

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



Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Märkisch-Oderland



Impressum

| | |
|----------------------------|---|
| Herausgeber | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Klosterstraße 14 15344 Strausberg Telefon: 03346 / 850-7461 Telefax: 03346 / 850-7469 E-Mail: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de Internet: http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php |
| Berichtszeitraum | 01.01.2014 bis 31.12.2014 |
| Datenerhebung | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. |
| Datum der Veröffentlichung | Mai 2015 |
| Bezug | Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de |
| Gebühr | 30,-€ ¹ |
| Titelfoto | Luftbild Kreisstadt Seelow Quelle: Matthias Lubisch |
| Urheberrechtsschutz | Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet. |

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

| Gliederung des Grundstücksmarktberichtes | | Seite |
|---|---|--------------|
| 1 | Der Grundstücksmarkt in Kürze..... | 5 |
| 2 | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 6 |
| 3 | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt..... | 7 |
| 3.1 | Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen | 7 |
| 3.2 | Wirtschaftliche Strukturdaten | 10 |
| 4 | Übersicht über die Umsätze | 13 |
| 4.1 | Vertragsvorgänge | 13 |
| 4.2 | Geldumsatz..... | 14 |
| 4.3 | Flächenumsatz | 15 |
| 4.4 | Zwangsversteigerungen..... | 16 |
| 5 | Bauland | 17 |
| 5.1 | Allgemeines..... | 17 |
| 5.2 | Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. | 17 |
| 5.2.1 | Preisniveau | 17 |
| 5.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 20 |
| 5.2.3 | Umrechnungskoeffizienten | 23 |
| 5.3 | Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke..... | 24 |
| 5.4 | Bauland für Gewerbe | 25 |
| 5.4.1 | Preisniveau | 26 |
| 5.4.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 26 |
| 5.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 28 |
| 5.6 | Sonstiges Bauland | 29 |
| 5.7 | Erbbaurechte..... | 29 |
| 5.8 | Sonderauswertungen | 30 |
| 6 | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 32 |
| 6.1 | Allgemeines..... | 32 |
| 6.2 | Landwirtschaftliche Flächen | 34 |
| 6.2.1 | Preisniveau von Acker und Grünland | 34 |
| 6.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 38 |
| 6.2.3 | Umrechnungskoeffizienten | 39 |
| 6.3 | Forstwirtschaftliche Flächen | 41 |
| 6.3.1 | Preisniveau | 44 |
| 6.3.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 45 |
| 6.4 | Landwirtschaftliche Betriebe | 45 |
| 6.5 | Sonstige landwirtschaftliche Flächen | 45 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 47 |
| 8 | Bebaute Grundstücke | 51 |
| 8.1 | Allgemeines..... | 51 |
| 8.2 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser..... | 52 |
| 8.2.1 | Preisniveau, Preisentwicklung | 52 |
| 8.2.2 | Sachwertfaktoren | 53 |
| 8.2.3 | Vergleichsfaktoren | 57 |
| 8.2.4 | Liegenschaftszinssätze | 61 |
| 8.3 | Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 62 |
| 8.3.1 | Preisniveau, Preisentwicklung | 62 |
| 8.4 | Mehrfamilienhäuser | 63 |
| 8.4.1 | Preisniveau, Preisentwicklung | 63 |
| 8.4.2 | Liegenschaftszinssätze | 63 |
| 8.5 | Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser | 68 |
| 8.5.1 | Liegenschaftszinssätze | 69 |
| 8.6 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 71 |
| 9 | Wohnungs- und Teileigentum | 72 |
| 9.1 | Preisniveau, Preisentwicklung | 74 |
| 10 | Bodenrichtwerte | 78 |
| 10.1 | Allgemeine Informationen | 78 |
| 10.2 | Allgemeine Bodenrichtwerte..... | 79 |
| 10.3 | Besondere Bodenrichtwerte | 82 |
| 11 | Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten..... | 84 |
| 11.1 | Nutzungsentgelte | 84 |
| 11.2 | Mieten..... | 85 |
| 11.2.1 | Wohnraummieten (Bestandsmieten) | 86 |
| 11.2.2 | Wohnraummieten (Neuverträge)..... | 87 |
| 11.2.3 | Gewerbemieten (Neuverträge) | 88 |
| 11.3 | Pachten | 91 |
| 12 | Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss | 92 |

Anhang

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

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Trend zum Eigenheim ungebrochen

Die Neubautätigkeit ist im Landkreis Märkisch-Oderland gemessen an der Gesamtzahl der genehmigten Wohnungen um 52 % zum Vorjahr gestiegen... (mehr dazu S. 11)

(Angaben in Mio. €)

| Jahr | Gesamt | Bauland | | Wohnungs-eigenen | Land-/Forstwirtschaft | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|------|--------|----------|--------|------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| | | unbebaut | bebaut | | | | |
| 2010 | 204,6 | 34,7 | 130,6 | 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 |
| 2013 | 245,6 | 36,7 | 166,7 | 11,9 | 29,0 | 0,1 | 1,3 |
| 2014 | 275,1 | 49,3 | 187,3 | 13,7 | 53,5 | 0 | 1,3 |

Neuer Höchstwert im Geldumsatz

Der Geldumsatz erreicht im Jahr 2014 mit **275,1 Mio. €** den Höchststand der letzten 10 Jahre... (weiterlesen S. 14)



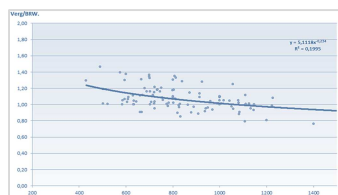
Regional ungleiche Entwicklung im Immobilienmarkt

Während im Berliner Umland eine hohe Nachfrage an Immobilien vorherrscht und das Angebot immer knapper wird, suchen in den ländlich geprägten Gebieten viele Immobilien vergeblich einen Käufer. (mehr dazu ab S. 21)



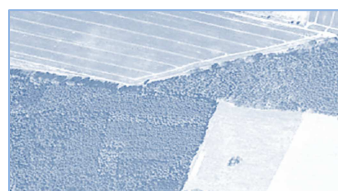
Überteuerter Erwerb von Immobilien?

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird ein überteuerter Erwerb nur vereinzelt registriert. Trotz gestiegener Preise durch die angeheizte Nachfrage ist insgesamt aktuell von einem robusten Immobilienmarkt auszugehen. (mehr dazu S. 52)



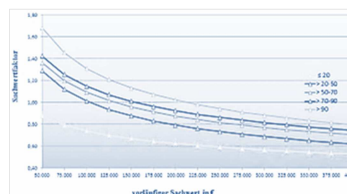
Baulandpreise ohne Bezug zur Grundstücksgröße

Die Untersuchung des Einflusses der Grundstücksgröße ergab keine gesicherten Abhängigkeiten auf den relativen Preis (€/m²) der Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus... (weiterlesen S. 23)



Land- und forstwirtschaftliche Preise weiter gestiegen

Der Bodenrichtwert für Acker im Oderbruch ist mit 1,30 €/m² um rund 18 % zum Vorjahr gestiegen. (mehr dazu ab S. 34)



2. regionale Sachwertfaktoren nach NHK 2010

Während im Berliner Umland die Sachwertfaktoren gestiegen sind, waren im ländlichen Raum fallende Sachwertfaktoren festzustellen. (mehr dazu S. 55)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland macht das regionale Geschehen auf dem gesamten Grundstücksmarkt transparent. Er bietet Marktteilnehmern, Bauwilligen, Kreditgebern oder kommunalen Stellen ergänzend zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau der wesentlichsten Teilmärkte darstellen eine detaillierte und verlässliche Orientierungshilfe. Ein hohes Maß an Transparenz ist die Grundvoraussetzung für einen ausgewogenen Immobilienmarkt.

Dem Sachverständigen bietet er fundierte aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitete Ausgangsdaten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, um marktkonforme Bewertungen erstellen zu können.

Die vorliegenden Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten und in Kopie zugesandten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der für die Wertermittlung notwendigen zusätzlich beschafften Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Durch diese Kaufpreissammlung besitzt der Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über den örtlichen Grundstücksmarkt. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt den strengen Datenschutzregelungen des Landes Brandenburg und wird daher vertraulich behandelt.

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

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

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2014 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für zuverlässige Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden im Wesentlichen die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

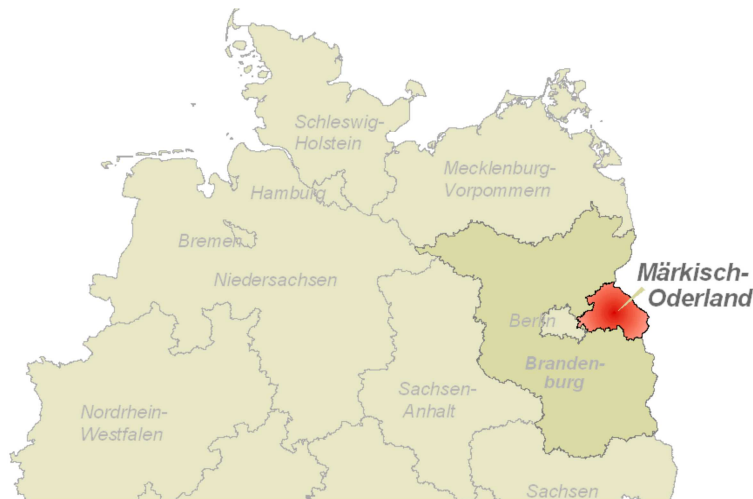
Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Einen entscheidenden Einfluss haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommensverhältnisse, Kaufkraft, Hypothekenzinsen, Mietniveau und -entwicklung, Höhe der Baupreise...).

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 **Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

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



(Quelle: Internetseite LK MOL)

| | | | |
|-------------|----------------------|---|---|
| Basisdaten: | Bundesland | - | Brandenburg |
| | Verwaltungssitz | - | Kreisstadt Seelow |
| | Fläche | - | 2.158,6 km ² (Stand 31.12.2013) * |
| | Einwohner | - | 188.327 (Stand 30.09.2014; Basis Zensus 2011) |
| | Ø Bevölkerungsdichte | - | 88 Einwohner je km ² (Spanne von 7-825) |
| | Verwaltungsstruktur | - | 7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden |
| | | - | 45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik) |
| | Arbeitslosenquote | - | 8,5 % (Stand: 31.12.2014) |

Nach der Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland zum Vorjahr um 839 Personen bzw. um 0,45 % weiter gestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises gegensätzlich. Während in den Gemeinden des Berliner Umlandes hauptsächlich durch Zuzug 1.012 mehr Einwohner als im Vorjahr lebten, ist die Bilanz für den ländlichen Raum mit einem Verlust von 173 Einwohnern negativ. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Minderung durch eine Zunahme von 133 Einwohnern in der Gemeinde Neuhardenberg sowie 94 Einwohnern der Gemeinde Rehfelde tlw. kompensiert wurde.

Im Berliner Umland haben alle Gemeinden zugelegt. Spitzenreiter sind Neuenhagen (+ 1,7 %), Altlandsberg (+ 1,5 %) sowie Petershagen/Eggersdorf (+1,4 %). Von den Rückgängen am stärksten betroffen sind die Gemeinden Garzau-Garzin (- 4,7 %), Lietzen (- 3,8 %) und Neutrebbin (- 2,7 %).

* Die Flächenangaben wurden für den Landkreis Märkisch-Oderland auf der Basis des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) um ca. 0,4 % nach oben korrigiert.
(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 31.12.2014)

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 „Berlinnaher Raum“ untersucht.

