

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



Grundstücksmarktbericht 2012



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Märkisch-Oderland

Telefon: 03346 / 850-7461
Telefax: 03346 / 850-7469
E-Mail: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Internet: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php>

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Klosterstraße 14
15344 Strausberg

Gebühr: 30,00 € (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung)

Titelfoto: Umbau ehemalige Schule in Seniorenwohnanlage Strausberg A.-Becker-Straße 13
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes		Seite
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	10
4	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Vertragsvorgänge (2008 – 2012).....	12
4.2	Geldumsatz (2008 – 2012)	13
4.3	Flächenumsatz (2008 – 2012)	14
4.4	Zwangsversteigerungen.....	15
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines.....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	16
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	22
5.2.4	Eckgrundstücke	23
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1	Preisniveau	25
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland	27
5.7	Erbbaurechte.....	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
6.1	Allgemeines.....	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	31
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	35
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.3.1	Preisniveau	39
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	39
6.4	Höfe (§ 35 BauGB)	40
6.5	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen	40
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	42

8	Bebaute Grundstücke	47
8.1	Allgemeines.....	47
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	48
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	49
8.4	Wohnungseigentum.....	50
8.4.1	Preisniveau	52
8.4.2	Preisentwicklung	54
8.5	Teileigentum.....	54
8.6	Mehrfamilienhäuser	55
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	56
8.8	Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren).....	56
8.9	Liegenschaftszinssätze	60
9	Bodenrichtwerte	66
9.1	Gesetzlicher Auftrag	66
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	67
9.3	Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2012 (Auszug).....	68
9.4	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete	70
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	72
10.1	Nutzungsentgelte	72
10.2	Mieten.....	73
10.2.1	Wohnraummieten (Nettokaltmieten).....	73
10.2.2	Gewerbemieten (Nettokaltmieten)	74
10.3	Pachten	77
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	78
12	Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse	80

Anlagen

- 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

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Umsatzentwicklung

Beträchtliche Steigerung vor allem im Flächenumsatz bei gestiegenen Geldumsatz und Fallzahlen

Unbebaute Baugrundstücke

Fünffähriger Höchststand bei Fallzahlen; Preisentwicklung uneinheitlich in Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung

Eigentumswohnungen

Überwiegend konstante Preise bei Marktbelebung

Bebaute Grundstücke

Steigerung der Fallzahlen bei Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Landwirtschaftliche Flächen

In den letzten 10 Jahren Verdoppelung der Ackerpreise bei Wertangleichung der Gebiete

Sonstiges

Flächenumrechnungskoeffizienten neu abgeleitet
Auswertung von aktuellen Mietpreisen

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		
Grundstücksart	Preisniveau	Anzahl
Unbebaute Grundstücke		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	→	↓
Gewerbebauland	→	→
Landwirtschaftliche Grundstücke	↑	↕
Forstwirtschaftliche Grundstücke	↗	↕
Bebaute Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau) freistehend	→	↑
Doppel- und Reihenhäuser	→	↑
Wohnungseigentum		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	→	↗
Erstverkäufe nach Fertigstellung	→	↗

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland soll ergänzend zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau der wesentlichsten Teilmärkte darstellen, detaillierte Einblicke in das regionale Geschehen auf dem gesamten Grundstücksmarkt vermitteln und Orientierungshilfe für die Marktteilnehmer, Bauwillige, Kreditgeber oder kommunale Stellen sein. Darüber hinaus bietet er auch dem Sachverständigen belastbare Marktdaten, um marktkonforme Bewertungen erstellen zu können.

Die veröffentlichten Informationen erfreuen sich zunehmender Nachfrage und Akzeptanz, selbst über den örtlichen Zuständigkeitsbereich hinaus. Für bundesweit vergleichbare Auswertungsergebnisse wurde durch eine Reihe gesetzlicher Änderungen eine gute Basis geschaffen. An dem Prozess zur weiteren Vervollkommnung der Grundstücksmarkttransparenz werden wir uns weiter aktiv beteiligen.

Die vorliegenden Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten und in Kopie zugesandten Kaufverträge des Landkreises Märkisch-Oderland einschließlich der für die Wertermittlung notwendigen zusätzlich beschafften Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Durch diese Kaufpreissammlung besitzt der Gutachterausschuss eine umfassende Kenntnis des örtlichen Grundstückmarktes.

Der Gutachterausschuss beobachtet, analysiert und veröffentlicht Informationen zum regionalen Immobilienmarkt. Damit wird dem Grundbedürfnis nach Grundstücksmarkttransparenz sowohl der einzelnen Bürger als auch der Kommunen und der Wirtschaft entsprochen. Diese Transparenz ist eine wichtige Voraussetzung für einen funktionierenden Immobilienmarkt.

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2012 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung bei nur wenigen aktuellen Kauffällen zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden im Wesentlichen die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

Für den Marktbericht 2012 wurden folgende Teilmärkte untersucht und ausgewertet:

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

Im Ergebnis der Auswertung wurden durch den Gutachterausschuss u. a. örtliche Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie Umrechnungskoeffizienten nach § 12 ImmoWertV für Wohngrundstücke ermittelt, die eine wesentliche Grundlage für sachgerechte Wertermittlungen von regionalen Wohngrundstücken darstellen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 **Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

Der Landkreis Märkisch-Oderland erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze und reicht bis an die 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	-	2.150 km ² (Stand 31.12.2012)
	Einwohner	-	189.504 (Stand 30.09.2012)
	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	-	9,9 % (Stand: 31.12.2012)

Die Bevölkerungszahl ist im Landkreis Märkisch-Oderland ab dem Jahr 2008 insgesamt um rund 1 % gesunken, wobei die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises gegensätzlich verläuft. Während in den Gemeinden des Berliner Umlandes Neuenhagen, Fredersdorf-Vogelsdorf und Petershagen/Eggersdorf ein stetiger Bevölkerungszuwachs maßgeblich durch Zuwanderung feststellbar ist, sind die peripheren östlichen Lagen von massiven Rückgängen geprägt. Bezogen auf das Jahr 2011 wurden im Jahr 2012 neben den vorgenannten Gemeinden Zuwächse in Rüdersdorf, Altlandsberg und Rehfelde registriert.

Entsprechend dem am 15.05.2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Anlage zur gleichlautenden Verordnung vom 31.03.2009, GVBI II-Nr. 13 vom 14.05.2009 wurde die Einteilung des Landes Brandenburg in den „Engeren Verflechtungsraum“ und den „Äußeren Entwicklungsraum“ aufgegeben, jedoch deren räumliche Abgrenzung als Analyserraum im Landkreis Märkisch-Oderland ohne Änderung weitergeführt. Gemäß den festgelegten Regionstypen wird der Landkreis Märkisch-Oderland in nachfolgende 2 Raumgebiete unterteilt:

- Berliner Umland ¹ (in Grafik rosa, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)
- weiterer Metropolitanraum (in Grafik grün, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)

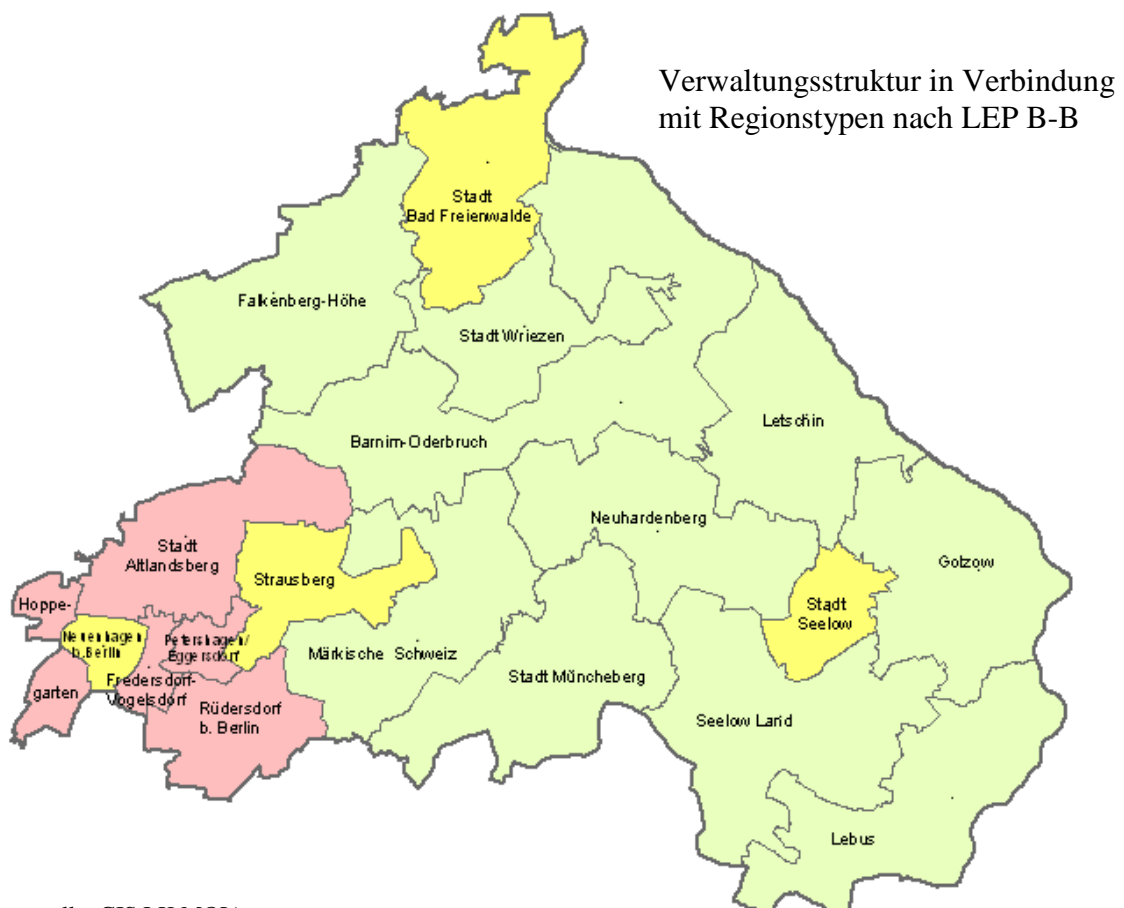
¹ als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam

Die ehemals vorhandene Aufteilung in Grundzentren wurde aufgegeben.

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

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

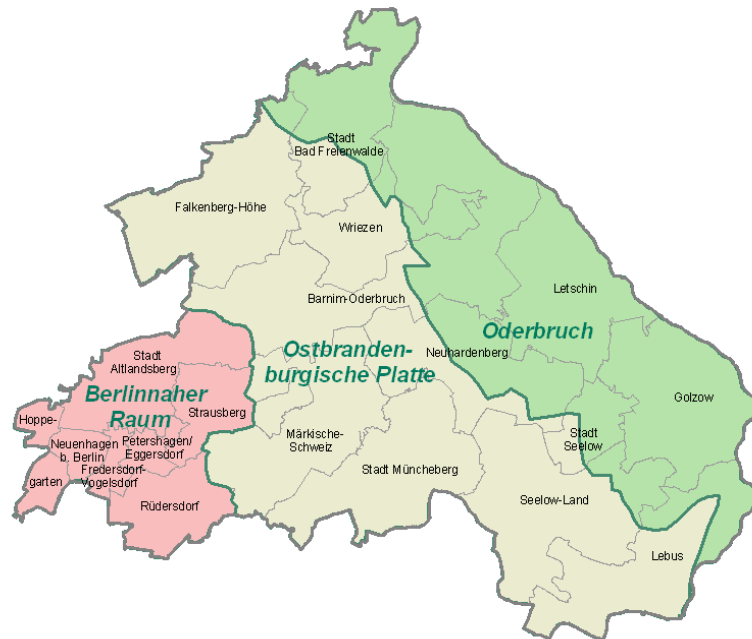
Mittelzentrum	Raumgebiet
Neuenhagen bei Berlin	Berliner Umland
Strausberg	
Bad Freienwalde	weiterer Metropolitanraum
Seelow	



(Datenquelle: GIS LK MOL)

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 „Berlিনnaher Raum“ untersucht.

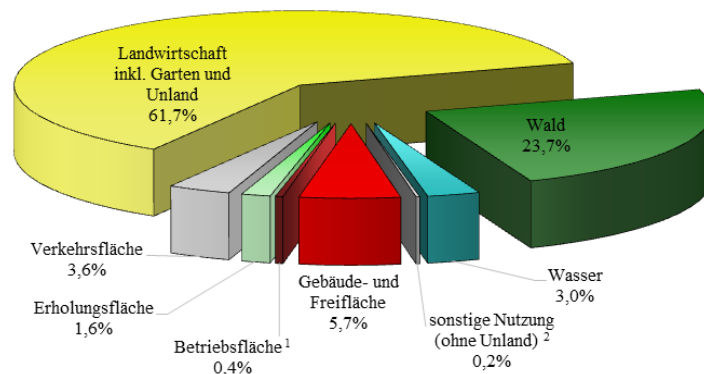
Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der für die Landwirtschaft relevanten 3 Untersuchungsgebiete innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland.



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Mit einer Landwirtschaftsfläche von rund 62,0 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von 49,3 %.

Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



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

² Schutzflächen, Friedhof u. ä.

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

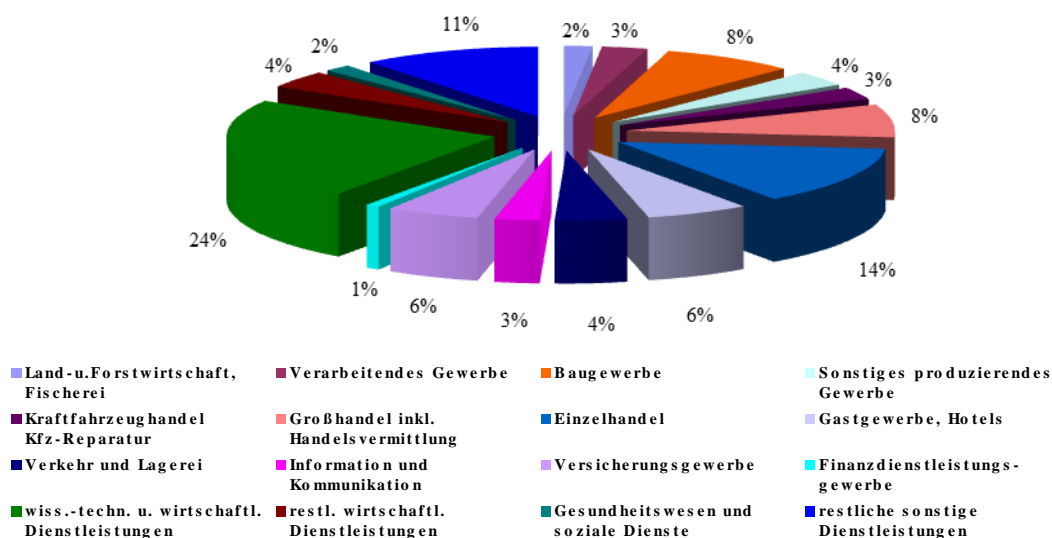
Gemäß der gegensätzlichen demografischen Entwicklung sowie der Entfernung nach Berlin herrscht zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum ein deutliches West-Ost-Strukturgefälle.

Das infrastrukturell gut ausgebaute Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolenraum ist zwar nach wie vor landwirtschaftlich geprägt, allerdings ist die Zunahme von Anlagen der erneuerbaren Energien nicht übersehbar. Im Jahr 2012 wurde im Landkreis Märkisch-Oderland in 240 Windkraftanlagen, auf 396 ha Freiflächen-Photovoltaikanlagen, in 1651 Solaranlagen auf Dachflächen, in 25 Biogasanlagen und 2 Kleinstwasserkraftwerke erneuerbare Energie erzeugt. Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung verkörpern insgesamt eine Nennleistung von rund 630 MW. Weitere Informationen unter www.kartendienst.energiekonzepte-brandenburg.de.

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 2012 bei 1.528.

Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland
(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen)



Datengrundlage: IHK, Stand 01.01.2013

Die Gewerbegebiete in der Nähe zu Berlin sind deutlich höher ausgelastet als in peripheren Lagen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete liegt im Berliner Umland bei ca. 83 %. Im Gegensatz dazu betrug die Auslastung im weiteren Metropolenraum nur ca. 65 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland).

Die Arbeitslosenzahlen sind im Landkreis Märkisch-Oderland weiter zurückgegangen. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 10.872 im Vorjahr auf 10.093 mit Stand 31.12.2012, was einer Arbeitslosenquote von 9,9 % entspricht. Damit entspricht der Landkreis genau dem Landesdurchschnitt.

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 7,2 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 15,6 % und in Seelow bei 15,2 %.

Die günstigere Quote im Bereich Strausberg ist auf die große Zahl der Berufspendler in die Hauptstadt Berlin durch die berlinnahe Lage in Verbindung mit der sehr gut ausgebauten Infrastruktur (U-Bahn, S-Bahn) sowie auf das höhere Arbeitsplatzangebot zurückzuführen.

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

Daten zur Baukonjunktur

Das Grundstücksmarktgeschehen ist eng mit der Baukonjunktur verbunden. Nach der kräftigen Erhöhung im Vorjahr ging im Berichtszeitraum 2012 die Neubautätigkeit gemessen an der Gesamtzahl der genehmigten Wohnungen um 3 % moderat zurück. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr um 17 % gefallen, dagegen ist die Zahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser um 53 % gestiegen. Hier zeigt sich, dass angesichts der europäischen Finanz- und Schuldenkrise verstärkt in Anlageobjekte investiert wird.

Mittelfristig wird sich die Verfügbarkeit unbebauter Grundstücke in gewachsenen Lagen im Berliner Umland deutlich reduzieren. Das Angebot resultiert hier überwiegend aus Grundstücksteilungen und Freilegungen.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2008	349	20	19	753
2009	323	16	7	415
2010	352	7	10	422
2011	455	16	15	544
2012	378	7	23	526

Die Baupreisindizes, die die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude angeben, sind weiterhin gestiegen. So betrug die Steigerung des Bundesbaupreisindex für Wohngebäude insgesamt im Vergleich zum Vorjahr rund 2,5 % (von 117,9 zu 120,8; 2005=100).

Die im Jahr 2012 insgesamt gestiegenen Umsatzzahlen (s. ff) sind Ausdruck des hohen Interesses an Immobilien. Angesichts der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und der dagegen aktuell überaus günstigen Finanzierungskonditionen sind Immobilien als alternative Wertanlage besonders gefragt.

