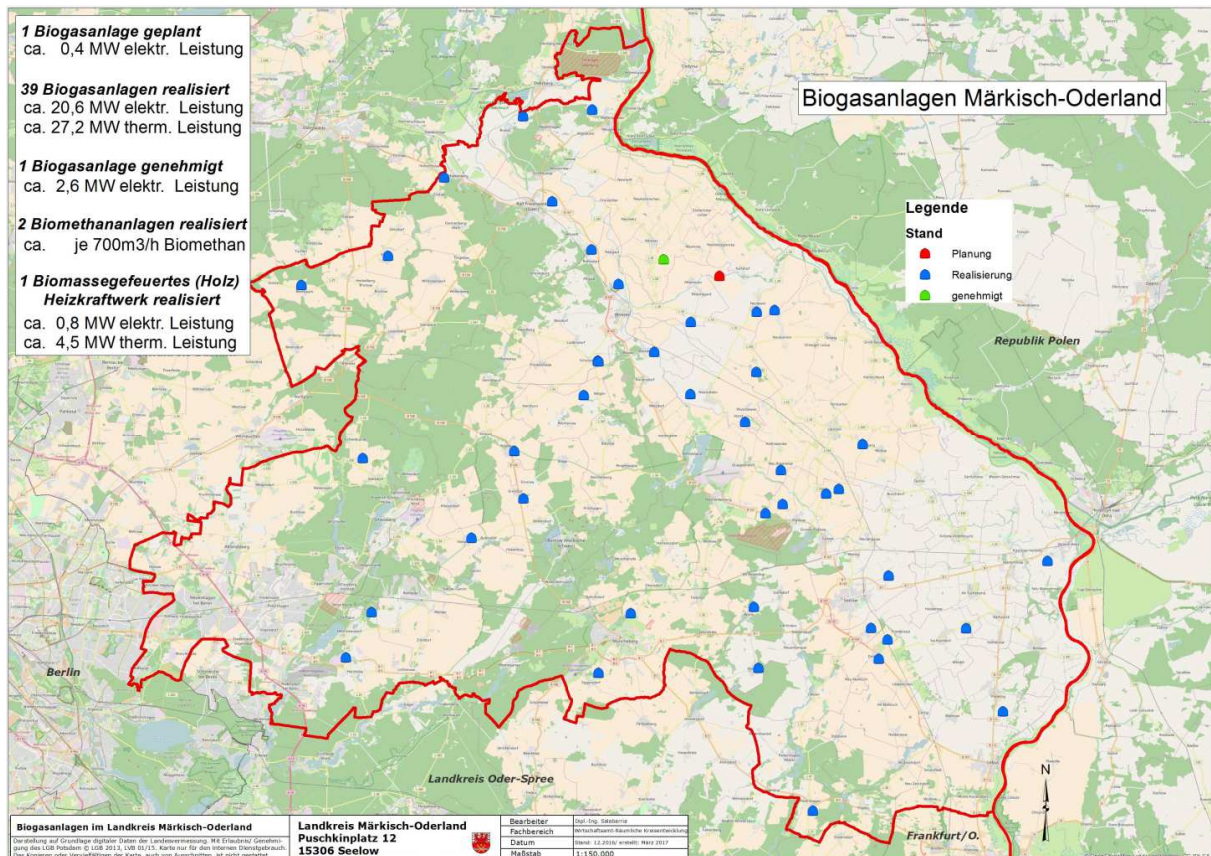
Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

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

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m ² (gerundet)	
		Vertrag enthält keine Informationen über zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält Informationen über zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		4,00 (1,20- 7,50)	2,50 (0,30 – 3,70)
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	17,30	4,55 (1,50 – 6,65)
	Trasse	0	3,40 (3,00 – 3,80)
	Abstandsflächen/ Restflächen	0	0,95

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

Biogasanlagen



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.

Der Wirkungsgrad der Stromerzeugung liegt abhängig von der Anlagengröße zwischen 25 % und 38 %. Unter vollständiger Einbeziehung der Abwärme kann ein Gesamtwirkungsgrad bezüglich eingesetzter Primärenergie bis 90 % erreicht werden.

Die Gärrückstände aus Biogasanlagen dienen als landwirtschaftliche Düngemittel.

Für das Berichtsjahr liegt lediglich ein Kauffall für einen Standort von Biogasanlagen vor. In Auswertung von 9 Kauffällen der Jahre 2012 bis 2016 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **1,00 €/m² und 10,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **5,00 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 220 m² und 6,9 ha. Größenabhängigkeiten sind nicht erkennbar bzw. statistisch nicht nachweisbar.

Die Kauffälle sind wie in den Vorjahren alle dem weiteren Metropolitanraum zuzuordnen.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen

Im Berichtsjahr gab es nur einen Kauffall für eine unbebaute Fläche zur Nutzung von Solarenergie. In Auswertung von 14 Kauffällen der Jahre 2012 bis 2016 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **2,00 €/m² und 14,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **6,00 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 3000 m² und 27 ha und sind zu ca. 70 % dem weiteren Metropolitanraum zuzuordnen. Ein Einfluss der Zeit, der Lage und der Größe der veräußerten Fläche ist nicht erkennbar bzw. statistisch nicht nachweisbar.

► Weitere Teilmärkte

Teilmarkt	Kauffälle 2016	Kauffälle 2012-2016	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Dauerkleingärten nach BKleingG	0	13	2,10	1,00 bis 4,60
Wasserflächen				
Seen	0	6	0,58	0,15 bis 1,20
Kleine Fließgewässer	0	4	0,40	0,15 bis 0,75
Gräben	1	19	1,00	0,14 bis 2,78
Sportanlagen				
Sportplätze	0	2	2,50	2,50 bis 2,50
Motor-Cross-Strecken	0	1	0,70	0,70
Private Wege				
im Außenbereich	5	37	0,90	0,13 bis 2,80
im Innenbereich	4	34	4,60	0,60 bis 15,00
Bahnflächen (Gleisanlagen)	1	3	1,00	0,43 bis 1,80
Lagerplätze	1	4	2,70	0,50 bis 6,80

Hinweis: Die höheren Preise stehen meist im Zusammenhang mit kleineren Flächen bzw. befinden sich im Berliner Umland.

► Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 62 geeignete Kauffälle über Straßenverkehrsflächen vor, die bereits vor dem Erwerb öffentlich genutzt wurden (rückständiger Grunderwerb) und nicht dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** unterlagen. Die Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Straßenflächen innerhalb der Ortslagen.

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

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
innerhalb der Ortslage (€/m ²)	innerhalb der Ortslage (€/m ²)
Ø 1,40 (Spanne 1,00 – 2,50)	Ø 1,15 (Spanne 1,00 – 2,00)
Datenbasis 48 Kauffälle	Datenbasis 14 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.

► Abbauland

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2012 wurden lediglich 2 Kauffälle erfasst, im Jahr 2016 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.

- **bergfreie Bodenschätze**

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

- **grundeigene Bodenschätze**

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

In Auswertung von 2 Kauffällen über grundeigene Bodenschätze der Jahre 2012 bis 2016 lag der Mittelwert im Preisniveau mit **2,10 €/m²** bei dem Vorjahreswert bei einer Schwankung zwischen **1,80 €/m² und 2,40 €/m²**. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 1.500 m² und 6 ha.

(Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

► **Stellplätze**

Im Berichtsjahr gab es nur zwei Kauffälle für Stellplatznutzung. In Auswertung von 11 Kaufällen im Zeitraum 2012 bis 2016 lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise für Stellplätze in Abhängigkeit der Nutzung einer sehr großen Streuung unterliegen. Alle Kauffälle sind ausschließlich dem Berliner Umland zuzuordnen.

Für Einzelnutzung (Flächen bis 20 m²) lag das Preisniveau zwischen 5 % und 20 % über den Bodenrichtwerten für Bauland. Das Mittel aus 6 Verkäufen betrug rund **2.000 € bzw. 138 €/m²**.

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel rund **15,00 €/m²** bei einer Spanne von **10,00 €/m² bis 20,00 €/m²** gezahlt. Das Preisniveau lag im Mittel nur bei rund 22 % der Bodenrichtwerte. Die Flächen waren im Mittel 1.400 m² groß bei einer Spanne von 450 m² bis 2.300 m².

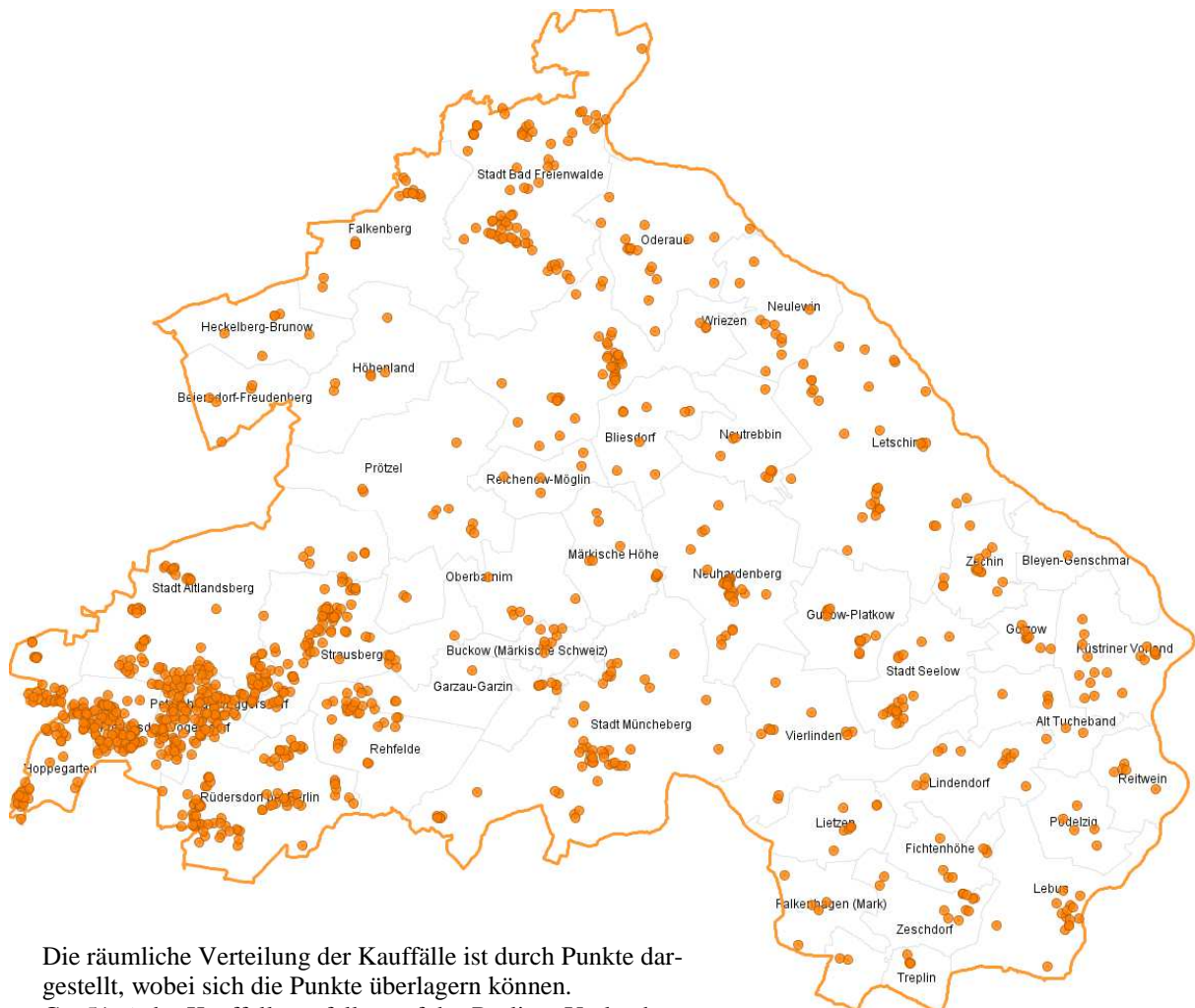
(Preise für Fahrzeugstellplätze im Freien in der Rechtsform von Teileigentum - meist im Zusammenhang von Wohneigentum - sind im Punkt 9.1 enthalten.)

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Nach dem Umsatzhoch im Vorjahr sind die Umsatzzahlen insgesamt für die bebauten Grundstücke wieder gesunken. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei sehr unterschiedlich. Insbesondere in Mehrfamilienhäuser wurde fast doppelt so viel wie im Vorjahr investiert. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2016.

Gebäudeart	Anzahl in %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2015	(1.000 m ²)	% zu 2015	(100 T €)	% zu 2015
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	58,9	673	-6,8	1.190	-19,0	1.079	6,0
Reihenhäuser/DHH	11,3	129	-27,1	138	-16,9	156	-31,0
Mehrfamilienhäuser	8,8	100	20,5	315	34,6	394	97,0
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	5,2	59	9,3	197	-39,2	309	-60,0
Wochenendhäuser	6,4	73	-12,0	69	-15,9	26	-25,7
sonstige Gebäude	9,5	108	10,2	995	-11,6	219	-67,5
Gesamt	100,0	1.142	-6,2	2.904	-14,6	2.183	-25,3



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2016 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle (in der Klammer) belegt die Größe der Stichprobe, die innerhalb einer Untersuchungsgruppe unterschiedlich sein kann.

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 5.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m² gerundet.

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

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

► Einfamilienhäuser

Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	185.000 (68)	880	1.710 (67)	120
BJ >1945-1990	190.000 (41)	800	1.870 (41)	110
BJ >1990-2012	250.000 (67)	760	2.100 (67)	120
BJ >2012	350.000 (13)	760	2.820 (13)	120

weiterer Metropolenraum

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	95.000 (21)	850	760 (20)	130
BJ >1945-1990	95.000 (20)	960	750 (20)	130
BJ >1990-2012	175.000 (20)	820	1.400 (20)	130

► Zweifamilienhäuser

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

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Ø 250.000 € (Spanne 65.000-400.000)	Ø 155.000 € (Spanne 50.000-270.000)
Datenbasis 16 Kauffälle	Datenbasis 8 Kauffälle

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

8.2.2 Sachwertfaktoren

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

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

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

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat zum 4. Mal aktuelle Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 abgeleitet und damit den Veränderungen auf dem regionalen Immobilienmarkt Rechnung getragen.