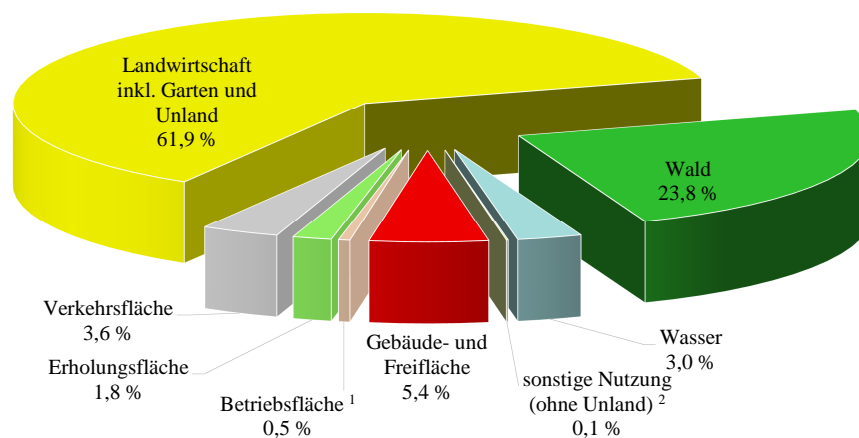
Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der für die Landwirtschaft relevanten 3 Untersuchungsgebiete innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland.



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Mit einer Landwirtschaftsfläche von rund 62 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von knapp 50 %.

Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



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

² Schutzflächen, Friedhof u. ä.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Stand 31.12.2013

Durch Änderung der Datenbasis sind keine Rückschlüsse zur Veränderung der Nutzungsartenanteile mit den im Marktbericht 2013 veröffentlichten Daten möglich.

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

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

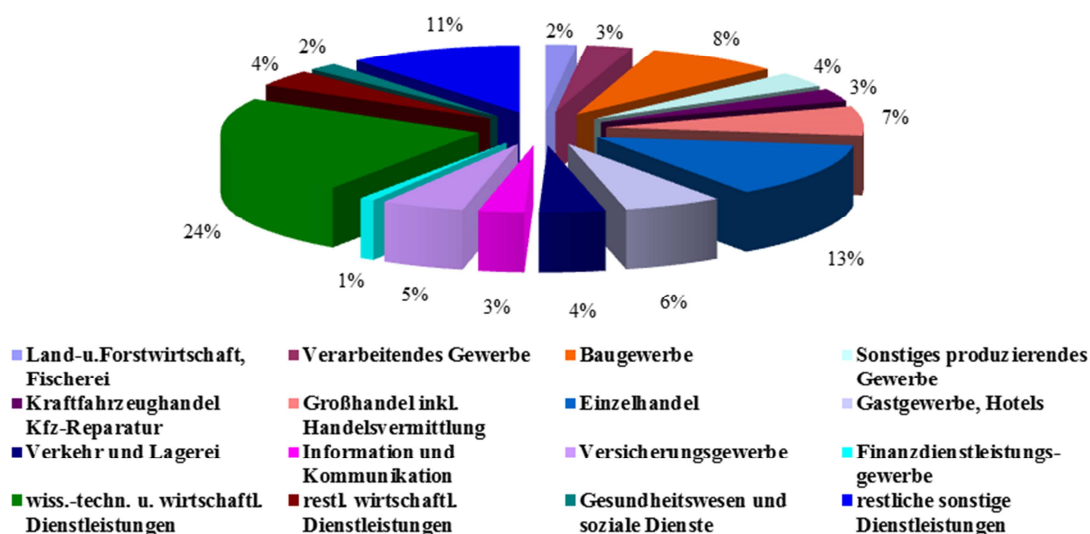
Das infrastrukturell verdichtete und mit Berlin gut vernetzte Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolenraum ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Im bundesweiten Vergleich nimmt der Landkreis Märkisch-Oderland bei Firmengründungen eine Spitzenposition ein. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen lag im Jahr 2014 bei 1.473, überwiegend jedoch nur Kleinbetriebe im handwerklichen und Dienstleistungssektor. Allerdings war im Jahr 2014 ein negativer Saldo bei den Gewerbeanmeldungen zu verzeichnen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist gegenüber dem Vorjahr um 192 gefallen. Eine Übersicht über Größe und Auslastung ausgewählter Gewerbegebiete ist in Kapitel 5.4 zu finden.

Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland

(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen)



Datengrundlage: IHK, Stand 31.01.2014

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen.

Die Gewerbegebiete in der Nähe zu Berlin machen ca. 80 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Sie sind höher ausgelastet als in peripheren Lagen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete liegt im Berliner Umland bei ca. 86 % (Steigerung um 2 % zum Vorjahr). Die Auslastung im weiteren Metropolenraum ist um 4,5 % gestiegen und beträgt ca. 77 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland).

Der Rückgang der Arbeitslosenzahlen hat sich im Berichtsjahr 2014 im Landkreis Märkisch-Oderland weiter fortgesetzt. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 9.701 im Vorjahr auf 8.594 mit Stand 31.12.2014, was einer Arbeitslosenquote von 8,5 % entspricht. Damit liegt der Landkreis unter dem Landesdurchschnitt mit 8,9 %.

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 6,0 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 13,9 % und in Seelow bei 13,5 %.

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

Die Zahl der Baugenehmigungen steigt seit drei Jahren kontinuierlich an. Die hohen Vorjahreswerte wurden noch weiter übertroffen. Im Berichtszeitraum 2014 wurden im Vergleich zum Vorjahr rund 6 % mehr Einfamilienhäuser, 53% mehr Mehrfamilienhäuser und 78 % mehr Zweifamilienhäuser genehmigt.

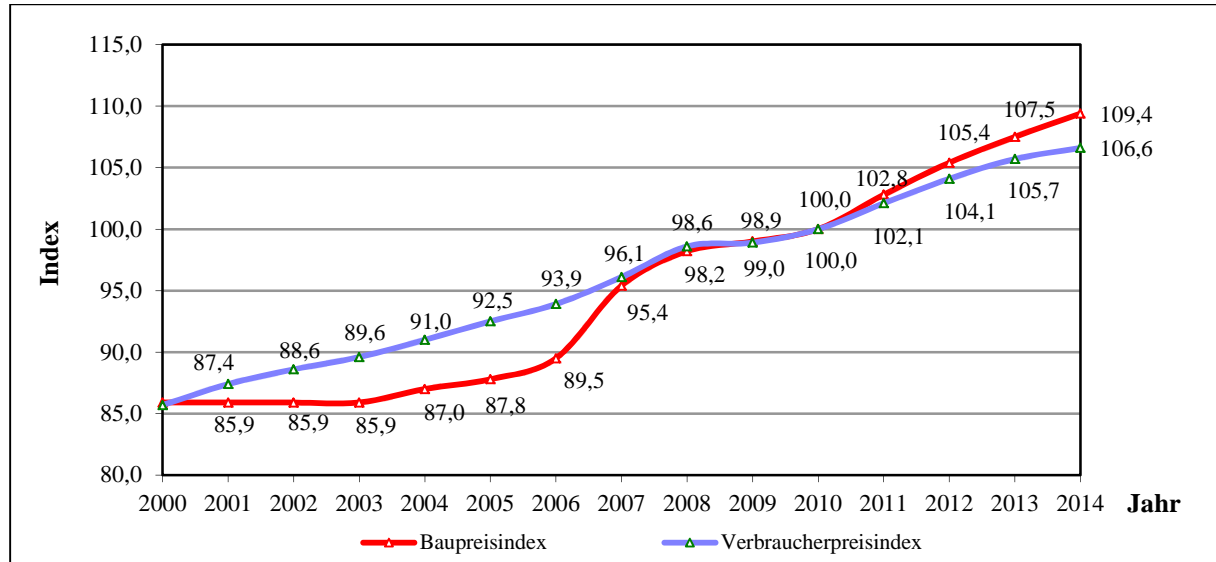
Die Fallzahlen sind auf die überaus guten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zurückzuführen. Die Bauzinsen waren mit unter 2 % für einen 10 Jahreskredit auf einem historischen Tiefststand. Die Lage am Arbeitsmarkt sowie die Einkommensverhältnisse haben sich weiter verbessert. In Folge dessen hat die Bezahlbarkeit der eigenen vier Wände zugenommen. Auch als Anlageobjekte sind Immobilien angesichts Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und den kontinuierlich steigenden Miet- und Kaufpreisen im Berliner Umland zunehmend gefragt.

Dem gegenüber ist die Verfügbarkeit unbebauter Grundstücke in gewachsenen Lagen im Berliner Umland gegenüber den Vorjahren zunehmend eingeschränkter. Das Angebot resultiert hier überwiegend aus Grundstücksteilungen und Freilegungen. Das regional knapper werdende Angebot bei gestiegener Nachfrage führte zu Preissteigerungen im Berliner Umland.

| Jahr | Einfamilienhäuser genehmigt | Zweifamilienhäuser genehmigt | Mehrfamilienhäuser genehmigt | Wohnungen gesamt genehmigt |
|------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 2010 | 352 | 7 | 10 | 422 |
| 2011 | 455 | 16 | 15 | 544 |
| 2012 | 378 | 7 | 23 | 526 |
| 2013 | 554 | 14 | 17 | 799 |
| 2014 | 589 | 25 | 26 | 812 |

Sowohl die Verbraucherpreisindizes als auch die Baupreisindizes für Wohngebäude als Indikatoren zur Geldwertentwicklung in Deutschland zeigen eine steigende Entwicklung. Ab dem Jahr 2000 sind die Verbraucherpreise im Bundesdurchschnitt um 27,4 % und die Baupreise für Wohngebäude um 24,4 % gestiegen (s. nachfolgende Grafik).

Baupreisindex und Verbraucherpreisindex (Basis 2010 = 100)



(Quelle: Statistische Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7)

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

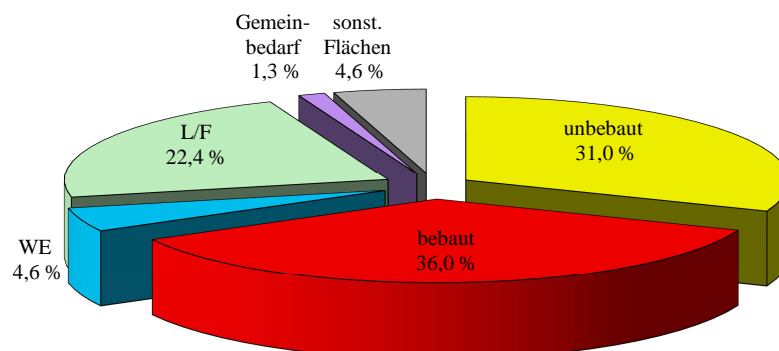
Die Erwerbsvorgänge im Geschäftsjahr 2014 haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht. In den einzelnen Teilmärkten verlief dabei die Entwicklung unterschiedlich. Mit einem Plus von rund 13 % gegenüber dem Vorjahr ist für Wohnungseigentum die höchste Steigerung festzustellen. Die Fallzahlen für unbebaute Baugrundstücke stiegen um 9 %. Bei den bebauten Grundstücken waren moderate Rückgänge in Höhe von 2,9 % zu verzeichnen.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2015 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2014 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

| Jahr | Gesamtanzahl | Bauland | | Wohnungseigentum | Land-/Forstwirtschaft | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|------|--------------|----------|--------|------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| | | unbebaut | bebaut | | | | |
| 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 |
| 2013 | 3.065 | 876 | 1.142 | 125 | 699 | 86 | 137 |
| 2014 | 3.079 | 955 | 1.109 | 141 | 691 | 41 | 142 |



Erwerbsvorgänge 2014



4.2 Geldumsatz

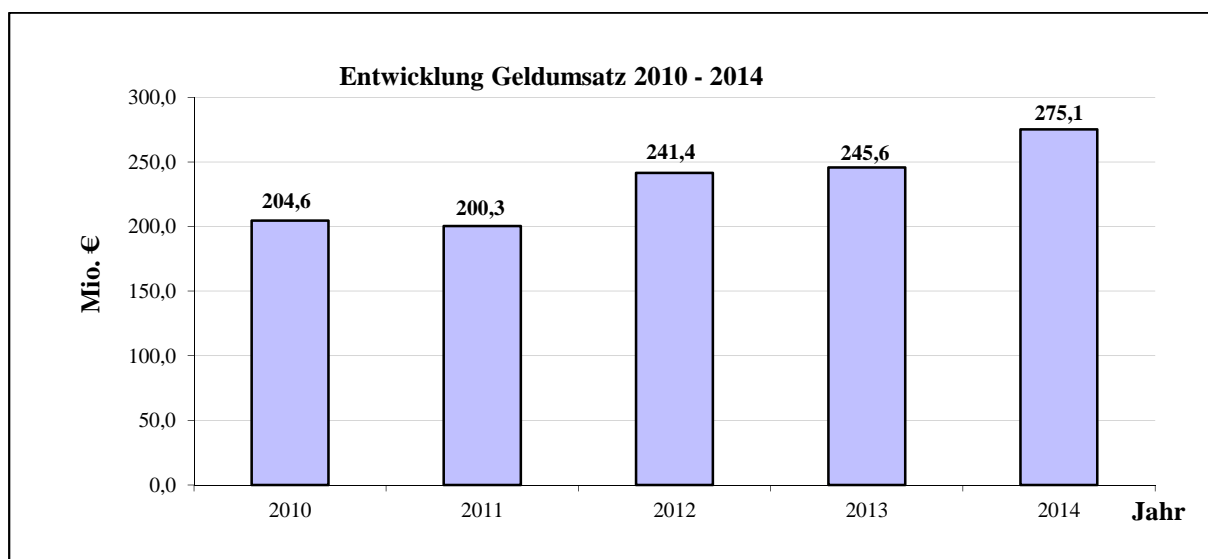
Der Geldumsatz erreicht im Jahr 2014 mit **275,1 Mio. €** den Höchststand der letzten 10 Jahre. Er ist vor allem auf die Kategorien Landwirtschaft mit einem Plus von 84 % und die unbebauten Grundstücke mit einem Plus von 34 % gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt erwartungsgemäß trotz der Minderung um rund 6 % zum Vorjahr bei den bebauten Grundstücken.