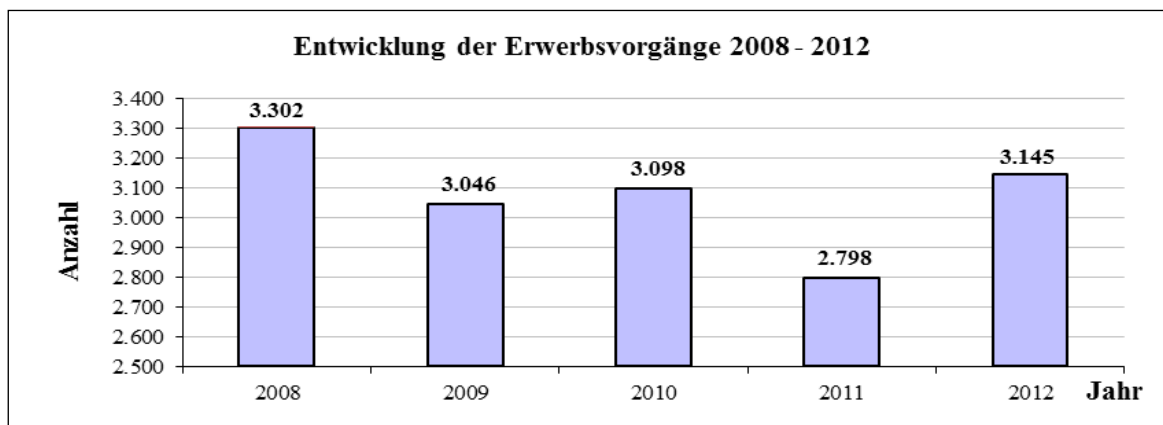
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge (2008 – 2012)

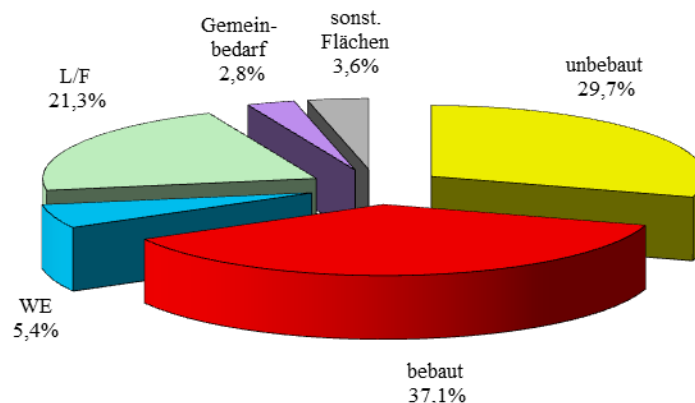
Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2013 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2012 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Die Vertragsvorgänge im Geschäftsjahr 2012 sind mit einem Plus von ca. 12,4 % gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich gestiegen. Die Steigerung umfasst alle wesentlichen Grundstücksteilmärkte, wobei in den einzelnen Teilmärkten wie nachfolgend ersichtlich eine unterschiedliche Entwicklung zu verzeichnen ist. Mit einem Plus von rund 75 % gegenüber dem Vorjahr ist in der Kategorie Wohneigentum die höchste Steigerung festzustellen.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2008	3.302	702	1.188	112	1.028	103	169
2009	3.046	788	1.088	172	761	75	162
2010	3.098	886	1.141	135	670	94	172
2011	2.798	736	1.139	98	570	128	127
2012	3.145	935	1.168	171	669	89	113



Erwerbsvorgänge 2012



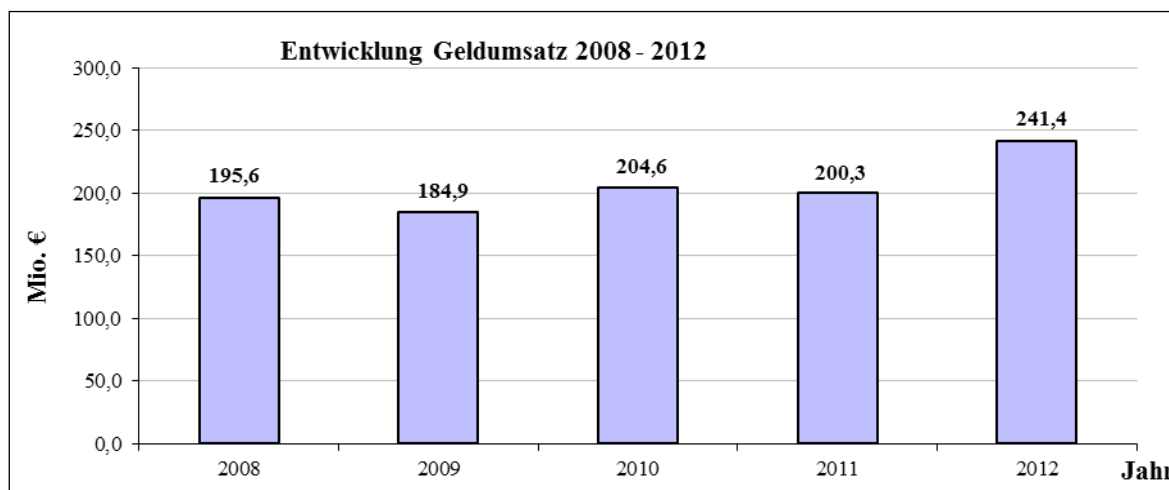
4.2 Geldumsatz (2008 – 2012)

Der Geldumsatz erreicht im Jahr 2012 mit **241,4 Mio. €** den Höchststand der letzten 5 Jahre. Er ist vor allem auf die Kategorien Landwirtschaft mit einem Plus von 58 % und die unbebauten Grundstücke mit einem Plus von 43 % gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

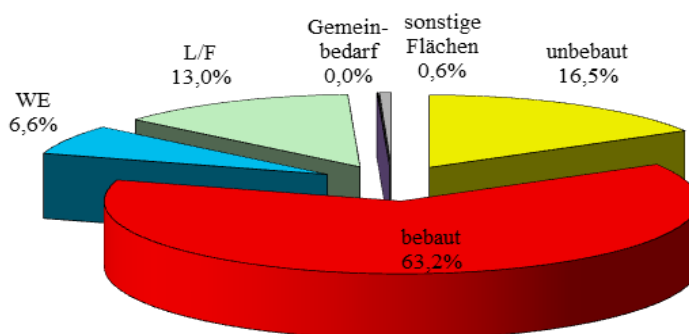
Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt erwartungsgemäß bei den bebauten Grundstücken, wo zum Vorjahr ein Zuwachs von 14 % festzustellen ist.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2008	195,7	27,9	130,7	9,5	23,6	0,2	3,7
2009	184,8	25,7	113,9	15,3	27,9	0,2	1,9
2010	204,6	34,7	130,8	10,4	27,8	0,1	0,8
2011	200,3	28,0	134,4	11,8	19,9	0,3	5,9
2012	241,4	39,9	152,5	16,0	31,4	0,1	1,5



Geldumsatz 2012



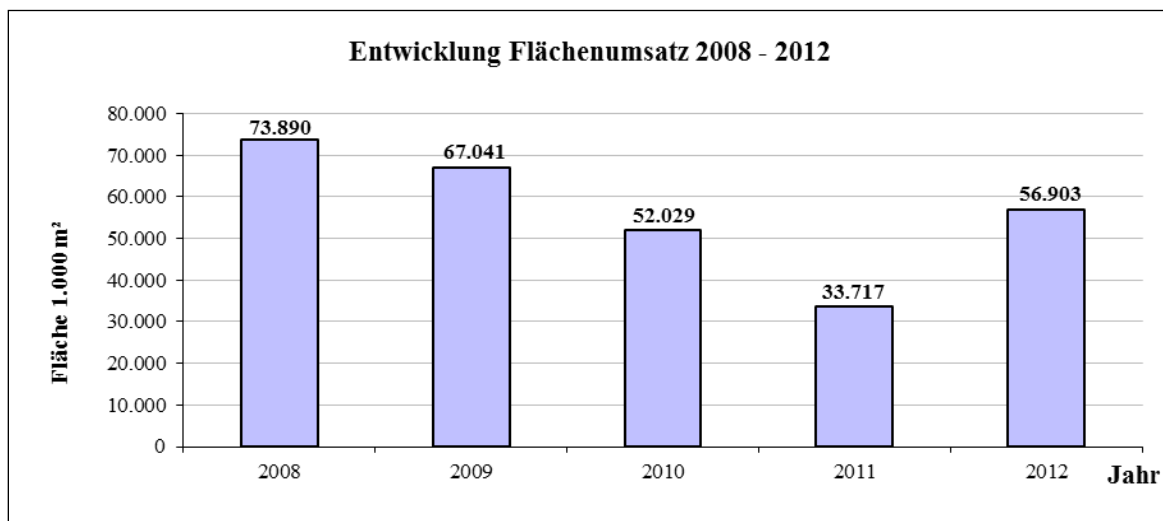
4.3 Flächenumsatz (2008 – 2012)

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Berichtszeitraum mit einem Plus von 69 % zum Vorjahr deutlich gestiegen. Die Steigerung umfasst die wesentlichen Grundstücksteilmärkte in unterschiedlichem Umfang. Der Flächenumsatz in der Landwirtschaft hat sich mit einem Plus von 97 % zum Vorjahr nahezu verdoppelt; liegt aber noch unter den Umsatzdaten von 2008 und 2009. Für unbebaute Baulandgrundstücke war ein Zuwachs von 58 % festzustellen. Dagegen haben die Teilmärkte Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen wieder an Bedeutung verloren.

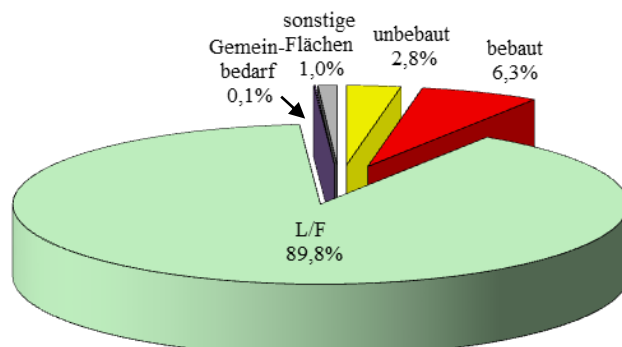
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2008	73.890	978	11.935	59.140	124	1.713
2009	67.041	904	5.105	59.902	106	1.024
2010	52.029	1.193	3.667	46.645	39	485
2011	33.717	1.027	2.862	25.939	78	3.811
2012	56.903	1.620	3.567	51.100	46	570



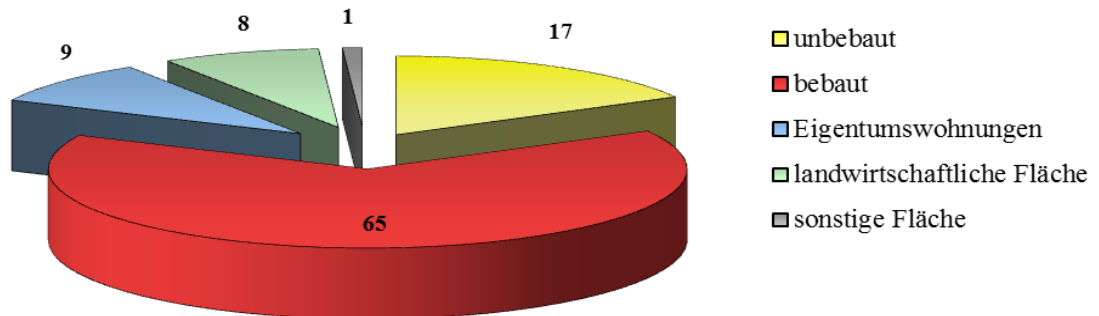
Flächenumsatz 2012



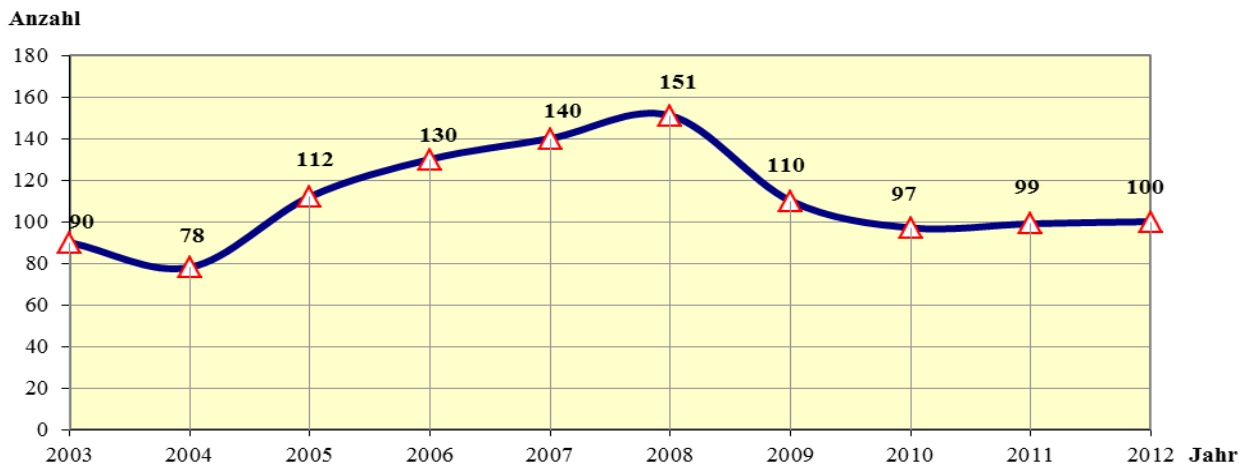
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2012 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 100 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen und damit 1 Mitteilung mehr als im Vorjahr erhalten.

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 2012 eine Streuung von 15 % bis 475 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	66 %	30 % - 245 %
bebaute Grundstücke	88 %	15 % - 475 %
Eigentumswohnungen	59 %	50 % - 75 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	95 %	25 % - 160 %

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Baugrundstücke war im Jahr 2012 durch deutlich gestiegene Umsätze geprägt. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von 85 %.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2012 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (100 T €)	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Individueller Wohnungsbau	799	614	1.027	739	299	229
Mehrfamilienhäuser	79	61	174	58	31	20
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	1	3	2	20	0,09	0,2
Gewerbliche Nutzung	42	28	386	187	65	28
Sonstige Nutzung	14	30	32	23	4	3
Gesamt	935	736	1.620	1.027	399	280
Entwicklung zum Vorjahr	+ 27,0		+ 57,7		+ 42,5	

5.2 Individueller Wohnungsbau

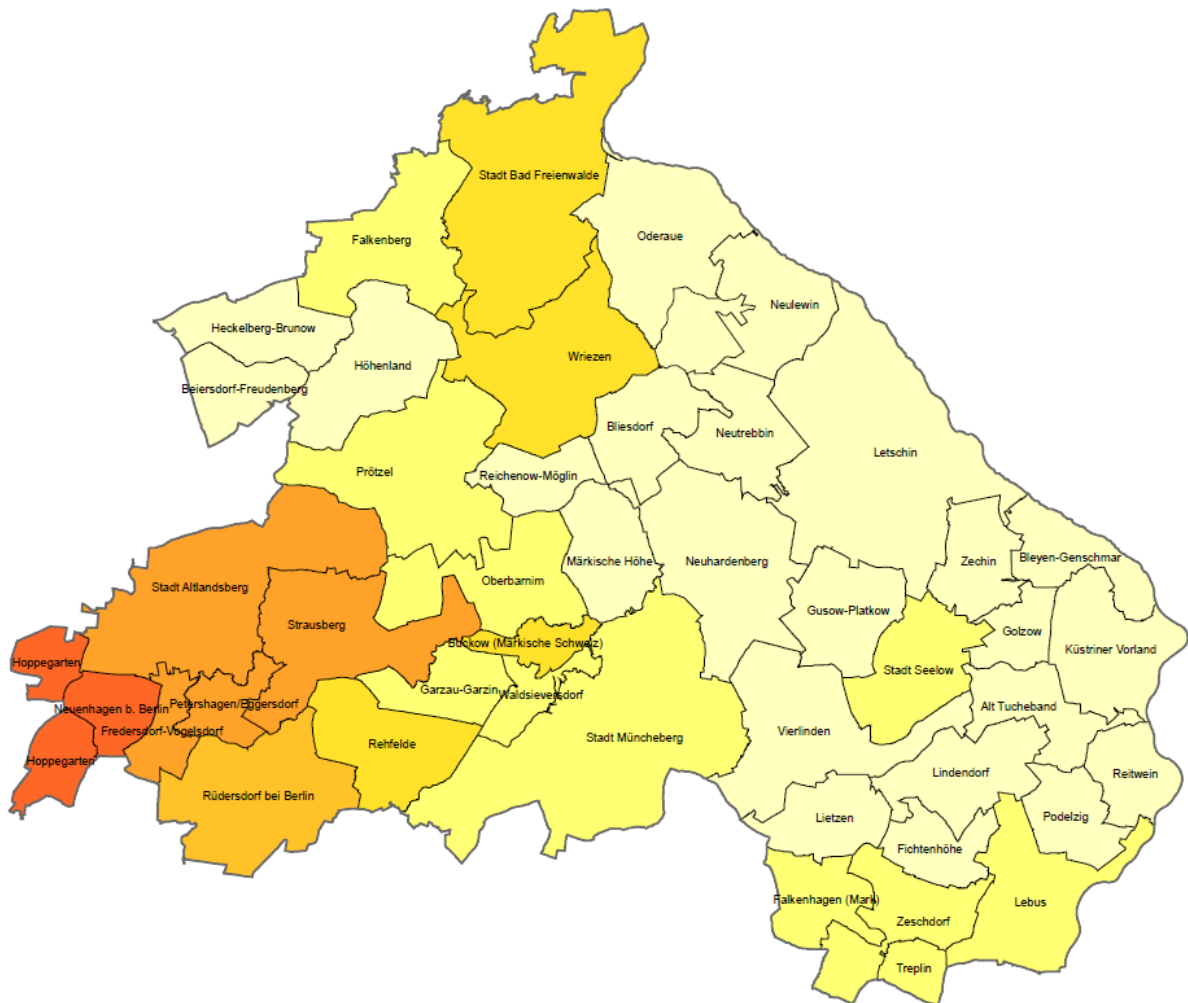
5.2.1 Preisniveau

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

Das Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus weist ein beträchtliches West-Ost-Gefälle auf. Im Berliner Umland sind die Bodenwerte um ein Vielfaches höher als im ländlich geprägten Bereich. Am preiswertesten ist Bauland im strukturschwachen weiteren Metropolenraum.

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

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Wertebereich
≤ 15 €/m ²
> 15 - 30 €/m ²
> 30 - 45 €/m ²
> 45 - 60 €/m ²
> 60 - 75 €/m ²
> 75 - 110 €/m ²

Das mittlere Preisniveau, basierend auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2012, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Situation, ist aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u>		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	60,00	20,00 – 115,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	82,00	50,00 – 115,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	59,00	44,00 – 100,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	42,00	20,00 – 65,00
weiterer Metropolitanraum	15,00	3,00 – 34,00
Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)	25,00	15,00 – 34,00
Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow	16,00	8,00 – 26,00
Höhendörfer	9,00	3,00 – 17,00
Oderbruchdörfer	5,00	3,00 – 15,00

mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG</u>		
Gebiet	Ø Preisniveau €/m²	Preisspanne €/m²
Berliner Umland	73,00	30,00 – 110,00
Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)	98,00	90,00 – 110,00
Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)	71,00	65,00 – 75,00
Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)	50,00	30,00 – 60,00
weiterer Metropolitanraum	37,00	28,00 – 44,00
Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Seelow, Müncheberg, Lebus)	37,00	28,00 – 44,00

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre ist entsprechend § 11 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 deshalb nur geeignet, wenn die wertbestimmenden Eigenschaften der zugrunde gelegten Grundstücke sowie die preisliche Entwicklung in diesem Gebiet einheitlich 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 Bewertungsstichtage.

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. Die ungeprüfte Anwendung birgt jedoch ein Genauigkeitsrisiko bzw. führt nicht immer zu plausiblen Werten.

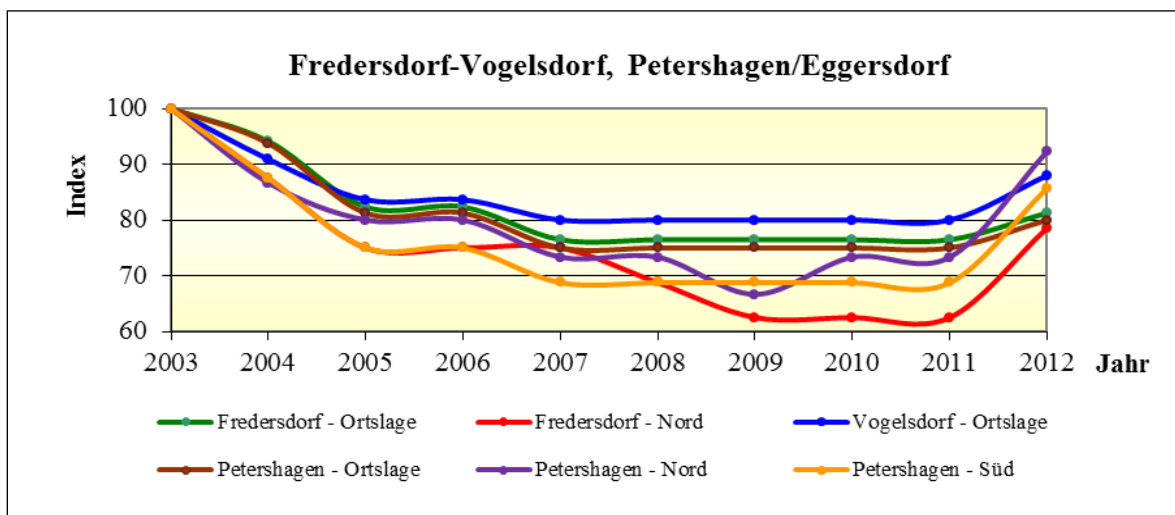
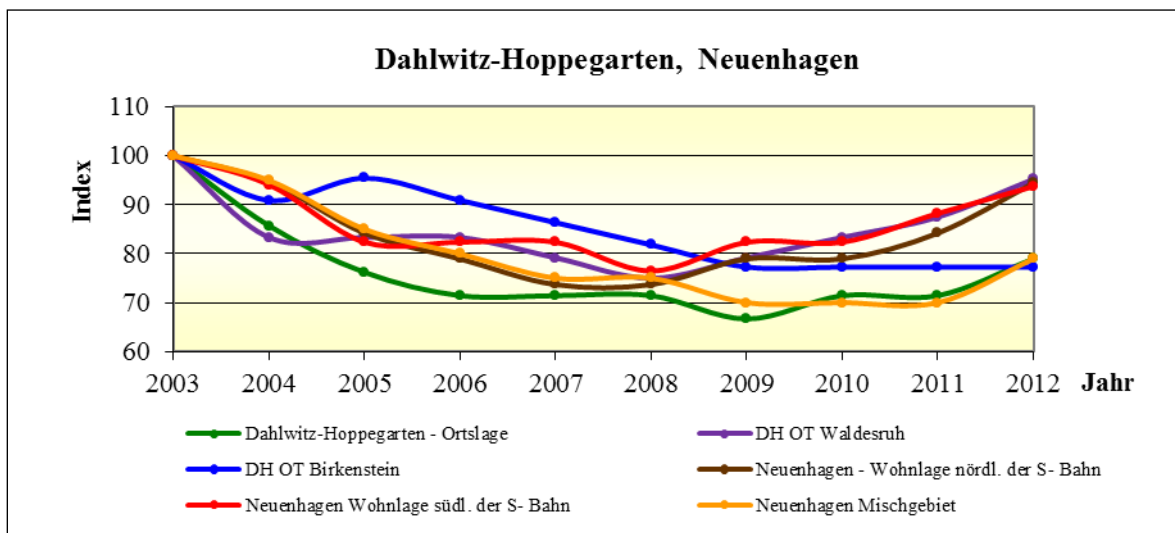
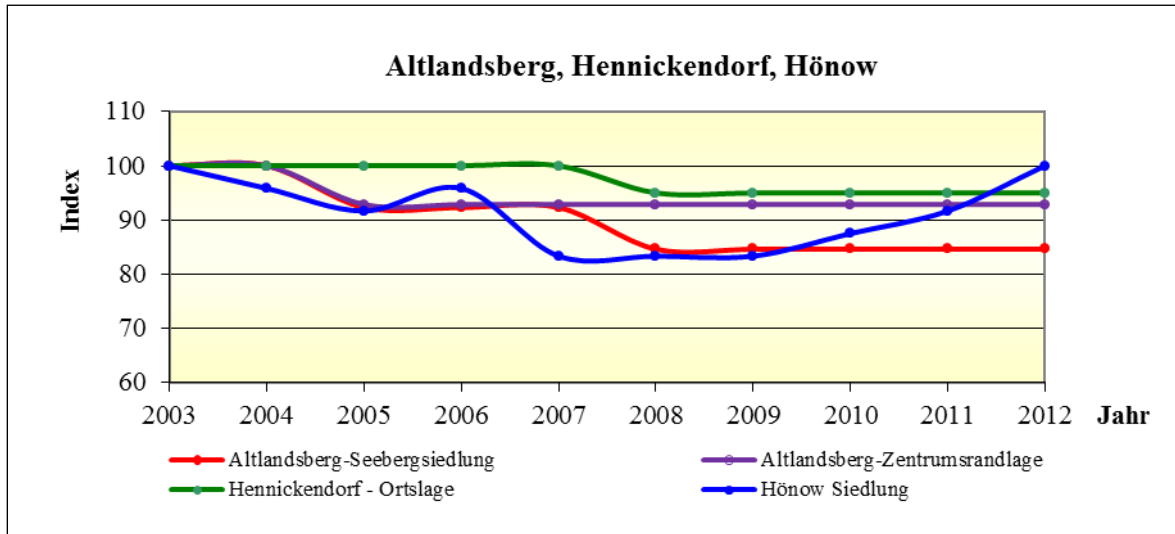
Deshalb hält der Gutachterausschuss eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für erforderlich.