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

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

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 462 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2014 bis 2016 entsprechend der SW-RL nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

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

Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis 5 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, Balkone und Dachterrassen über 5 m² Grundfläche sind gemäß Punkt 3.4 Abs. 2 der RL SW-BB als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

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

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

Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

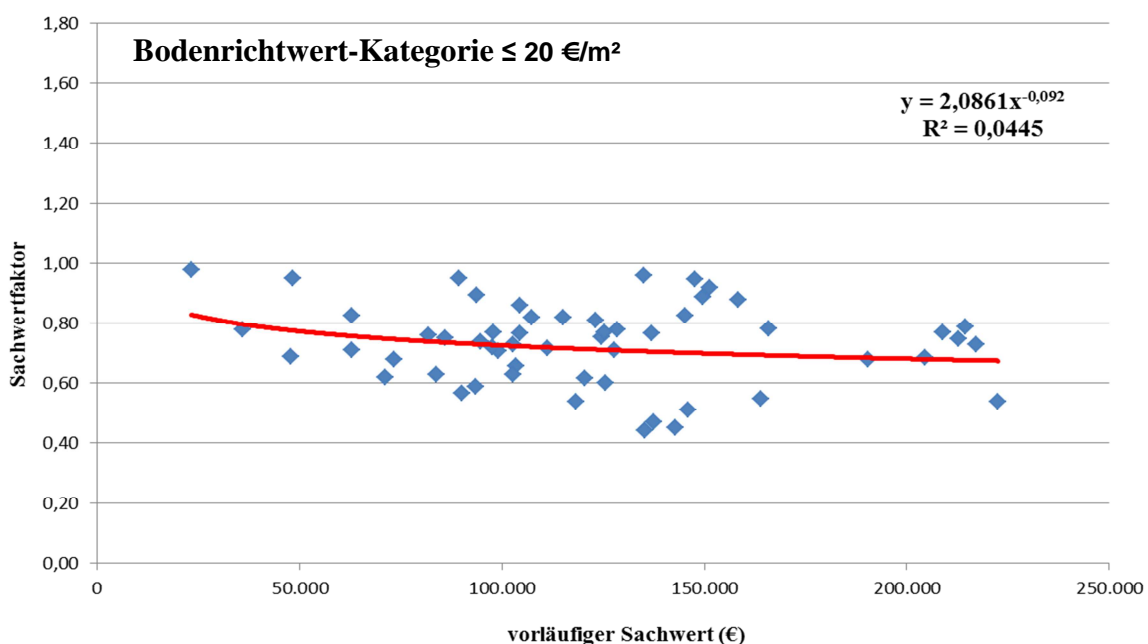
Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre (2014 – 2016)
Vermietung	keine vermietete Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen
Erstverkäufe	keine Erstverkäufe, da es sich nicht um ein am Markt erzielten Wert handelt, sondern in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert steht
Grundstücksgröße	objekttypische Grundstücksgröße von 300 m ² bis 1.300 m ² , Ø 750 m ²
Gebäudewert	≥ 20.000 €

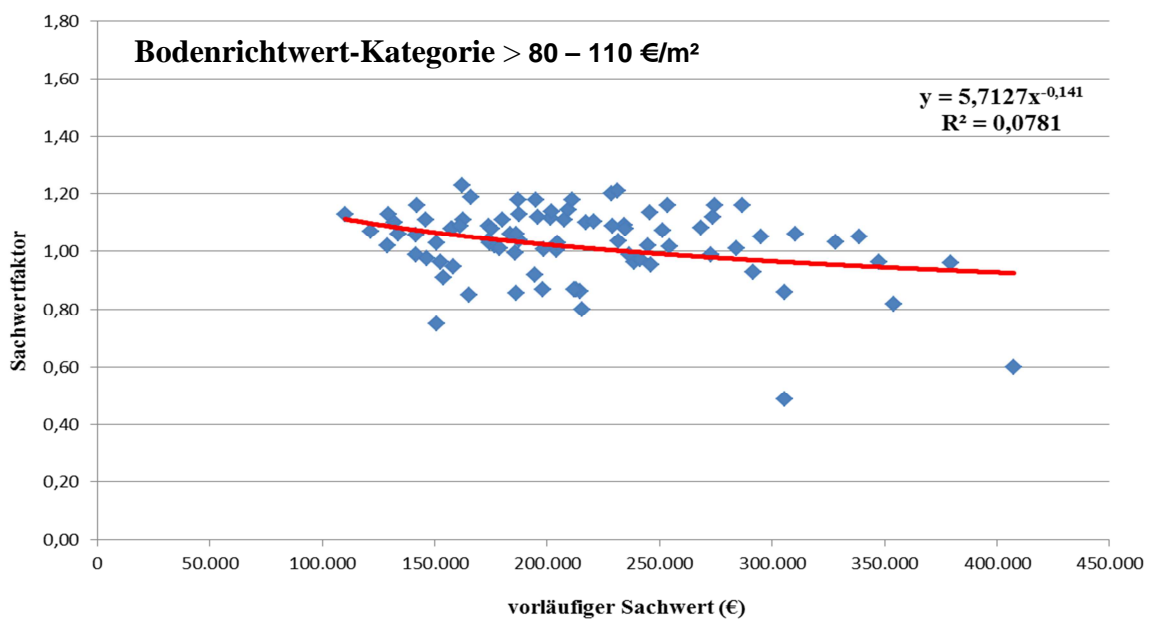
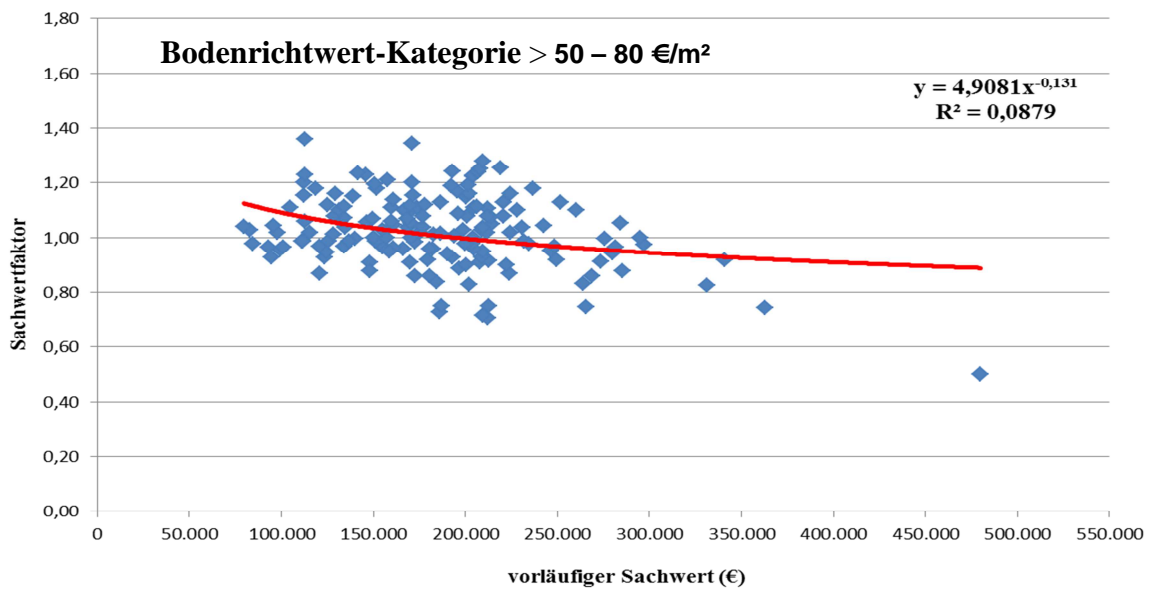
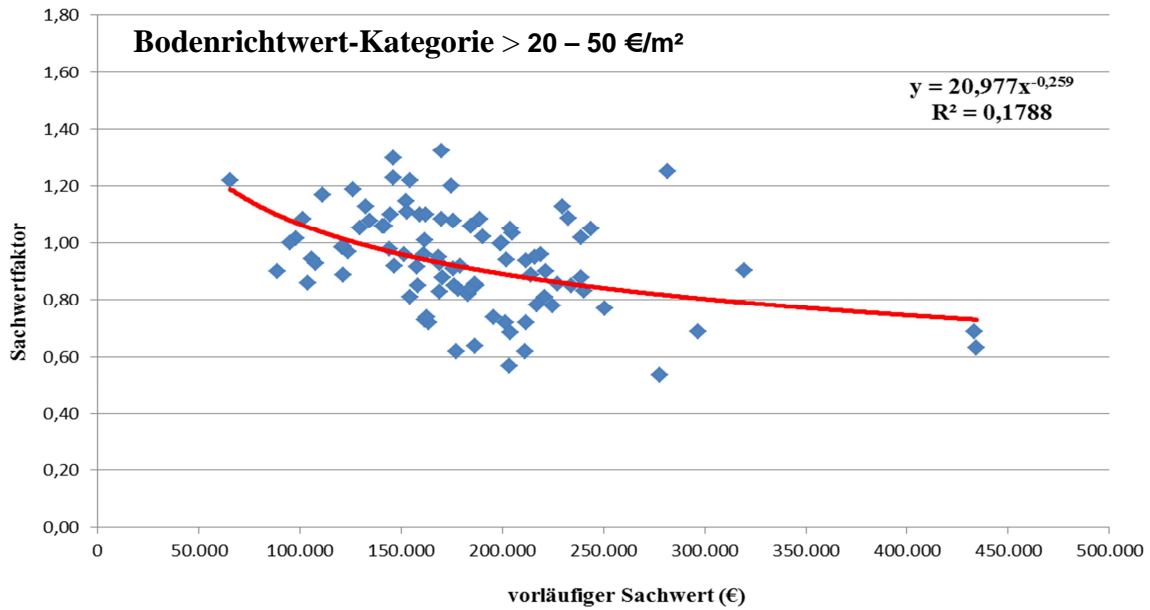
Kauffälle mit wertmäßig nicht klar erfassbaren Besonderheiten incl. wertrelevanter Baumängel und Bauschäden wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

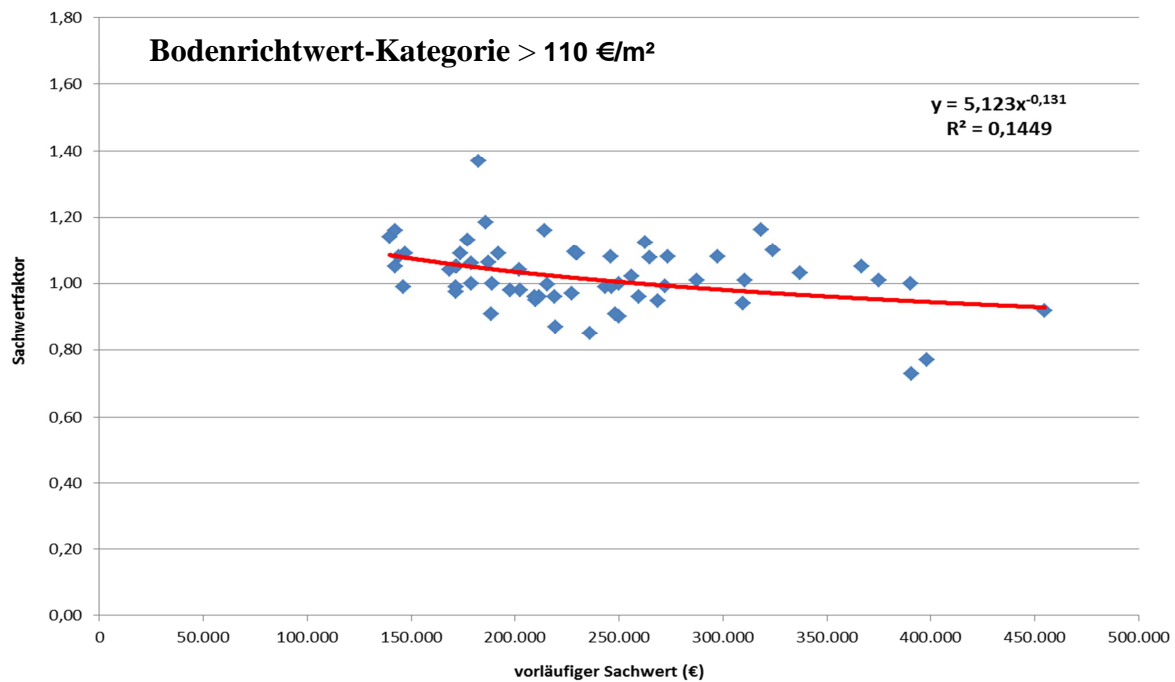
Der Sachwertfaktor wird maßgeblich durch die im Bodenpreisniveau dargestellte Lage beeinflusst. Demgemäß werden die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Landkreis Märkisch-Oderland durch die Ableitung von Sachwertfaktoren gestaffelt nach Bodenpreisklassen (Bodenrichtwert-Kategorien) berücksichtigt.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden systembedingt generell die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes und damit des Vorjahres zu Grunde gelegt.

Die Bodenrichtwert-Kategorien wurden 2016 entsprechend dem gestiegenen Bodenpreisniveau neu gruppiert. Nachfolgend sind die Kauffälle gemäß der Gruppierung graphisch dargestellt.



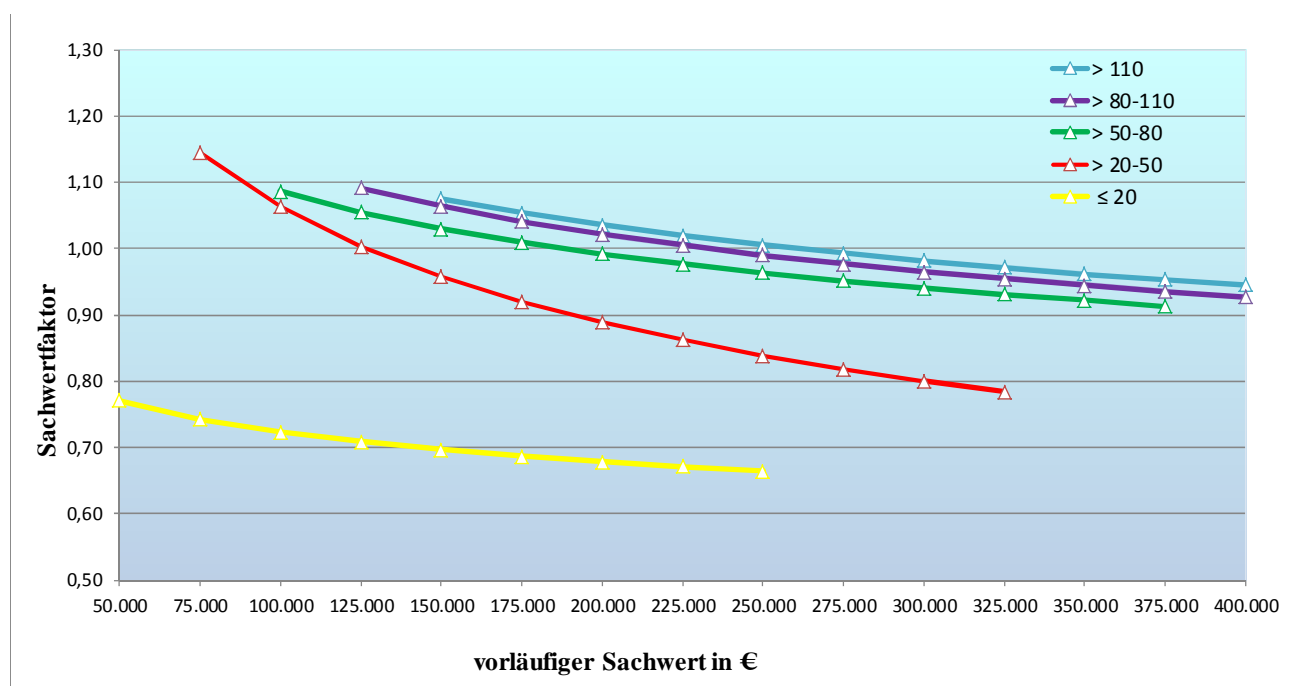




In Auswertung der vorstehenden Tabellen ist festzustellen, dass die ermittelten Sachwertfaktoren mit zunehmender Lagewertigkeit und damit dem Bodenpreisniveau steigen.

Durch die erhöhte Nachfrage insbesondere nach hochpreislichen Objekten haben die Sachwertfaktoren weiter stark angezogen und reflektieren damit die Veränderungen des regionalen Immobilienmarktes.

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

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 20	> 20-50	> 50-80	> 80-110	> 110
50.000	0,77				
75.000	0,74	1,15			
100.000	0,72	1,06	1,09		
125.000	0,71	1,00	1,05	1,09	
150.000	0,70	0,96	1,03	1,06	1,08
175.000	0,69	0,92	1,01	1,04	1,05
200.000	0,68	0,89	0,99	1,02	1,04
225.000	0,67	0,86	0,98	1,01	1,02
250.000	0,66	0,84	0,96	0,99	1,01
275.000		0,82	0,95	0,98	0,99
300.000		0,80	0,94	0,97	0,98
325.000		0,78	0,93	0,95	0,97
350.000			0,92	0,94	0,96
375.000			0,91	0,94	0,95
400.000				0,93	0,95
Kauffallanzahl	55	94	164	87	62
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,05	0,18	0,09	0,08	0,14
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	- 0,22	- 0,42	- 0,30	- 0,28	- 0,37
Formel	2,0861x ^{-0,092}	20,977x ^{-0,259}	4,9081x ^{-0,131}	5,7127x ^{-0,141}	5,123x ^{-0,131}

Hinweise:

¹ Das Bestimmtheitsmaß B (r²) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs und zeigt, wie genau dieser Zusammenhang durch die gewählte Regressionskurve oder Regressionsformel wiedergegeben wird.