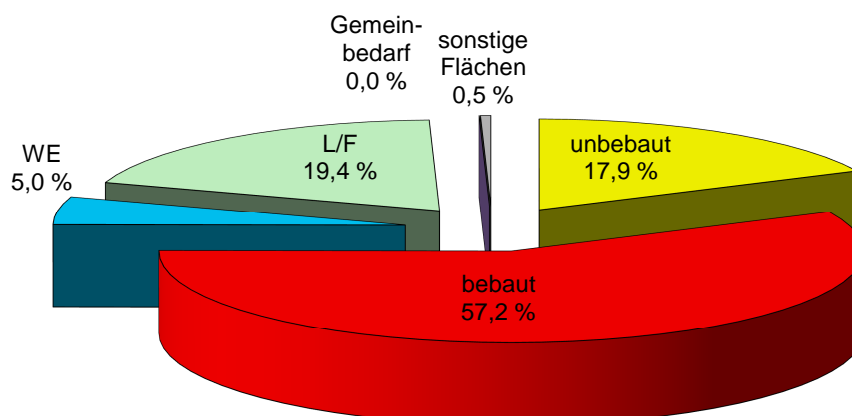
Wie nachfolgende Tabelle zeigt, vollzog sich der Geldumsatz sehr uneinheitlich:

(Angaben in Mio. €)

| Jahr | Gesamt | Bauland | | Wohnungs-eigentum | Land-/Forstwirtschaft | Gemein-bedarf | sonstige Flächen |
|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------------|-----------------------|---------------|------------------|
| | | unbebaut | bebaut | | | | |
| 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 |
| 2013 | 245,6 | 36,7 | 166,7 | 11,9 | 29,0 | 0,1 | 1,3 |
| 2014 | 275,1 | 49,3 | 157,3 | 13,7 | 53,5 | 0 | 1,3 |



Geldumsatz 2014



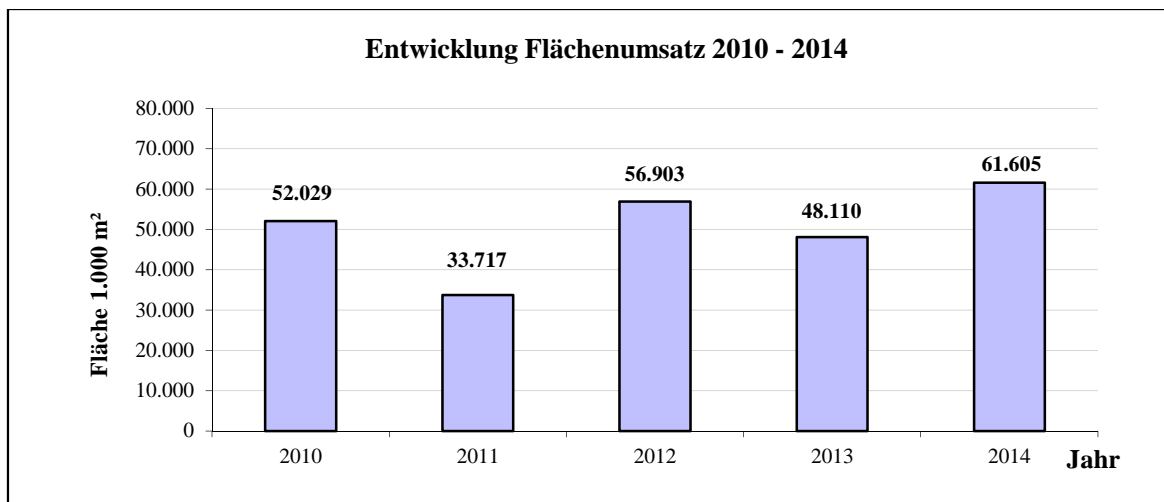
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist insgesamt im Berichtszeitraum mit einem Plus von 28 % zum Vorjahr deutlich gestiegen und erreicht das 5-Jahreshoch. Die Steigerung umfasst die Grundstücksteilmärkte in unterschiedlichem Umfang. Im dominierenden Teilmarkt Landwirtschaft war eine Steigerung von 32 % zum Vorjahr und bei den unbebauten Baugrundstücken eine Steigerung von 30 % zu verzeichnen. Die hohe Steigerung im Teilmarkt sonstiger Flächen in Höhe von 69 % zum Vorjahr ist hauptsächlich auf die Erwerbsfälle für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zurückzuführen.

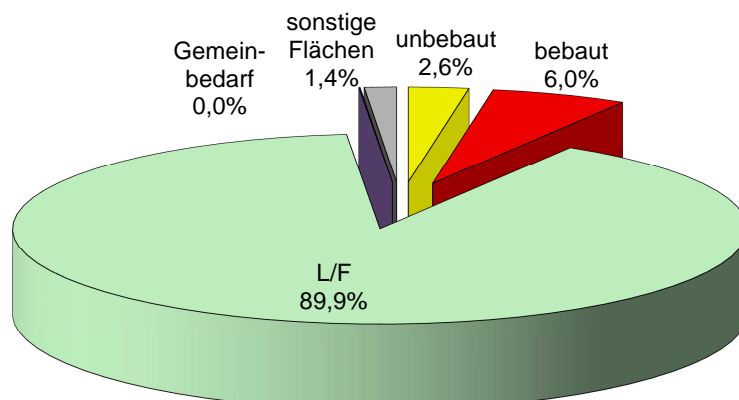
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

| Jahr | Gesamt | Bauland | | Land-/Forstwirtschaft | Gemeinbedarf | sonstige Flächen |
|-------------|---------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|------------------|
| | | unbebaut | bebaut | | | |
| 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 |
| 2013 | 48.110 | 1.258 | 4.501 | 41.809 | 27 | 514 |
| 2014 | 61.605 | 1.631 | 3.710 | 55.367 | 28 | 869 |



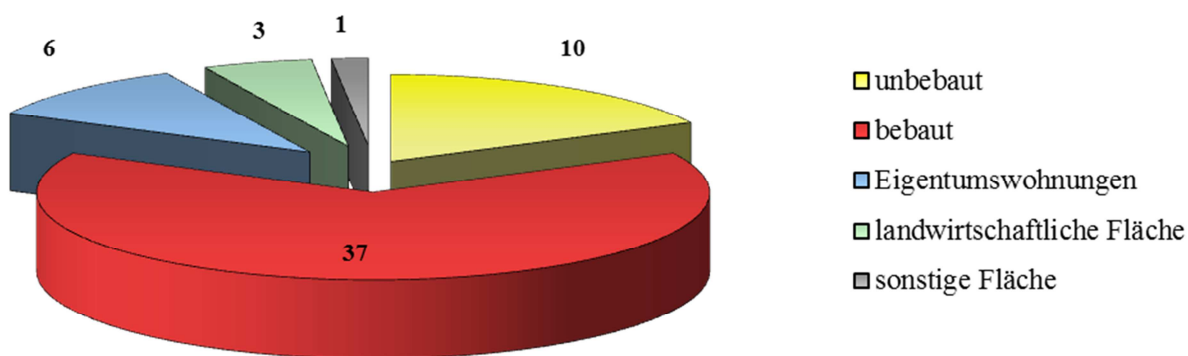
Flächenumsatz 2014



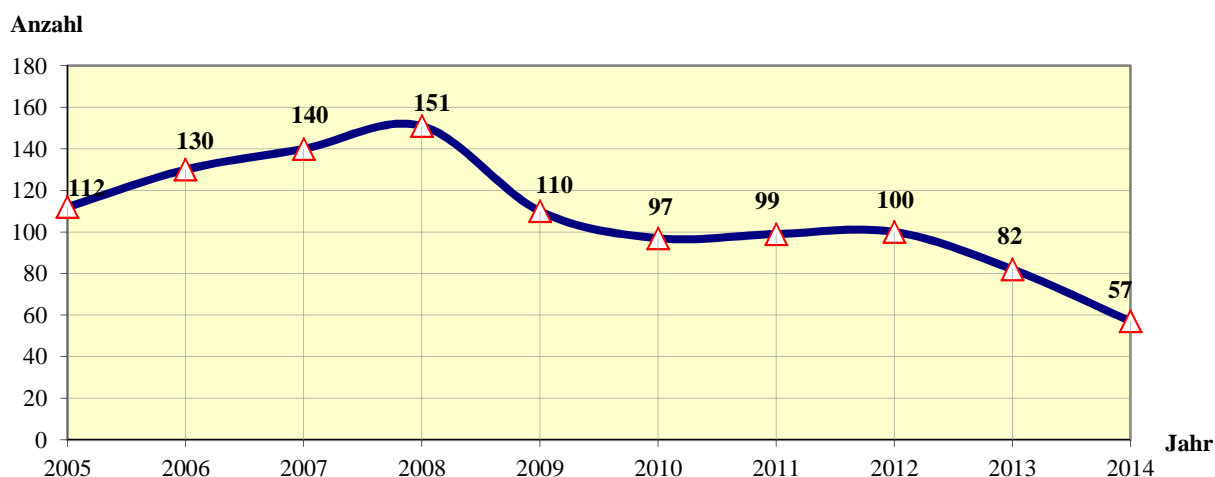
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2014 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 57 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Der Rückgang der Anzahl der Zwangsversteigerungen um 30 % gegenüber dem Vorjahr führt zum Tiefststand der letzten 10 Jahre.