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

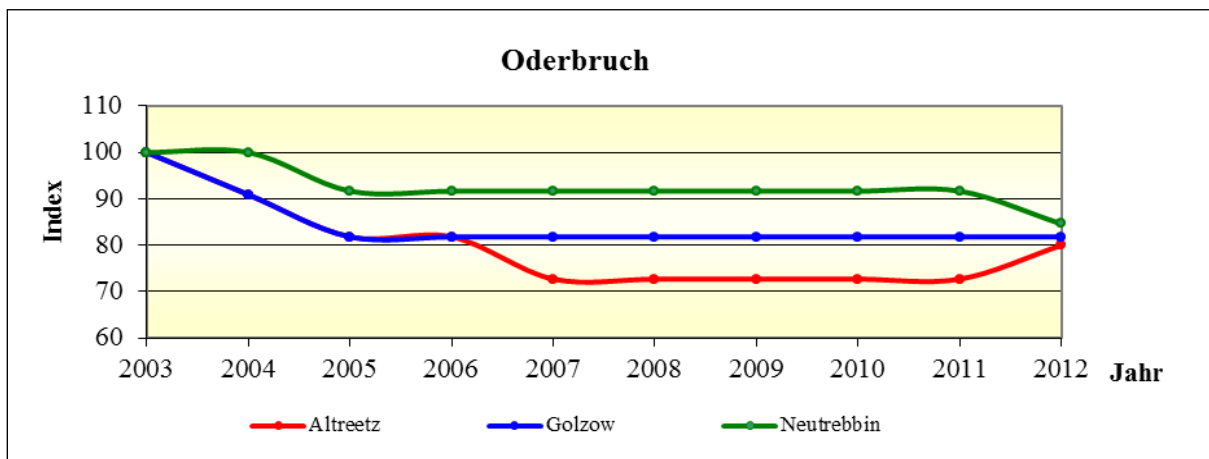
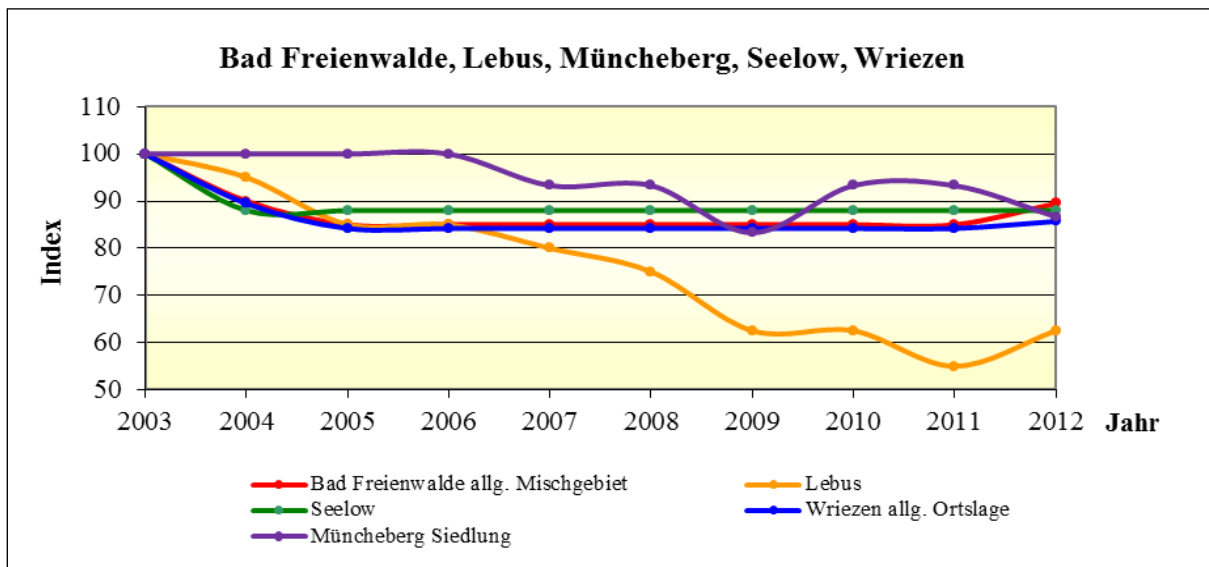
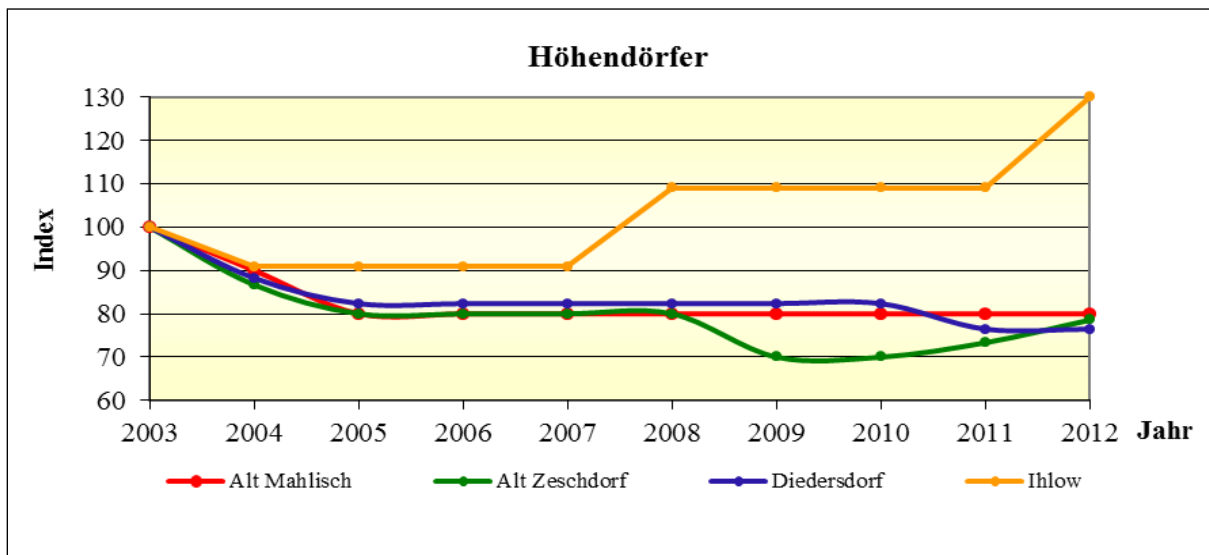
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2003 mit dem Index 100 festgelegt.

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).

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

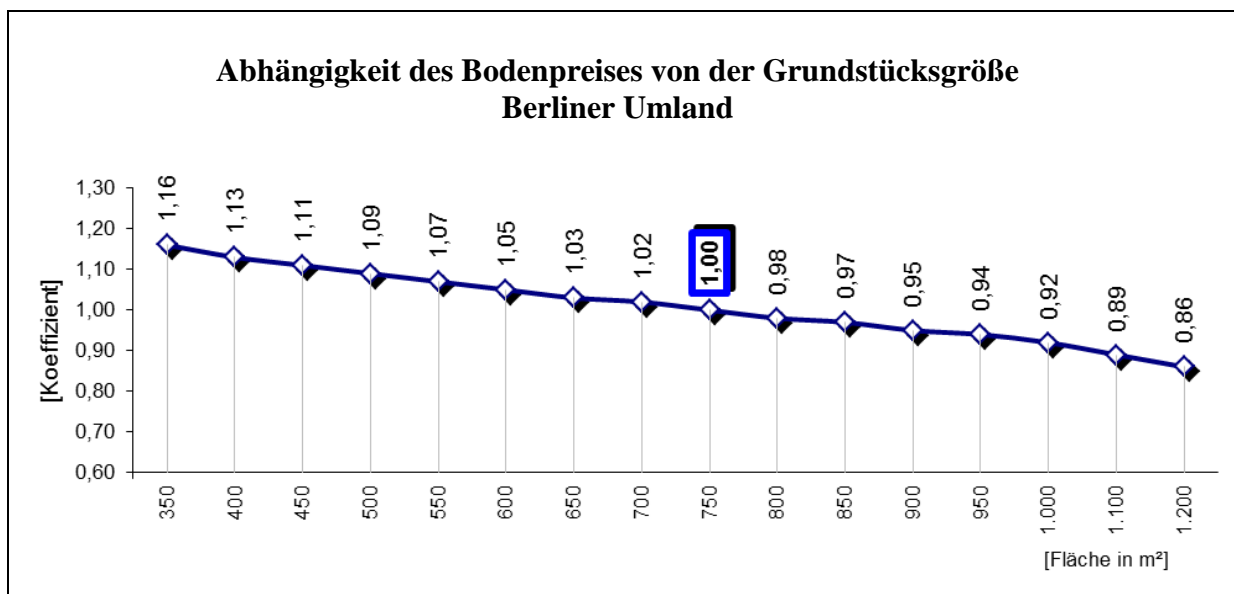
Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden. In der Wertermittlungspraxis trifft für Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden bei sonst gleichen Grundstücksmerkmalen, häufig der Grundsatz zu:

„je größer das Grundstück, umso niedriger der Quadratmeterpreis“.

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

Bei der aktuellen Auswertung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus mittels Regressionsanalyse waren weiter geringere Zu- bzw. Abschläge sowie eine geringere statistische Sicherheit zu verzeichnen. Da davon auszugehen ist, dass das Marktverhalten in der Frage der Größenabhängigkeit eher stabil ist und andererseits jeder Kauffall eine eigene Individualität aufweist, wird nachfolgend der Mittelwert der Untersuchungsergebnisse der letzten 5 Jahre ausgewiesen.

Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf das Berliner Umland, da im niedrigpreislichen weiteren Metropolenraum die Grundstücksgröße für Wohnbauland nachweislich nicht wertrelevant ist.



Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200
Koeffizient Ind. WB	1,16	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,89	0,86

Eine weitere räumliche Differenzierung zwischen dem Gebiet innerhalb bzw. außerhalb des Autobahnringes A10 zeigte kein signifikant abweichendes Ergebnis.

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ist für die Gemeinden Strausberg, Rüdersdorf und Altlandsberg kritisch zu hinterfragen. Hier konnten auf Grund zu geringer Fallzahlen keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden.

Die Flächenangabe zum Bodenrichtwert im weiteren Metropolenraum sowie in den Gemeinden Strausberg, Rüdersdorf und Altlandsberg hat lediglich nachrichtlichen Charakter.

Bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird auf eine sachverständige Prüfung hingewiesen. Ob sich die errechneten Bodenpreise tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielen lassen, kann anhand von direkten Auskünften aus der Kaufpreissammlung geprüft bzw. plausibilisiert werden. Das trifft besonders auf die Zu- oder Abschläge an den Rändern der ermittelten Koeffizienten zu.

5.2.4 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 (individuelle Wohnbaugrundstücke) bzw. Zuschlägen (Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung) quittiert.

Für individuelle Wohngrundstücke ist die Ecklage häufig wegen stärkerer Belastung durch Straßenlärm und Abgase, höheren Erschließungsbeiträgen und stärkerer Einsehbarkeit eher nachteilig.

In Auswertung von 36 Kaufverträgen des Jahres 2012 für das Berliner Umland ist festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage im Mittel ca. 3 % preiswerter als Grundstücke ohne dieses Lagemerkmale veräußert wurden.

5.3 Geschosswohnungsbau

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 sind hierfür ab dem Jahr 1994 keine Marktdaten vorhanden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt wird vorrangig von den klassischen Gewerbegebieten bestimmt. Im Landkreis Märkisch-Oderland sind im Wesentlichen nachfolgende Gewerbegebiete vorhanden:

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m ²	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680.000	98,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900.700	98,0
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	146.000	28,4
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	79,2
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	126.954	64,0
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	78,9
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	80,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	55,7
Summe / Mittel		3.349.183	82,8*

weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m ²	Auslastung %
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	204.199	71,5
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	250.000	58,0
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	206.000	77,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	39,3
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	93.626	71,2
Summe / Mittel		870.791	64,6*

* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. Die Tabellen beinhalten die förderfähigen Gewerbegebiete entsprechend den Angaben des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland.

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.

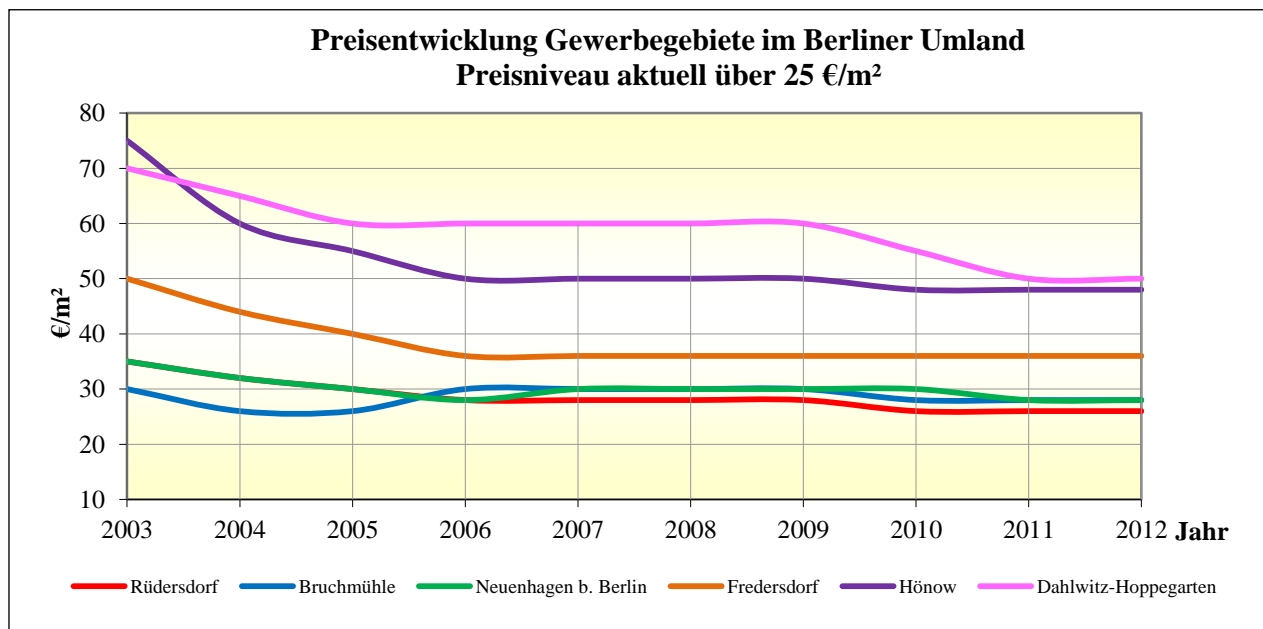
beitragsrechtlicher Zustand	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2012)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
erschließungsbeitragsfrei	16 €/m ²	5 €/m ² (5 - 8 €/m ²)
erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei	30 €/m ² (14 - 50 €/m ²)	6 €/m ² (5 - 7 €/m ²)

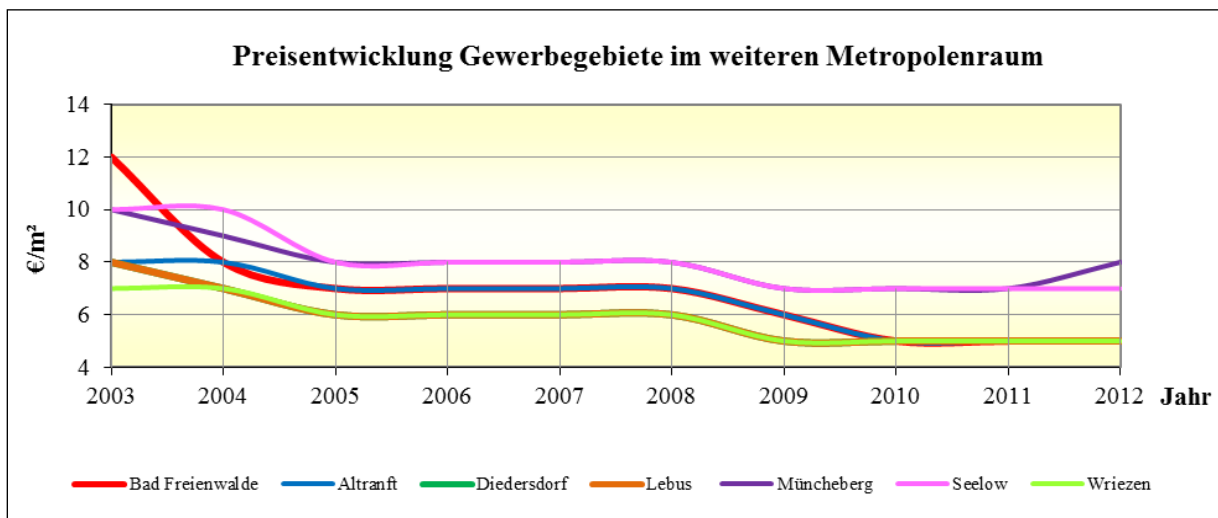
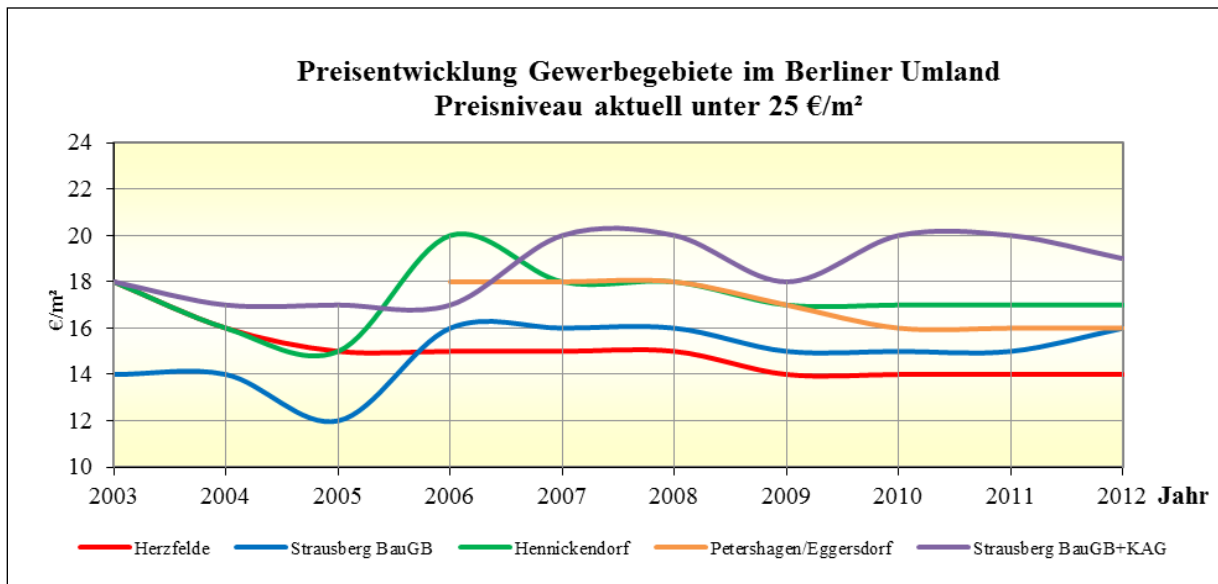
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.

Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im Berliner Umland ist in diesem Teilmarkt die Marktbewegung nur gering. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr überwiegend stabil, wobei auch 2 Rückgänge sowie 2 Erhöhungen von Bodenrichtwerten zu verzeichnen waren.





Hinweis: Diedersdorf deckt sich mit Lebus; Bad Freienwalde deckt sich mit Altranft

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 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 2012 wurden 12 Fälle erfasst.

In Auswertung von 31 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 **7 % und 46 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

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

Bei **werdendem Gewerbebauland** lagen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **7% und 20 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Im Mittel wurden rund **14 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Lageabhängigkeiten sind dabei nicht festzustellen. Die Flächenspanne der veräußerten Grundstücke beträgt 300 m² bis 95.000 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 **werdendes Wohnbauland** standen aus den letzten 5 Jahren 173 Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 44 Kauffälle aus dem Jahr 2012. Bei den Kaufpreisen ist eine große Streuung zwischen **20 % und 80 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **50 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Bei **werdendem Gewerbebauland** lagen ca. 80 % der Kauffälle zwischen **18 % und 100 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte. Im Mittel wurden rund **40 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Lageabhängigkeiten sind dabei ebenso nicht festzustellen. Die Flächenspanne beträgt 400 m² bis 16.000 m².