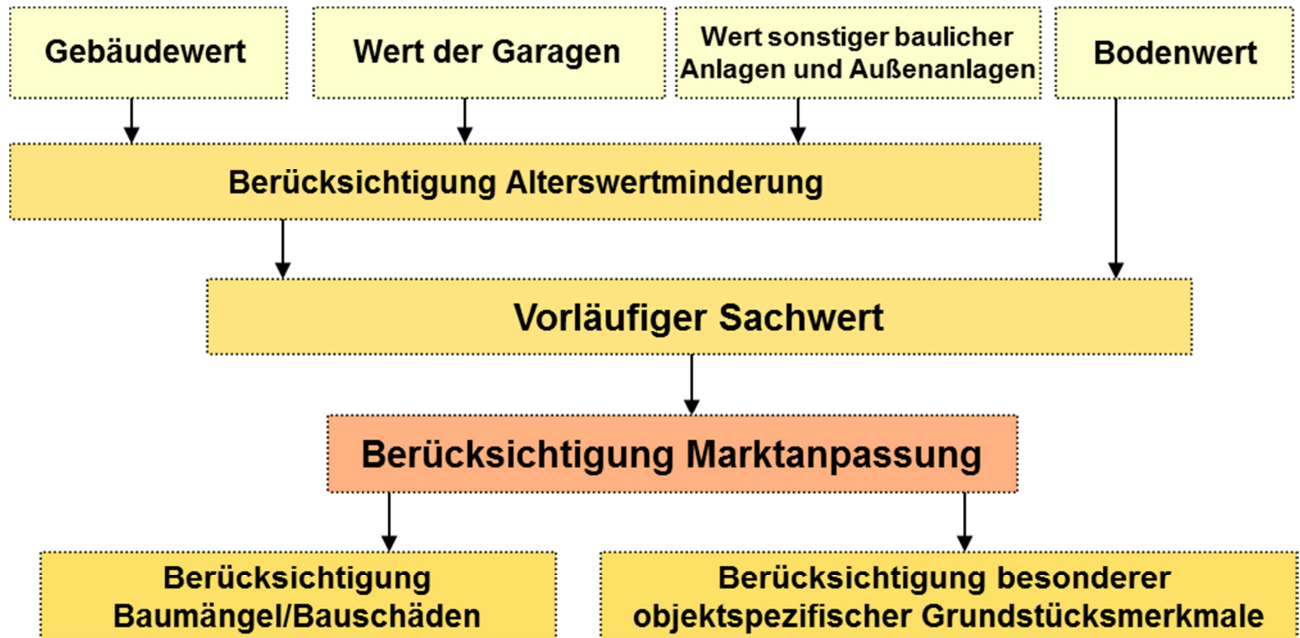
² Der Korrelationskoeffizient (r) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

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

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

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

Das schematische Sachwertmodell wird nachfolgend dargestellt:



Abweichend von den lange Zeit angewandten Modellen zur Sachwertermittlung ist generell zu beachten, dass Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden (besondere objektspezifische Besonderheiten) 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

Unter Würdigung der Ergebnisse der Arbeitsgruppe Vergleichswertrichtlinie der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg hat der Gutachterausschuss des Landkreises MOL nach folgenden Modellansätzen und – parametern Vergleichsfaktoren für Wohnflächen von Einfamilienhäusern abgeleitet.

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	2014 - 2016
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²
Gebäudewert	größer 20.000 €
Garagen / Carport	Kauffälle mit und ohne Garagen / Carport (keine Normierung des Kaufpreises)
Berechnungsmodell	Vergleichspreis = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{Wohnfläche}}$ = $\frac{\text{PREINO}}{\text{WoFl}}$

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

Einflussgröße	Differenzierung
Lage	Einteilung analog Sachwertfaktor in folgende Bodenrichtwertniveaus 0 – 20 €/m ² , 21 – 50 €/m ² , 51 – 78 €/m ² , 81 – 110 €/m ² , > 110 €/m ²
Baujahr	Baujahresklassen bis 1945, 1946 – 1990, 1991- 2012, ab 2013
Sanierungszustand	keine unsanierten Objekte, bis 1990 Einteilung in teilsaniert / vollsaniert, ab 1991 keine Unterscheidung nach Sanierungszustand, für Doppelhaushälften prinzipiell Zustand überwiegend saniert
Keller	keine Differenzierung nach Grad der Unterkellerung, da Neubauten nur selten einen Keller haben und mit zunehmendem Baualter das Vorhandensein eines Kellers immer weniger preisbildend wirkt.

Baujahre und Sanierungszustände wurden aus den notariellen Kaufverträgen, den durch die Marktteilnehmer ausgefüllten und durch die Geschäftsstelle geprüften Angaben in den Fragebögen sowie zeitnahen Fotos der verkauften Immobilie entnommen bzw. sachverständig geschätzt.

Die Stichprobe umfasst 775 Kauffälle freistehender Einfamilienhäuser.

Die Ergebnisse der freistehenden Einfamilienhäuser sind in nachstehenden Tabellen dargestellt und beinhalten das arithmetische Mittel aus den Kaufpreisen. Statistische Verfahren wie z. B. Untersuchung auf Normalverteilung oder Regressionsanalyse wurden nicht angewendet. Es handelt sich um die ungefilterte Marktabbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m² gerundet.

Die Bodenwertkategorien wurden unter dem Aspekt aussagekräftiger Stichproben den gestiegenen Bodenpreisen angepasst.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern

Bodenwertniveau bis 20 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	21	808	26.000 – 70.000 46.000	122	259 – 708 400
bis 1945 vollsaniert	12	825	75.000 – 139.000 92.000	141	485 – 1.032 690
1946 – 1990 teilsaniert	21	861	30.000 – 70.000 51.000	119	305 – 775 440
1946 – 1990 vollsaniert	12	812	74.000 – 166.000 104.000	119	584 – 1.419 910
1991 - 2012	28	874	97.000 – 215.000 138.000	118	731 – 1.779 1.220
ab 2013	1	490	170.000	108	1.570

Bodenwertniveau 21 €/m ² bis 50 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945 teilsaniert	24	736	50.000 – 100.000 70.000	131	410 – 1.143 560
bis 1945 vollsaniert	27	971	116.000 – 272.000 154.000	146	720 – 1.786 1.110
1946 – 1990 teilsaniert	23	836	70.000 – 120.000 91.000	112	420 – 1.780 850
1946 – 1990 vollsaniert	22	929	125.000 – 245.000 177.000	142	817 – 1.822 1.280
1991 - 2012	76	802	130.000 – 394.000 194.000	135	1.015 – 2.332 1.530
ab 2013	5	819	209.000 – 398.000 305.000	129	1.765 – 2.815 2.340

Bodenwertniveau 51 €/m ² bis 80 €/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	34	868	93.000 – 150.000 129.000	108	801 – 1.687 1.240
bis 1945 vollsaniert	43	881	155.000 – 330.000 210.000	133	981 – 3.074 1.630
1946 – 1990 teilsaniert	30	828	90.000 – 144.000 112.000	105	891 – 2.396 1.400
1946 – 1990 vollsaniert	28	849	154.000 – 352.000 213.000	132	999 – 3.080 1.710
1991 - 2012	114	672	150.000 – 370.000 224.000	121	1.170 – 2.745 1.870
ab 2013	16	826	210.000 – 379.000 294.000	118	1.653 – 3.008 2.520

Bodenwertniveau 81 €/m² bis 110 €/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	854	113.000 – 150.000 135.000	106	1.094 – 2.117 1.420
bis 1945 vollsaniert	40	901	179.000 – 354.000 223.000	132	1.377 – 2.273 1.740
1946 – 1990 teilsaniert	8	714	100.000 – 170.000 128.000	103	1.250 – 2.315 1.630
1946 – 1990 vollsaniert	14	868	180.000 – 380.000 233.000	127	1.423 – 2.887 1.930
1991 - 2012	46	709	194.000 – 450.000 272.000	133	1.160 – 3.100 2.120
ab 2013	6	651	234.000 – 617.000 347.000	132	2.311 – 3.132 2.610

Bodenwertniveau über 110 €/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	25	825	110.000 – 200.000 158.000	107	1.176 – 2.300 1.700
bis 1945 vollsaniert	16	881	210.000 – 450.000 283.000	126	1.340 – 3.488 2.330
1946 – 1990 teilsaniert	12	744	116.000 – 198.000 164.000	109	1.207 – 2.188 1.780
1946 – 1990 vollsaniert	13	901	220.000 – 400.000 268.000	120	1.184 – 2.933 2.380
1991 - 2012	39	689	210.000 – 500.000 298.000	143	1.350 – 3.885 2.200
ab 2013	3	554	295.000 – 390.000 327.000	130	2.360 – 2.792 2.540

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu den Liegenschaftszinssätzen basieren auf einer überregionalen landesweiten Auswertung nach einem einheitlichen Modell.

Nachfolgend wird die Veröffentlichung zu den Liegenschaftszinssätzen im Landesmarktbericht inhaltlich wiedergegeben.

Weitere allgemeine Erläuterungen sind im Punkt 8.4.2 dargestellt.

Die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da Einfamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2014 - 2016)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (763 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² - 858 €/m ²	92 €/m ²	3,7 % (0,6 - 8,0 %)
Wohnfläche	62 m ² - 250 m ²	128 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 78 Jahre	50 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,8 - 39,2	19,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m ² - 12,0 €/m ²	7,0 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (360 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² - 100 €/m ²	35 €/m ²	3,9 % (1,2 - 8,3 %)
Wohnfläche	70 m ² - 245 m ²	124 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 77 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,5 - 29,1	16,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,2 €/m ² - 8,1 €/m ²	5,6 €/m ²	

Bei allen Auswertungen für die Landesgrundstücksmarktberichte der letzten fünf Jahre zeigten sich bei den Einfamilienhäusern im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte folgende Tendenzen: mit zunehmender Wohnfläche und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Auch im Berliner Umland steigt der Liegenschaftszinssatz mit zunehmender Nettokaltmiete.

Für die letzten sechs Auswertungszeiträume zeigten die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser keine Entwicklungstendenzen.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Kauffallanzahl)		
Region Zeitraum	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte
2009 – 2011	3,9 % (500)	4,1 % (201)
2010 – 2012	3,6 % (358)	4,1 % (157)
2011 – 2013	3,7 % (306)	4,4 % (126)
2012 – 2014	3,8 % (370)	4,0 % (113)
2013 – 2015	3,9 % (715)	3,8 % (262)
2014 – 2016	3,7 % (763)	3,9 % (360)

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Nach den Steigerungen im Vorjahr haben die Umsatzzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wieder nachgegeben. Es wurden im Jahr 2016 insgesamt 129 Kauffälle erfasst und damit 27 % weniger als 2015.

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2016 das mittlere Preisniveau dargestellt. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 13 ImmoWertV sowie Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014.

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

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

► Berliner Umland

Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH				
BJ ≤1945	130.000 (13)	850	1.280 (13)	105
BJ >1945-1990	190.000 (3)	680	1.600 (3)	120
BJ >1990	240.000 (3)	420	2.060 (3)	120
neue Wohnparks (BJ ab 1990)				
DHH gesamt	210.000 (10)	360	1.840 (10)	120

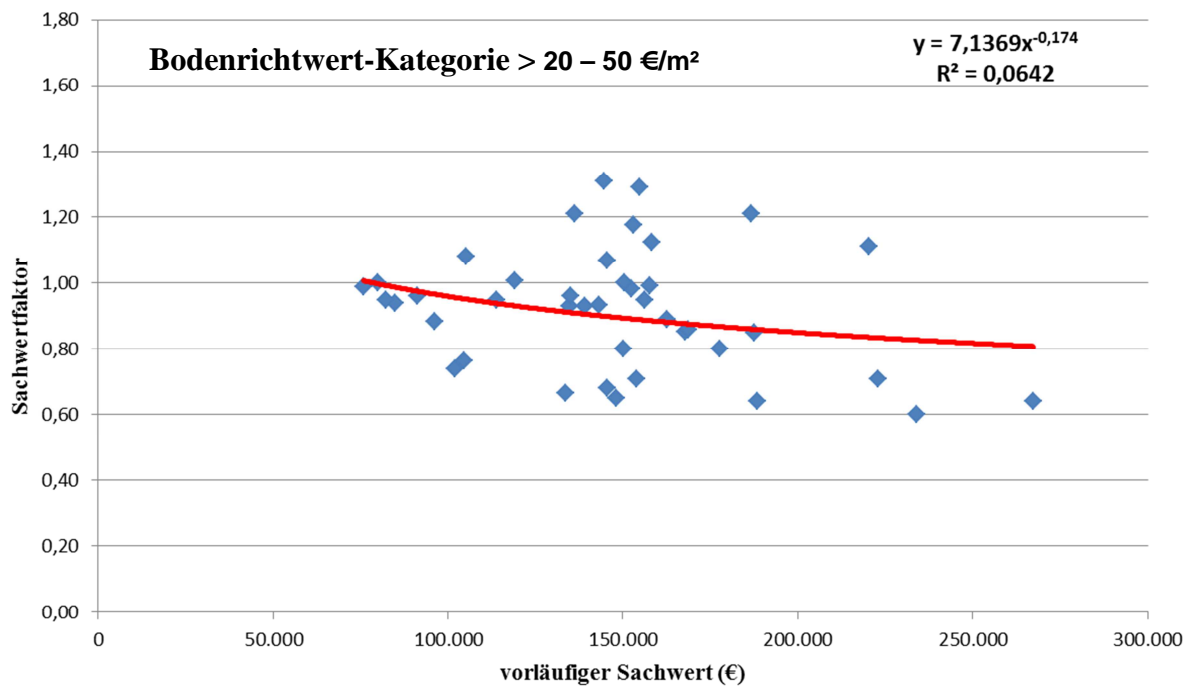
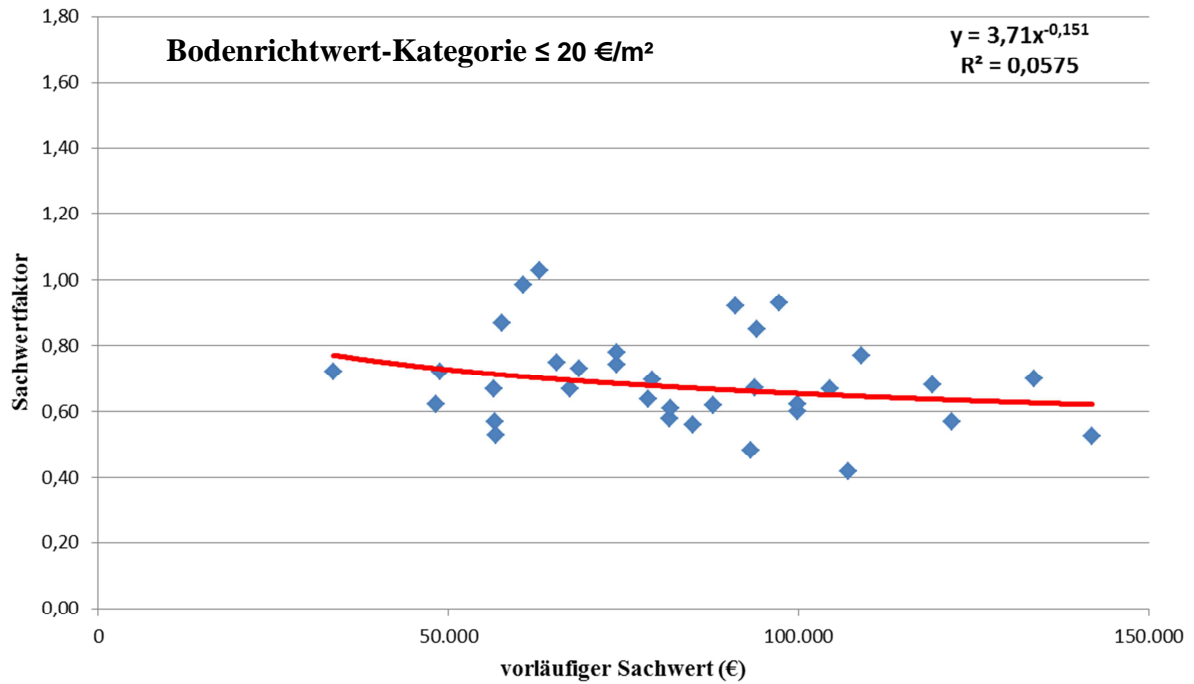
► weiterer Metropolitanraum