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 2014 eine Streuung von 40 % bis 210 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

| Grundstücksart | Zuschlagswert in % zum Verkehrswert | |
|--|-------------------------------------|--------------|
| | Mittelwert | Spanne |
| unbebautes Bauland | 96 % | 65 % - 130 % |
| bebaute Grundstücke | 100 % | 40 % - 210 % |
| Eigentumswohnungen | 75 % | 40 % - 100 % |
| land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 95 % | 70 % - 110 % |

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Für unbebaute Baugrundstücke waren im Vergleich zum Vorjahr erhebliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen, sodass sowohl in der Anzahl der Verträge als auch im Flächen- und Geldumsatz der Höchststand der letzten 5 Jahre erreicht wird. Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von 86 %.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2014 im Vergleich zum Vorjahr:

| Grundstücksart | Anzahl der Verträge | | Flächenumsatz (1.000 m ²) | | Geldumsatz (100 T €) | |
|--|---------------------|------|--|-------|-------------------------|------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Individueller Wohnungsbau | 825 | 736 | 1.025 | 970 | 399 | 313 |
| Mehrfamilienhäuser | 59 | 78 | 149 | 89 | 35 | 36 |
| Geschäftliche Nutzung | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft | 2 | 2 | 168 | 21 | 7 | 1 |
| Gewerbliche Nutzung | 45 | 30 | 266 | 85 | 49 | 14 |
| Sonstige Nutzung | 23 | 30 | 21 | 92 | 3 | 4 |
| Gesamt | 955 | 876 | 1.630 | 1.257 | 493 | 368 |
| Entwicklung zum Vorjahr [%] | + 9 | | + 30 | | + 34 | |

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau

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

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

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

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: GIS LK MOL)

| Wertebereich |
|------------------------------|
| ≤ 20 €/m ² |
| > 20 - 40 €/m ² |
| > 40 - 60 €/m ² |
| > 60 - 80 €/m ² |
| > 80 - 100 €/m ² |
| > 100 - 120 €/m ² |
| > 120 - 140 €/m ² |

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

Das mittlere Baulandpreisniveau ist in den nachfolgenden Tabellen differenziert nach den verschiedenen Regionen ersichtlich. Es basiert auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2014 und berücksichtigt die unterschiedliche erschließungsbeitragsrechtliche Situation.

| mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus <u>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u> | | |
|---|--|--|
| Gebiet | Ø Preisniveau €/m² | Preisspanne €/m² |
| Berliner Umland | 67,00 | 20,00 – 140,00 |
| Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen) | 93,00 | 60,00 – 140,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf) | 64,00 | 44,00 – 100,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf) | 44,00 | 20,00 – 65,00 |
| weiterer Metropolitanraum | 14,00 | 3,00 – 40,00 |
| Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus) | 26,00 | 15,00 – 40,00 |
| Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow | 17,00 | 8,00 – 26,00 |
| Höhendörfer | 9,00 | 5,00 – 22,00 |
| 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 | 76,00 | 30,00 – 150,00 |
| Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen) | 117,00 | 100,00 – 150,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf) | 81,00 | 70,00 – 120,00 |
| Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf) | 53,00 | 30,00 – 70,00 |
| weiterer Metropolitanraum | 37,00 | 28,00 – 55,00 |
| Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Seelow, Müncheberg, Lebus) | 38,00 | 28,00 – 55,00 |

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

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

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

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

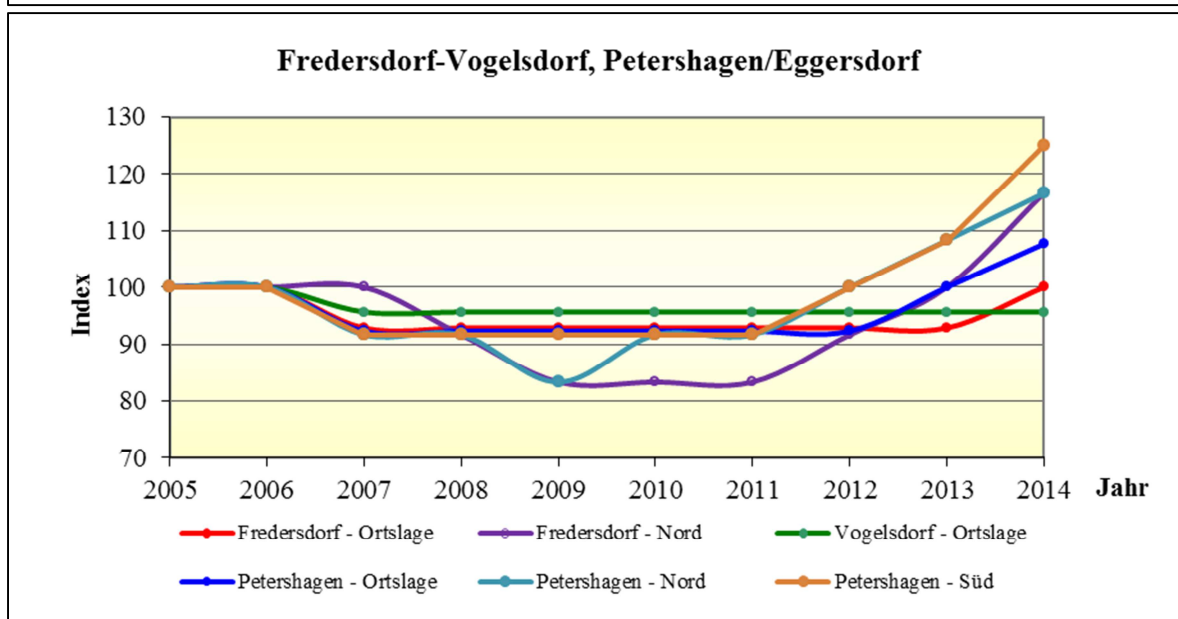
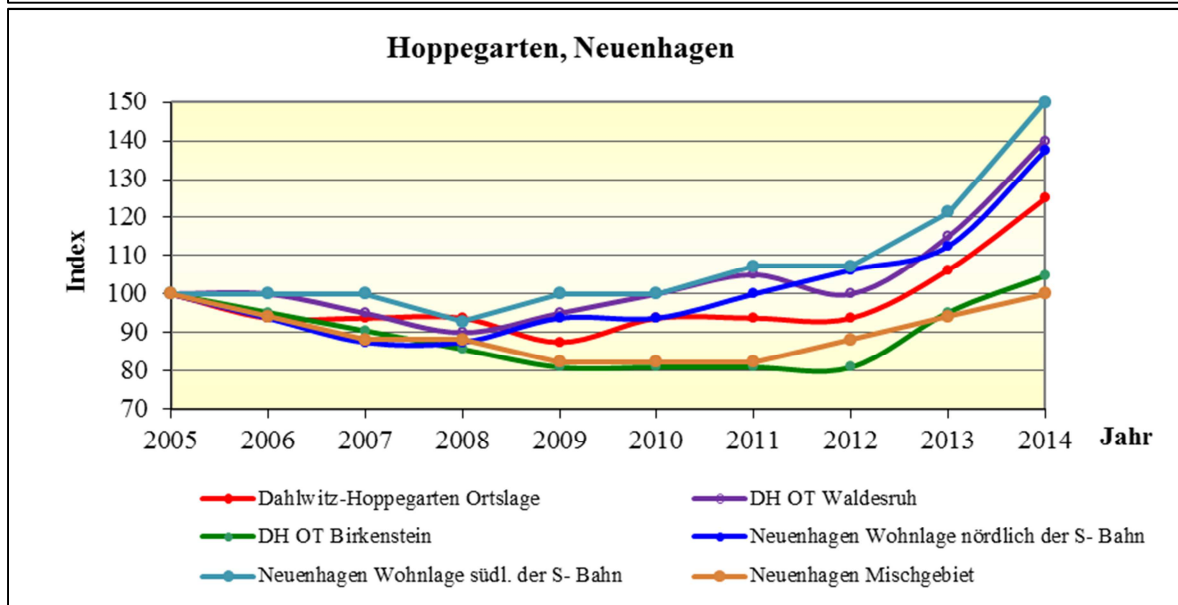
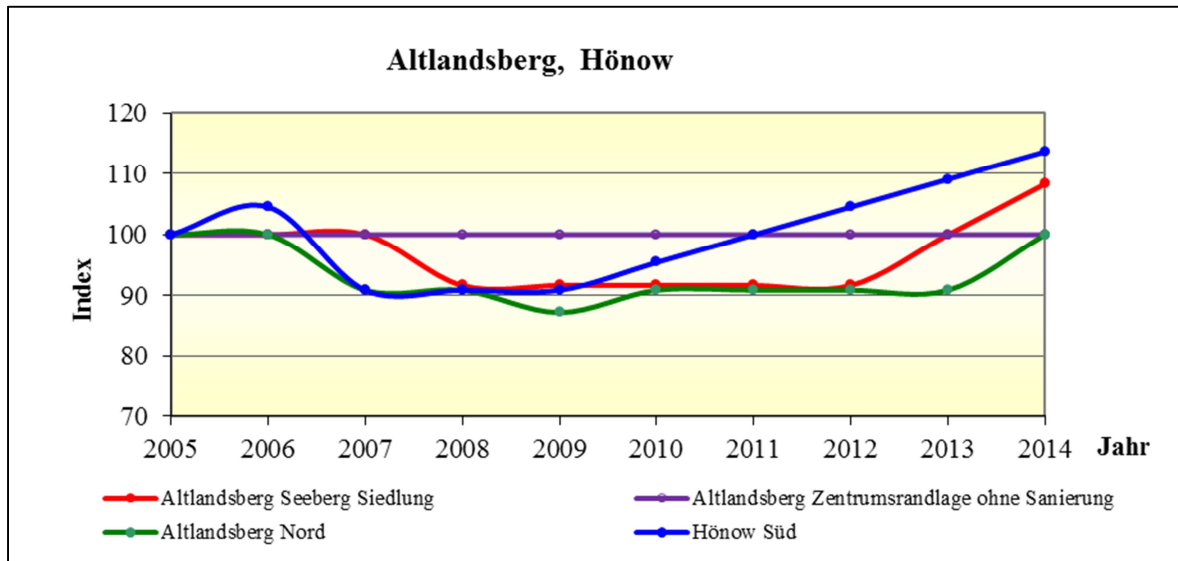
Deshalb hält der Gutachterausschuss eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für die Wertermittlung besser geeignet.