5.6 Sonstiges Bauland

► **geschäftlich genutzte Grundstücke (Handel/Einzelhandel)**

Dieser Teilmarkt spielt im Landkreis Märkisch-Oderland keine Rolle. Für den Zeitraum 2008 bis 2012 standen lediglich 2 Kaufverträge für geschäftlich genutzte Grundstücke zur Verfügung.

► **Wassergrundstücke**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Landkreis Märkisch-Oderland wie im Vorjahr 8 Wassergrundstücke verkauft. Sie konzentrieren sich wieder auf die Bodenrichtwertzone am Stienitzsee in Hennickendorf.

Für Wassergrundstücke 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.

Lage	Bodenrichtwert (€/m ²) zum 31.12.2012		
	Wasser- grundstücke	Grundstücke ohne Gewässeranbindung	Verhältnis (%)
am Straussee in Strausberg			
◦ Badstraße	100	70	143
◦ Fontanestraße	95	70	136
am Stienitzsee in Hennickendorf			
◦ direkt am Stienitzsee	130	38	342
◦ nahe Stienitzsee	80	38	210

Damit sind bei Gewässern mit Anschluss an Bundeswasserstraßen deutlich höhere Zuschläge feststellbar.

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind in den Grundstücksmarktberichten der Nachbarkreise Barnim und Oder-Spree sowie im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2012 veröffentlicht.

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbare Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu errichten. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein. Damit 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 **60 - 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch - Oderland wurden im Jahre 2012 insgesamt 20 Verträge über Erbbaurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft. Gemessen an der Anzahl der Verträge über bebautes und unbebautes Bauland liegt der Anteil ähnlich dem Vorjahr bei ca. 1,0 %. Nur 6 Kauffälle waren für eine Auswertung zum Erbbauzins geeignet.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Erbbauzins für bebaute und unbebaute Grundstücke ohne Differenzierung enthalten. Unterschiede wurden nicht festgestellt.

► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2008	2009	2010	2011	2012	Anzahl 2012
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,4 % (4,0 - 6,0%)	Ø 4,0 % (2,0 - 4,5%)	Ø 4,9 % (4,5 - 5,0%)	Ø 4,3 % (4,0 - 5,0%)	Ø 4,2 % (4,0 - 4,5%)	4
Gewerbegrundstücke	5,0 %	Ø 6,9 % (5,0 - 6,0%)	Ø 5,0 % (5,0 - 5,0%)	Ø 5,5 % (4,0 u. 7,0%)	5,0 %	2
Erholungsgrundstücke	-	7,0 %	7,0 %	7,0 %	-	-

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

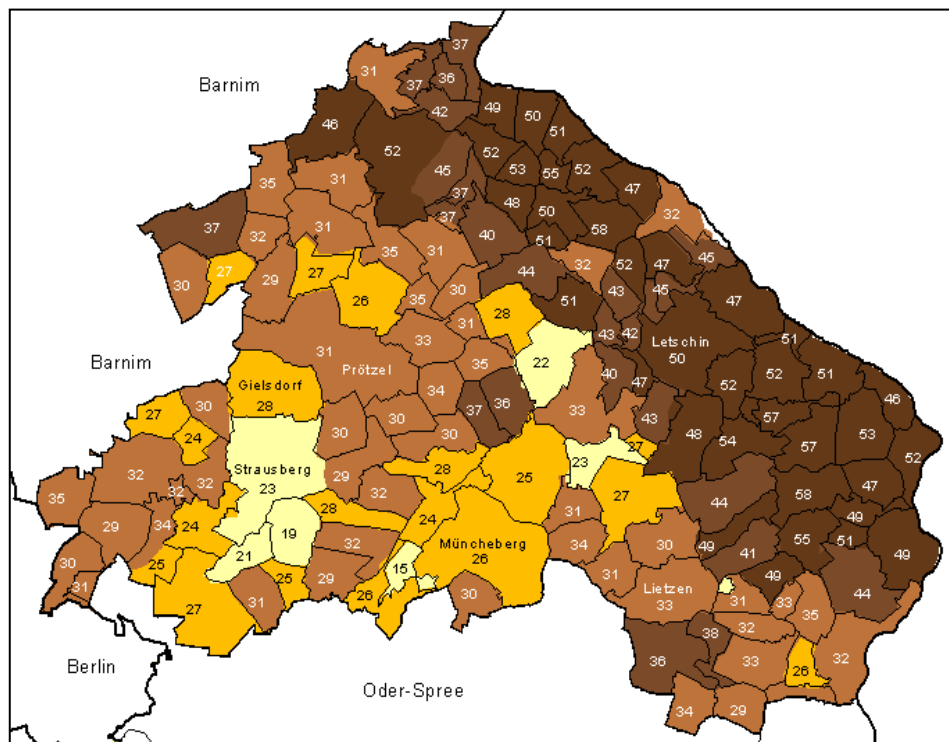
6.1 Allgemeines

Die Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland wird zu 86 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

21 % aller Kauffälle des Jahres 2012 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 90 %.

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.

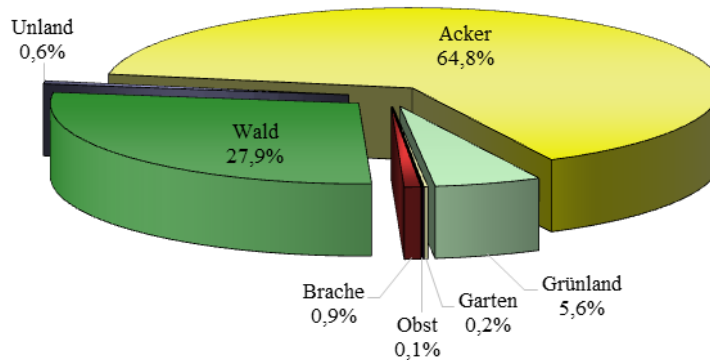
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

Das an das „Oderbruch“ anschließende Höhegebiet „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 und Obstanbau hier nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft



Quelle: Nutzungsarenaufstellung lt. Katasteramt, 2012

► **Umsätze 2012**

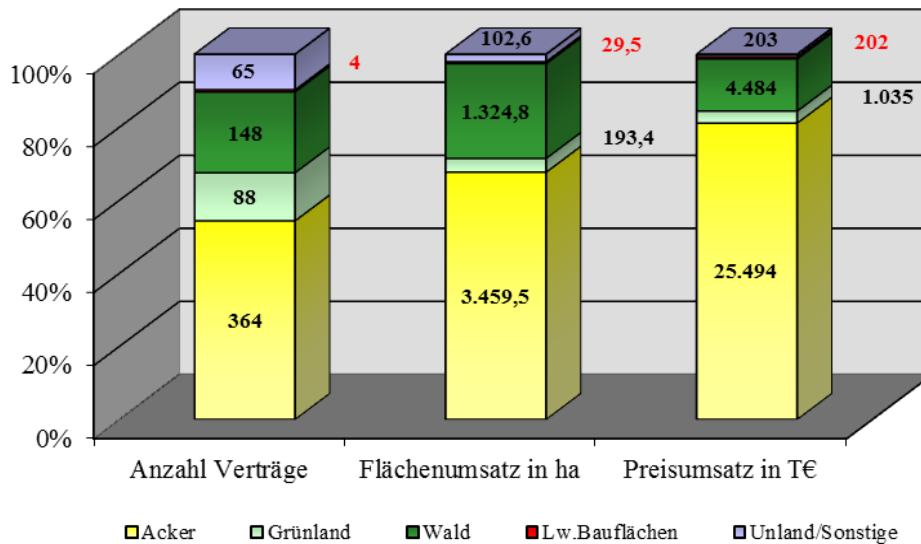
Der landwirtschaftliche Bodenmarkt hat im Jahr 2012 weiter angezogen. Der Geldumsatz erreichte mit einer Steigerung um rund 58 % den Höchststand der letzten 5 Jahre. Der Flächenumsatz hat sich nahezu verdoppelt.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2011	570	19.912	2.593,9
2012	669	31.418	5.109,8
Vergleich zum Vorjahr	+ 17,4 %	+ 57,8 %	+ 97 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 5.109,8 ha ca. 2,4 % der Kreisfläche bzw. ca. 2,8 % der Landwirtschaftsfläche aus. Damit liegt der Flächenumsatz mehrfach über dem Durchschnitt der Altbundesländer.

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

Umsatz Land- und Forstwirtschaft



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: dem fruchtbaren „**Oderbruch**“ und der „**Ostbrandenburgischen Platte**“.

Der dem **Berliner Umland** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises gehört hinsichtlich seiner Entstehung zwar zur „Ostbrandenburgischen Platte“, wird jedoch separat untersucht, um den 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 31.12.2012 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker (€/m ²)	Grünland (€/m ²)
Oderbruch	0,85 (Ackerzahl 40 – 60)	0,50 (Grünlandzahl 40- 60)
Ostbrandenburgische Platte	0,80 (Ackerzahl 20 – 40)	0,50 (Grünlandzahl 20 - 40)
Berlinnaheer Raum	0,80 (Ackerzahl 20 – 40)	0,50 (Grünlandzahl 20 - 40)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich überwiegend auf landwirtschaftliche Flächen, wobei ein Fremdanteil anderer Nutzungsarten bis zu 10 % als nicht wertbeeinflussend toleriert wird. Dagegen sind separate Kleinstflächen (< 2.500 m²) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung, genauso wie begünstigtes Agrarland 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**

Die Ackerpreise haben sich in den letzten 6 Jahren im Landkreis Märkisch-Oderland mehr als verdoppelt.

Durch die starke Nachfrage war im Berichtszeitraum für Acker in den Gebieten „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ ein weiterer sprunghafter Preisanstieg festzustellen. Die Preissteigerung betrug im Vergleich zum Vorjahr 31 % bei Acker auf der „Ostbrandenburgischen Platte“ und 13 % bei Acker im „Oderbruch“. Das führt zu einer weiteren Angleichung der „Ostbrandenburgischen Platte“ an das Preisniveau des „Oderbruch“. Betrug der Preisunterschied im Jahr 2004 noch nahezu 60 %, ist er damit aktuell auf 6 % abgeschmolzen.

Im Jahr 2012 wurden 3.460 ha Ackerfläche und damit 2,9 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

Hierbei ist anzumerken, dass die Kaufpreismittel nicht mit den durch den Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 25.01.2013 beschlossenen Bodenrichtwerten übereinstimmen.

Da in der nachfolgenden Darstellung der Einzelkauffälle der Einfluss der Flächengröße auf die Kaufpreise deutlich erkennbar ist, hat sich der Gutachterausschuss zur Herleitung des Bodenrichtwertes auf das gewogene Mittel bezogen.

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittelwert (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
>1-2		0,50 0,55 0,70 0,70	0,90 0,85	0,80 0,75 0,60	0,75 0,70	11	0,71
>2-5	0,75	0,80	0,70 1,05 0,80 0,50 1,01 0,75	0,60 0,70 0,93 1,03 0,53 0,60	0,75 0,70 1,08	17	0,78
>5-10	0,77 0,46	0,70 0,80	0,65 0,44 0,99 0,59 0,56 0,50 0,89 0,75	0,99 1,00 0,94 0,68 0,75 0,75 0,49 1,34 0,91 0,66 1,01	0,60 1,00 1,00	26	0,78
>10-20	0,55	0,90	0,60 1,39 0,39 0,85 0,50	0,55 1,86 1,50 0,95	0,85 1,00	13	0,91
>20-40			0,94 0,84	1,23 0,94 1,10		5	1,01
> 40				0,75 1,80 1,20		3	1,25
Verträge (Anzahl)	4	8	23	30	10	75	
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,63	0,71	0,76	0,93	0,84		

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"

Fläche (ha)	A c k e r z a h l				Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittelwert (€/m²)
	<=20	21-30	31-40	41-50		
0,25-1	0,80 0,40 0,50 0,45	1,00 0,69 0,66 0,32 0,45 1,00 0,50	1,00 0,35 0,60 0,97 0,77 0,55 0,76	0,18 0,80 0,82	21	0,65
>1-2		0,55 0,37 0,39	0,65 0,60 0,54		6	0,52
>2-5	0,49	0,40 0,57	0,65 0,33 0,98 0,63 0,35 0,55 0,53	0,69	11	0,56
>5-10	0,65 0,47 0,41 0,49	0,45 0,80 0,60 0,71 0,65 0,75 0,37 0,65 0,72 0,90	0,93 0,60 0,65 0,61 0,97 0,82 0,35 0,84 0,65 0,32 0,32 0,84 0,27 1,00	0,65	29	0,64
>10-20		0,80 0,61 1,00	0,60		4	0,75
>20-40		0,59 1,54 1,54	0,58		4	1,06
>40		0,92 1,22	1,40 1,46 0,72 1,27 1,22		7	1,17
Verträge (Anzahl)	9	30	38	5	82	
Kaufpreismittel (€/m²)	0,52	0,72	0,72	0,63		

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

► Preisniveau von Grünland

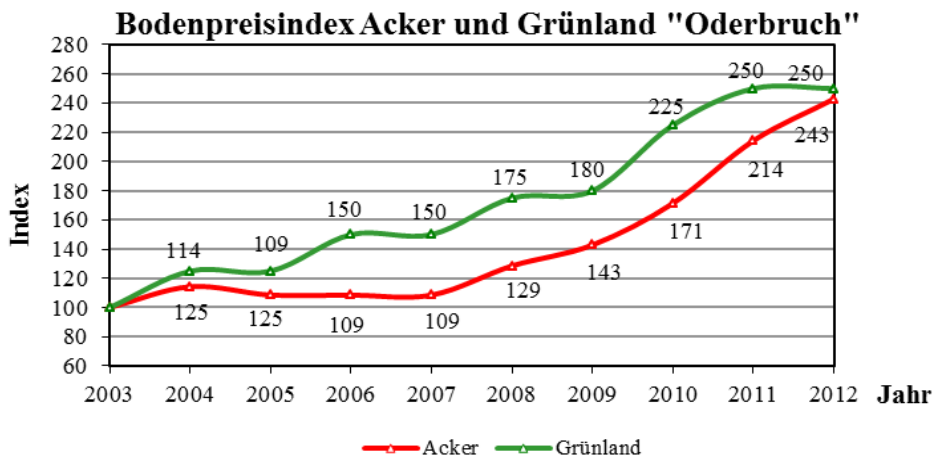
Der Flächenumsatz für Grünland macht nur 3,8 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus. Im Jahr 2012 wurden 193 ha Grünlandfläche und damit 1,9 % der Grünlandfläche verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen belegen die untergeordnete Bedeutung des Teilmarktes Grünland im Landkreis MOL. Der Geldumsatz lag bei 3,3 %.

Die ab dem Jahr 2006 registrierte beständige Preissteigerung bei Grünland hat sich nur für die "Ostbrandenburgische Platte" im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. Hier war ein Preisanstieg von 25 % zu verzeichnen.

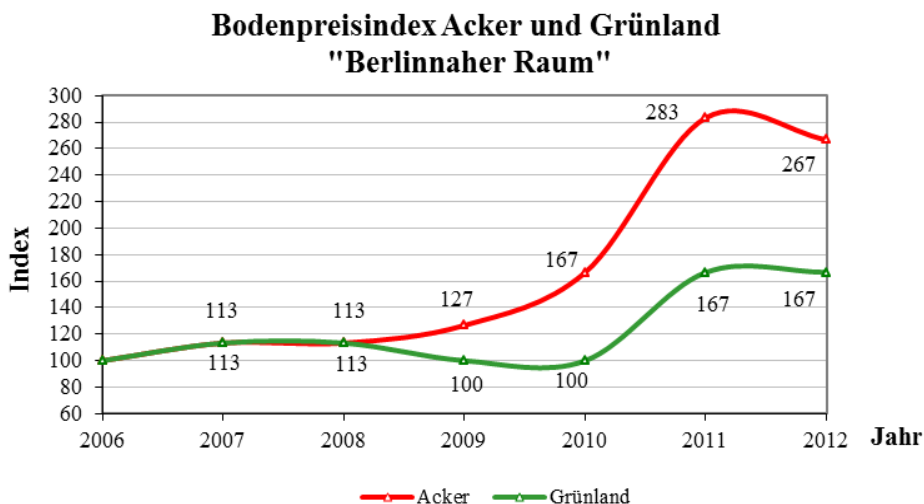
Während der Grünlandmarkt in den Jahren bis 2008 vorrangig von Kauffällen im Zusammenhang mit der Oderdeichsanierung geprägt war, gab es im Jahr 2012 diesbezüglich nur einen Kauffall.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2003 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war ab dem Jahr 2007 insgesamt ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der sich beständig fortsetzte.



Zu sehen ist, dass die Kurven nahezu kongruent verlaufen und somit festzustellen ist, dass sich der Grünlandpreis am Ackerpreis orientiert.



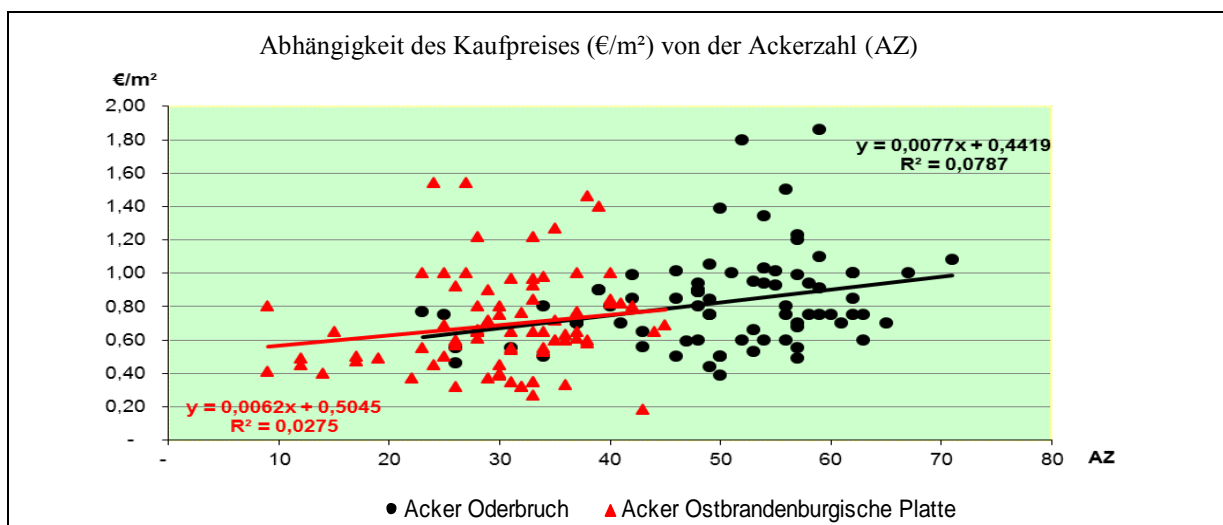
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

In der Praxis wird der Kaufpreis von mehreren zusammen wirkenden Einflussfaktoren bestimmt, die zur Ermittlung von expliziten Abhängigkeiten einen multiplen Regressionsansatz erfordern. Die nachfolgenden Auswertungen beschränken sich dagegen vorläufig auf jeweils eine Einflussgröße.

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte (Ackerzahl)

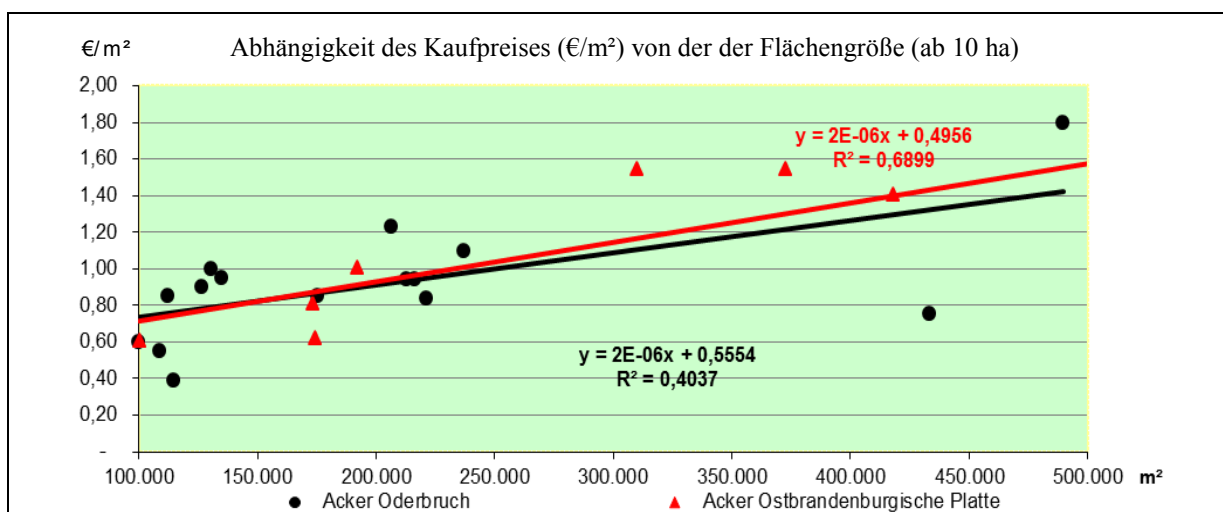
In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2012 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung ist wiederholt festzustellen, dass eine eindeutige Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) nicht nachweisbar ist (s. a. nachfolgende Grafik).