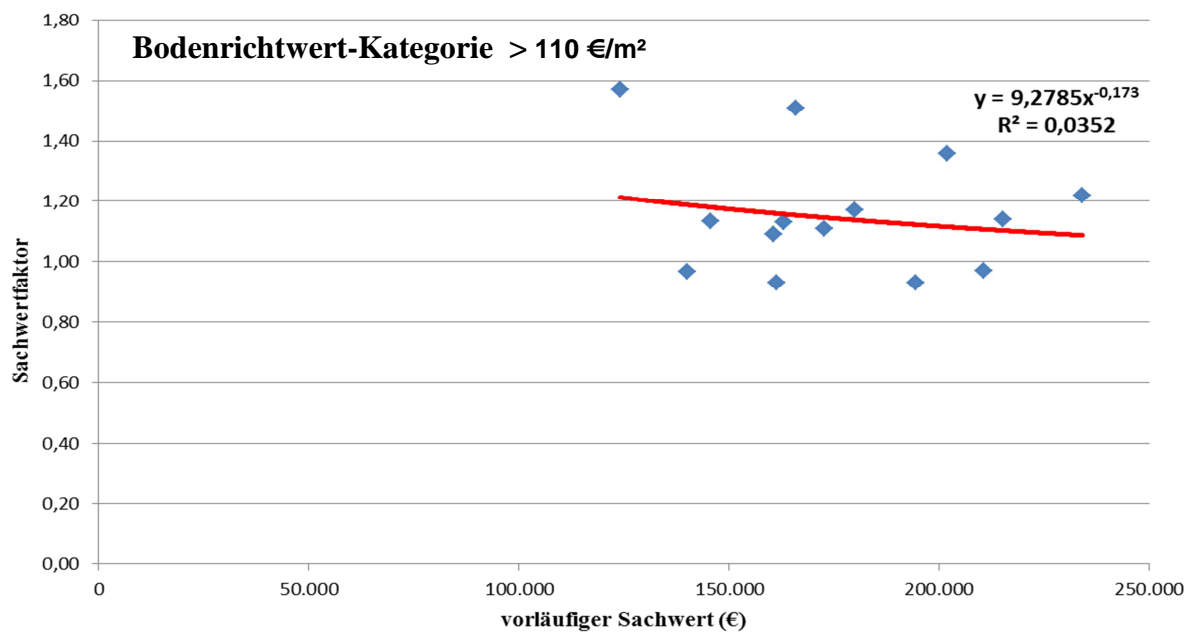
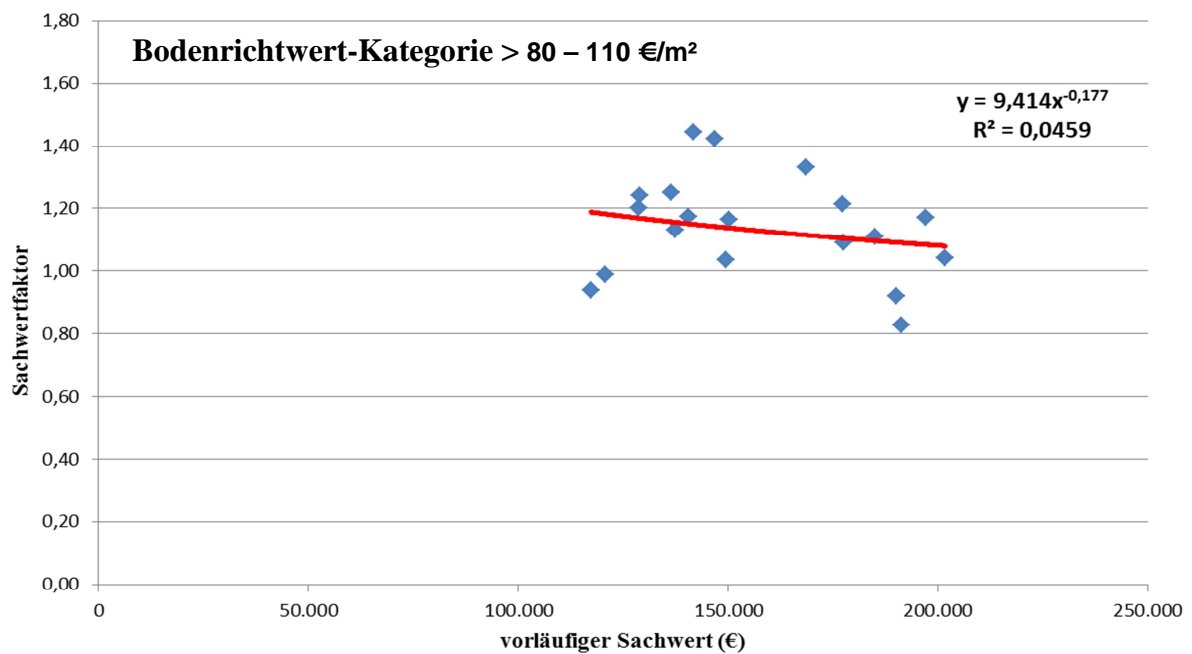
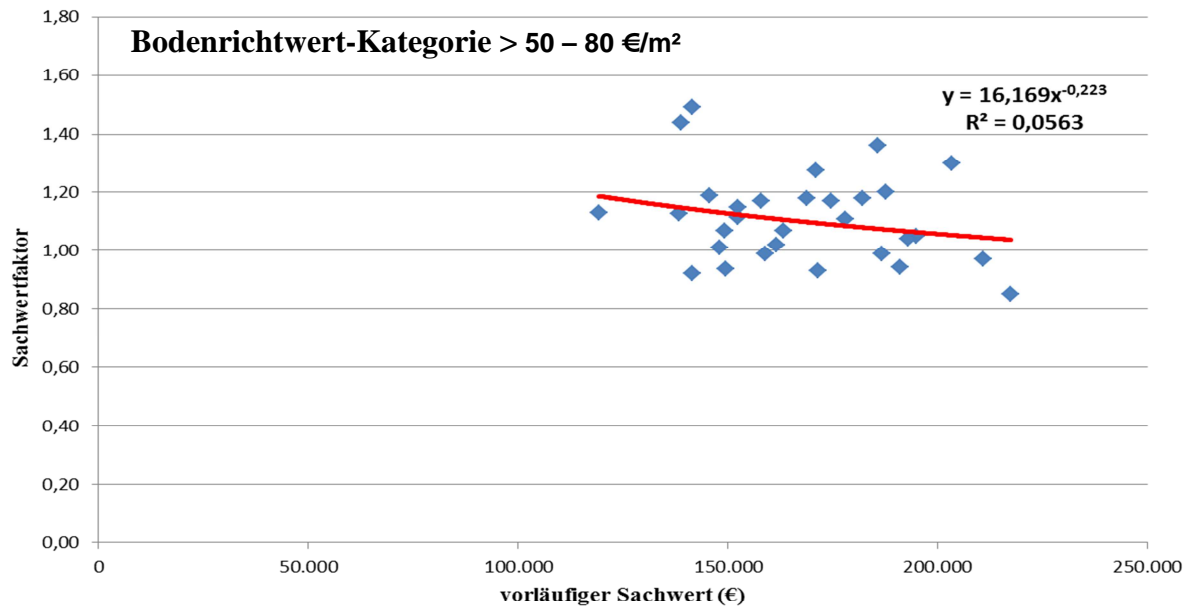
Lage Objekt	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
DHH				
BJ ≤1945	50.000 (5)	700	500 (5)	100
BJ >1945-1990	60.000 (11)	860	610 (11)	105
BJ >1990	130.000 (3)	710	1.100 (3)	120

8.3.2 Sachwertfaktoren

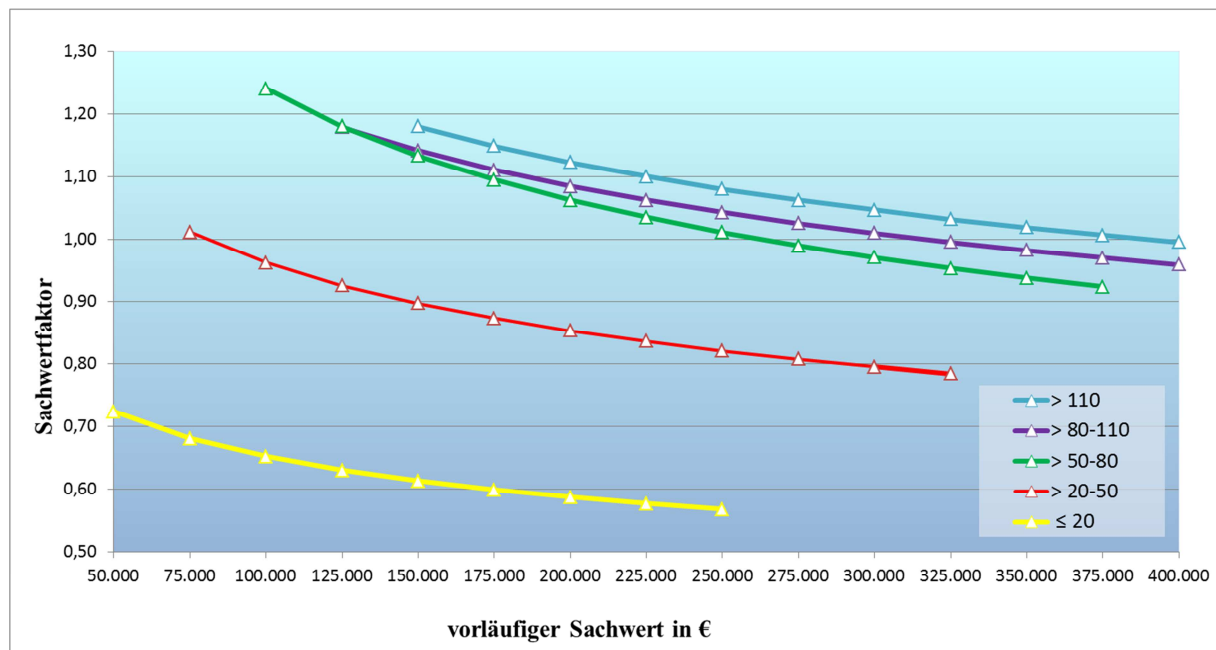
Die allgemeinen Erläuterungen (Modellansätze und Parameter) sind dem Punkt 8.2.2 zu entnehmen.

Das Ergebnis der Untersuchung von 141 Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) ist nachfolgend graphisch dargestellt.





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



Sachwertfaktoren

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien				
	≤ 20	> 20-50	> 50-80	> 80-110	> 110
50.000	0,72				
75.000	0,68	1,01			
100.000	0,65	0,96	1,24		
125.000	0,63	0,93	1,18	1,18	
150.000	0,61	0,90	1,13	1,14	1,18
175.000	0,60	0,87	1,10	1,11	1,15
200.000	0,59	0,85	1,06	1,09	1,12
225.000	0,58	0,84	1,04	1,06	1,10
250.000	0,57	0,82	1,01	1,04	1,08
275.000		0,81	0,99	1,03	1,06
300.000		0,80	0,97	1,01	1,05
325.000		0,78	0,95	1,00	1,03
350.000			0,94	0,98	1,02
375.000			0,92	0,97	1,01
400.000				0,96	1,00
Kauffallanzahl	37	41	30	19	14
Bestimmtheitsmaß (B) ¹	0,06	0,06	0,06	0,05	0,04
Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert)	- 0,24	- 0,24	- 0,24	- 0,22	- 0,20
Formel	$3,71x^{-0,151}$	$7,1369x^{-0,174}$	$16,169x^{-0,223}$	$9,414x^{-0,177}$	$9,2785x^{-0,173}$

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Die verwertbare Stichprobe umfasst 141 Kauffälle von Doppelhaushälften und 5 Kauffälle von Reihenhäusern.

Die 5 Reihenhäuser haben ein Kaufpreismittel von 140.000 € bei durchschnittlich 1.300 €/m² Wohnfläche, weitere Untersuchungen sind wegen Geringfügigkeit der Stichprobe entfallen.

Die Ergebnisse der Doppelhäuser sind in nachstehenden Tabellen dargestellt und beinhalten das arithmetische Mittel aus den Kaufpreisen. Statistische Verfahren wie z. B. Untersuchung auf Normalverteilung oder Regressionsanalyse wurden nicht angewendet.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von Doppelhaushälften

Bodenwertniveau bis 20 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	12	802	30.000 – 81.000 53.000	103	345 – 644 510
1946 – 1990	27	869	34.000 – 84.000 55.000	106	311 – 1.063 540
1991 - 2012	2	633	94.000 – 140.000 117.000	111	817 – 1.321 1.070
ab 2013	keine Kauffälle vorhanden				

Bodenwertniveau 21 €/m ² bis 50 €/m ²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	10	899	60.000 – 178.000 94.000	106	632 – 1.188 890
1946 – 1990	11	703	65.000 – 159.000 116.000	137	433 – 1.442 870
1991 - 2012	20	502	80.000 – 245.000 160.000	122	688 – 2.000 1.320
ab 2013	6	431	199.000 – 215.000 209.000	86	2.314 – 2.500 2.430

Bodenwertniveau 51 €/m² bis 80 €/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	10	741	135.000 – 253.000 155.000	113	1.209 – 2.321 1.410
1946 – 1990	6	666	150.000 – 265.000 202.000	127	1.200 – 2.154 1.610
1991 - 2012	12	423	173.000 – 250.000 187.000	118	1.400 – 2.110 1.600
ab 2013	1	408	215.000	86	2.500

Bodenwertniveau 81 €/m² bis 110 €/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	5	669	110.000 – 205.000 143.000	93	1.028 – 2.253 1.560
1946 - 1990	1	666	155.000	110	1.410
1991 - 2012	10	413	159.000 – 285.000 221.000	120	1.500 – 2.591 1.880
ab 2013	1	304	220.000	118	1.860

Bodenwertniveau über 110 €/m²					
Baujahre Zustand	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grund-stücks-größe (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis (€)	Ø Wohn-fläche (m ²)	Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²)
bis 1945	1	1.268	150.000	106	1.415
1946 – 1990	keine Kauffälle vorhanden				
1991 - 2012	5	376	130.000 – 285.000 228.000	101	1.837 – 2.621 2.290
ab 2013	1	346	200.000	117	1.710

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2016 wurden insgesamt **93 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser erfasst, das entspricht einer Steigerung von 19 % zum Vorjahr. Rund 30 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

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

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grund- stücks- größe (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
Berliner Umland BJ ≤1945	380.000 (100.000- 1.125.000) (17)	1.100	1.100 (13)	370
BJ >1945-1990	240.000 (240.000) (1)	1.230	670 (1)	360
BJ >1990	365.000 (250.000 -475.000) (6)	1.380	1.150 (5)	630
weiterer Metropolen- raum BJ ≤1945	115.000 (25.000 – 280.000) (37)	2.670	270 (17)	270
BJ >1945-1990	135.000 (40.000- 290.000) (9)	2.880	380 (5)	830

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

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

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) BauGB sowie § 8 und § 11 ImmoWertV. Sie sind die Grundlage für eine marktkonforme Verkehrswertermittlung von renditeorientierten Immobilien im Ertragswertverfahren.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu den Liegenschaftszinssätzen basieren auf einer überregionalen landesweiten Auswertung nach einem einheitlichen Modell.

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.

Nachfolgend wird die Veröffentlichung zu den Liegenschaftszinssätzen im Landesmarktbericht inhaltlich wiedergegeben.

Die aktuellen Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen¹	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Geschäftshäusern: 40 - 60 Jahre - bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	<p>marktüblich erzielbare Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. auf der Basis geeigneter Mietspiegel)
<p>¹ Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm ² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p>	

<p>Bewirtschaftungskosten:</p>	<p>Verwaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung² - für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto) <p>Instandhaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p>¹ Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</p> <p>² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p>	

Eine ausführliche Darstellung dieser Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung

(<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

$n =$ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2014 – 2016 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet.

Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2015 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze werden für verschiedene Teilräume ermittelt. Seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 sind diese Teilräume unverändert beibehalten worden, so dass ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre in allen Teilräumen über mittlerweile sechs Jahre möglich ist.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100%) sowie Einfamilienhäuser (Gewerbmietanteil = 0%). Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Die Auswertung aller Mehrfamilienhäuser (Auswerteraum: Land Brandenburg) ergab, dass die Höhe des Liegenschaftszinssatzes vom Kaufzeitpunkt abhängt:

Zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes bei Mehrfamilienhäusern (nach Abschluss der Regressionsanalyse)		
Jahr	Anzahl Kauffälle gesamtes Land Brandenburg	Liegenschaftszinssatz
2014	124	5,4
2015	158	5,1
2016	110	4,6

Diese fallende Tendenz konnte auch bei den Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Teilräumen festgestellt werden. Bei den anderen Objektarten konnte keine zeitliche Abhängigkeit innerhalb des Auswertzeitraumes nachgewiesen werden.