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

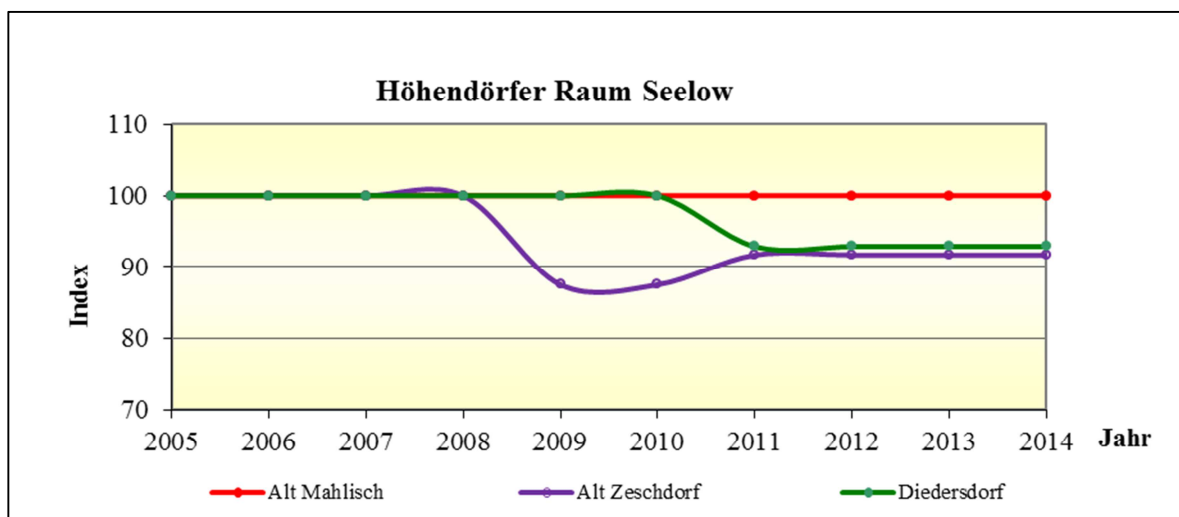
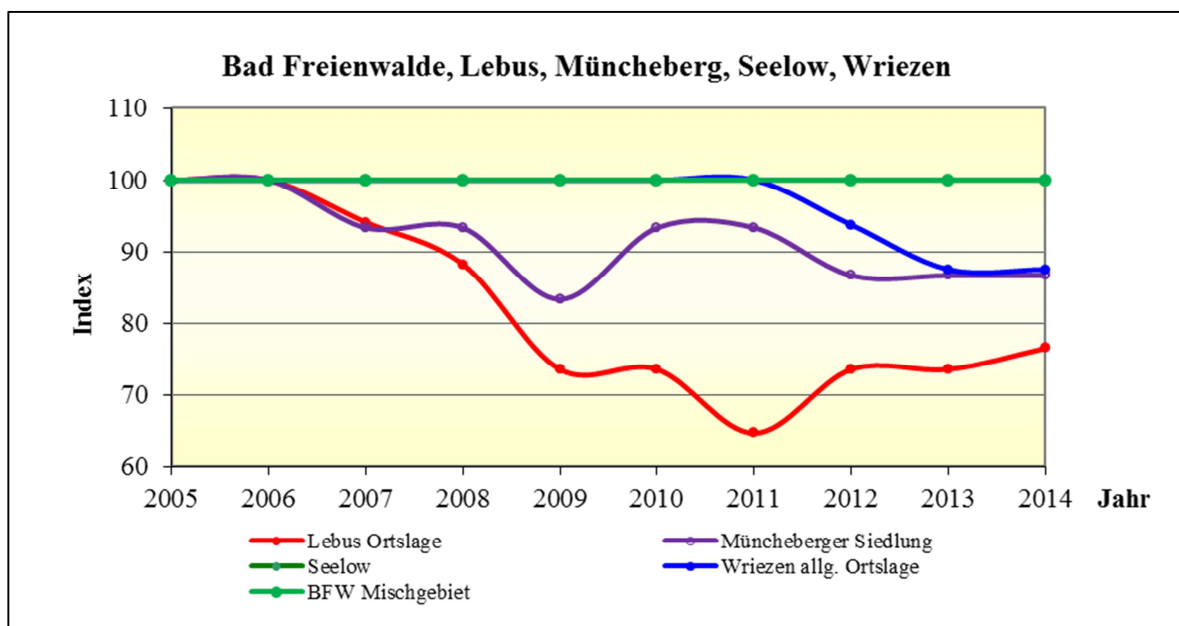
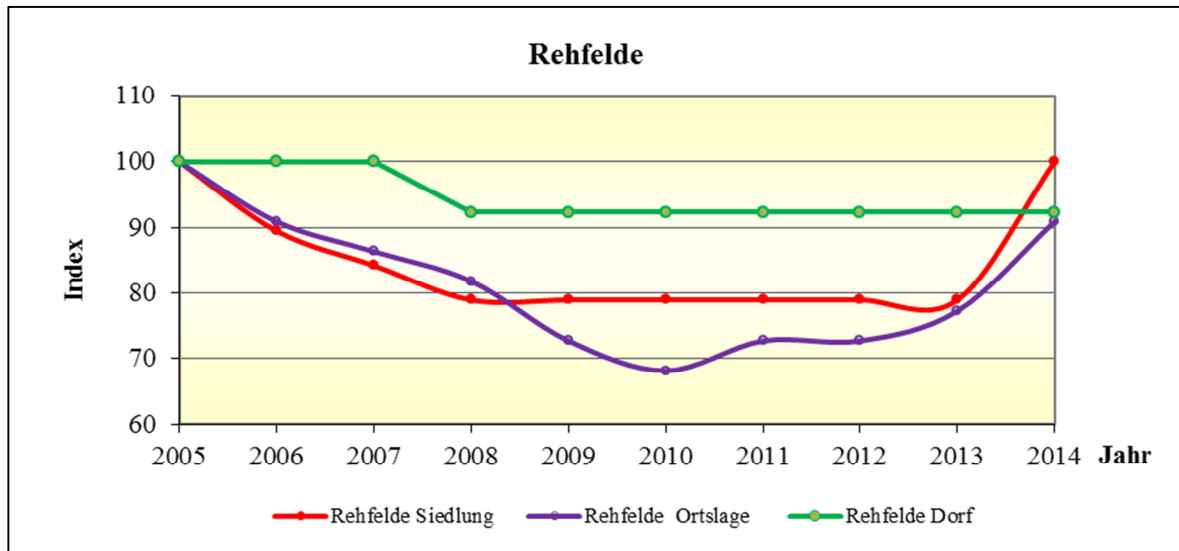
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2005 mit dem Index 100 festgelegt.

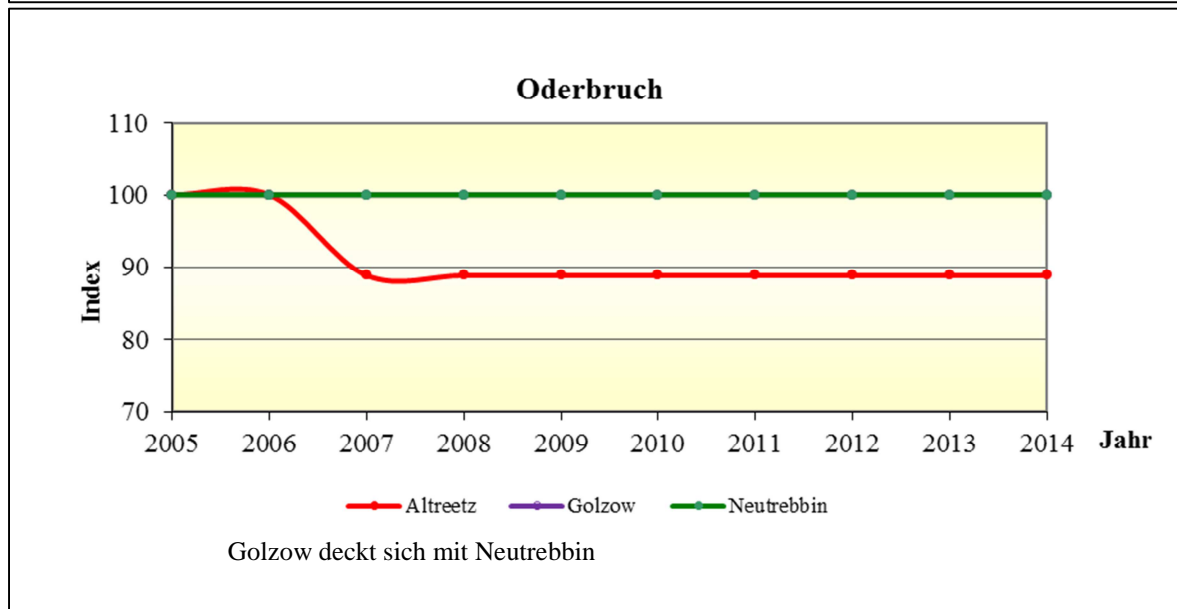
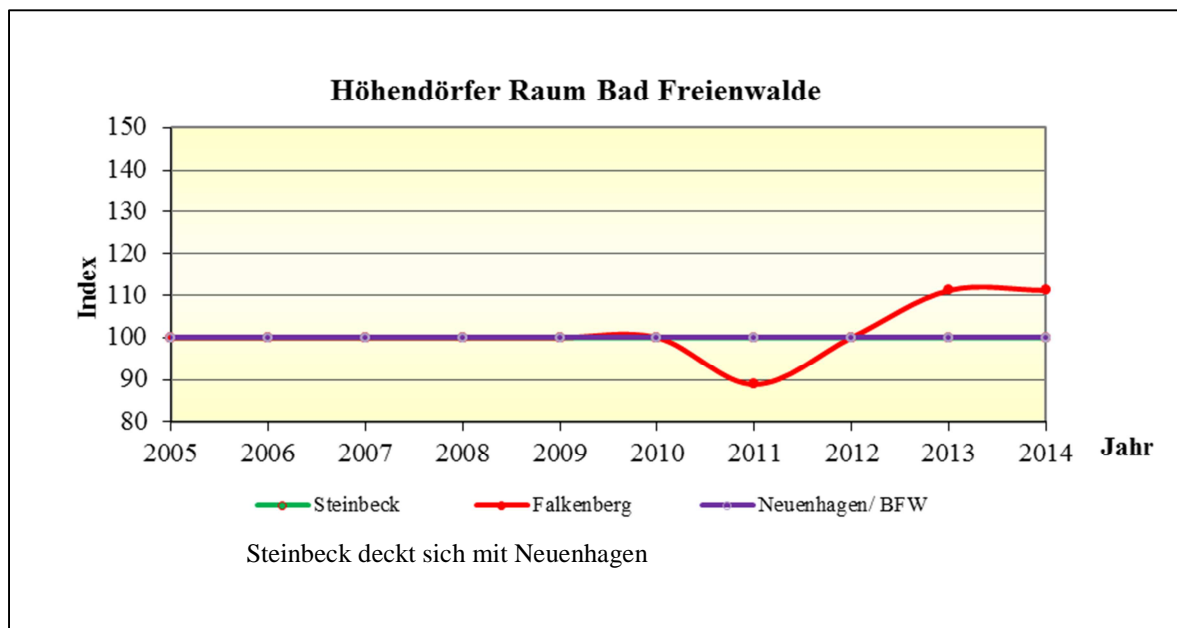
Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum





5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

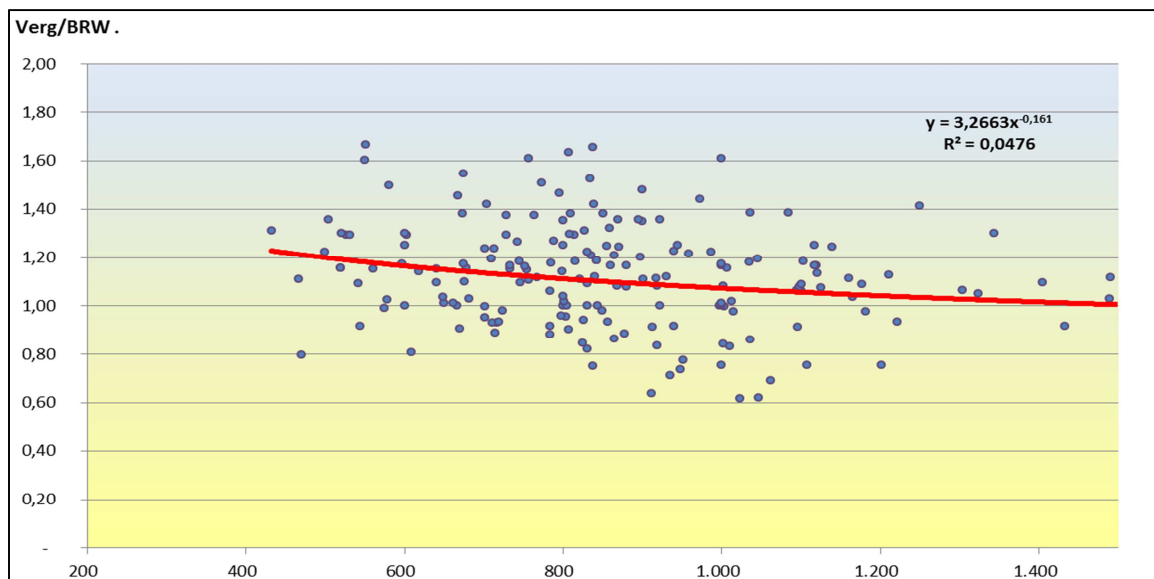
Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

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

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2014 wurde für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Berliner Umland der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf das Berliner Umland, da im niedrigpreisigen weiteren Metropolitanraum die Grundstücksgröße für Wohnbauland bekanntermaßen nachweislich irrelevant ist.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Grundstücksgröße aktuell nicht nachweisbar ist (s. a. Punktwolke und Bestimmtheitsmaß nachfolgender Grafik).



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

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

Demgemäß wird die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus nicht empfohlen.

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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland wurden dafür keine Kauffälle registriert.

5.4 Bauland für Gewerbe

Dieser Teilmarkt, der vorrangig von den klassischen Gewerbegebieten bestimmt wird, war im Berichtsjahr durchweg von Umsatzsteigerungen gekennzeichnet. Der Flächenumsatz hat sich sogar verdreifacht.

Im Landkreis Märkisch-Oderland sind nachfolgende Gewerbegebiete vorhanden.

| Berliner Umland | | | |
|------------------------|---|----------------------------------|-----------------|
| Gemeinde/Stadt | Name | Nettobaufläche m ² | Auslastung % |
| Hoppegarten | Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten | 680.000 | 100,0 |
| Neuenhagen bei Berlin | Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk | 900.700 | 99,0 |
| Fredersdorf-Vogelsdorf | Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost | 146.000 | 32,0 |
| | Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord | 126.886 | 100,0 |
| Rüdersdorf bei Berlin | Gewerbegebiet Pappelhain | 126.954 | 66,8 |
| | Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde | 840.000 | 83,3 |
| Strausberg | Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg | 200.000 | 85,0 |
| | Gewerbegebiet Strausberg-Nord | 348.643 | 57,0 |
| Summe / Mittel | | 3.369.183 | 86,0* |

| weiterer Metropolitanraum | | | |
|---------------------------|---|----------------------------------|-----------------|
| Gemeinde/Stadt | Name | Nettobaufläche m ² | Auslastung % |
| Bad Freienwalde (Oder) | Gewerbegebiet Altranft | 204.199 | 71,5 |
| Wriezen | Umwelttechnologiepark Thöringswerder | 250.000 | 86,5 |
| Vierlinden | Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf | 206.000 | 77,0 |
| Seelow | Gewerbegebiet Nord | 116.966 | 81,2 |
| Müncheberg | Gewerbegebiet Marienfeld | 93.626 | 60,7 |
| Summe / Mittel | | 870.791 | 77,2* |

* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

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

Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen.