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



► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

Aus den vorstehenden Tabellen (s. S. 34 und 35) wird deutlich, dass große Flächen die jeweils höchsten Bodenpreise erzielen. Die Zuschläge bewegen sich zwischen 6 % bis 110 % zum ermittelten Bodenrichtwert. Auf Grund der geringen Fallzahlen für Verkäufe größer 20 ha ist diese Abhängigkeit statistisch schwer quantifizierbar. Bei der Bewertung von Flächen dieser Größenordnung wird deshalb eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.



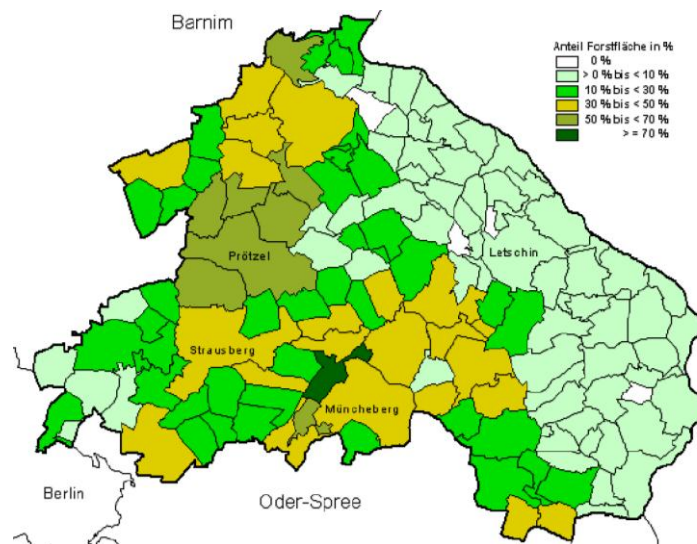
► **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe**

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

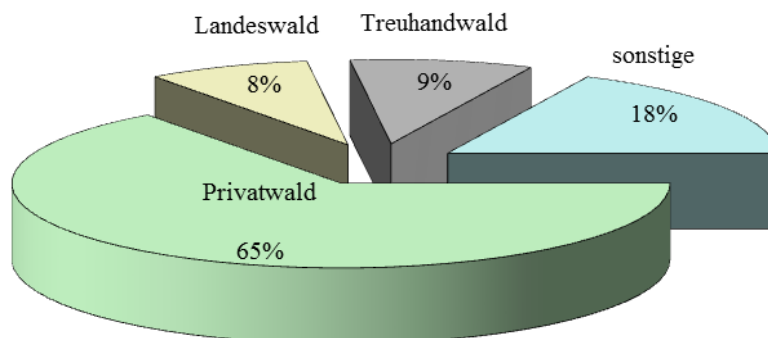
Die Waldwirtschaft ist im Landkreis Märkisch-Oderland nach der Landwirtschaft flächenmäßig die bedeutendste Landnutzungsform. Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Landkreis Märkisch-Oderland macht mit rund 51.000 ha ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

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



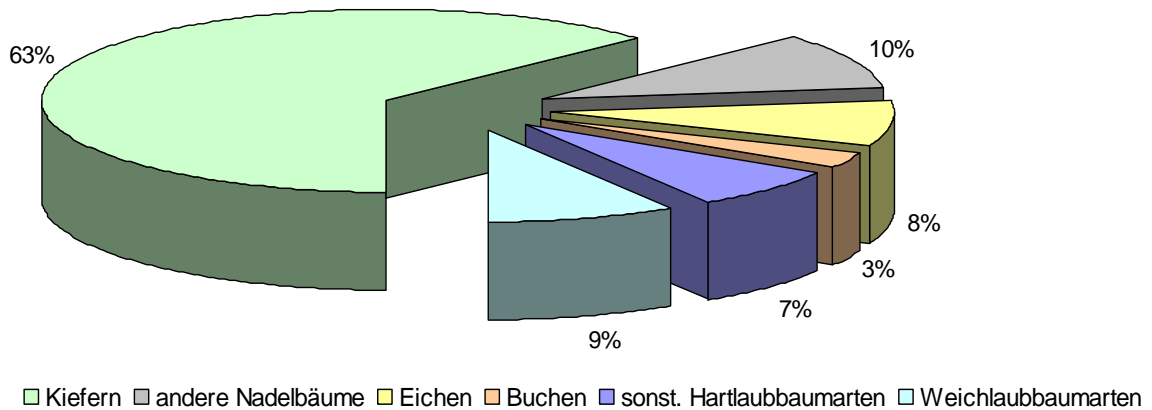
Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007, Datenspeicher Wald

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



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008

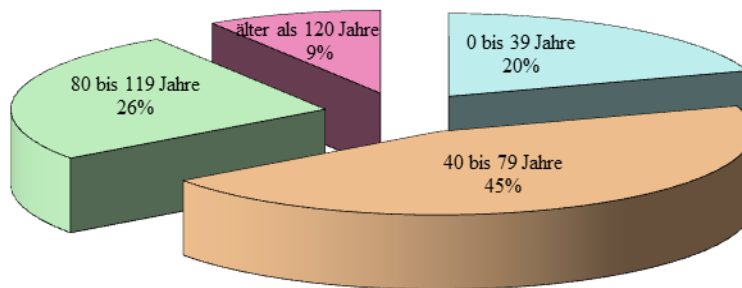
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008 *

Die Kiefer ist als dominierende Baumart der Region auch in den Verkäufen vorherrschend.

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



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008 *

Hinweis: * Auf eine Aktualisierung wurde verzichtet, da nach Angaben des LBF die Veränderungen vernachlässigbar gering sind.

Nach den Umsatzrückgängen im Vorjahr waren im Berichtszeitraum wieder deutliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen, wie nachfolgende Zahlen belegen. Der Geld- und Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr rund sechsmal so hoch.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Fläche (ha)	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2011	112	2,03	712	227,0
2012	148	8,95	4.484	1.325
Vergleich zum Vorjahr	+ 32,1 %	+ 340,9	+ 529,8 %	+ 483,6 %

6.3.1 Preisniveau

Der ab dem Jahr 2006 einsetzende Preisanstieg bei Wald setzte sich im Berichtsjahr verstärkt weiter fort. Die Kauffälle in diesem Teilmarkt führten zu einer Anhebung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 31.12.2012 auf **0,45 €/m²**. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von 50 % und somit der höchsten Steigerung seit Bestehen des Gutachterausschusses.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen.

Im Bodenrichtwert ist sowohl der Wertanteil für den Boden als auch für den Aufwuchs enthalten. Eine differenzierte Untersuchung der Wertanteile Boden und Aufwuchs war nicht möglich, da nur in 8 Kauffällen eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Aufwuchs vorhanden war.

Um differenzierte Aussagen zum Preisniveau zu erhalten, wurden von den zuständigen Forstämtern zu den veräußerten Flächen Informationen eingeholt, die Aussagen zur **Bestandsart** und zum **Alter** beinhalten. Die Rückinformationen fielen angesichts der andauernden Forstreform sehr gering aus.

Wie bereits in den Vorjahren kann in Auswertung der vorhandenen Daten folgendes festgestellt werden:

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

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

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

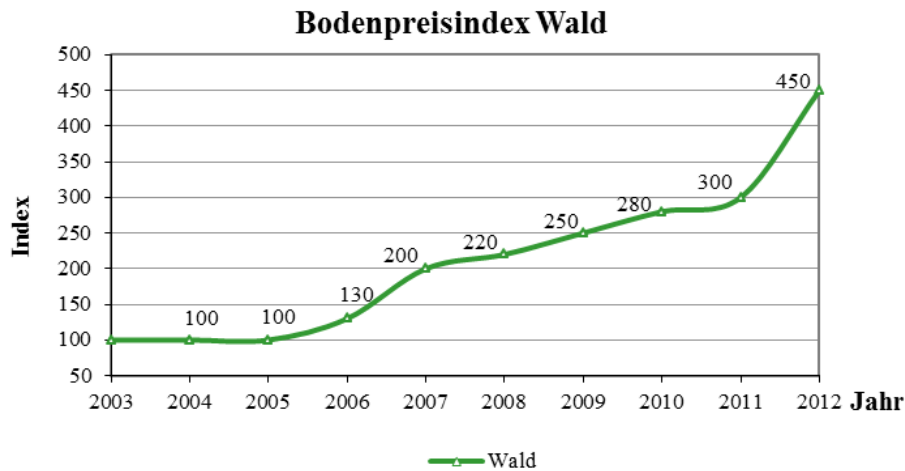
► Ortsnahe Fläche

In Einzelfällen werden zwar für ortsnahe Grundstücke überdurchschnittliche Preise gezahlt, dennoch ist in Auswertung der Kauffälle des Jahres 2012 eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis statistisch nicht nachweisbar.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2003 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Der ab dem Jahr 2006 einsetzende Preisanstieg bei Wald hat sich im Berichtszeitraum weiter verstärkt. Im Vergleich zum Vorjahr lag der Preisanstieg bei 50 %.



6.4 Höfe (§ 35 BauGB)

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

Im Landkreis Märkisch-Oderland werden nur selten ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Ab dem Jahr 2008 wurden diesbezüglich insgesamt 19 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2012 gab es nur einen Kauffall. Die Erwerbsfälle befinden sich überwiegend im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **0,65 €/m² und 4,50 €/m²**. Im Mittel der Jahre **2008 bis 2012** wurden mit **1,60 €/m²** geringfügig weniger als im Vergleichszeitraum gezahlt.

6.5 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

► Unland / Geringstland

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

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden in Auswertung der Jahre 2008 bis 2012 folgende Marktdaten festgestellt:

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
151	0,14	0,01 – 0,38

► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

Als Dauerkultur gelten z.B. Baumschulen und Obstplantagen; unter Sonderkulturen werden z.B. Spargelanbau und Erdbeeranbau erfasst. In Auswertung der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes wurden Grundstücksgrößen von rund 1.000 m² bis 10 ha festgestellt.

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
4	0,90	0,40 – 1,50

Bei den gegenüber Acker erhöhten Werten ist zu berücksichtigen, dass der existierende Bestand der jeweiligen Kultur im Kaufpreis mit enthalten ist. Für eine diesbezügliche Bereinigung gibt es z. Z. keine Grundlagen.

► Naturschutz- / Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 69 Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 400 m² bis 10 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
69	0,29	0,10 – 1,55

► begünstigtes Agrarland

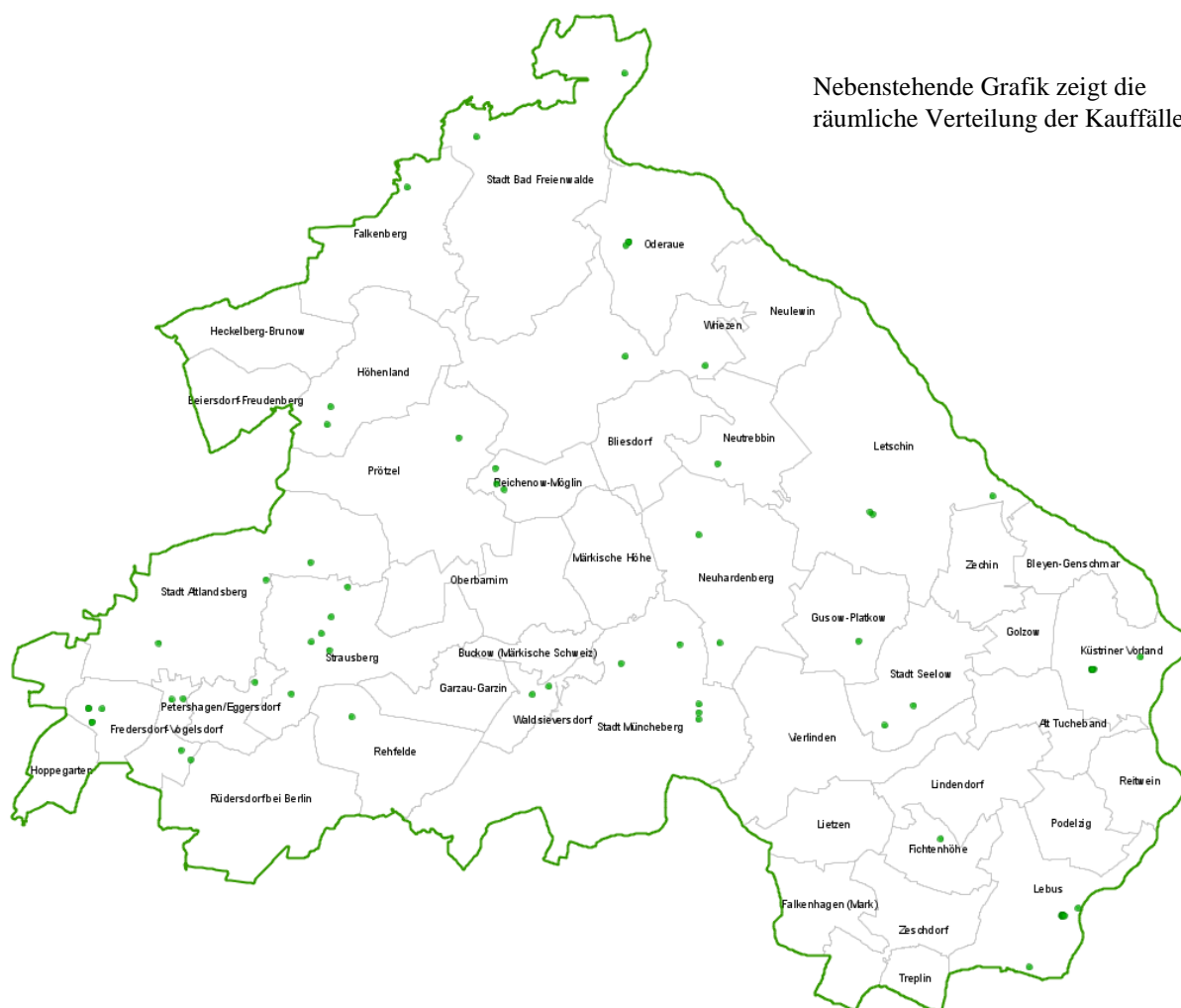
Die gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 2 Wertermittlungsverordnung definierte Qualitätsstufe ist in der ImmoWertV aufgrund der Straffung und Vereinfachung nicht mehr explizit aufgeführt. Demgemäß erfolgte hierzu keine Auswertung mehr.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2012 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 67 Kaufverträgen im Jahr 2012 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Dabei war der Anteil der verkauften Gartenflächen im Berliner Umland mit 28 % aller Gartenverkäufe auch im Jahr 2012 gering.



Die registrierten Kaufpreise für Gartenland innerhalb von Ortslagen zeigen **im Mittel** sowohl für die Gemeinden des Berliner Umlandes als auch für die Gemeinden des weiteren Metropolenraumes eine **Beziehung zum jeweils gültigen Bodenrichtwert für baureifes Land**.

In Auswertung der Kaufpreise im Zeitraum 2008 bis 2012 für hausnahes Gartenland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **großen Streuung** in Höhe von 5 - 45 % zum Bodenrichtwert für Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner - besteht. Das Preisniveau ist hierbei 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	Ø 15 (Spanne 5-30)	40 – 6.400	≤ 15	Ø 17 (Spanne 5-45)	30 - 9.200
>50	Ø 14 (Spanne 5-25)	40 - 3.900	>15	Ø 14 Spanne 5-40)	100 - 9.200

► Flächen für Erneuerbare Energien

Windkraftanlagen

Flächen für Windkraftanlagen werden zunehmend eher an den Betreiber verpachtet als verkauft. Damit sichern sie dem Grundstückseigentümer laufende Einnahmen. Für das Berichtsjahr liegt für Grundstücke zur Windkraftnutzung auch demgemäß kein Kauffall vor. In den letzten 5 Jahren wurden 6 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 der letzten 7 Jahre festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m ² (gerundet)	
		Vertrag enthält keine zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		1,10 (0,50 – 1,50)	o. A.
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	22,00 (3,00 – 35,00)	3,00 (2,00 – 5,00)
	Trasse	1,70 (1,00 – 3,00)	
	Abstandsflächen/ Restflächen	1,30 (0,30 – 2,10)	

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 auch außerhalb der notariellen Kaufverträge vereinbar sind.

Biogasanlagen

Für das Berichtsjahr liegen 2 Kauffälle für Standorte von Biogasanlagen vor. In Auswertung von 11 Kauffällen der Jahre 2008 bis 2012 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen 1,30 €/m² und 10,70 €/m² festzustellen, wobei sich Abhängigkeiten von der Grundstücksgröße zeigen. Das Vertragsdatum ist für das Preisniveau offenbar nicht relevant. Im Mittel wurden **4,70 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 1.700 m² und 100 ha.

Die Kauffälle sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen

In Auswertung von 4 Kauffällen der Jahre 2008 bis 2012 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **2,00 €/m²** und **6,40 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **4,40 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 7 ha und 10 ha. Für das Berichtsjahr liegen 2 Kauffälle vor. Ein Einfluss der Zeit, der Lage und der Größe der veräußerten Fläche ist nicht erkennbar.

► Weitere Teilmärkte

Teilmarkt	Kauffälle 2012	Kauffälle 2008-2012	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Dauerkleingärten nach BKleingG	-	8	11,00	1,00 bis 23,00
Wasserflächen				
Seen	3	11	0,35	0,05 bis 1,50
Fischteiche	-	2	0,26	0,25 bis 0,27
Kleine Fließgewässer	2	4	0,45	0,16 bis 0,75
Gräben	2	11	0,12	0,10 bis 0,17
Sportanlagen				
Sportplätze	-	5	1,03	0,50 bis 1,50
Moto-Cross-Strecken		2	1,00	0,50 bis 1,50
Private Wege				
im Außenbereich	3	20	0,38	0,05 bis 1,20
im Innenbereich	15	59	4,10	0,50 bis 15,00
Lagerplätze	2	16	3,00	0,15 bis 13,00
Mülldeponien	-	1	0,20	

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

► Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 78 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 1,55 (Spanne 0,50-7,50)	Ø 1,65 (Spanne 0,20-7,00)
Datenbasis 68 Kauffälle	Datenbasis 10 Kauffälle

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

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

► Abbauland

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2008 wurden lediglich 3 Kauffälle erfasst, im Jahr 2012 gab es einen 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 Verkaufsgegenstand (s. a. BGH-Urteil vom 19.12.2002). In Auswertung von 35 Kauffällen ab dem Jahr 1991 ist jedoch festzustellen, dass auch nach der Rechtskraft des BGH-Urteils für derartige Abbauflächen Kaufpreise gezahlt werden, die häufig ca. 50 bis 80 % über dem Preisniveau der vergleichbaren landwirtschaftlichen Fläche liegen.

- **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 der Jahre 2008 bis 2012 lag der Mittelwert im Preisniveau bei 2,20 €/m² bei einer Schwankung zwischen **2,00 €/m² und 2,40 €/m²**. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 5 ha und 6 ha.

► Stellplätze

In Auswertung von 14 Kauffällen ab dem Jahre 2008 ist festzustellen, dass die Kaufpreise für Stellplätze einer sehr großen Streuung unterliegen.

Im Berliner Umland lag das Preisniveau von Stellplätzen **für Einzelnutzung** (Flächen bis 20 m²) jeweils über dem Bodenrichtwert für Bauland.

Das Mittel aus 6 Verkäufen im Berliner Umland betrug rund **2.000 €** bzw. **142 €/m²** bezogen auf die Stellplatzfläche.

Für **Stellplatzanlagen** im Berliner Umland wurden im Mittel rund **14,00 €/m²** bei einer Spanne von **10,00 €/m² bis 20,00 €/m²** gezahlt. Die Flächen waren im Mittel 2.400 m² groß bei einer Spanne von 240 m² bis 6.430 m².