Die landesweite Kauffallanzahl (nach Abschluss der Regressionsanalysen) für die einzelnen Jahre beträgt:

Kauffallanzahl (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
Gebäudeart	2014	2015	2016
Mehrfamilienhäuser	124	158	110
Wohn- und Geschäftshäuser	45	47	27
reine Geschäftshäuser	22	39	25
Einfamilienhäuser	655	390	157

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Durchschnittswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2014 - 2016)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (141 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² - 500 €/m ²	117 €/m ²	3,9 % (2,1 - 6,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	180 m ² - 2.140 m ²	572 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 69 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 26,4	16,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² - 10,3 €/m ²	6,4 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (124 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² - 209 €/m ²	76 €/m ²	4,3 % (2,1 - 6,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	173 m ² - 5.480 m ²	610 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 69 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 25,2	15,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² - 8,5 €/m ²	6,2 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (251 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² - 180 €/m ²	57 €/m ²	5,4 % (2,1 - 10,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	156 m ² - 1.919 m ²	552 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 71 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,3 - 18,8	11,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² - 7,4 €/m ²	4,9 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (157 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² - 90 €/m ²	34 €/m ²	6,0 % (2,2 - 12,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	156 m ² - 9.721 m ²	587 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 71 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 18,8	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² - 7,4 €/m ²	4,7 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (110 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² - 320 €/m ²	91 €/m ²	5,0 % (2,1 - 8,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	230 m ² - 2.173 m ²	646 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 69 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,2 - 16,7	12,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m ² - 7,0 €/m ²	5,3 €/m ²	

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)					
Region Zeitraum	Berliner Um- land	Berliner Um- land ohne Potsdam	weiterer Met- ropolenraum	weiterer Metro- polenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
2009 – 2011	5,2 % (116)	6,1 % (69)	6,4 % (122)	6,5 % (80)	6,2 % (46)
2010 – 2012	5,1 % (119)	6,4 % (59)	6,2 % (135)	6,3 % (92)	5,9 % (49)
2011 – 2013	4,1 % (112)	5,1 % (47)	6,0 % (167)	6,4 % (124)	5,4 % (58)
2012 – 2014	4,2 % (127)	4,9 % (74)	5,9 % (191)	6,2 % (113)	5,2 % (77)
2013 – 2015	4,2 % (173)	4,4 % (108)	5,9 % (218)	6,2 % (131)	5,2 % (91)
2014 – 2016	3,9 % (141)	4,3 % (124)	5,4 % (251)	6,0 % (157)	5,0 % (110)

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2010 – 2012, 2011 – 2013, 2012 – 2014, 2013 – 2015, 2014 - 2016) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Landeshauptstadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz. Im weiteren Metropolitanraum zeigte sich der Einfluss der Wohn- und Nutzfläche: hier steigt der Liegenschaftszinssatz mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohn- und (soweit vorhanden) Gewerbeeinheiten untersucht. Dabei wurden die Kategorien Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten (356 Kaufverträge) und mit mehr als 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten (36 Kaufverträge) unterschieden. Ein Einfluss der Wohnungsanzahl auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich statistisch nicht gesichert nachweisen. Aus der Auswertung ist jedoch erkennbar, dass Mehrfamilienhäuser mit mehr als 15 Einheiten einen höheren Liegenschaftszinssatz aufweisen als Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Einheiten; der Unterschied betrug im Auswertzeitraum 2012 – 2014 0,5 % und in des Auswertzeiträumen 2013 – 2015 sowie 2014 - 2016 0,8 %.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertzeiträume (vergleiche Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl) setzt sich in allen Teilräumen die fallende Tendenz fort.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 59 Verträge über Bürogebäude, Geschäftshäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser erfasst, das entspricht einer Steigerung von 9 % zum Vorjahr. Nach der deutlichen Erhöhung zum Vorjahr hat das Investitionsvolumen nachgegeben. Rund 60 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland. Für die nachfolgende Auswertung wurden die letzten 2 Jahre einbezogen, um die Datengrundlage zu verbessern. Dennoch reicht die Datengrundlage zur Abdeckung aller Marktsegmente nicht aus.

► Berliner Umland

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m ²)	Ø Nutzflächen- preis (€/m ²)
Wohn- und Geschäfts- haus BJ ≤1945	295.000 (60.000 – 965.000) (12)	1.250	727 (6)
BJ >1945-1990	505.000 (170.000 – 840.000) (2)	1.620	524 (2)
BJ >1990	1.318.000 (220.000 – 7.000.000) (9)	2.690	1.264 (7)
Bürogebäude (incl. Geschäft) BJ ≥1990	145.000 (90.000 – 200.000) (3)	570	839 (2)

► weiterer Metropolenraum

Lage Baujahresklasse	Ø Kaufpreis (€)	Ø Grundstücks- größe (m ²)	Ø Nutzflächen- preis (€/m ²)
Wohn- und Geschäfts- haus BJ ≤ 1945	115.000 (25.000 – 180.000) (11)	640	64 (8)

8.5.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2014 - 2016)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (56 Kauffälle)			
Bodenwert	38 €/m ² - 551 €/m ²	252 €/m ²	4,6 % (1,5 - 10,2)
Wohn- und Nutzfläche	209 m ² - 2.415 m ²	835 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 - 24,4	15,5	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m ² - 12,8 €/m ²	7,7 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (28 Kauffälle)			
Bodenwert	38 €/m ² - 280 €/m ²	94 €/m ²	5,6 % (1,7 - 10,2)
Wohn- und Nutzfläche	209 m ² - 2.323 m ²	721 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 65 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 - 21,5	12,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m ² - 8,4 €/m ²	6,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (64 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 400 €/m ²	88 €/m ²	7,0 % (4,2 - 13,1)
Wohn- und Nutzfläche	140 m ² - 2.434 m ²	445 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 61 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 14,0	9,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m ² - 11,3 €/m ²	5,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (44 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 94 €/m ²	42 €/m ²	7,7 % (3,8 - 15,2)
Wohn- und Nutzfläche	140 m ² - 703 m ²	372 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 61 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 - 14,0	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m ² - 8,0 €/m ²	5,4 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (22 Kauffälle)			
Bodenwert	45 €/m ² - 400 €/m ²	171 €/m ²	5,9 % (4,4 - 7,6)
Wohn- und Nutzfläche	207 m ² - 1.058 m ²	512 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 45 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,2 - 13,4	10,9	
monatliche Nettokaltmiete	4,5 €/m ² - 11,3 €/m ²	6,4 €/m ²	

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)					
Region Zeitraum	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
2009 – 2011	6,0 % (55)	6,7 % (24)	7,5 % (44)	7,9 % (32)	6,6 % (12)
2010 – 2012	5,7 % (44)	6,4 % (18)	8,3 % (40)	8,7 % (24)	6,7 % (11)
2011 – 2013	4,6 % (47)	5,6 % (23)	7,6 % (45)	8,0 % (34)	6,4 % (12)
2012 – 2014	4,4 % (41)	5,3 % (20)	7,2 % (43)	7,9 % (28)	5,7 % (15)
2013 – 2015	4,9 % (60)	5,6 % (35)	7,0 % (62)	7,6 % (46)	5,6 % (21)
2014 – 2016	4,6 % (56)	5,6 % (28)	7,0 % (64)	7,7 % (44)	5,9 % (22)

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2014 - 2016)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (46 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 522 €/m ²	156 €/m ²	7,0 % (3,8 - 13,4)
Nutzfläche	203 m ² - 41.352 m ²	5.978 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 59 Jahre	40 Jahre	
Rohrertragsfaktor	5,4 - 19,1	11,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² - 17,0 €/m ²	8,5 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (31 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 334 €/m ²	104 €/m ²	7,2 % (2,7 - 13,4)
Nutzfläche	203 m ² - 41.352 m ²	5.010 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 58 Jahre	40 Jahre	
Rohrertragsfaktor	5,4 - 17,0	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² - 17,0 €/m ²	8,8 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (35 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² - 240 €/m ²	62 €/m ²	7,4 % (5,4 - 11,3)
Nutzfläche	180 m ² - 4.250 m ²	1.324 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 59 Jahre	41 Jahre	
Rohrertragsfaktor	5,8 - 14,0	10,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² - 11,6 €/m ²	7,6 €/m ²	

In den Auswertungen zu den reinen Geschäftshäusern sind folgende Gebäudearten enthalten: Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und eingeschossige Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohäuser, Baumärkte). Allein 33 aller landesweit registrierten Kauffälle (rd. 38 %) entstammen den Kategorien Super- und Verbrauchermärkte sowie Einkaufszentren. Hier wurde überwiegend eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum 11 auswertbare Verkaufsfälle für Produktions- bzw. Werkstattgebäude in der Geschäftsstelle erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2014 bis 2016 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
Werkstatt	175.000 60.000 - 455.000	9	55.000 15.000 - 170.000	10

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Art	Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
Lagergebäude, Scheune, Schuppen, Halle	285.000 25.000 - 1.250.000	15	45.000 3.000 - 220.000	17

9 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

Bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erst- und Weiterverkauf sowie Umwandlung unterschieden. Nach der Brandenburgischen Kaufpreisermittlungsrichtlinie vom 18.12.2012, geändert durch Erlass vom 21.12.2016 erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

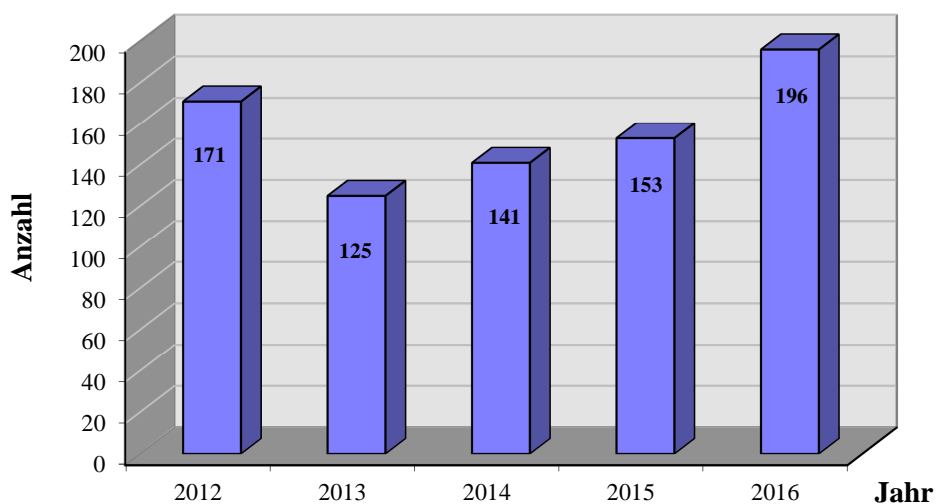
Erstverkauf: *In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.*

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

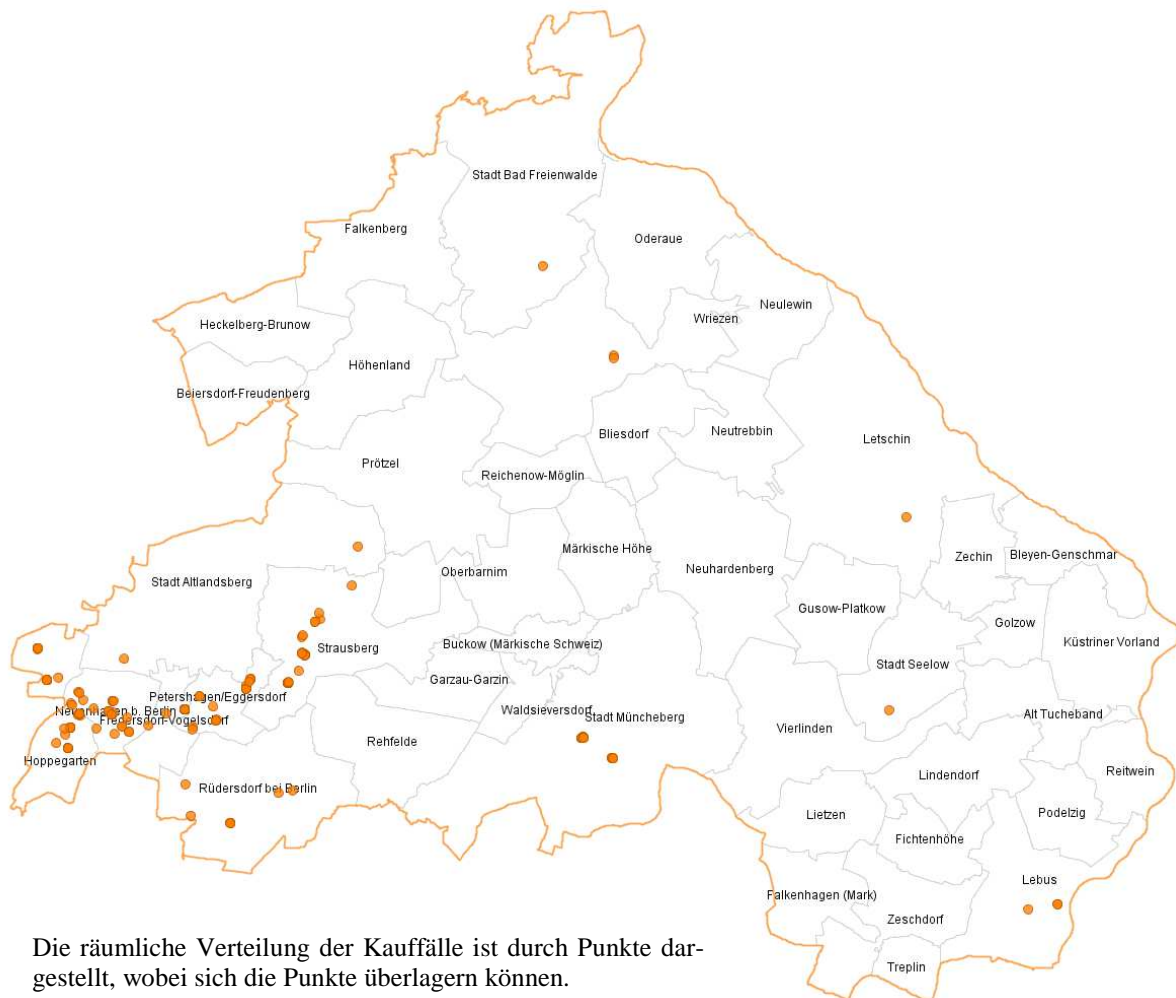
Umwandlung: *Als umgewandelt werden eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. In Abgrenzung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

Die Vertragszahlen sind im dritten Jahr in Folge weiter gestiegen und führten mit der Erhöhung um rund 28 % zum Fünfhreshoch. Der Anteil der vermieteten Objekte liegt bei rund 57 % und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

**Anzahl der Erwerbsvorgänge im Wohnungs- und Teileigentum
2012 -2016**



Bei Wohnungs- und Teileigentum waren im Vergleich zum Vorjahr deutliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen. Die Investitionen in diesem Teilmarkt lagen 80 % über dem Vorjahr und erreichten den höchsten Wert seit Bestehen des Gutachterausschusses Märkisch-Oderland.

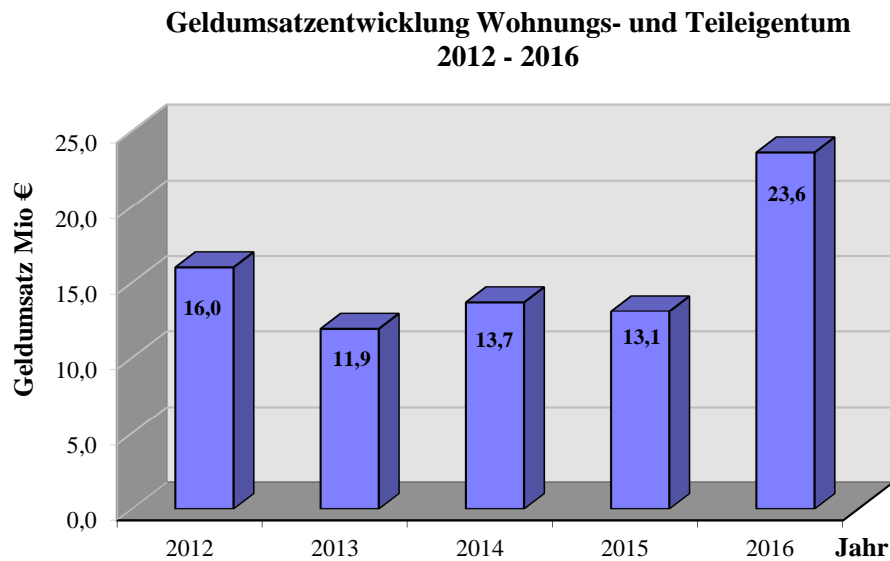


Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum ist hauptsächlich von Weiterveräußerungen geprägt. Der Anteil der Erstverkäufe lag im Berichtsjahr mit 67 Kauffällen erheblich über den Vorjahren. Sie machen ca. 35 % des Grundstücksmarktgeschehens in diesem Teilmarkt aus. Es wurden 3 Umwandlungen registriert.