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

5.4.1 Preisniveau

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

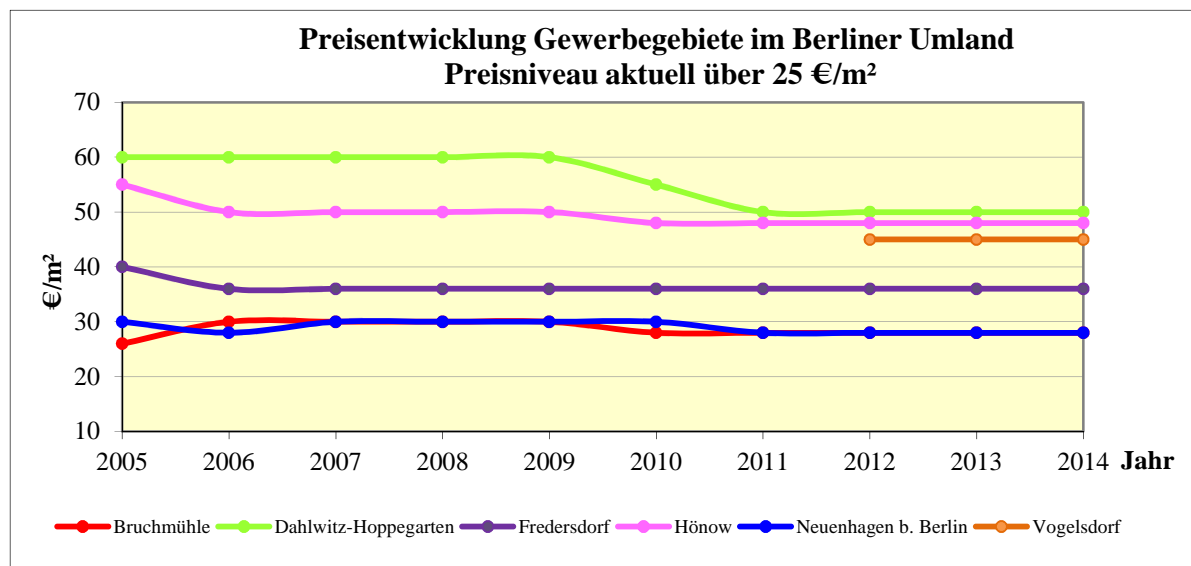
| Beitragsrechtlicher Zustand | Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2014) | |
|---|---|---|
| | Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum |
| erschließungsbeitragsfrei | 17 €/m ² (16 - 18 €/m ²) | 6€/m ² (5 - 8 €/m ²) |
| erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei | 31 €/m ² (14 - 50 €/m ²) | 8 €/m ² |

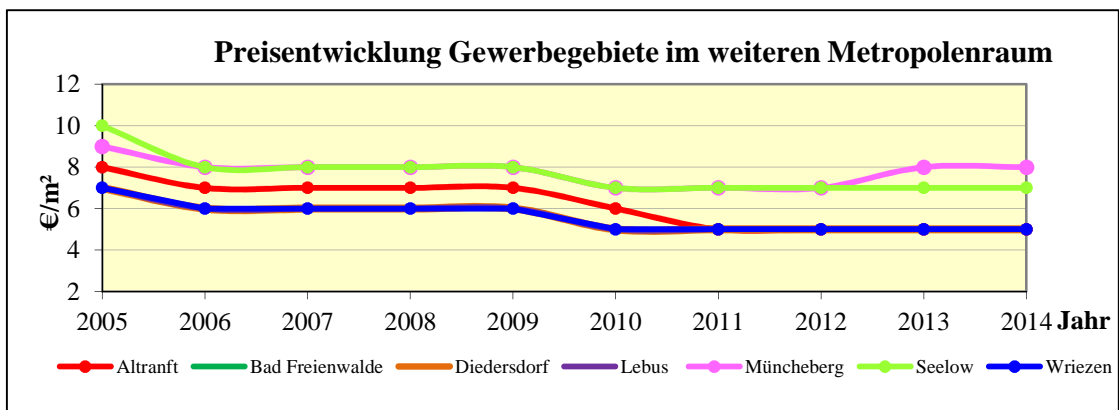
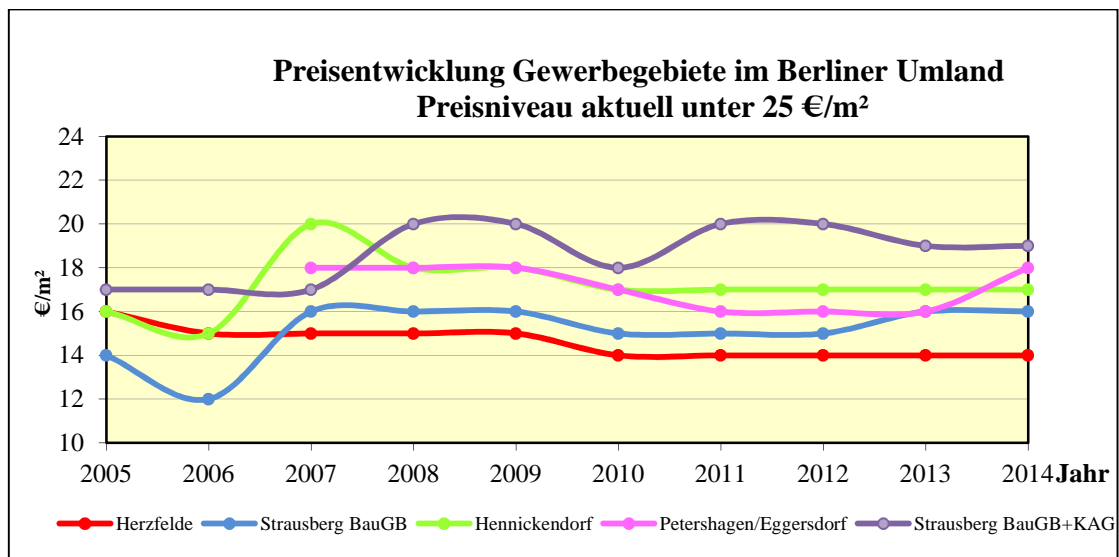
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.





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

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 2014 wurde nur 1 Kauffall über eine selbständige Fläche erfasst.

In Auswertung von 32 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 **10 % und 50 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

Im Mittel wurden wieder rund **28 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

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

Lageabhängigkeiten sind 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 142 Kauffälle für Brutorohbauland zur Verfügung, davon 8 Kauffälle aus dem Jahr 2014. 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 **50 %** des Bodenrichtwertes gezahlt.

Lageabhängigkeiten sind dabei ebenso nicht festzustellen. Die Flächenspanne beträgt 400 m² bis 7.500 m².

5.6 Sonstiges Bauland

► Erholungsgrundstücke (Zeitraum 2010 – 2014)

| Berliner Umland | | | | weiterer Metropolitanraum | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------|
| Ø Preis (€/m ²) | Preisspanne (€/m ²) | Ø Fläche (m ²) | Anzahl | Ø Preis (€/m ²) | Preisspanne (€/m ²) | Ø Fläche (m ²) | Anzahl |
| 13,50 | 5,00 – 22,00 | 895 | 19 | 11,50 | 5,00 – 18,50 | 800 | 20 |

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

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

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbba-re Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk im Eigentum zu haben bzw. zu errichten. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein. Dadurch erfolgt eine eigentumsrecht-liche Trennung zwischen dem Grund und Boden und dem Gebäude, das Eigentum des Erb-bauberechtigten 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 betra-gen **60 - 99 Jahre**. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch - Oderland wurden im Jahre 2014 insgesamt 32 Verträge über Erb-baurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft. Gemessen an der Anzahl der Verträge über bebautes und unbebautes Bauland liegt der Anteil bei ca. 1,6 %.

Die nachfolgende Tabelle stellt die ermittelten Erbbauzinsen der letzten 5 Jahre dar. Die Auswertung der Erbbauzinsen im Berichtsjahr 2014 basiert auf 31 geeigneten Kauffällen für unbebaute Grundstücke.

► **Erbbauzinssätze pro Jahr**

| Grundstücksart | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Anzahl 2014 |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| Wohnbaugrundstücke | Ø 4,9 % (4,5 - 5,0%) | Ø 4,3 % (4,0 - 5,0%) | Ø 4,2 % (4,0 - 4,5%) | Ø 4,6 % (4,5 - 5,0%) | Ø 4,5 % (4,0 - 4,5%) | 31 |
| Gewerbegrundstücke | Ø 5,0 % (5,0 - 5,0%) | Ø 5,5 % (4,0 u. 7,0%) | 5,0 % | Ø 5,5 % (5,0 - 6,0%) | - | 0 |
| Erholungsgrundstücke | 7,0 % | 7,0 % | - | - | - | 0 |

5.8 Sonderauswertungen

► **Eckgrundstücke**

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

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

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

Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren. Die Stichprobe basiert insgesamt auf 2.536 Kauffällen, wovon 346 Kauffälle auf Grundstücke in Ecklage entfielen.

Für Grundstücke in Ecklage lag der Quotient aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert bei 0,96. Dagegen lag der Quotient außerhalb der Ecklage bei 1,01, woraus sich eine Differenz von 4,95 % zum Quotienten in Ecklage ergibt.

► **Wassergrundstücke**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 9 Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke verkauft. Sie konzentrieren sich wieder auf die Bodenrichtwertzone am Stienitzsee in Hennickendorf.

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

| Lage | Bodenrichtwert (€/m ²) zum 31.12.2014 | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------|
| | Wasser- grundstücke | Grundstücke ohne Gewässeranbindung | Verhältnis (%) |
| am Straussee in Strausberg | | | |
| ◦ Badstraße | 100 | 70 | 143 |
| ◦ Fontanestraße | 100 | 70 | 143 |
| am Stienitzsee in Hennickendorf | | | |
| ◦ direkt am Stienitzsee | 130 | 40 | 325 |
| ◦ nahe Stienitzsee | 90 | 40 | 225 |

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 2014 veröffentlicht.

► Baugrundstücke im Außenbereich

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

Der Bodenwert für diese Baugrundstücke ist i. d. R. großen Schwankungen unterworfen. 80 % der Kauffälle liegen zwischen rund **25 %** und **70 %** der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen der nächstgelegenen Ortschaft.