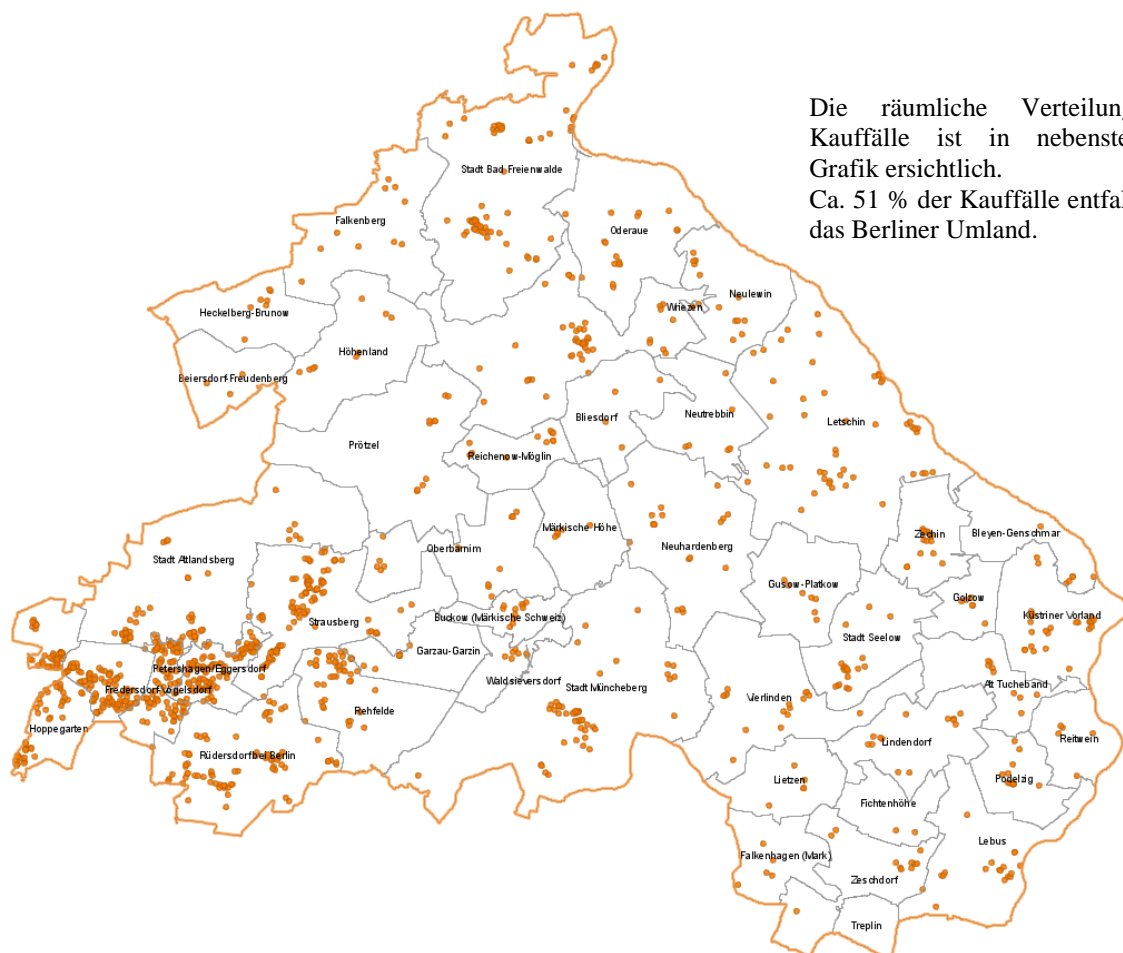
Preise für Fahrzeugstellplätze im Freien in der Rechtsform von Teileigentum (meist im Zusammenhang von Wohneigentum) sind im Punkt 8.5 enthalten.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Abgesehen vom Flächenumsatz, der weiter rückläufig ist (Minderung um ca. 22 % zum Vorjahr) entsprach der Gesamtumsatz in diesem Teilmarkt nahezu dem Vorjahr. Allerdings gibt es bei den verschiedenen Gebäudearten Veränderungen, wie nachfolgende Tabelle zeigt. Sie beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2012.

Gebäudeart	Anteil %	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2011	(1.000 m ²)	% zu 2011	(100 T €)	% zu 2011
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	60,1	702	9,0	1.855	44,5	808	19,2
Reihenhäuser/DHH	11,6	135	-23,7	130	- 28,2	124	- 20,0
Wochenendhäuser	9,2	107	13,8	102	17,2	38	46,2
Mehrfamilienhäuser	6,5	76	-9,5	215	- 29,0	136	- 18,1
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	4,5	52	26,8	186	102,2	89	- 48,3
sonstige Gebäude	8,2	96	-3,0	1.078	17,8	330	123,0
Gesamt	100,0	1.168	2,5	3.566	24,6	1.525	13,4



Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist in nebenstehender Grafik ersichtlich.

Ca. 51 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2012 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist in Klammer dargestellt, wobei die Stichprobe innerhalb einer Untersuchungsgruppe unterschiedlich groß sein kann. Der ausgewiesene Gebäudewert wurde aus dem Kaufpreis durch Abzug des mit dem Bodenrichtwert berechneten Bodenwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Die Auswertung erfolgte innerhalb der vorgegebenen Räume ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen. 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. Dafür wären normierte Wohnflächenpreise erforderlich, die von gleichwertigen Grundstücken abzuleiten sind und die sich auf ein fiktives durchschnittliches Objekt beziehen. Bisher sind regionale normierte Wohnflächenpreise nicht vorhanden.

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

► Einfamilienhäuser

Berliner Umland

Lage Objekt	Kaufpreismittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	125.000 (74)	74.000	650 (58)	114
BJ >1945-1990	130.000 (70)	78.000	700 (58)	112
BJ >1990	181.000 (60)	138.000	1.200 (55)	118
neue Wohnparks				
EFH gesamt	163.000 (31)	131.000	1.200 (25)	113

weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Kaufpreismittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	60.000 (20)	43.000	450 (9)	127
BJ >1945-1990	66.000 (41)	52.000	440 (31)	118
BJ >1990	126.000 (25)	110.000	970 (24)	120
neue Wohnparks				
EFH gesamt	153.000 (3)	124.000	1.100 (3)	109

► **Zweifamilienhäuser**

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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2012 das mittlere Preisniveau dargestellt.

► Berliner Umland

Lage Objekt	Kaufpreis- mittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
allg. Ortslage DHH BJ ≤1945 BJ >1945-1990 BJ >1990	85.000 (8) 100.000 (5) 155.000 (5)	58.000 70.000 127.000	600 (6) 650 (4) 1.200 (5)	117 130 100
allg. Ortslage RH BJ ≤1945 BJ >1945-1990 BJ >1990	o. A. o. A. 136.000 (6)	115.000	1.300 (5)	106
neue Wohnparks (BJ ab 1990) DHH gesamt RH gesamt	160.000 (5) 125.000 (14)	132.000 103.000	1.200 (5) 900 (9)	110 110

► weiterer Metropolitanraum

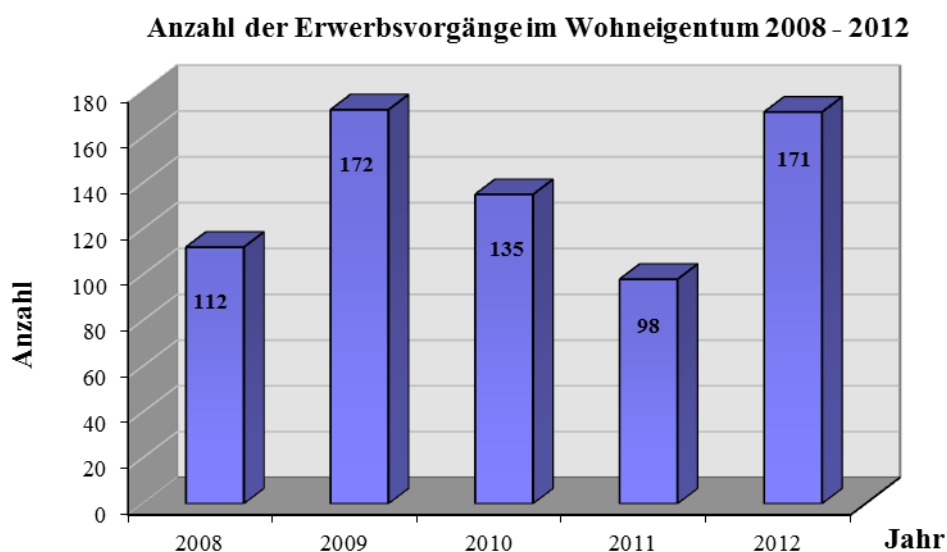
Lage Objekt	Kaufpreis- mittel (€)	Gebäude- wert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)
DHH BJ ≤1945 BJ >1945-1990 BJ >1990	56.000 (4) 76.000 (7) 108.000 (4)	33.000 64.000 94.000	200 (1) 480 (5) 770 (4)	100 111 119
neue Wohnparks (BJ ab 1990) DHH gesamt RH gesamt	140.000 (1) o.A.	122.000	1.000 (1)	119

8.4 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist gemäß § 1 (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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

Die Kauffallrückgänge der letzten 2 Jahre wurden im Berichtszeitraum durch eine Steigerung zum Vorjahr um 75 % wieder aufgeholt. Der Anteil der vermieteten Objekte liegt bei ca. 39 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr wieder erheblich gestiegen.



Mit einer Ausnahme handelt es sich im Berichtszeitraum ausschließlich um Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum.

Als Besonderheit des Berichtsjahres 2012 sind Umwandlungen, die den erstmaligen Verkauf einer Eigentumswohnung von nicht neu errichteten Gebäuden beinhalten mit 34 Kauffällen in deutlich gesteigener Anzahl vorliegend. Die hierfür gezahlten hohen Preise sind die Ursache des deutlich gestiegenen Geldumsatzes (s. S. 53). Dabei sind u.a. steuerliche Faktoren (Denkmalschutz) im Erstverkauf deutlich preisbildend in dieser Gruppe wahrnehmbar.

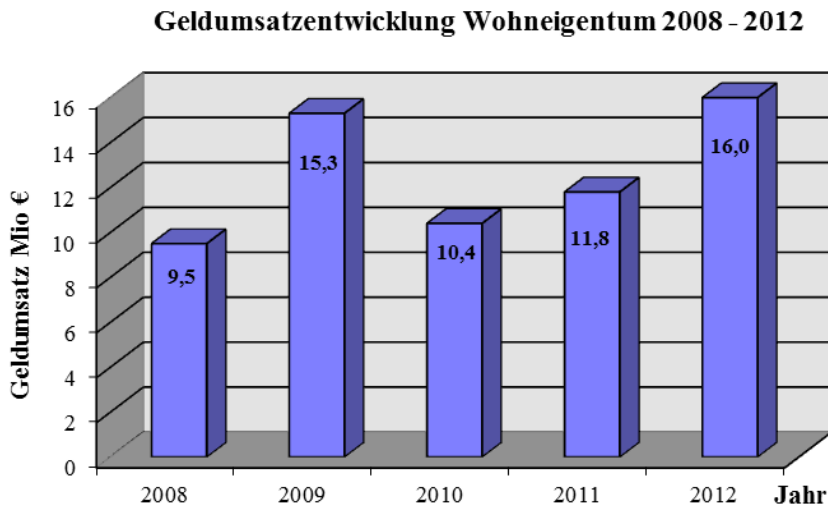
Im Gegensatz zum **Erstverkauf** werden **Weiterveräußerungen** hauptsächlich durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt geprägt und setzen entweder einen Erstverkauf einer Wohnung oder die Umwandlung einer Mietwohnung voraus.

Das Hauptinteresse von Käufern am Erwerb von Wohneigentum liegt, wie in den vergangenen Geschäftsjahren, im Berliner Umland. Der Anteil liegt bei 82 %.

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

Der Geldumsatz bei Wohnungseigentum ist wieder gestiegen und erreicht den Höchststand der letzten 5 Jahre. Im Vergleich zum Vorjahr betrug die Steigerung ca. 36 %.

Nachfolgende Grafik zeigt, dass der Geldumsatz der letzten 5 Jahre von großen Schwankungen geprägt war.



8.4.1 Preisniveau

Eigentumswohnungsmarkt

Die Marktaktivitäten im Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) konzentrieren sich im Berichtsjahr erwartungsgemäß wieder auf das Berliner Umland. Dabei werden mit einem Anteil von 65 % überwiegend vermietete Eigentumswohnungen veräußert, die dem klassischen Anlegermarkt zugeordnet werden können.

Die ausgewiesenen Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) zeigen ein Preisgefälle in Abhängigkeit von der Attraktivität des Wohnortes. Demgemäß ist das Bodenpreisniveau, das sich im Bodenrichtwert widerspiegelt, als Gradmesser für die Attraktivität der Wohnorte interpretierbar. Sofern innerhalb eines Wohnortes verschiedene Bodenrichtwertzonen gegeben sind, ist eine Abhängigkeit des Preisniveaus vom Bodenrichtwert jedoch nicht erkennbar.

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 (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Strausberg	Kopernikusstraße	731	677	832	29	1995	4
	Fontanestraße	1009	963	1.055	99	1995	2
Hoppegarten	Am Sportplatz	1.347	1.038	1.788	91	1998	5
	An der Katholischen Kirche						
	Humboldtstraße						
	Köpenicker Allee						
Petershagen/Eggersdorf	Virchowstraße						
	Müllerstraße	1.333	1.333	1.333	75	2001	2
Fredersdorf-Vogelsdorf	Wilhelm-Pieck-Straße	953	915	990	84	2000	2
	Anton-Saefkow-Straße	868	814	921	113	1998	2
Floraring Nord							
Müncheberg	Seestraße	557	525	607	55	1997	4

(Einzelwerte pro Gemarkung und Lage, u.a. bei Baujahren vor 1990 sind in dieser Darstellung nicht enthalten.)

Sanierte Eigentumswohnungen (Umwandlung im Zuge der Sanierung)

In der Gemeinde Hoppegarten werden in der Goetheallee 2 verkehrsgünstig gelegene denkmalgeschützte Wohnanlagen zu Eigentumswohnungen umgebaut, die bereits im Vorfeld verkauft wurden. Es handelt sich zum einen um das alte Logierhaus mit Blick auf die Rennbahn „Hoppegarten“ und zum anderen um eine historische Villa.

Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, sanierter Altbau							
Lage	Bezeichnung	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Hoppegarten Goetheallee	altes Logierhaus	3.314	2.947	3.606	74	1868	13
	historische Villa	2.646	2.455	2.913	89	1868	21

Die ausgewiesenen Kaufpreisspannen dokumentieren hauptsächlich die Unterschiede in der Ausstattung. Abhängigkeiten von der Wohnfläche und der Geschosslage bestehen offenbar nicht. Bei den Erwerbern dieser Denkmalobjekte mit Sonderabschreibungsmöglichkeit handelt es sich überwiegend um Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht.

Vermietete Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise für vermietete Eigentumswohnungen im Wiederverkauf sind in den nachfolgenden Tabellen differenziert nach Baujahresgruppen dargestellt:

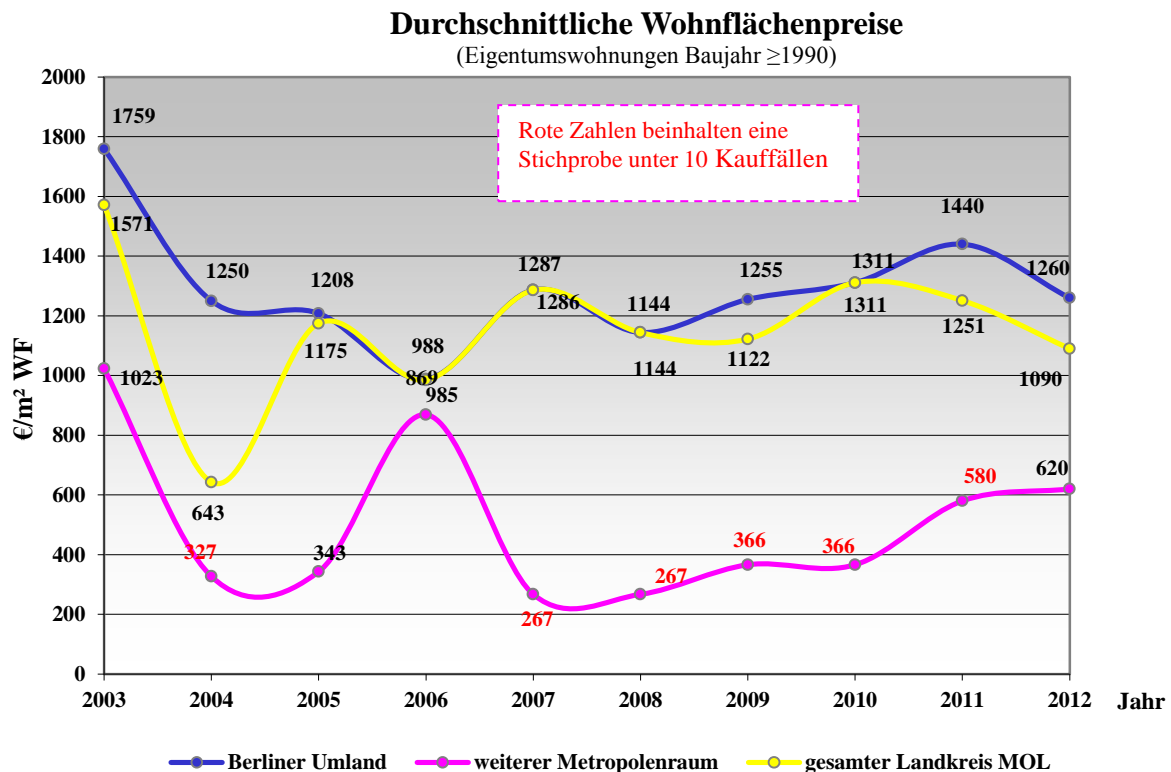
Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Baujahr ab 1990							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Strausberg	August-Bebel-Straße	1.036	1.000	1.055	59	2001	7
	Mittelfeldring	772	765	778	56	1998	28
Neuenhagen bei Berlin	Bergstraße	907	907	907	60	1997	9
Müncheberg	Ernst-Thälmann-Straße	860	851	870	93	1996	2

Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, sanierter Altbau							
Gemeinde	Lage	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)			Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Baujahr	Anzahl
		Mittelwert	Minimum	Maximum			
Strausberg	Kopernikusstraße	687	670	705	111	1900	3

In Auswertung der vorstehenden Tabellen ist festzustellen, dass sich das Preisniveau für vermietete Eigentumswohnungen nur unwesentlich von dem der eigengenutzten Wohnungen unterscheidet.

8.4.2 Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 2003 (Weiterveräußerungen)



Das mittlere Preisniveau für Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2012 leicht zurückgegangen.

Der Preisrückgang der vergangenen 10 Jahre für Wohneigentum beträgt nach wie vor im Mittel ca. 30 %.

8.5 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.

Beim Teileigentum handelt es sich u. a. um Läden, Büro-, Praxis- und Geschäftsräume sowie Stellplätze. Für den ersten Teilbereich liegen im Berichtszeitraum nur 3 Kauffälle vor, die keine repräsentative Aussage zum Preisniveau zulassen.

Kauffälle für Teileigentum nach WEG treten nur sporadisch auf. Eine differenzierte statistische Auswertung nach der Nutzung ist somit nicht möglich.

Dieser stark eingeschränkte, wenig aktive Teilmarkt wies in den Jahren 2008 bis 2012 folgende Kauffälle auf:

Gemarkung	Jahr	Kaufpreis	Baujahr	Gebäudeart	Nutzfläche (m ²)	Kaufpreis (€/m ² Nutzfläche)
Dahlwitz-Hoppegarten	2012	140.000	1995	Büro mit Archiv und Lager	136	1.029
Eggersdorf b. Müncheberg	2011	3.000	1998	Flugzeughalle		
Eggersdorf b. Strausberg	2012	35.000	1999	Laden	68	515
Hönow	2011	500.000	1997	Gewerberäume	791	632
Müncheberg	2012	28.953	1997	Ladenlokal		
Neuenhagen bei Berlin	2009	70.000	1996	Gewerberäume	131	534
	2010	19.875	2010	Büroräume	522	38
Schulzendorf	2008	100.000	1970	Gaststätte	250	400
Strausberg	2010	175.000	1993	Gewerberäume	1.189	147

vermietete Objekte in Fettdruck

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 2012 wurden 14 Kauffälle für Stellplätze im Kreisgebiet registriert, wovon 11 zur Auswertung geeignet sind. Sie betreffen ausschließlich die Gemeinde Hoppegarten. Nachfolgend ist das Preisniveau der letzten 5 Jahre dargestellt.

Gemeinde	Stellplatzart	Jahr	Kaufpreis (€)			Ø Baujahr	Anzahl
			Mittelwert	Minimum	Maximum		
Neuenhagen	Tiefgarage	2009	1.500	1.500	1.500	1996	6
Hoppegarten	im Freien	2010	5.900	5.000	6.000		9
	im Freien	2011	6.000	6.000	6.000		2
	im Freien	2012	5.200	5.000	6.000		11

8.6 Mehrfamilienhäuser

Nach der deutlichen Umsatzerhöhung im Vorjahr sind wieder Rückgänge zu verzeichnen. Im Jahr 2012 wurden insgesamt **76 Kauffällen** über Mehrfamilienhäuser erfasst. **Rund 34 % der Kauffälle entfallen** auf das Berliner Umland. Zur nachfolgenden Auswertung wurden aufgrund ihrer Eigenschaften 33 Kauffälle herangezogen. Für eine hinsichtlich Baujahr und Wohnfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
225.000 70.000 - 1.070.000	17	105.000 17.000 - 385.000	16

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum lediglich 4 auswertbare Verkaufsfälle für Produktions- bzw. Werkstattgebäude in der Geschäftsstelle für das Gebiet des weiteren Metropolenraums erfasst. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

weiterer Metropolenraum	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
42.000 11.000 - 100.000	4

8.8 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren)

Nach längerer Ankündigung ist die Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit umfangreichen Neuerungen für die Wertermittlungspraxis am 05.09.2012 in Kraft getreten. Die SW-RL soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Dabei knüpft sie an §§ 21 bis 23 der ImmoWertV vom 19.05.2010 an und ersetzt entsprechende Vorschriften der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006). Die Änderung umfasst auch die Normalherstellungskosten (NHK). Die NHK 2000 der Anlage 7 der WertR 2006 wird durch die NHK 2010 der Anlage 1 der SW-RL abgelöst.