Rund 90 % der Verkäufe konzentrieren sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren auf das Berliner Umland.

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

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz der letzten 5 Jahre.



Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum erreichte im Jahr 2016 mit einem Plus von ca. 80 % zum Vorjahr auf **23,6 Mio. €** den absoluten Höchststand seit Bestehen des Gutachterausschusses.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Eigentumswohnungen (Erstverkauf Neubau und Erstverkauf sanierter Altbau)

In der Rechtsform des Wohnungseigentums über neu erstellte und neu zu erstellende Wohnungen und Eigenheime vor dem Erstbezug wurden im Berichtszeitraum zur Eigennutzung nachfolgende 62 Kaufverträge geschlossen. Kauffälle über sanierten Altbau im Erstverkauf sind nicht vorhanden.

► eigengenutzte

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Erstverkauf							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten	Rennbahnallee	1.930	1.563	2.330	66	2017	5
Neuenhagen bei Berlin	Schöneicher Straße	2.620	2.470	2.770	77	2017	2

► vermietete

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Erstverkauf							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Fredersdorf-Vogelsdorf	Brückenstraße	2.580	2.318	2.810	67	2016	55

Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf nachfolgende Gemeinden:

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum	(m ²)		
Fredersdorf-Vogelsdorf	Bollensdorfer Allee	1.460	1.230	1.680	125	2000	2
	Floraring Nord						
Hoppegarten	Am Grünzug	1.450	1.140	1.890	74	1996	7
	Am Wall						
	Jahnstraße						
	Seestraße						
Müncheberg	Am Diebesgraben	700	570	810	77	1993	5
	Promenade						
Neuenhagen bei Berlin	Am Viertelsring	1.950	1.330	2.860	95	1997	8
	Bergstraße						
	Bischofsheimer Straße						
	Hauptstraße						
	Niederheidenstraße						
	Rüdesheimer Straße						
Westring							
Petershagen/Eggersdorf	Bahnhofstraße	1.310	1.080	1.490	61	1997	5
	Tasdorfer Straße						
	Wilhelm-Pieck-Straße						
Rüdersdorf b.Berlin	Pierrefitter Straße	1.020	690	1.350	125	1997	2
Strausberg	Ernst-Thälmann-Straße	1.650	1.330	2.250	65	1997	5
	Espenweg						
	Fontanestraße						
	Georg-Kurtze-Straße						

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr vor 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum	(m ²)		
Petershagen/Eggersdorf	Oderstraße	1.500	1.440	1.560	89	1930	2
Rüdersdorf b.Berlin	Am Stalp	1.210	610	1.810	77	1942	2
	Neue Vogelsdorfer Str.						
Strausberg	Am Annatal	800 *	600	1.000	62	1984	2
	Am Marienberg						
Wriezen	Brauer gasse	520 *	410	620	70	1956	2
	Oderstraße						

* Plattenbauweise

Vermietete Eigentumswohnungen

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

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum	(m ²)		
Altlandsberg	Am Anger	1.110	1.020	1.200	74	1998	2
	Karl-Marx-Straße						
Hoppegarten	Am Grünzug	1.390	1.040	1.720	68	1995	15
	Am Sportplatz						
	An der Katholischen Kirche						
	Jahnstraße						
	Lindenallee						
	Rudolf-Breitscheid-Straße						
	Seestraße						
Müncheberg	Am Diebsgraben	720	600	830	72	1993	7
	Promenade						
	Rosenstraße						
Neuenhagen bei Berlin	Fontanestraße	1.320	1.190	1.650	55	1995	5
	Friedenstraße						
	Lindenstraße						
	Vogelsdorfer Straße						
Petershagen/Eggersdorf	Am Markt	1.350	1.000	1.530	60	1996	9
	Bahnhofstraße						
	Eggersdorfer Straße						
	Feldstraße						
	Gartenstraße						
	Rosa-Luxemburg-Straße						
	Rotdornstraße						
Strausberg	Ernst-Thälmann-Str	1.370	1.070	1.720	59	1995	10
	Kopernikusstraße						
	Walkmühlenstraße						

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, Baujahr vor 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum	(m ²)		
Neuenhagen bei Berlin	Ernst-Thälmann-Straße	1.830	1.680	2.100	68	1915	7
	Wolterstraße						
Strausberg	Am Marienberg	1.020 *	990	1.060	49	1984	9

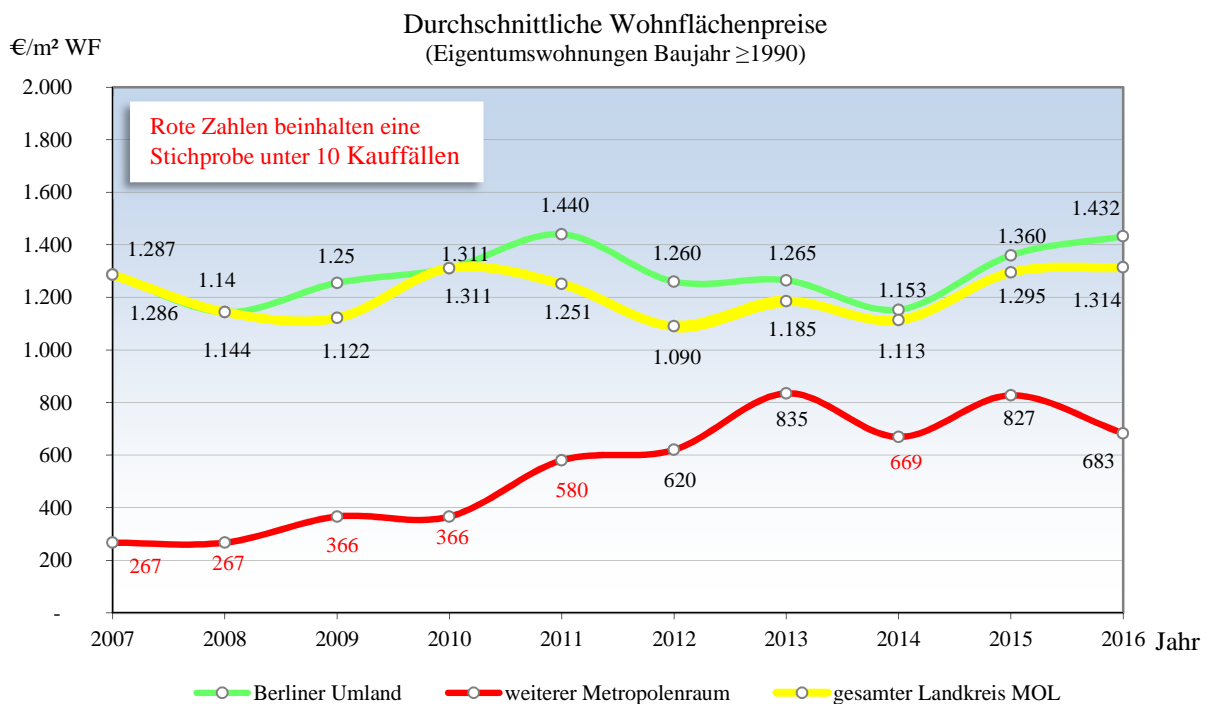
* Plattenbauweise

In Auswertung der vorstehenden Tabellen ist festzustellen, dass das Preisniveau für Eigentumswohnungen vorwiegend von der Lage abhängt. Je attraktiver die Lage des Wohnortes, desto höher ist das Preisniveau. Als Gradmesser für die Attraktivität der Lage gilt das Bodenpreisniveau. Daneben sind das Baujahr und die Ausstattung preisbestimmend.

Bei vergleichbarer Lage liegt das Preisniveau für vermietete Eigentumswohnungen häufig unter dem Preisniveau der eigengenutzten Wohnungen.

Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 2007 (Weiterveräußerungen)



Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen ist lagebedingt uneinheitlich. Während im Berliner Umland Preissteigerungen zu verzeichnen sind, die auch den Durchschnittswert im Kreisgebiet anheben, haben die Wohnflächenpreise im weiteren Metropolitanraum wieder nachgegeben.

Teileigentum

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

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

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

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

Neben Stellplätzen wurden für das Berichtsjahr drei Kauffälle für Teileigentum erfasst.

In den letzten 5 Jahren wurden folgende Kauffälle registriert:

Gemarkung	Gebäudeart	Jahr	Kaufpreis (€)	Baujahr	Kaufpreis (€/m ² Nutzfläche)	Nutzfläche (m ²)
Dahlwitz-Hoppegarten	Büro mit Archiv und Lager	2012	140.000	1995	1.029	136
Eggersdorf b. Strausb.	Laden	2012	35.000	1999	515	68
Eggersdorf b. Müncheb.	Flugzeughalle	2015	65.000	1998	500	130
Hönow	Wohn- u. Geschäftshaus	2015	460.000	1996	630	728
Müncheberg	Ladenlokal	2012	29.000	1997	o.A.	o.A.
	Gewerberäume	2013	87.000	1998	1.030	136
Neuenhagen bei Berlin	Wohn- u. Geschäftshaus	2015	49.218	1998	623	79
		2015	46.208	1998	616	75
Seelow	Geschäftshaus	2015	20.000	1980	202	99
Fredersdorf	Wohn- u. Geschäftshaus	2016	Ø 350.000 290.000 - 410.000	2016	2.860	122

vermietete Objekte in Fettkursiv

Garagen und Stellplätze

Die Angaben für Fahrzeugstellplätze sind überwiegend aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen abgeleitet, in denen für die Stellplätze separate Preise ausgewiesen wurden. Im Jahr 2016 wurden vier Kauffälle für Garagen und Stellplätze im Kreisgebiet registriert.

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

Gemeinde	Stellplatzart	Jahr	Kaufpreis (€)			Ø Baujahr	Anzahl
			Mittelwert	Minimum	Maximum		
Hoppegarten	im Freien	2012	5.200	5.000	6.000		11
	im Freien	2013	6.000	6.000	6.000		13
	im Freien	2014	12.000	12.000	12.000		1
	im Freien*	2016	5.000	5.000	5.000		1
	Stellplatz Tiefgarage	2015	5.000	5.000	5.000	1996	2
	Stellplatz Tiefgarage	2016	4.000	4.000	4.000	1998	1
Neuenhagen	Garage	2014	12.000	12.000	12.000	2005	4
	Garage	2015	12.000	12.000	12.000	2005	2
	im Freien	2014	4.500	4.500	4.500		1
	im Freien	2015	4.500	4.500	4.500		5
Petershagen/ Eggersdorf	Stellplatz Tiefgarage	2015	1.500	1.500	1.500	1995	1
Müncheberg	Stellplatz Tiefgarage	2016	500	500	500	1996	2

* Doppelparkerstellplatz

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 (s. Punkt 8.4) verwendet.

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

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat mit Stichtag 31.12.2016 insgesamt 340 Bodenrichtwerte für Bauland und 7 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland weisen eine Spanne von 3 €/m² (z.B. Friedrichsaue, Ortsteil der Gemeinde Zechin) bis 230 €/m² (Waldesruh, Ortsteil der Gemeinde Hoppegarten) auf. Die erhebliche Spanne der Bodenrichtwerte ist Ausdruck des vorhandenen Wertgefälles der Grundstücke von der Landesgrenze Berlins im Westen bis zur polnischen Landesgrenze im Osten.

Alle Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg werden ab dem Stichtag 01.01.2010 stichtagsbezogen im Internet über das amtliche Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ für jedermann entgeltfrei zur Ansicht 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).

Amtliche Auszüge über Bodenrichtwerte werden für registrierte Nutzer kostenpflichtig angeboten.

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

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

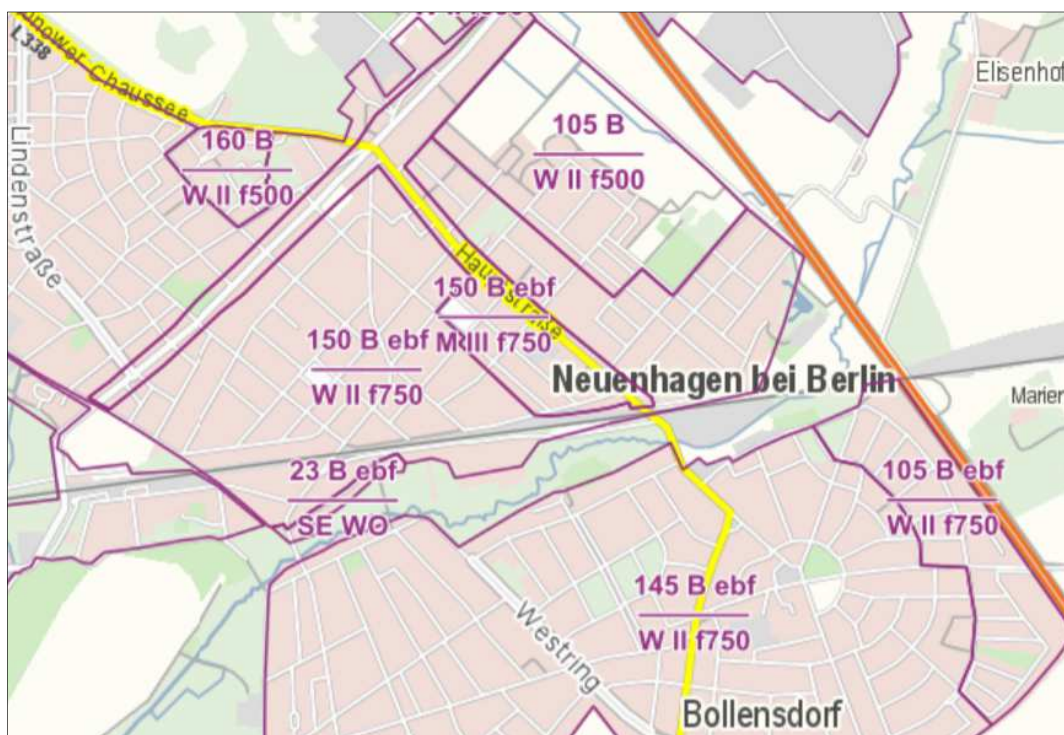
Zu den angebotenen Geobasisdaten gehören hier topografische Karten, die automatisierte Liegenschaftskarte und Luftbilder. Sie können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt. Die ermittelten Werte werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Die Flächenangaben zu den Bodenrichtwerten sowie die Angaben zur Geschossigkeit haben lediglich nachrichtlichen Charakter.