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

Im Mittel wurden rund **50 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Die Stichprobe der letzten 5 Jahre bestand aus 14 geeigneten Kauffällen.

| Lage | Kauffälle 2014 | Kauffälle 2010-2014 | Spanne (€/m ²) |
|---------------|-------------------|------------------------|-------------------------------|
| Landkreis MOL | 3 | 14 | 3,00 - 40,00 |

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

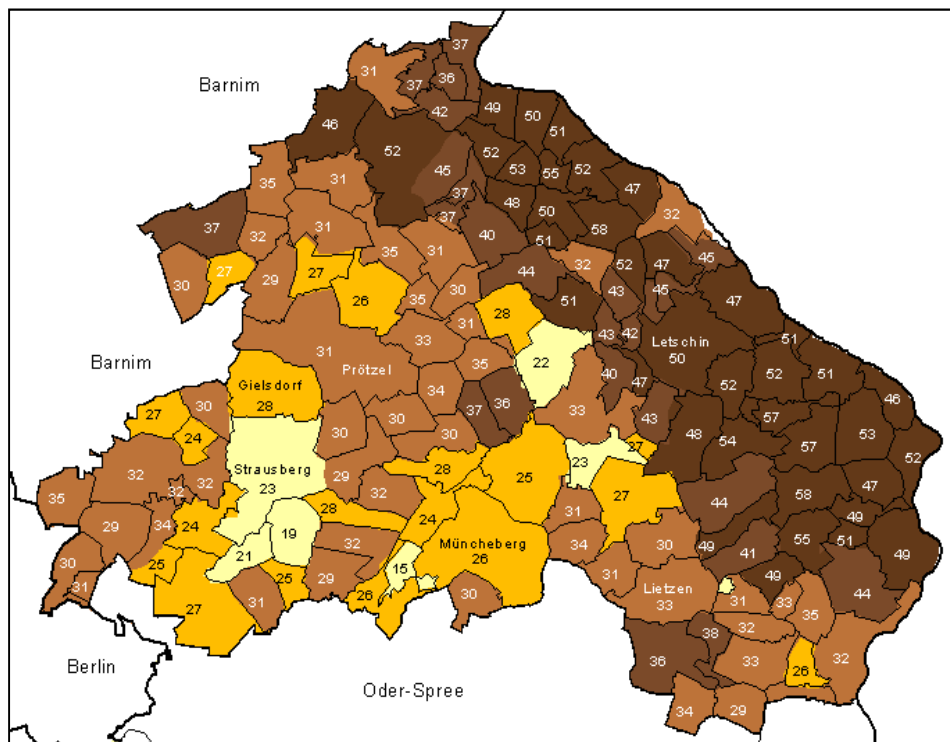
6.1 Allgemeines

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

22 % aller Kauffälle des Jahres 2014 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.

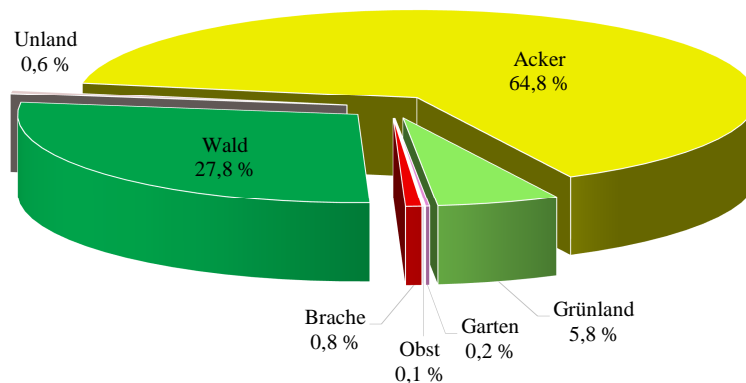
Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

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 sowie der Obstanbau hier nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft



Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand 31.12.2014

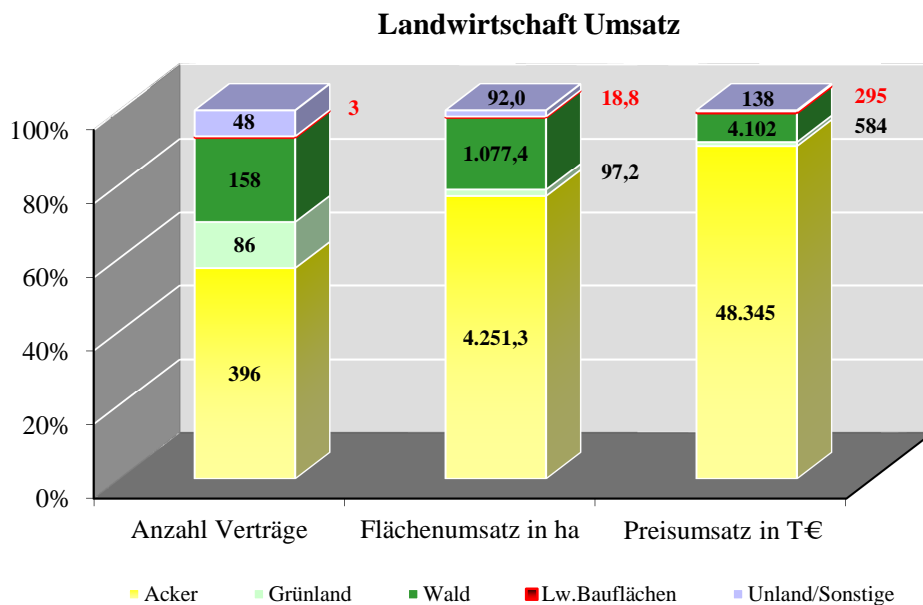
► **Umsätze 2014**

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt hat im Jahr 2014 weiter deutlich angezogen. Der Geldumsatz erreichte mit einer Steigerung von 84 % den Höchststand der letzten 10 Jahre und der Flächenumsatz mit einer Steigerung von 32 % den Höchststand der letzten 5 Jahre. Dass dabei die Anzahl der Verträge zum Vorjahr leicht um rund 1 % gefallen ist, belegt, dass im Mittel die veräußerte Fläche pro Kauffall erheblich gestiegen ist. Bei Acker hat sie sich mit rund 11 ha fast verdoppelt.

| Jahr | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz (Tausend €) | Flächenumsatz (ha) |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|
| 2013 | 699 | 29.028 | 4.180,8 |
| 2014 | 691 | 53.464 | 5.536,7 |
| Vergleich zum Vorjahr | - 1,1 % | + 84,2 % | + 32,4 % |

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 5.536,7 ha ca. 2,6 % der Kreisfläche bzw. ca. 3,0 % der Landwirtschaftsfläche aus.

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



Das Grundstücksmarktgeschehen in der Landwirtschaft wird mit einem Anteil von rund 90 % am Geldumsatz des gesamten landwirtschaftlichen Marktes vor allem vom Acker dominiert. Dagegen ist Grünland mit 1% Anteil eher unbedeutend.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

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

Der dem **Berliner Umland** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises (Grafik s. S. 9) wird jedoch separat als Berlinnaheer Raum untersucht, um den Einfluss der Hauptstadtnehe 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 31.12.2014 nachfolgend dargestellt.

| Bereich | Acker (€/m ²) | Anzahl* Kauffälle | Grünland (€/m ²) | Anzahl* Kauffälle |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Oderbruch | 1,30 (Ackerzahl 40 – 60) | 113 | 0,65 (Grünlandzahl 40- 60) | 12 |
| Ostbrandenburgische Platte | 1,00 (Ackerzahl 20 – 40) | 91 | 0,60 (Grünlandzahl 20 - 40) | 12 |
| Berlinnaher Raum | 0,90 (Ackerzahl 20 – 40) | 28 | 0,55 (Grünlandzahl 20 - 40) | 10 |

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

Dagegen sind separate Kleinstflächen (< 2.500 m²) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung hier nicht berücksichtigt.

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

► Preisniveau von Acker

Obwohl für Ackerland im Jahr 2014 mit einer Minderung von fast 10 % zum Vergleichsjahr deutlich weniger Kaufverträge abgeschlossen wurden, hat sich das Investitionsvolumen fast verdoppelt. Beim Flächenumsatz erfolgte eine Steigerung von 66 % zum Vorjahr.

Das begrenzte Angebot konnte die zunehmende Nachfrage nicht decken. In Folge dessen kam es zu weiteren Preissteigerungen. Die Bodenrichtwerte sind mit Ausnahme des Gebietes Berlinnaher Raum um rund 18 % zum Vorjahr gestiegen. In den letzten 5 Jahren hat sich der Ackerpreis damit für das Gebiet „Oderbruch“ mehr als verdoppelt und für das Gebiet „Ostbrandenburgische Platte“ genau verdoppelt.

Im Jahr 2014 wurden mit 4.251 ha Ackerfläche 3,5 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

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

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"

| Fläche (ha) | Ackerzahl | | | | | Verträge (Anzahl) | Kaufpreismittelwert (€/m²) | |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-------------|
| | <=30 | 31-40 | 41-50 | 51-60 | | | | 61-70 |
| 0,25-1 | 0,85 | 1,10 | 0,68 | 1,00 | 1,40 | 0,99 | 33 | 1,01 |
| | 0,63 | 1,09 | 1,10 | 1,23 | 1,10 | 0,96 | | |
| | 0,76 | 0,97 | 1,19 | 1,08 | 1,14 | 0,54 | | |
| | 0,95 | 0,85 | 0,99 | 1,20 | 1,10 | 1,60 | | |
| | | | | 0,80 | 0,89 | 1,49 | | |
| | | | | 1,10 | 1,49 | 0,80 | | |
| >1-2 | | 0,94 | 1,10 | 0,73 | 1,10 | 11 | 1,02 | |
| | | 1,10 | | 1,10 | 0,93 | | | |
| | | 0,80 | | | | | | |
| | | 0,83 | | | | | | |
| | | 1,04 | | | | | | |
| >2-5 | 0,57 | 0,90 | 2,53 | 1,10 | 2,10 | 27 | 1,25 | |
| | 1,70 | 1,40 | 0,85 | 1,04 | 0,85 | | | |
| | | 0,85 | 0,91 | 1,35 | 1,50 | | | |
| | | 1,88 | 0,84 | 2,00 | 1,50 | | | |
| | | 1,02 | 0,84 | 2,07 | 1,20 | | | |
| | | | 0,85 | 1,13 | | | | |
| | | | 0,80 | 1,02 | | | | |
| | | | 0,99 | | | | | |
| >5-10 | 0,80 | | 0,94 | 1,00 | 1,20 | 25 | 1,12 | |
| | | | 1,09 | 0,86 | 0,82 | | | 2,00 |
| | | | 0,90 | 1,46 | 1,29 | | | 1,81 |
| | | | 0,85 | 0,82 | 1,40 | | | 0,84 |
| | | | 0,80 | 0,95 | | | | 1,00 |
| | | | | 1,63 | 1,51 | | | |
| | | | | 0,93 | 0,75 | | | |
| | | | | 1,20 | | | | |
| >10-20 | | 1,10 | 1,00 | 1,16 | 1,05 | 10 | 1,26 | |
| | | 1,45 | 1,38 | 1,16 | 1,60 | | | |
| | | | 1,10 | 1,56 | | | | |
| >20-40 | | 1,10 | | 0,94 | 2,07 | 5 | 1,62 | |
| | | | | 1,79 | 2,21 | | | |
| Verträge (Anzahl) | 7 | 18 | 21 | 46 | 19 | 111 | | |
| Kaufpreismittel (€/m²) | 0,89 | 1,11 | 1,03 | 1,28 | 1,20 | | | |

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"

| Fläche (ha) | Ackerzahl | | | | | Verträge (Anzahl) | Kaufpreismittelwert (€/m²) | | | |
|---------------------------|---|---------------------|---------------------|-------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-------------|------|
| | <=20 | 21-30 | | 31-40 | | | | 41-50 | | |
| 0,25-1 | 0,91 | 1,27 | 0,71 | 0,80 | 0,58 | 23 | 0,81 | | | |
| | | 0,49 | 0,47 | | | | | 0,78 | 0,78 | 0,84 |
| | | 0,52 | 1,40 | | | | | 0,67 | 0,80 | 0,85 |
| | | 0,70 | 0,87 | | | | | 0,97 | 0,76 | |
| | | 0,47 | 1,01 | | | | | 0,90 | 1,18 | |
| >1-2 | | 0,80 0,88 | 0,95 | | 3 | 0,88 | | | | |
| >2-5 | 0,90 | 0,83 | 0,85 | 0,75 | 13 | 0,79 | | | | |
| | | 0,70 | 1,00 | 0,85 | | | | | | |
| | | 0,61 | 0,50 | 0,80 | | | | | | |
| | | | 0,85 | 0,69 | | | | | | |
| | | 0,95 | | | | | | | | |
| >5-10 | 1,20 1,08 0,85 0,87 | 1,23 | 0,86 | 0,99 | 29 | 0,95 | | | | |
| | | 0,65 | 0,72 | 1,23 | | | 0,66 | | | |
| | | 1,00 | 1,00 | 0,82 | | | 1,15 | | | |
| | | 0,85 | 1,18 | 1,10 | | | | | | |
| | | 0,62 | 0,64 | 1,04 | | | | | | |
| | | 1,00 | 0,58 | 1,35 | | | | | | |
| | | 0,50 | 1,26 | | | | | | | |
| | | | 1,20 | 0,86 | | | | | | |
| | 1,18 | | | | | | | | | |
| >10-20 | | 0,83 | 1,25 | 1,15 | 11 | 1,14 | | | | |
| | | 1,25 | 1,00 | 1,14 | | | | | | |
| | | 1,50 | 1,18 | 1,22 | | | | | | |
| | | 1,25 | 0,80 | | | | | | | |
| >20-40 | | 1,71 | 1,09 0,62 | 3 | 1,14 | | | | | |
| > 40 | | 1,24 | 1,03 | 5 | 1,16 | | | | | |
| | | 1,29 | 1,03 | | | | | | | |
| | | | 1,21 | | | | | | | |
| Verträge (Anzahl) | 6 | 34 | 40 | 7 | 87 | | | | | |
| Kaufpreismittel (€/m²) | 0,97 | 0,91 | 0,96 | 0,86 | | | | | | |