Zur Anpassung der ermittelten vorläufigen Sachwerte an die regionalen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind Sachwertfaktoren erforderlich. Die Ableitung dieser Faktoren gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 22.07.2011 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010). Die Anwendung der NHK 2010 erfordert in der Wertermittlungspraxis definitiv die Vorleistung des Gutachterausschusses. An den konform abzuleitenden regionalen Sachwertfaktoren wird intensiv gearbeitet. Bis zum Vorliegen der Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 wird wegen der erforderlichen Modellkonformität die Anwendung der hier dargestellten Sachwertfaktoren empfohlen.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 210 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2009 bis 2011 wie folgt ermittelt:

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

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

Bei der Anwendung der aktuellen regionalen Sachwertfaktoren sind ab der Veröffentlichung im Marktbericht 2010 Veränderungen im Bewertungsmodell zu beachten. Die Alterswertminderung erfolgt gemäß § 23 Immobilienwertermittlungsverordnung linear statt progressiv. Regional- und Ortsfaktoren entfallen; ihre Auswirkung auf den Verkehrswert wird im regionalbezogenen Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte basierte ausschließlich auf Kauffällen mit Wohngebäuden Baujahr ab 1990. Für alle anderen Sachwertobjekte konnten bisher noch keine regionalen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH (Baujahr ab 1990)		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baunebenkosten: 16 % für Wohngebäude, Faktor 1,16; 10 % für Garagen, Faktor 1,10
	x	Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2000 = 100
	-	Alterswertminderung linear (§23 ImmoWertV); Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Bodenwert	=	Grundstücksfläche × Bodenwert/m ² zum Kaufzeitpunkt unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für das Berliner Umland
Wert der Nebengebäude		Zeitwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen		pauschaler Wertansatz: einfache Ausführung 3 % mittlere Ausführung 4 % gehobene Ausführung 5 % { vom Gebäudewert nach Alterswertminderung }
Sachwert (vorläufig)	=	Gebäudewert + Bodenwert (auf Basis Bodenrichtwert und Umrechnungskoeffizienten) + Wert der Nebengebäude und sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden, soweit bei der hier untersuchten Stichprobe überhaupt vorhanden, wurden aus bewertungssystematischen Gründen im Wege der Kaufpreisbereinigung wertmindernd bzw. erhöhend berücksichtigt.

Kauffälle mit wertmäßig nicht erfassbaren Besonderheiten wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte damit vom **fiktiv schadensfreien und weitgehend standardisierten Objekt**.

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

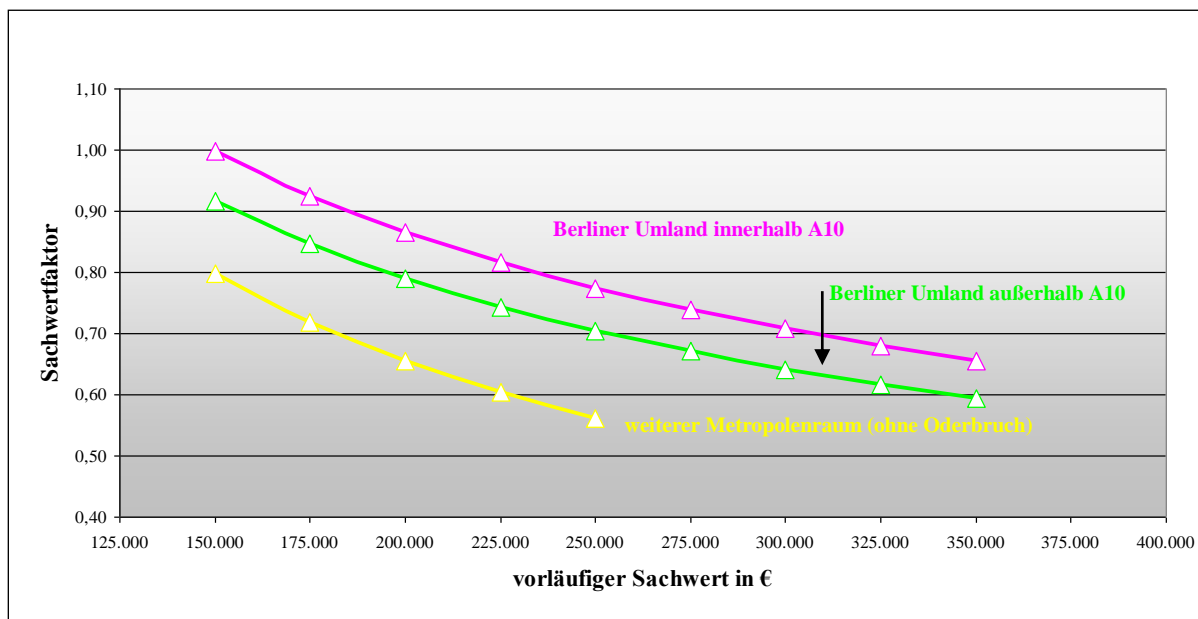
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	EFH, DHH, ZFH, RH (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Untersuchung Berliner Umland innerhalb und außerhalb Autobahn A10 und weiterer Metropolenraum, keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre
Vermietung	keine vermietete Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen
Erstverkäufe	keine Erstverkäufe; ist kein am Markt erzielter Wert, sondern steht in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert

Entsprechend den unterschiedlichen Bedingungen und Wertverhältnissen im Landkreis Märkisch-Oderland erfolgt die Ableitung der Sachwertfaktoren differenziert nach folgenden Gebieten:

- Berliner Umland innerhalb der Autobahn
- Berliner Umland außerhalb der Autobahn
- weiterer Metropolitanraum ohne Oderbruch.

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



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren		
	Berliner Umland innerhalb Autobahn	Berliner Umland außerhalb Autobahn	weiterer Metropolitanraum (ohne Oderbruch) ¹
150.000	1,00	0,92	0,80
175.000	0,92	0,85	0,72
200.000	0,87	0,79	0,65
225.000	0,82	0,74	0,60
250.000	0,77	0,70	0,56
275.000	0,74	0,67	
300.000	0,71	0,64	
325.000	0,68	0,62	
350.000	0,66	0,59	
Kauffallanzahl	52	123	35
Bestimmtheitsmaß (B) ²	0,34	0,29	0,41
Korrelationskoeffizient ³ (MAF/ vorl. Sachwert)	0,58	0,54	0,64
Formel	$375,36x^{-0,4975}$	$413,6x^{-0,5129}$	$2985,1x^{-0,6902}$

Hinweise:

¹ Sachwertfaktoren gelten nicht für das binnen- und hochwassergefährdete Oderbruch, da dafür keine Kauffälle vorlagen. Es ist davon auszugehen, dass die Sachwertfaktoren hier noch erheblich niedriger liegen.

² Das Bestimmtheitsmaß B (r^2) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs.

³ Der Korrelationskoeffizient (r) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

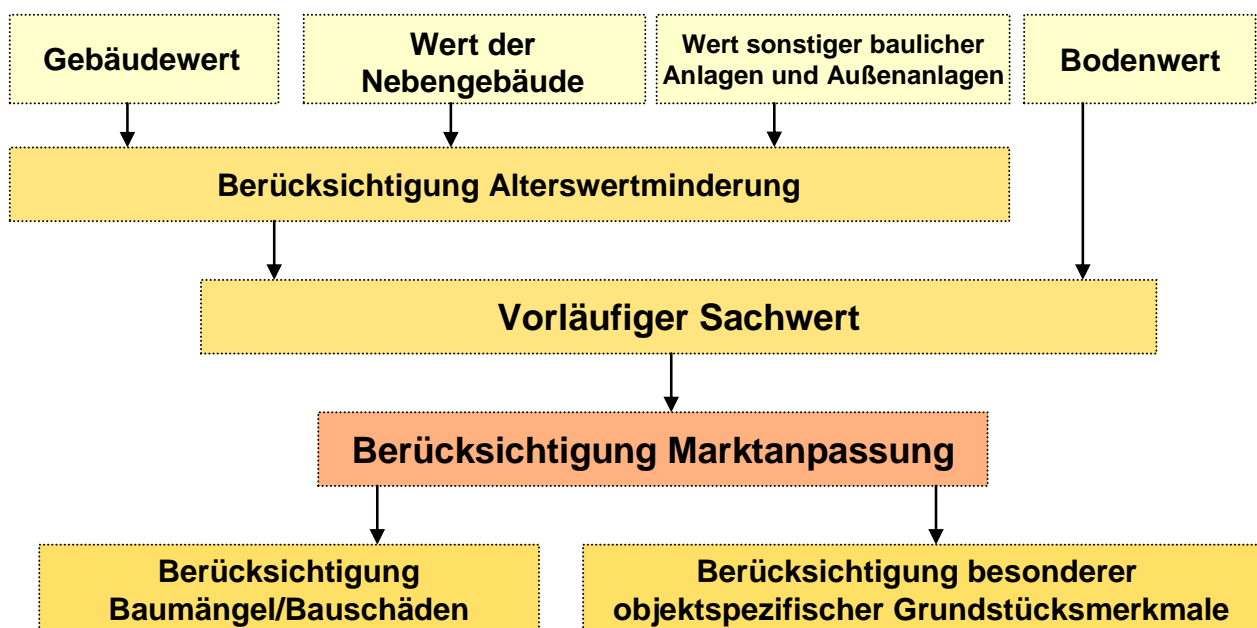
Grundsätzlich ist zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Kennziffern durch den Wert für das Bestimmtheitsmaß und den Korrelationskoeffizienten auf weitere - nicht ausgewiesene - Sekundärabhängigkeiten hindeuten bzw. ohnehin nur ein eingeschränkter Zusammenhang besteht (u. a. Marktvolatilität). Daher empfiehlt der Gutachterausschuss grundsätzlich bei der Anwendung dieser Faktoren die Unterlegung der Bewertungsergebnisse durch einen Abgleich mit tatsächlichen Kaufpreisen oder andere geeignete Methoden zur Plausibilitätsprüfung.

Erwartungsgemäß fallen die Wertabschläge bei den Gemeinden innerhalb der A10, die durch unmittelbare Berlinnähe sowie einen S-Bahnanschluss geprägt sind, am geringsten aus.

Im berlinnahen Bereich außerhalb der A10 sind neben S-Bahngemeinden auch Gemeinden ohne S-Bahnanschluss vorhanden. Eine weitere differenzierte Untersuchung führt hier wie im Vorjahr nicht zu statistisch gesicherten abweichenden Ergebnissen.

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 Markt Anpassungsfaktoren auswirken (Modellkonformität).

Das schematische Sachwertmodell wird nachfolgend dargestellt:



Abweichend von den lange Zeit angewandten Modellen zur Sachwertermittlung ist demgemäß zu beachten, dass Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden (besondere objektspezifische Besonderheiten) in diesem Sachwertmodell erst nach der Markt Anpassung zu berücksichtigen sind.

Liegt der Bewertung ein abweichendes Sachwertmodell zu Grunde, sind die daraus resultierenden Abweichungen im Ergebnis entsprechend zu modifizieren.

8.9 Liegenschaftszinssätze

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten von renditeorientierten Immobilien dient der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren analog dem Sachwertfaktor im Sachwertverfahren. Demgemäß gehört die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 22.07.2011 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010).

Eigene fundierte Untersuchungsergebnisse zum Liegenschaftszinssatz liegen nicht vor, da die Datenbasis auf Kreisebene, wie auch in etlichen anderen Landkreisen, bisher nicht ausreicht.

Deshalb wird der Liegenschaftszinssatz überregional auf Landesebene nach einem einheitlichen Modell ermittelt.

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

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
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 dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - 80 Jahre, bei reinen Geschäftshäusern 60 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*² - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*³ - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*⁴
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

*1 Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

*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

*3 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

*4 vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

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 werden Auszüge aus der Veröffentlichung des Landesmarktberichtes zum Liegenschaftszinssatz dargestellt:

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 = 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 **2010 – 2012** 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 2011 enthalten. Auch die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich auf die Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen aller Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertzeitraumes nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume 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 durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis 2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (119 Kauffälle)			
Bodenwert	13 €/m ² - 536 €/m ²	189 €/m ²	5,1 %
Wohn- und Nutzfläche	178 m ² - 10.925 m ²	1.271 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 78 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,5 – 22,8	13,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² - 11,8 €/m ²	6,1 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (59 Kauffälle)			
Bodenwert	13 €/m ² - 290 €/m ²	84 €/m ²	6,4 %
Wohn- und Nutzfläche	178 m ² - 2.765 m ²	673 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,5 – 18,9	11,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² - 11,8 €/m ²	6,1 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (135 Kauffälle)			
Bodenwert	1 €/m ² - 200 €/m ²	52 €/m ²	6,2 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² - 1.245 m ²	481 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	31 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 19,9	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² - 7,5 €/m ²	4,6 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (92 Kauffälle)			
Bodenwert	1 €/m ² - 100 €/m ²	32 €/m ²	6,3 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² - 1.060 m ²	428 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 19,9	9,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² - 7,5 €/m ²	4,4 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (49 Kauffälle)			
Bodenwert	36 €/m ² - 280 €/m ²	101 €/m ²	5,9 %
Wohn- und Nutzfläche	220 m ² - 2.093 m ²	641 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 40 Jahre	29 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 13,2	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² - 6,9 €/m ²	5,0 €/m ²	

Bei den Auswertungen der letzten drei Jahre (Zeiträume: 2008-2010, 2009-2011, 2010-2012) zeigten sich im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten

(nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins.

Im weiteren Metropolenraum konnte der Einfluss der Nutzfläche nachgewiesen werden: hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche an.

Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohneinheiten untersucht. Dabei wurden die Kategorien des Immobilienmarktberichts Deutschland übernommen, der bei Mehrfamilienhäusern zwischen 3-6 Wohneinheiten und 7-15 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) unterscheidet. Die Analyse ergab, dass die Kategorie keinen Einfluss auf den Liegenschaftszins hat. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 15 Wohneinheiten ergab sich jedoch ein höherer Liegenschaftszins (+ rd. ein Prozentpunkt).

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis 2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (44 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² - 739 €/m ²	308 €/m ²	5,7 %
Wohn- und Nutzfläche	226 m ² - 5.224 m ²	904 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 – 21,6	13,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² - 30,8 €/m ²	8,3 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (18 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² - 170 €/m ²	104 €/m ²	6,4 %
Wohn- und Nutzfläche	226 m ² - 5.224 m ²	918 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 – 19,4	12,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² - 8,3 €/m ²	5,7 €/m ²	
weiterer Metropolenraum (40 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 280 €/m ²	75 €/m ²	8,3 %
Wohn- und Nutzfläche	194 m ² - 2.234 m ²	626 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 13,1	8,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² - 7,9 €/m ²	5,0 €/m ²	
weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (24 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 80 €/m ²	39 €/m ²	8,7 %
Wohn- und Nutzfläche	194 m ² - 2.201 m ²	497 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 11,8	7,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² - 7,9 €/m ²	4,7 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (11 Kauffälle)			
Bodenwert	55 €/m ² - 280 €/m ²	166 €/m ²	6,7 %
Wohn- und Nutzfläche	230 m ² - 2.234 m ²	829 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 66 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,4 – 11,6	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² - 7,4 €/m ²	5,5 €/m ²	

Im Berliner Umland stammte die weit überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser			
Datenbasis 2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (20 Kauffälle)			
Bodenwert	29 €/m ² - 417 €/m ²	145 €/m ²	6,6 %
Nutzfläche	228 m ² - 8.690 m ²	2.860 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 54 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,2 – 27,3	12,8	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² - 13,0 €/m ²	8,0 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (12 Kauffälle)			
Bodenwert	29 €/m ² - 260 €/m ²	95 €/m ²	6,9 %
Nutzfläche	450 m ² - 8.363 m ²	2.887 m ²	
Restnutzungsdauer	38 Jahre - 54 Jahre	47 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,5 – 20,8	11,8	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² - 13,0 €/m ²	8,3 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (24 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 337 €/m ²	44 €/m ²	8,1 %
Nutzfläche	400 m ² - 5.928 m ²	1.472 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 50 Jahre	39 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,1 – 12,6	9,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² - 11,5 €/m ²	6,7 €/m ²	

Im Berliner Umland stammte auch bei den reinen Geschäftshäusern die weit überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser			
Datenbasis: 2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (358 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 180 €/m ²	80 €/m ²	3,7 %
Wohnfläche	55 m ² - 236 m ²	124 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	59 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,7 – 36,5	20,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² - 9,0 €/m ²	5,9 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (157 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² - 80 €/m ²	28 €/m ²	4,1 %
Wohnfläche	64 m ² - 240 m ²	121 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	55 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,9 – 32,4	16,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² - 7,3 €/m ²	4,8 €/m ²	

Bei den Auswertungen der letzten drei Jahre (Zeiträume: 2008-2010, 2009-2011, 2010-2012) zeigten sich im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte konnte nur der Einfluss der Nettokaltmiete nachgewiesen werden: auch hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete an.

Zur Überprüfung der Modellansätze für die Verwaltungskosten wurde 2012 eine landesweite Erhebung von Verwaltungskosten durchgeführt. Dazu wurden ca. 280 Hausverwaltungsunternehmen angeschrieben; beteiligt haben sich an der Umfrage 65 dieser Unternehmen. Die Umfrage führt zu folgenden Ergebnissen:

Verwaltungskosten für Wohngebäude je Wohneinheit (WE)		
Kategorie	Mittelwert (Spanne) €/Jahr und WE (Brutto)	Stichprobenumfang
Ein- und Zweifamilienhäuser	300 (180 bis 500)	32
Mehrfamilienhaus	290 (168 bis 489)	49
Vermietete Eigentumswohnung	240 (178 bis 330)	27
Verwaltung nach WoEigG - Wohnungseigentum -	255 (180 bis 315)	23
Verwaltung nach WoEigG - Teileigentum -	225 (30 bis 350)	10

Verwaltungskosten für Wohn- und Geschäftshäuser je Wohneinheit (WE) und Gewerbeinheit (GE)		
Kategorie	Mittelwert und (Spanne) €/Jahr und GE/WE (Brutto)	Stichprobenumfang
Wohneinheiten	275 (180 bis 410)	31
Gewerbeinheiten	310 (184 bis 489)	31

Verwaltungskosten für gewerbliche Objekte je Gewerbeinheit (GE) und für Stellplätze je Einheit (E)		
Kategorie	Mittelwert (Spanne) €/Jahr und GE/E (Brutto)	Stichprobenumfang
Büro/Laden bis 100 m²	325 (210 bis 462)	14
Büro/Laden über 100 m²	335 (210 bis 600)	14
Lager, Gewerbe, Industrie bis 100 m²	305 (240 bis 375)	6
Lager, Gewerbe, Industrie über 100 m²	290 (277 bis 314)	3
Stellplatz, Tiefgaragenstellplatz	37 (5 bis 100)	30

Die gemeldeten Verwaltungskosten werden in die Überarbeitung der Modellansätze für die Verwaltungskosten für die zukünftige Erfassung und Auswertung der Kaufverträge einfließen.

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird durch das Baugesetzbuch (§ 193 Abs. 5) und die Gutachterausschussverordnung (§ 12) verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Im Anschluss an die Ermittlung sind sie in den Gemeinden für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gemäß § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte 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.

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 Abweichungen vom Bodenrichtwert 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.

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2012 liegen für den Landkreis Märkisch-Oderland flächendeckend zonal vor.

Die Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg werden in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht im Internet präsentiert.

(Brandenburg-Viewer des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>).

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

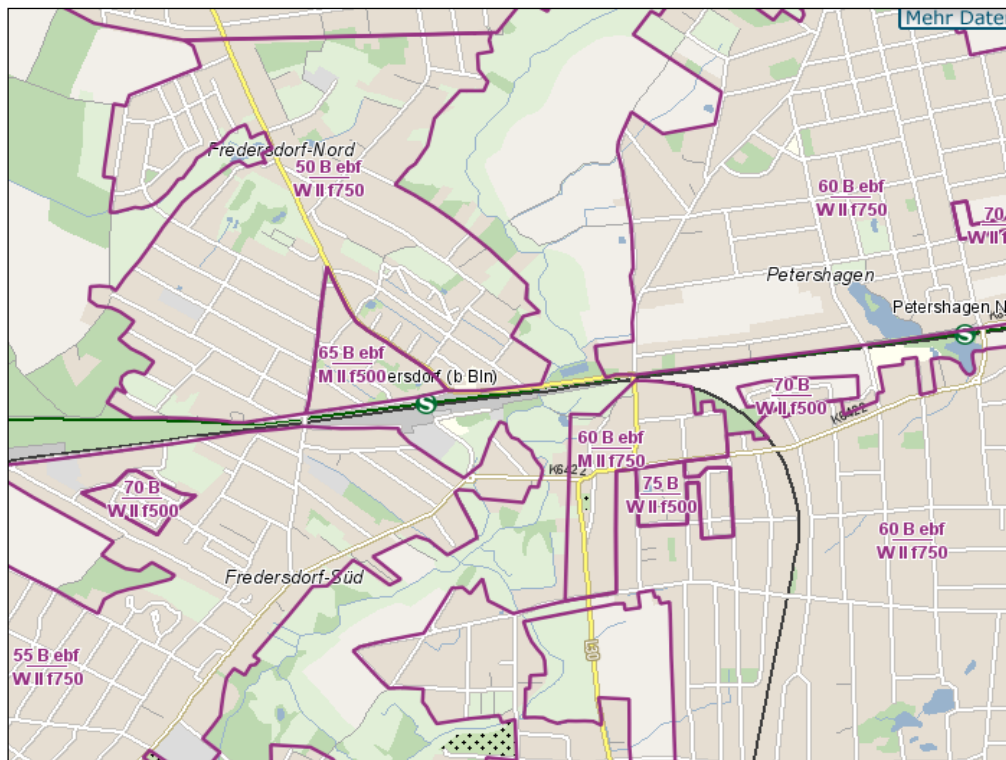
Die Bodenrichtwerte für das komplette Gebiet des Landes Brandenburg sind gegen Gebühr beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Kundenservice Frankfurt (Oder) zu beziehen.