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte

Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2016 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Altfriedland	15 – M – II – 1.000 m ²		8 - SE
OT Gottesgabe	5 – M – II - 1.000 m ²		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	75 –M- III - 750 m ²		
Seeberg-Siedlung	80 – W - II - 750 m ²		
Nord	80 – W – II - 750 m ²		
WP* Scheunenviertel	80* - W – II - 600 m ²		
WP* Am Röthsee	80* - W – II - 500 m ²		
Wochenendnutzung			30 - SE
Bad Freienwalde			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	34 - M – III - 750 m ²		
Südliche Randlage	30 – W – II - 750 m ²		
Westliche Randlage	34 - W – III - 750 m ²		
Gewerbegebiet		5 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SE
OT Altranft	26 – M – II - 750 m ²		
OT Altranft-Gewerbepark		7* - G	
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	40 – W – 500 m ²		
allgemeine Ortslage	40 – W – II – 500 m ²		
Wochenendnutzung			14 - SE
Falkenberg			
Ortslage	28 – M – II - 750 m ²		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf-Ortslage	100 – M – II - 500 m ²		
Fredersdorf-Nord	110 – W – II - 750 m ²		
Fredersdorf-Süd	110 – W – II - 750 m ²		
Fredersdorf-Süd A 10	70 – W – II - 750 m ²		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36* - G	
Vogelsdorf-Ortslage	70 – M – II - 750 m ²		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf	105 – W – II - 750 m ²		
Vogelsdorf-Nord A 10	80 – W – II - 750 m ²		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*		45* - G	
Heckelberg	13 – M – II - 1.000 m ²		
Wochenendnutzung			5 - SE
Hennickendorf	50 – M – II - 1.000 m ²		
Gewerbegebiet Pappelhain*		20 - G*	
WP* Meisterhäuser/Am Stienitzsee	150* - W – II – 1.000 m ²		
WP* alle	90* - W – II - 600 m ²		
Hohenwutzen	22 – M – II - 750 m ²		
Wochenendnutzung			5 - SE
Küstrin - Kietz	7 – M – II - 1.000 m ²		
Lebus Ortslage	28 -M – II - 500 m ²		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee	40* - W – II - 750 m ²		
Gewerbegebiet Lebus		5 - G	

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Neuenhagen b. Berlin			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	150 – W – II - 750 m ²		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	145 – W – II - 750 m ²		
Bollensdorf A 10	105 – M – II - 750 m ²		
Mischgebiet	150 – M – III - 750 m ²		
Gewerbegebiet*		30* - G	
WP* Gruscheweg	105* - W – II - 500 m ²		
WP* Pferdekoppel	150* - W – II - 600 m ²		
WP* Am Amselsteg/Gartenstadt	160* - W – II - 500 m ²		
Wochenendnutzung			23 - SE
Neuhardenberg	14 – M – II - 1.000 m ²		
Seelow			
allg. Mischgebiet	24 – M – II - 750 m ²		
OT Zernikow	15 – M – II - 750 m ²		
WP* alle	32* - W – II - 500 m ²		
Gewerbegebiet*		8* - G	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	110 – W – II - 750 m ²		
allg. Wohnlage	100 – W – II - 750 m ²		
Hufenweg	80 – W – II - 500 m ²		
Gartenstadt	75 – W – II - 750 m ²		
Schillerhöhe	90 – W – II - 750 m ²		
Mittelallee/Kirschallee	95 – W – II - 750 m ²		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring*		24* - G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI		22 - G	
OT Hohenstein	24 – M – II - 750 m ²		
OT Gladowshöhe	50 – W – II - 750 m ²		
OT Ruhlsdorf	14 – M – II - 1.000 m ²		
Wohnlage Badstraße	125 – W – II - 750 m ²		
WP* Hegermühlenstraße	80* - W – II - 500 m ²		
WP* Wilkendorfer Weg	85* - W – II - 500 m ²		
WP* Mondsee	80* - W – II - 500 m ²		
Fasanenpark	60 – W – II - 500 m ²		
Fontanestraße	125 – W – II - 750 m ²		
Jenseits des Sees	90 – W – II - 750 m ²		
Nördliche Wohnlage	70 – W – IV		
Plattenbau Hegermühle	60 – W - V		
Plattenbau Vorstadt	60 – W - V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle			18 - SE
Wochenendnutzung Postbruch			22 - SE
Wesendahl	14 – M – II - 1.000 m ²		
Wochenendnutzung			7 - SE
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	28 – M – III - 750 m ²		
Randlage	17 – W – II - 750 m ²		
Randlage Siedlung Holzplatz	15 - W – II - 750 m ²		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach § 127 und 242 BauGB ermittelt worden. Bodenrichtwerte, die zusätzlich abgabefrei nach KAG ermittelt wurden, sind mit * gekennzeichnet.

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	750 m ²	- Grundstücksgröße

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

Diese bilden die Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten und damit die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, welche in Form von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten zu leisten sind.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte können von der Geschäftsstelle mündlich kostenfrei und unverbindlich abgefragt sowie gegen Gebühr schriftlich angefordert werden. Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum 31.12.2016 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

- Altlandsberg** 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009
Der Durchführungszeitraum für die Gesamtmaßnahme „Historischer Stadtkern“ wurde zum 31.12.2018 verlängert. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.
Östlich angrenzend an das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ wurde die Sanierungssatzung „Historisches Scheunenviertel Altlandsberg“ beschlossen. Der Gutachterausschuss hat den Auftrag, die Besonderen Bodenrichtwerte für das Jahr 2017 zu ermitteln.
- Bad Freienwalde** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012
Die Stadtsanierung insbesondere im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes läuft noch bis zum Jahr 2018. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter.
- Hennickendorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.
Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2017 den Auftrag zur abschließenden Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte erhalten.
Danach sollen die noch offenen Ausgleichsbeträge erhoben und das Sanierungsverfahren beendet werden.

- Lebus** 2. Fortschreibung der Anfangswerte und
1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2009
Die Baumaßnahmen der Sanierung sind bis ins Jahr 2015 abgeschlossen worden. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung ist im laufenden Jahr 2017 zu rechnen. Die besonderen Bodenrichtwerte sind derzeit noch gültig.
- Strausberg** 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010
Die ursprüngliche Sanierungssatzung wird noch bis mindestens 2018 gültig sein. Das Stadterneuerungsgebiet „Stadtkern“ wurde mit der Bekanntmachung vom 13.09.2013 um das Erweiterungsgebiet „Stadtmauerumfeld“ ergänzt, dessen Durchführungszeitraum bis ins Jahr 2023 reicht.
Das Erweiterungsgebiet wird im einfachen Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 -156a BauGB durchgeführt.
- Wriezen** 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung Endwerte zum Stichtag 01.07.2006
Die Bauarbeiten der Sanierung wurden 2015 weitgehend abgeschlossen. Im Jahr 2017 soll nach abschließender Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss das Sanierungsverfahren beendet werden.
- Buckow** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.
Die Stadt Buckow arbeitet derzeit an einem Abschlussbericht der Gesamtmaßnahme Sanierung. Die Gesamtmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Somit gilt zunächst noch der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.
- Müncheberg** keine Ermittlung durch Gutachterausschuss
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2017 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.
- Rüdersdorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.
Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im laufenden Jahr 2017 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.

Hinweis:

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

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

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

Gutachten über das ortsübliche Entgelt

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

frei vereinbarte Entgelte

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

Der Geschäftsstelle liegen 112 frei vereinbarte Nutzungsentgelte vor, die in den letzten 5 Jahren abgeschlossen wurden. Der Hauptteil (rund 83 %) entfällt dabei auf das Berliner Umland. Für das Berichtsjahr liegen 15 Verträge vor.

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

Gebiet	bebaut * €/m ² /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m ² /Jahr	Anzahl
Berliner Umland (ohne Wassergrundstücke)	Ø 1,28 (0,80 – 2,50)	48	Ø 0,78 (0,50 – 0,90)	7
Berliner Umland (nur Wassergrundstücke)	Ø 4,10 (2,20 – 5,75)	30	Ø 2,55 (2,30 – 3,50)	8
weiterer Metropolitanraum	Ø 0,93 (0,50 – 1,20)	12	Ø 0,35 (0,20 – 0,54)	7

* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

11.2 Mieten

Um in angespannten Wohnungsmärkten das schnelle Steigen der Mieten zu begrenzen, hat das Land Brandenburg auf Grundlage des § 556d BGB zum 01.01.2016 für ausgewählte Gemeinden eine Mietpreisbremse beschlossen. Im Kreis Märkisch-Oderland sind von der Mietpreisbremse die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen/Bln sowie Petershagen/Eggersdorf betroffen.

Bei Neuvermietung darf die Miete in diesen Gemeinden nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Neubauwohnungen bei Erstvermietung bzw. die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden oder Wohnungen nach umfassender Modernisierung sind von dieser Regelung ausgenommen.

Eine allumfassende amtliche Statistik ist für den Mietmarkt nicht vorhanden. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist im Internet unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/upload/pdf/stadtentwicklung/angepasster_6_Mietspiegel_Endfassung.pdf

Um dem Informationsbedarf zum Mietmarkt zu entsprechen, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter maßgeblicher Unterstützung der im Landkreis Märkisch-Oderland ansässigen Wohnungsunternehmen in den letzten fünf Jahren 2.445 Mietdaten im Datenbanksystem Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) erfasst und ausgewertet.

Darüber hinaus ist der Grundstücksmarkt für Mieten (Nettokaltmieten) im Landkreis Märkisch-Oderland wenig transparent.

Die vorliegenden Mietübersichten sollen dem Leser eine Orientierung bieten und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da nicht für alle Gemeinden bzw. Ortsteile Mietwerte vorliegen. Die Übersichten erfüllen nicht die Anforderungen von Mietspiegeln.

Die Aussagekraft der Daten wird durch die Angabe der in Klammern stehenden Anzahl der Mietdatensätze belegt.

Bei der Auswertung wird zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten unterschieden.

Die Zuordnung erfolgt nach folgenden Vorgaben:

Bestandsmieten: *Bestandsmieten geben an, wie viel durchschnittlich für die Miete aufgewendet werden muss. Es wurden hier nur Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete vor dem 01.01.2012 vereinbart wurde (bestehende Mietverträge).*

Neuvertragsmieten: *Die Neuvermietungs mieten geben an, mit welchen Mietforderungen ein Wohnungssuchender aktuell konfrontiert wird. Es wurden hier nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in dem Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2016 neu vereinbart wurde. Sie liegen meist über den Bestandsmieten.*

Die Auswertung erfolgt räumlich differenziert nach Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Weitere Unterscheidungskriterien sind die Wohn- bzw. Nutzfläche, die Baujahrsgruppen sowie der Sanierungszustand.

Hinweis:

Eine zuverlässige Abbildung des Mietmarktes kann wegen der großen Vielfalt der mietpreisbestimmenden Merkmale in Verbindung mit der geringen Verfügbarkeit sowie der großen Streuung nicht gewährleistet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben keine amtlichen Mietspiegel i.S.d. §§ 558 ff BGB darstellen oder ersetzen. Demzufolge sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit im konkreten Einzelfall zu prüfen bzw. weitere Mietpreisrecherchen erforderlich.

Konkrete lagebezogene Mietwerte, die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlich sind, können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftlich beantragt werden. Die Auskunft erfolgt unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange in anonymer Form.

Die nachstehenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

Berliner Umland: Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten,
Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf,
Rüdersdorf b. Berlin, Strausberg

weiterer Metropolenraum: Bad Freienwalde (Oder), Beiersdorf-
Freudenberg, Falkenberg/Mark, Heckelberg-Brunow,
Höhenland, Lebus, Letschin, Müncheberg,
Oberbarnim, Rehfelde, Seelow, Vierlinden, Waldsiefersdorf,
Wriezen

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraummieten waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren (2012 – 2016) für Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mitgeteilt wurden.

Bei den Angaben handelt es sich um Nettokaltmieten, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind nicht enthalten.

11.2.1 Wohnraummieter (Bestandsmieten)

► Berliner Umland [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	2,76 – 3,69 3,23 (2)	5,50 – 5,61 5,57 (4)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6,72 – 7,00 6,88 (3)
≥40-60	2,30 – 5,83 3,98 (29)	3,31 – 7,56 5,45 (55)	3,54 – 5,08 4,30 (22)	5,50 – 6,62 5,79 (30)	k. A.	5,50 – 5,87 5,54 (19)	6,00 – 7,77 6,48 (30)
>60	2,65 – 7,87 4,05 (36)	4,00 – 7,13 5,37 (44)	k. A.	4,50 – 5,90 5,52 (12)	k. A.	5,50 – 5,83 5,54 (46)	6,94 – 8,06 6,94 (16)

k. A. . keine Angaben

► weiterer Metropolenraum [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	3,50 (1)	4,60 (1)	k. A.	5,19 (1)	k. A.	3,10 – 6,40 4,70 (5)	5,23 – 6,40 5,94 (5)
≥40-60	2,90 – 5,19 3,67 (13)	4,35 – 5,46 4,90 (9)	3,07 – 5,19 4,08 (35)	3,82 – 5,20 4,25 (37)	3,10 – 4,66 3,80 (37)	3,78 – 8,61 4,67 (159)	5,17 – 6,40 5,80 (10)
>60	3,00 – 4,38 3,46 (12)	4,22 – 5,51 4,84 (13)	3,02 – 4,60 3,61 (21)	3,82 – 5,24 4,54 (19)	3,39 – 4,18 3,70 (10)	3,96 – 4,90 4,54 (13)	5,11 – 6,40 5,45 (4)

k. A. . keine Angaben

► Einfamilienhaus [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

	Altbau (vor 1949)	DDR-Bauten (1949-1989)	Neubau (ab 1990)
Berliner Umland	1,50 – 6,84 4,78 (3)	7,01 (1)	6,67 – 8,28 7,37 (8)

k. A. . keine Angaben

11.2.2 Wohnraummieten (Neuverträge)

► Berliner Umland [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	5,10 – 6,50 5,88 (3)	4,33 – 6,57 5,61 (7)	k. A.	k. A.	k.A.	3,70 – 5,49 4,89 (3)	6,66 – 7,94 7,06 (5)
≥40-60	2,85 – 5,64 4,57 (9)	4,26 – 6,46 5,50 (18)	5,50 – 5,57 5,54 (2)	6,41 – 6,50 6,46 (2)	k. A.	3,70 – 5,83 4,85 (14)	6,05 – 10,00 7,94 (51)
>60	3,86 – 7,90 5,18 (11)	4,29 – 6,00 5,34 (25)	k. A.	5,73 – 6,49 6,08 (3)	k. A.	5,80 (1)	6,12 – 11,15 7,90 (101)

k. A.: keine Angaben

► weiterer Metropolenraum [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Wohnfläche (m ²)	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	4,12 (1)	3,50 – 8,11 5,11 (8)	k. A.	4,03 – 4,59 4,31 (2)	k. A.	k. A.	5,47 – 6,40 5,78 (3)
≥40-60	k. A.	4,00 – 5,86 4,65 (12)	k. A.	3,94 – 4,91 4,56 (6)	k. A.	4,35 – 4,60 4,49 (4)	5,00 – 6,40 5,90 (8)
>60	k. A.	3,55 – 9,00 5,05 (26)	3,20 – 3,85 3,53 (2)	3,43 – 8,35 4,84 (21)	k. A.	k. A.	5,09 – 6,86 5,74 (3)

k. A.: keine Angaben

► Einfamilienhaus [Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

	Altbau (vor 1949)	DDR-Bauten 1949-1989	Neubau (ab 1990)
Berliner Umland	2,50 – 7,55 5,60 (6)	8,28 (1)	7,50 – 10,87 8,70 (8)
weiterer Metropolenraum	2,35 – 4,12 3,29 (3)	2,50 – 5,00 3,93 (5)	5,09 – 6,86 5,98 (2)

Der Mietmarkt weist ebenso wie der Immobilienmarkt ein West-Ost-Preisgefälle auf. Die unterschiedliche Entwicklung verstärkt die Gegensätze weiter, wie ein Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Bestandsmieten zeigt.

11.2.3 Gewerbemieten (Neuverträge)

Die Auswertung basiert auf Mietverträgen für Gewerberaummieten, die in den letzten 5 Jahren neu abgeschlossen wurden.

Wegen der großen Vielfalt der mietpreisbestimmenden Merkmale in Verbindung mit der geringen Verfügbarkeit insbesondere von Gewerbemieten sowie der großen Streuung kann eine zuverlässige Abbildung des Marktes nicht gewährleistet werden. Demzufolge sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Die nachfolgenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

- Berliner Umland: Hoppegarten, Neuenhagen b. Berlin, Strausberg, Altlandsberg, Eggersdorf, Rüdersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf
- weiterer Metropolitanraum: Bad Freienwalde (Oder), Müncheberg, Wriezen, Letschin, Seelow.

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m² Nutzfläche]

Gebiet	Werkstätten	Gaststätten	Lagerräume
Berliner Umland	3,42 – 8,59 4,96 (8)	5,50 – 11,11 7,54 (4)	2,38 – 3,50 2,88 (3)

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m² Nutzfläche]

Gebiet	Nutzfläche (m ²)	Ladengeschäfte	Büro und Praxen
Berliner Umland	<50	6,67 – 38,70 22,87 (8)	5,00 – 27,15 8,41 (25)
	≥50	3,50 – 26,54 13,51 (57)	4,29 – 14,56 7,27 (20)
weiterer Metropolitanraum	<50	7,67 (1)	3,50 (1)
	≥50	2,77 – 8,95 4,73 (6)	5,11 – 8,35 6,73 (2)

Die Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg hat 2016 einen neuen Gewerbemietenspiegel für den Kammerbezirk erstellt. Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug dieses 7.Gewerbemietenspiegels dar.