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Märkisch-Oderland Auskünfte über Bodenrichtwerte.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2012 ermittelt. Die ermittelten Werte werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen* in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

*Die Flächenangaben zu den Bodenrichtwerten im weiteren Metropolenraum sowie in den Gemeinden Strausberg, Rüdersdorf und Altlandsberg haben lediglich nachrichtlichen Charakter.



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte

9.3 Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2012 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ²		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
Altfriedland	11 – M – II - 750 m ²		8 - SO
OT Gottesgabe	5 – M – II - 1.000 m ²		
Altlandsberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet	65 – M - III - 750 m ²		
Seeberg-Siedlung	55 – W - II - 750 m ²		
Nord	50 – W – II - 750 m ²		
WG* Scheunenviertel	60* - W – II - 600 m ²		
WG* Am Röthsee	55* - W – II - 600 m ²		
Wochenendnutzung			30 - SO
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		
WG* Ranfter Feld	38* - W – II - 600 m ²		
Gewerbegebiet		5 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SO
OT Altranft	26 – M – II - 750 m ²		
OT Altranft-Gewerbepark		5* - G	
Buckow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	32 – W – 500 m ²		
allgemeine Ortslage	32 – W – II – 500 m ²		
OT Hasenholz	10 – M – II – 1.000 m ²		
Wochenendnutzung			14 - SO
Falkenberg			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage	18 – M – II - 750 m ²		
OT Cöthen und Amalienhof	12 – W – II – 1.000 m ²		
Fredersdorf - Vogelsdorf			
Fredersdorf-Ortslage	65 – M – II - 500 m ²		
Fredersdorf-Nord	55 – W – II - 750 m ²		
Fredersdorf-Süd	55 – W – II - 750 m ²		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36* - G	
Vogelsdorf-Ortslage	44 – M – II - 750 m ²		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf	55 – W – II - 750 m ²		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*		45* - G	
Heckelberg	13 – M – II - 1.000 m ²		
Wochenendnutzung			5 - SO
Hennickendorf	M 38 – M – II - 1.000 m ²		
Gewerbegebiet Pappelhain*		17 - G*	
WG* Meisterhäuser/Am Stienitzsee	130* - W – II – 1.000 m ²		
WG* alle	44* - W – II - 600 m ²		
Hohenwutzen	16 – M – II - 750 m ²		
Wochenendnutzung			5 - SO
Küstrin - Kietz	5 – M – II - 1.000 m ²		
Lebus Ortslage	25 -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	85 – W – II - 750 m ²		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	75 – W – II - 750 m ²		
Mischgebiet	75 – M – III - 750 m ²		
Gewerbegebiet*		28* - G	
WG* Gruscheweg	95* - W – II - 500 m ²		
WG* Pferdekoppel	90* - W – II - 600 m ²		
WG* Am Amselsteg/Gartenstadt	110* - W – II - 600 m ²		
Wochenendnutzung			23 - SO
Neuhardenberg	14 – M – II - 1.000 m ²		
Neurüdnitz + Rüdnitz Ausbau	4 – M – II - 1.000 m ²		
Seelow			
Zentrum/Sanierungsgebiet	22 – M – II - 750 m ²		
allg. Mischgebiet	22 – M – II - 750 m ²		
OT Zernikow	15 – M – II - 750 m ²		
WG* alle	28* - W – II - 500 m ²		
Gewerbegebiet*		7* - G	
Strausberg			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	65 – W – II - 500 m ²		
allg. Wohnlage	70 – W – II – 750 m ²		
Hufenweg	60 – W – II – 500 m ²		
Gartenstadt	55 – W – II - 750 m ²		
Schillerhöhe	55 – W – II - 750 m ²		
Mittelallee/Kirschallee	55 – W – II - 750 m ²		
Gewerbegebiet Lehmkuhlenring*		19* - G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI		16 - G	
OT Hohenstein	20 – M – II - 750 m ²		
OT Gladowshöhe	22 – W – II - 750 m ²		
OT Ruhlsdorf	14 – M – II - 1.000 m ²		
Wohnlage Badstraße	100 – W – II - 750 m ²		
WG* Hegermühlenstraße	70* - W – II – 500 m ²		
WG* Wilkendorfer Weg	75* - W – II – 500 m ²		
WG* Am Mondsee	70* - W – II – 500 m ²		
Fasanenpark Innenbereich	46 – W – II – 500 m ²		
Fontanestraße	95 – W – II - 750 m ²		
Jenseits des Sees	65 – W – II - 750 m ²		
Nördliche Wohnlage	50 – W – IV		
Plattenbau Hegermühle	48 – W - V		
Plattenbau Vorstadt	48 – W - V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle			18 - SO
Wochenendnutzung Postbruch			20 - SO
Wesendahl	14 – M –II – 1.000 m ²		
Wochenendnutzung			7 - SO
Wriezen			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	30 – M – III - 750 m ²		
Randlage	17 – W – II - 750 m ²		
Randlage Siedlung Am Holzplatz	15 - W – II - 750 m ²		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

Hinweis:

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	SOE	- Sondergebiet Erholung
W	- Wohnbaufläche	II-III	- Geschossigkeit
G	- gewerbliche Bauflächen	750 m ²	- Grundstücksgröße

9.4 Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete

Für nachfolgende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete des Landkreises Märkisch-Oderland wurden durch den Gutachterausschuss folgende besondere Bodenrichtwerte ermittelt:

- Altlandsberg** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.
1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 01.01.2002
 2. Fortschreibung der Anfangswerte und erstmalige Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.07.2006
 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009
- Bad Freienwalde** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1996 ermittelt.
1. Fortschreibung der Anfangswerte erfolgte zum Stichtag 31.12.1998
 2. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten erfolgte zum Stichtag 01.11.1999
 3. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.07.2004
 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.07.2004
 4. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2007
 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2007
 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012
- Falkenberg (Mark)** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1998 ermittelt.
1. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung der Endwerte erfolgte zum Stichtag 30.06.2002
 2. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2005
 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2005
 3. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.07.2008
 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.07.2008
 4. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2012
 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012
- Hennickendorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.

Lebus Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2002 ermittelt.

1. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.08.2005
2. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2009

Strausberg Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1994 ermittelt.

1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997
 2. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998
 3. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.07.2003
 4. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2007
 5. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2010
1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2007
 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010

Wriezen Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.

1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998
2. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.01.2004
3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung Endwerte zum Stichtag 01.07.2006

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte können von der Geschäftsstelle mündlich kostenfrei und unverbindlich abgefragt sowie gegen Gebühr schriftlich angefordert werden.

Für nachfolgende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete des Landkreises Märkisch-Oderland wurde der Gutachterausschuss bislang nicht mit der Ermittlung bzw. Fortschreibung von besonderen Bodenrichtwerten beauftragt:

Buckow Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.

1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997
- Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 30.06.2000 ermittelt.
Weitere Auskünfte erteilt das Amt Märkische Schweiz.

Müncheberg Auskünfte zu besonderen Bodenrichtwerten erteilt die Stadt Müncheberg.

Rüdersdorf Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.
Weitere Auskünfte erteilt das Amt Rüdersdorf.

Seelow Auskünfte zu besonderen Bodenrichtwerten erteilt die Stadt Seelow.

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 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 183 frei vereinbarte Nutzungsentgelte vor, die in den letzten 5 Jahren abgeschlossen wurden. Der Hauptteil (ca. 86 %) entfällt dabei auf das Berliner Umland. Im Berichtsjahr konzentrieren sich die vorliegenden Verträge auf bebaute Ufergrundstücke von Hennickendorf.

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 1,25 (0,55 – 2,55)	45	Ø 0,55 (0,40 – 1,50)	23
Berliner Umland (nur Wassergrundstücke)	Ø 4,20 (2,20 – 5,75)	46	Ø 2,60 (2,30 – 3,70)	10
weiterer Metropolenraum	Ø 0,30 (0,15 – 1,00)	14	Ø 0,20 (0,10 – 0,50)	14

* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

10.2 Mieten

Um dem gestiegenen Informationsbedarf zum Mietmarkt zu entsprechen, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter maßgeblicher Unterstützung der im Landkreis Märkisch-Oderland ansässigen Wohnungsunternehmen bisher ca. 2000 Mietdaten im Datenbanksystem Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) erfasst.

Darüber hinaus ist der Grundstücksmarkt für Mieten (Nettokaltmieten) im Landkreis Märkisch-Oderland wenig transparent. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist im Internet veröffentlicht.

Weitere Informationen dazu erteilt die Stadtverwaltung Strausberg, Fachbereich Ordnung und Soziales (Tel.-Nr.: 03341/381226).

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.

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

Es ist davon auszugehen, dass die sich abzeichnende positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung vor allen in den Randbereichen zu Berlin tendenziell zu steigenden Mieten führt. Dagegen ist im ländlichem Raum, der verstärkt von Leerstand geprägt ist, eher mit sinkenden Mieten zu rechnen.

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.

10.2.1 Wohnraummieten (Nettokaltmieten)

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraummieten waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren (2008 – 2012) für Mehrfamilienhäuser neu abgeschlossen wurden. Nach Erfahrung des Gutachterausschusses ist der 5-Jahreszeitraum unproblematisch, da sich in diesem Zeitraum das Wohnungsmietniveau nur unwesentlich geändert hat. Lediglich in nachgefragten Lagen ist ein moderater Anstieg zu verzeichnen.

Die nachstehende Mietdatenübersicht enthält 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), Märkische Schweiz, Müncheberg, Barnim-Oderbruch, Wriezen

► 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	3,12 - 5,96 5,25 (7)	2,34 - 4,26 3,48 (5)	k. A.	4,08 - 5,36 4,33 (9)	k.A.	3,55 - 4,57 4,08 (19)	3,80 - 4,90 4,35 (2)
≥40-60	2,56 - 5,28 4,42 (18)	3,07 - 4,20 3,89 (20)	2,95 - 5,09 3,91 (3)	3,67 - 5,67 4,51 (44)	2,79 - 4,71 3,94 (13)	3,17 - 4,71 4,21 (31)	3,04 - 7,015 6,11 (24)
>60	2,25 - 4,90 3,54 (38)	2,92 - 4,10 3,66 (15)	k. A.	3,30 - 5,36 4,46 (34)	2,41 - 4,70 3,52 (23)	3,15 - 4,70 4,20 (64)	4,25 - 7,89 5,93 (23)

► 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	1,79 - 4,08 3,02 (8)	4,00 (1)	1,88 - 4,97 2,91 (6)	3,82 - 5,12 4,43 (24)	2,62 - 3,48 2,96 (4)	3,10 - 5,37 4,71 (32)	7,47 - 8,73 8,13 (10)
≥40-60	2,02 - 4,71 2,84 (20)	4,60 - 6,00 4,98 (8)	1,67 - 4,57 3,05 (35)	3,12 - 5,37 4,33 (206)	2,64 - 3,13 2,89 (2)	2,18 - 4,88 3,40 (42)	3,50 - 8,74 6,33 (46)
>60	1,66 - 4,00 2,81 (27)	3,81 - 6,34 4,61 (14)	1,51 - 4,65 3,09 (47)	3,25 - 5,15 4,20 (88)	2,58 - 2,69 2,60 (8)	4,55 - 5,12 4,01 (72)	3,55 - 7,33 4,61 (33)

Der Vergleich beider Tabellen zeigt, dass das Wohnungsmietniveau insgesamt eine große Streuung aufweist und sich keine eindeutige regionale Differenzierung bzw. Abhängigkeiten zum Bodenpreisniveau erkennen lassen.

Die unterschiedliche demografische sowie wirtschaftliche Entwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum hatte bisher keinen nachweisbaren Einfluss auf das Mietpreisniveau.

10.2.2 Gewerbemieten (Nettokalmmieten)

Datengrundlage für die Gewerberaummieten waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren neu abgeschlossen wurden.

Der Teilmarkt Gewerbemieten erweist sich als äußerst inhomogen sowohl in den Merkmalen des Mietobjektes als auch der Mietvertragsgestaltung, so dass verallgemeinerbare Aussagen zum Mietniveau erschwert werden.

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, Fredersdorf-Vogelsdorf
- weiterer
Metropolraum: Bad Freienwalde (Oder), Müncheberg, Wriezen, Falkenberg, Seelow, Heckelberg

[Nettokalmmieten, Angabe in €/m²]

Gebiet	Nutzfläche (m ²)	Ladengeschäfte	Büro und Praxen
Berliner Umland	<50	7,00 - 15,00 10,45 (12)	9,24 - 12,77 11,01 (2)
	>50	4,50 - 9,90 8,90 (9)	3,00 - 12,00 ² 6,80 (17)
weiterer Metropolraum	<50	4,45 - 7,90 6,20 (2)	4,00 - 7,90 5,10 (5)
	>50	4,00 - 17,30 ¹ 9,35 (11)	3,00 - 11,35 6,20 (11)

Hochzahlen (1-3) beziehen sich auf den jeweils höchsten Wert der angegebenen Spanne

¹ Backshop, ² Bürgerbüro/Gemeinde,

[Angaben in €/m² Nettokaltmiete]

Gebiet	Gaststätten	Werkstätten	Friseur Kosmetik	Lagerräume
Berliner Umland	4,60 - 5,45 5,00 (4)	4,80 (1)	9,00 - 12,30 10,65 (2)	0,55 - 3,40 1,45 (4)

Entsprechend verschiedenen Veröffentlichungen und eigenen Erfahrungswerten ist das Gewerbemietpreisniveau abgesehen von bevorzugten Lagen weiter rückläufig bzw. stagniert. Das äußert sich auch in umfangreichen Leerständen.

[Angaben in €/m² Nettokaltmiete]

Gebiet	Einzelgaragen/Reihengaragen	Tiefgaragen	Stellplatz am Wohn- und Geschäftshaus	Stellplatz am Wohngebäude
Berliner Umland	0,67 - 2,05 1,20 (19)	0,66 - 1,07 0,91 (5)	0,41 - 1,02 0,70 (6)	0,66 - 1,00 0,73 (5)

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug der von der IHK Ostbrandenburg aktuell angegebenen Gewerbemietpreis mit Stand Februar 2013 dar. Die veröffentlichten Mietspannen geben den jeweiligen Schwerpunkt des Marktes wieder und sind unverbindlich. Da die diesbezügliche Auswertung neben aktuellen Vertragsabschlüssen auch Bestandsmieten einbezieht, sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen.

Aktueller Gewerbemietpiegel der IHK Ostbrandenburg mit Stand Februar 2013

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte (m²)			Gaststätten (m²)			Büros, Praxis		Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerflächen (m²)				
	bis 100	bis 700	... in EKZ		bis 100	bis 700	in EKZ	1 A Lage		sonstige Lage	Lagerhallen		Freiflächen	
			bis 100	bis 700							bis 700	ab 700	bis 700	ab 700
Bad Freienwalde	3,5 -7,0	3,5 - 6,0	k. A.		3,0 - 7,5.		k. A.	3,0 - 6,0		1,0 - 2,0	0,5 - 1,5		0,25 - 1,0	
Hoppegarten	k. A.	k. A.	k. A.		k. A.		k. A.	5,0 - 15,0		3,0 - 5,0	3,0 - 7,0		k. A.	
Neuenhagen	5,0 - 12,0		k. A.		k. A.		k. A.	3,0 - 9,0		k. A.	2,0 - 5,0.		0,5 - 1,0	
Rüdersdorf	5,0 - 12,0		k. A.		3,0 - 7,0		k. A.	4,0 - 8,0.		2,0 - 4,0	1,0 - 2,5		0,25 - 0,50	
Seelow	4,5 - 8,0	2,0 - 5,0	k. A.		k. A.		k. A.	2,0 - 7,0		2,0 - 3,0	0,5 - 2		0,25 - 0,5	
Strausberg	5,0 - 15,0		5,0 - 10,0.		4,0 - 7,0		k. A.	4,0 - 8,0		2,0 - 4,0*	1,0 - 2,0	2,0 - 2,5	0,25 - 1,0	

k. A. = keine Angaben
EKZ = Einkaufszentrum

Quelle: http://www.ihk-ostbrandenburg.de/html/13102-Gewerbemietpiegel_fuer_Ostbrandenburg

Ansprechpartner: Annika Lietsch, Tel.: 0335/5621-1421
Stefan Heiden, Tel.: 0335/5621-1420

10.3 Pachten

Der Anteil der gepachteten Flächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Höhe von ca. 80 % im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt die Wichtigkeit eines transparenten Pachtmarktes.

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 6320).

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.

In Auswertung der Angaben vom Landwirtschaftsamt sind die Pachtpreise zum Vorjahr zwischen 8 % und 11 % gestiegen. Sie bleiben damit hinter dem Preisanstieg für Ackerflächen zurück.

Im Vergleich zu den westlichen Bundesländern liegt das Pachtzinsniveau bei Neupachten immer noch ca. 20 bis 60 % niedriger.

Landwirtschaftliche Pachtzinsen für Acker¹ im Landkreis Märkisch-Oderland (pro Jahr)

Gebiet	Altverträge			Neuverträge	
	AZ*	€/ha/AZ*	€/ha	€/ha/AZ*	€/ha
Oderbruch	32 – 58	1,53 – 2,05	49,08 – 118,62	2,60 – 5,00	83,20 – 290,00
Seelow und Umgebung	30 – 38	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,30 – 4,10	69,00 – 155,80
Falkenhagen	36	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,30 – 4,40	82,80 – 158,40
Strausberg/Buckow	19 - 34	1,53	29,14 – 52,15	2,30 – 4,10	43,70 – 139,40
Müncheberg	26	1,53	29,14 – 52,15	2,30 – 4,40	59,80 – 114,40
Klosterdorf	30	1,53	29,14 – 52,15	2,30 – 4,40	69,00 – 132,00
Frankenfelde und Umgebung	28 – 37	2,56	71,58 – 94,59	2,80 – 5,30	78,40 – 196,10
Westrand des Kreises	27 – 37	1,53 – 2,56	41,41 – 94,59	2,40 – 4,40	64,80 – 162,80

* AZ = Ackerzahl

¹ Datenquelle: Landwirtschaftsamt des Kreises Märkisch-Oderland
Pachtverträge nach Ausschreibungen, Folgeverträge mit der BVVG sowie Verträge, die Zahlungsansprüche enthalten, sind in der Übersicht nicht enthalten.

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

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.

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 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509)
Immobilienwert- ermittlungs- verordnung	(ImmoWertV) vom 19.Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
Brandenburgische Gutachterausschuss- verordnung	(BbgGAV) vom 12.Mai 2010 (GVBl.II/10 Nr. 27)
Wertermittlungs- richtlinien	(WertR 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006
Nutzungsentgelt- verordnung	(NutzeV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
Bundeskleingarten- gesetz	(BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl.I S. 2146).

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 16 ehrenamtlichen Mitgliedern. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig. Sie sind in Anlage 3 namentlich aufgeführt.

Zusätzlich zu diesen Gutachtern werden auf Vorschlag des Ministeriums der Finanzen je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter mit Erfahrung für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als Gutachter und stellvertretender Gutachter bestellt.

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre und kann wiederholt werden. Die letzte Neubestellung der Gutachter fand zum 01.01.2009 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.

12 Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse

Teilmarkt		Wertangaben (teilweise Auswertjahre 2005-2012)		Seite
Abbauland		2,00 bis 2,40 €/m ²		45
Acker				32
Bauerwartungsland		7 - 46 %, Ø 25 % BRW Bauland,		26
Baumschule/Obstplantage (Dauer- und Sonderkulturen)		0,40 - 1,50 €/m ² Ø 0,90 €/m ²		41
Bodenrichtwerte		Übersicht		66
Dauerkleingärten		1,00 - 23,00 €/m ² , Ø 11,00 €/m ²		44
Deponien (incl. geschlossener Deponien)		0,20 €/m ²		44
Eckgrundstücke		3 % preiswerter		23
Erbbaurechte				28
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	43
	Berliner Umland	<= 50	15	
		> 50	14	
	weiterer Metropolitanraum	<= 15	17	
> 15		14		
gewerbliche Bauflächen				24
Grünland				35
Höfe		0,65 – 4,50 €/m ² , Ø 1,60 €/m ²		40
Lagerplatz		0,15 - 13,00 €/m ² , Ø 3,00 €/m ²		44
Liegenschaftszinssätze		Auszüge aus Landesmarktbericht 2012		60
Marktanpassungsfaktoren				56
Naturschutz- Landschaftsschutz- Biotopflächen		0,10 – 1,55 €/m ² , Ø 0,29 €/m ²		41
öffentliche Grünanlagen		2,00 – 7,00 €/m ² , Ø 4,50 €/m ²		*
ortsnahes Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		37
Parkplätze/Stellplätze		10,00- 20,00 €/m ²		46
Privater Weg		0,50 – 15,00 €/m ² , Ø 4,10 €/m ²		44
Radwegebau (vorherige Nutzung Acker)		0,35 – 1,00 €/m ² , Ø 0,50 €/m ²		*
Rohbauland		18 - 100 %, Ø 40 % BRW Bauland		27
Sanierungsgebiete				70
Sportanlagen		0,50 – 1,50 €/m ² , Ø 1,00 €/m ²		44
Unland / Geringstland		0,01- 0,38 €/m ² , Ø 0,14 €/m ²		40
Umrechnungskoeffizienten		Gebiet Berliner Umland		22
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				44
Wald				39
Wassergrundstücke				27
Wasserflächen (Seen)				44
Windkraft-, Biogas-, Photovoltaikanlagen				43
Zwangsversteigerungen				15

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