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

Neuer Gewerbemietenspiegel der IHK Ostbrandenburg 2016

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte			Büros / Praxis			Gaststätten			Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerhallen	Freiflächen
	sehr gute Lage	gute Lage	einfache Lage	sehr gute Lage	gute Lage	einfache Lage	sehr gute Lage	gute Lage	einfache Lage			
Bad Freienwalde	3,00 - 7,00			3,00 - 6,00			3,00 - 7,50			1,00 - 2,00	0,50 - 1,50	0,25 - 1,00
Hoppegarten	6,00 - 10,00			4,00 - 10,00			-	-	-	3,00 - 5,00	2,00 - 6,00	1,00 - 2,00
Neuenhagen	5,00 - 10,00			4,00 - 8,00			-	-	-	2,00 - 5,00	2,00 - 4,00	0,50 - 1,00
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	4,50 - 8,00			2,00 - 7,00			-	-	-	2,00 - 3,00	0,50 - 2,00	0,25 - 0,50
Strausberg	5,00 - 15,00	4,00 - 10,00		4,00 - 9,00	3,00 - 7,00		4,00 - 7,00			1,50 - 5,00	1,00 - 3,00	0,50 - 1,00

Lagekriterien:

sehr gut: z. B. Innenstadt mit hoher Kundenfrequenz, repräsentative Lage, von Einzelhändlern geprägt, Parkplätze;

gut: z. B. Nebenkernlage, Fußgängerfrequenz nur zu Stoßzeiten, vereinzelt Ladenleerstand, kaum Parkplätze, gute verkehrliche Erreichbarkeit;

einfach: z. B. Lage in einem Wohngebiet, geringe/keine Fußgängerfrequenz, hoher Ladenleerstand, keine Parkplätze

Quelle: https://www.ihk-ostbrandenburg.de/blob/ffihk24/produktmarken/Recht-Steuern/Wirtschaftsrecht/3404798/b184372ca79de7ec1744b6ad9954ed81/Gewerbemietenspiegel_2016-data.pdf

11.3 Pachten

Zum Anteil der gepachteten Flächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland liegen z.Z. keine genauen Angaben vor. Bei der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen dominiert der Pachtmarkt gegenüber dem Eigentum nach wie vor. Demgemäß ist ein hohes Maß an Transparenz auch für den Pachtmarkt bedeutungsvoll.

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

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

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

Die in der Tabelle ausgewiesenen Werte ergeben sich aus allen bis zum 07.03.2017 angezeigten Pachtverträgen mit Pachtbeginn vom 01.01.2016 - 31.12.2016. Da die Anzeige von Pachtverträgen häufig nicht gemäß § 2 Abs. 2 Landpachtverkehrsgesetz innerhalb eines Monats nach der Vereinbarung erfolgt und darüber hinaus Pachtverträge auch rückwirkend abgeschlossen werden, unterliegt die Ermittlung der mittleren Pachtpreise ständigen Veränderungen. Die nachfolgenden Pachtwerte stellen lediglich eine Orientierung für Pächter und Verpächter dar.

Rechtliche Ansprüche lassen sich aus den Pachtangaben nicht herleiten.

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

Gebiet	€/ha			€/ha/AZ ¹		
	von	bis	Mittelwert ²	von	bis	Mittelwert ²
Berliner Umland	5,41	302,52	225,95	0,15	14,70	8,83
Ostbrandenburgische Platte	63,00	613,27	258,50	2,13	20,23	8,29
Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch	25,00	487,68	288,20	1,25	21,25	9,41
Oderbruch	4,99	675,00	399,15	0,08	24,14	8,43
Kreisgebiet	4,99	675,00	326,48	0,08	24,14	8,54

- ¹ AZ = Ackerzahl
² gewogenes arithmetisches Mittel

Datenquelle: Landwirtschaftsamtes des Kreises Märkisch-Oderland
Pachtverträge nach Ausschreibungen, Folgeverträge mit der BVVG sowie Verträge, die Zahlungsansprüche enthalten, sind in der Übersicht enthalten.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium und hat die Aufgabe, auf Grundlage von Marktdaten für eine Grundstücksmarkttransparenz zu sorgen. Einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt erhält der Gutachterausschuss durch die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu führende Kaufpreissammlung. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt den strengen Datenschutzregelungen des Landes Brandenburg und ist daher vertraulich zu behandeln.

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

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl.I S. 1722)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2010 (GVBl.II – 2010, Nr. 27)

Sachwertrichtlinie – (SW-RL)

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012
BAAnz AT 18.10.2012 B1

Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014
Aktenzeichen: MI 13 - 584-85

Ertragswertrichtlinie – (EW-RL)

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 04. Dezember 2015
BAAnz AT 04.12.2015 B4

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

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

Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 16. März 2016
Aktenzeichen: 13 - 584-81

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11.04.2014 (BAAnz AT 11.04.2014 B3)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Erlass des Ministeriums des Innern; Aktenzeichen: 13 – 584-30 vom 18.12.2012 geändert durch Erlass vom 21.12.2016 – Az.: 13-584-30

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 15 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 01.01.2014 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 31.12.2015
Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 31.12.2015			Bevölkerung 31.12.2014 insgesamt	Entwicklung zum 31.12.2014
		insgesamt	männlich	weiblich		
		Personen			Personen	
12 0 64 000	Landkreis Märkisch-Oderland	190.714	94.906	95.808	188.422	2.292
	Amt Falkenberg-Höhe	4.495	2.294	2.201	4.583	-88
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	593	293	300	598	-5
12 0 64 125	Falkenberg	2.208	1.125	1.083	2.268	-60
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	668	349	319	681	-13
12 0 64 222	Höhenland	1.026	527	499	1.036	-10
	Amt Golzow	5.313	2.721	2.592	5.340	-27
12 0 64 009	Alt Tucheband	766	385	381	760	6
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	468	241	227	490	-22
12 0 64 172	Golzow	836	422	414	840	-4
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.605	1.348	1.257	2.606	-1
12 0 64 538	Zechin	638	325	313	644	-6
	Amt Lebus	6.083	3.060	3.023	6.097	-14
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.146	1.578	1.568	3.148	-2
12 0 64 388	Podelzig	855	426	429	880	-25
12 0 64 420	Reitwein	463	234	229	466	-3
12 0 64 480	Treplin	377	196	181	378	-1
12 0 64 539	Zeschdorf	1.242	626	616	1.225	17
	Amt Märkische Schweiz	9.214	4.691	4.523	9.057	157
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.510	740	770	1.466	44
12 0 64 153	Garzau-Garzin	716	417	299	691	25
12 0 64 370	Oberbarnim	1.380	692	688	1.407	-27
12 0 64 408	Rehfelde	4.789	2.422	2.367	4.670	119
12 0 64 484	Waldsiedersdorf	819	420	399	823	-4
	Amt Neuhardenberg	4.513	2.370	2.143	4.358	155
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.222	631	591	1.193	29
12 0 64 303	Märkische Höhe	576	299	277	582	-6
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.715	1.440	1.275	2.583	132
	Amt Seelow-Land	4.888	2.602	2.286	4.731	157
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	711	362	349	718	-7
12 0 64 130	Fichtenhöhe	506	257	249	521	-15
12 0 64 288	Lietzen	736	416	320	665	71
12 0 64 290	Lindendorf	1.354	707	647	1.368	-14
12 0 64 482	Vierlinden	1.581	860	721	1.459	122
	Amt Barnim-Oderbruch	6.705	3.439	3.266	6.485	220
12 0 64 061	Bliesdorf	1.223	679	544	923	300
12 0 64 349	Neulewin	921	470	451	930	-9
12 0 64 365	Neutrebbin	1.409	696	713	1.445	-36
12 0 64 371	Oderaue	1.605	813	792	1.657	-52
12 0 64 393	Prötzel	998	513	485	966	32
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	549	268	281	564	-15
	Amtsfreie Gemeinden	149.503	73.729	75.774	147.771	1.732
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	9.158	4.599	4.559	8.996	162
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.406	6.050	6.356	12.382	24
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	13.104	6.494	6.610	12.879	225
12 0 64 227	Hoppegarten	17.636	8.723	8.913	17.002	634
12 0 64 274	Letschin	4.035	2.043	1.992	4.100	-65
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	6.783	3.458	3.325	6.785	-2
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	17.593	8.566	9.027	17.435	158
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	14.520	7.187	7.333	14.364	156
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.313	7.706	7.607	15.188	125
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.387	2.604	2.783	5.366	21
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	26.213	12.626	13.587	25.946	267
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.355	3.673	3.682	7.328	27

Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-Oderland

Stand: 30.03.2016

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.gemeinde.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: Frau Regina Boßdorf

Gemeinde Hoppegarten

Ortsteil Dahwitz-Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten
Tel: 03342 393-0
Fax: 03342 393-150
E-Mail: post@gemeinde-hoppegarten.de
Internet: www.gemeinde-hoppegarten.de
Bürgermeister: Herr Karsten Knobbe
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Klaus Otto

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
Bürgermeister: Frau Dr. Uta Barkusky
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Dr. Hans-Jürgen Wolf

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin
Tel: 03342 245-0
Fax: 03342 245-444
E-Mail: gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de
Internet: www.neuenhagen-bei-berlin.de
Bürgermeister: Herr Jürgen Henze
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Frau Ilka Goetz

**Gemeinde
Petershagen/Eggersdorf**

Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf
Tel: 03341 4149-0
Fax: 03341 4149-99
E-Mail: post@petershagen-eggersdorf.de
Internet: www.petershagen-eggersdorf.de
Bürgermeister: Herr Olaf Borchardt
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Rita Schmidt

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

Rathausstraße 9
Tel.: 033439 5149-0
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
Bürgermeister: Herr André Schaller
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Ronny Neumann

Stadt Seelow

Küstriner Straße 61
15306 Seelow
Tel: 03346 802-0
Fax: 03346 802-190
E-Mail: info@seelow.de
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
Bürgermeister: Frau Elke Stadeler
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung: Herr Steffen Schuster

Stadt Wriezen

Freienwalder Straße 50
16269 Wriezen
Tel: 033456 49-100
Fax: 033456 49-400
E-Mail: stadtverwaltung@wriezen.de
Internet: www.wriezen.de
Bürgermeister: Herr Uwe Siebert
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Wolfgang Skor

II. Ämter

Amt Barnim-Oderbruch

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Falkenberg-Höhe

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Golzow

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

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Lebus

Breite Straße 1
15326 Lebus
Tel: 033604 445-0
Fax: 033604 445-13
E-Mail: buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de
Internet: www.amt-lebus.de
Amtsdirektor: Herr Heiko Friedemann
Vorsitzender des Amtsausschusses: Frau Margot Franke

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

Lebus, Stadt	Fabig	Britta
Podelzig	Knispel	Angelika
Reitwein	Tietz	Karl-Friedrich
Treplin	Kretschmann	Joachim
Zeschdorf	Franke	Margot

Amt Märkische Schweiz

Hauptstraße 1
15377 Buckow (Märkische Schweiz)
Tel: 033433 659-12
Fax: 033433 659-20
E-Mail: amtsverwaltung@amt-maerkische-schweiz.de
Internet: www.amt-maerkische-schweiz.de
Amtsdirektor: Herr Marco Böttche
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Reiner Donath

Amt Märkische Schweiz

Außenstelle Rehfelde

Elsholzstraße 4
15345 Rehfelde
Tel: 033433 659-0
Fax: 033435 73720

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	Seelig	Thiemo
Garzau-Garzin	Hinkel	Jana
Oberbarnim	Arndt	Lothar
Rehfelde	Donath	Reiner
Waldsiefersdorf	Ehm	Dietmar

Amt Neuhardenberg

Karl-Marx-Allee 72
15320 Neuhardenberg
Tel: 033476 595-0
Fax: 033476 595 300
E-Mail: amtsdirektor@amt-neuhardenberg.de
Internet: www.amt-neuhardenberg.de
Amtdirektorin: Frau Dr. Grit Brinkmann
Vorsitzender des Amtsausschusses: Frau Katrin Suhr

Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden

Gusow-Platkow	Klein	Karlheinz
Märkische Höhe	Derwis	Jens
Neuhardenberg	Korbanek	Detlef

Amt Seelow-Land

Berliner Straße 31a
15306 Seelow
Tel: 03346 8049-20
Fax: 03346 88805
E-Mail: sekretariat@amt-seelow-land.de
Internet: www.amt-seelow-land.de
Amtdirektorin: Frau Roswitha Thiede
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Frank Kasper

Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden

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

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Proft, Jürgen	Vorsitzender GAA	Amtsleiter KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346/850-7400	jürgen_proft@landkreismol.de
Rosin, Bernd	stellv. Vorsitzender	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600	bewertung@sv-rosin.de
Stechel, Frank	stellv. Vorsitzender	Sachverständiger Immobiliengutachter HypZert (F/M)	15366 Neuenhagen		frank.stechel@arcor.de
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	dr.burkhard.boettcher@arcor.de
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	grundmann-immobilien@t-online.de
Jänike, Stefan	Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/342-2012	poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de
Kalb, Matthias	ehrenamtlicher Gutachter	ÖbVI / Sachverständiger	Buchhorst 3 15344 Strausberg	03341/314420	kontakt@immowert-kalb.de
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Präsident LGB	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844210	Killiches@t-online.de
Kothe, Burghardt	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienfachverständiger	Meyerbeerstraße 72 13088 Berlin	030/92406277	immobilienbewertung@web.de
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342	makler@kuhnt-immobilien.de

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon	E-Mail
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobilengutachterin HypZert (F) REV	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/3181-3400	Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	gm.nowak@t-online.de
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kaiserdamm 82 14057 Berlin	030/303069800	mirko.otto@ottoundkollegen.net
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5523950	gerd.piefel@web.de
Pfeifruck, Ines	ehrenamtliche Gutachterin	Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	0151/14296343	ines.pfeifruck@fa.brandenburg.de
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Sprengnetter go Value GmbH Mohrenstraße 32 10117 Berlin	030/2083059-0	a.schories@sprengnetter.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	(0 33 34) 2 14 19 46 (0 33 34) 2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46)20 27 60 (0 35 46)20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe – Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35)46 27 06 (0 35 35)46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(0 33 21)4 03 61 81 (0 33 21)40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46)8 50 74 61 (0 33 46)8 50 74 69 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01)6 01 55 81 (0 33 01)6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55)499 121 07 (03 55)499 121 11 m.numrich-katasteramt@lkspn.de
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66)35 17 10 (0 33 66)35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03 33 91)6 88 62 12 (03 33 91)6 88 62 09 gutachter@o-p-r.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28)31 83 13 (0 33 28)31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76)71 37 92 (0 38 76)71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71)6 08 42 05 (0 33 71)6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32)580 2314 (0 33 32)5802350 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	(0 33 81)58 62 03 (0 33 81)58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	FB Geoinformation und Liegenschaftskataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55)6 12 42 13 (03 55)6 12 13 42 13 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Friedrich-Engels-Str. 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31)2 89 31 82 (03 31)2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35)5 58 25 20 (03 35)5 58 25 03 Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31)8 84 41 23 03 31)8 84 41 61 23

Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse

Teilmarkt		Wertangaben (überwiegend Auswertejahre 2012-2016)		Seite
Abbauland		1,80 bis 2,40 €/m ² Ø 2,10 €/m ²		52
Acker				36
Arrondierungsflächen				30
Bauerwartungsland		20 - 40 %, Ø 25 % BRW Bauland		28
Baugrundstücke im Außenbereich		25 - 95 %, Ø 50 % BRW Bauland		32
Bodenrichtwerte		Auszug		90
Dauerkleingärten		1,00 – 4,60 €/m ² , Ø 2,10 €/m ²		51
Eckgrundstücke		5 % preiswerter		30
Erbbaurechte				29
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	48
	Berliner Umland	≤ 50	17	
		> 50	16	
	weiterer Metropolitanraum	≤ 15	21	
> 15		16		
gewerbliche Bauflächen				25
Grünland				39
Landwirtschaftliche Betriebe		0,70 – 3,70 €/m ² , Ø 200 €/m ²		46
Lagerplätze		0,50 - 6,80 €/m ² , Ø 2,70 €/m ²		51
Liegenschaftszinssätze		Auszüge aus Landesmarktbericht 2016		65,74,80
Sachwertfaktoren		auf Basis NHK 2010		56, 68
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Biotopflächen		0,03 – 1,00 €/m ² , Ø 0,45 €/m ²		47
öffentliche Grünanlagen		0,65 – 5,00 €/m ² , Ø 2,50 €/m ²		*
ortsnahe Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		42
Parkplätze / Stellplätze		10,00- 20,00 €/m ² Ø 15,00€/m ²		53
private Wege		0,60 – 15,00 €/m ² , Ø 4,60 €/m ²		51
Rohbauland		20 - 80 %, Ø 55 % BRW Bauland		28
Sanierungsgebiete (besondere Bodenrichtwerte)				94
Sportanlagen				51
Unland / Geringstland		0,13- 0,20 €/m ² , Ø 0,15 €/m ²		47
Umrechnungskoeffizienten Bauland		keine Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis		23
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				52
Wald				42
Wassergrundstücke				31
Wasserflächen (Seen)				51
Windkraft-, Biogas-, Photovoltaikanlagen				48
Zwangsversteigerungen				16

* zusätzliche Untersuchungsergebnisse, die in diesem Marktbericht nicht näher erläutert sind