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

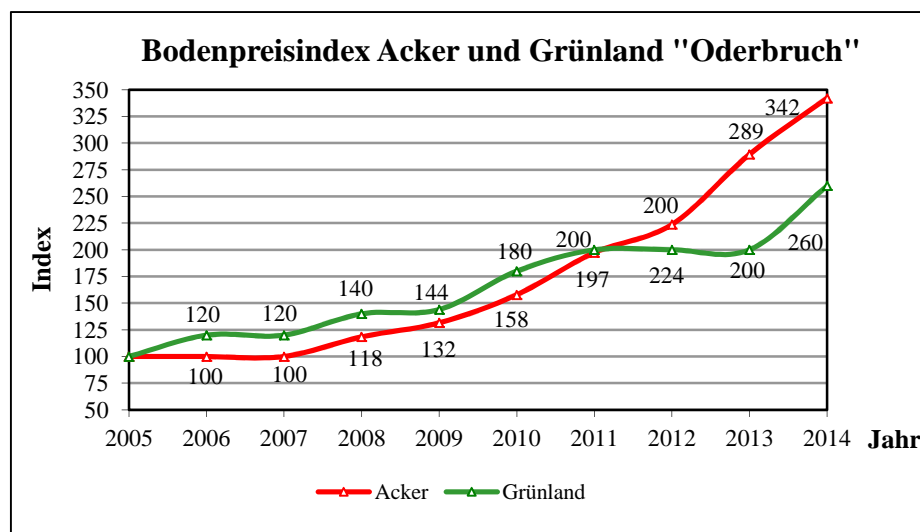
► Preisniveau von Grünland

Der Flächenumsatz für Grünland war leicht rückläufig und macht nur 1,8 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus. Im Jahr 2014 wurden 97 ha Grünlandfläche und damit 0,9 % der Grünlandfläche verkauft. Die niedrigen Umsatzzahlen korrespondieren mit dem Anteil am Gesamt bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilmarkt im Landkreis MOL. Der Geldumsatz lag bei 1,1 %.

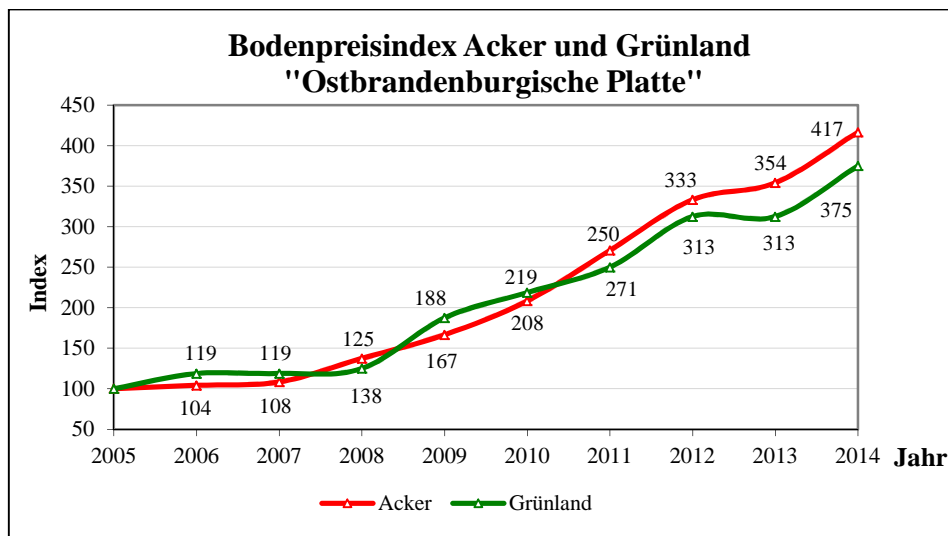
Für Grünland waren erhebliche Preissteigerungen von bis zu 30 % zum Vorjahr im Oderbruch auf 0,65 €/m² zu verzeichnen. Im Bereich Ostbrandenburgische Platte lag das mittlere Preisniveau 5 Cent pro m² und im Berlinnaheer Raum 10 Cent pro m² niedriger.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

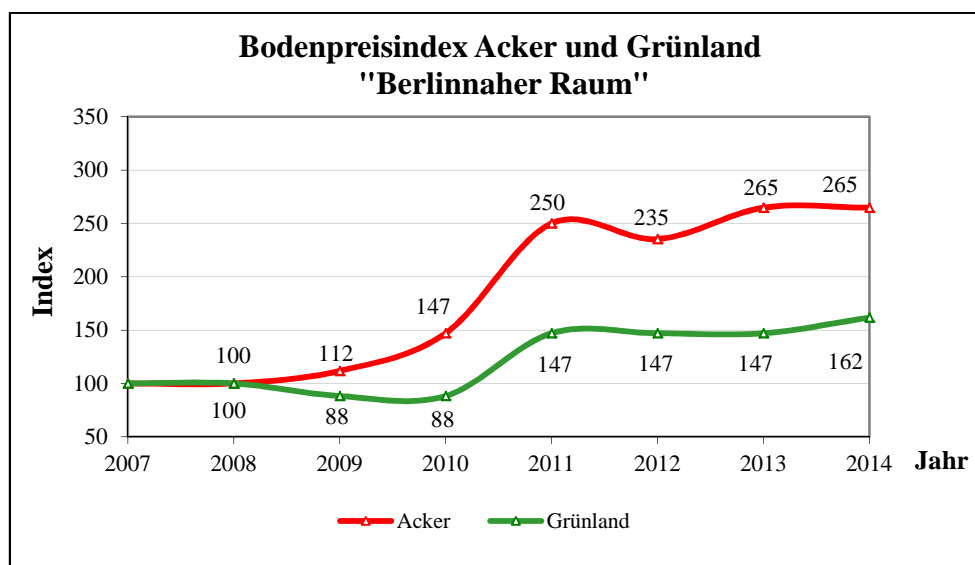
Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2005 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war ab dem Jahr 2007 insgesamt ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der sich beständig fortsetzte.



Nach mehrjähriger annähernder Kongruenz zwischen der Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise im „Oderbruch“ bleibt Grünland ab dem Jahr 2012 hinter der Entwicklung von Acker zurück.



Die Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise der "Ostbrandenburgischen Platte" verläuft nahezu kongruent.



Im "Berlinner Raum" ist bei Grünland nach 3-jähriger Konstanz im Berichtsjahr eine Steigerung festzustellen, während das Preisniveau für Acker gleich bleibend war. Insgesamt betrachtet bleibt jedoch die Entwicklung von Grünland hinter der Entwicklung von Acker zurück.

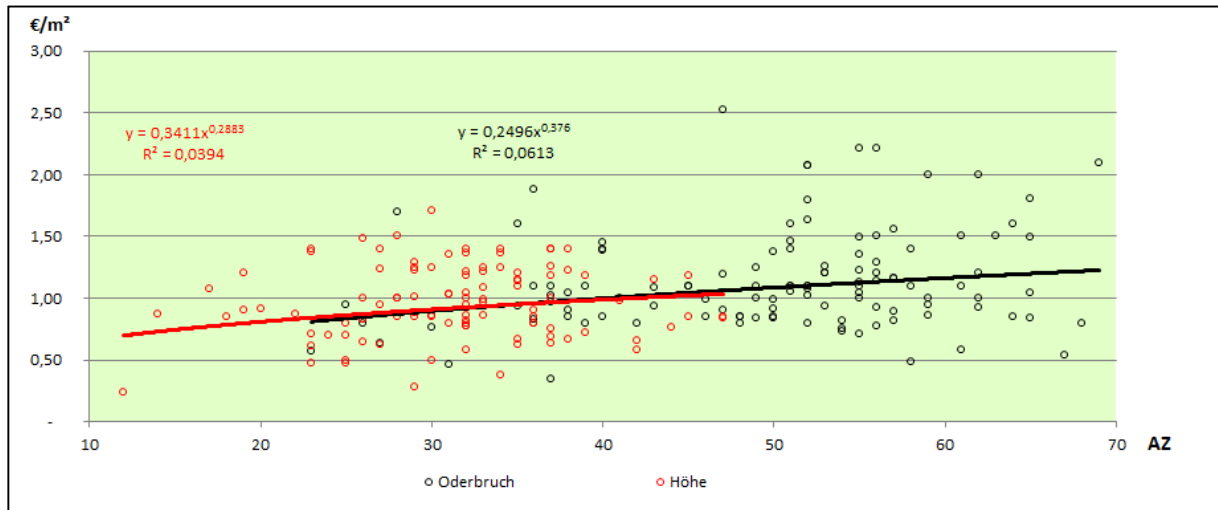
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Bei den nachfolgenden Auswertungen wird jeweils eine Einflussgröße separat untersucht. Die Untersuchung bezieht sich auf die Bodenrichtwertbereiche „Oderbruch“ sowie "Ostbrandenburgische Platte". Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen im „Berlinner Bereich“ bei großer Streuung der Kaufpreise ist hier eine Auswertung wenig stichhaltig.

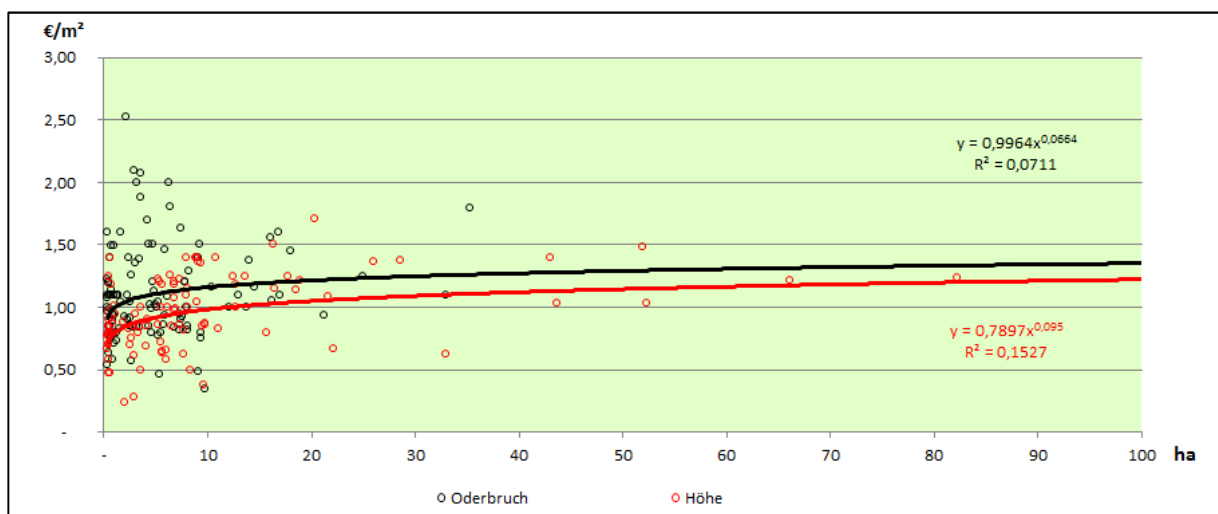
► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Bodengüte (Ackerzahl)**

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2014 wurde für Ackerland der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass im Trend die besten Böden die höchsten Kaufpreise erzielen, was insbesondere im Oderbruch deutlich wird (s. a. S. 36). Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) ist jedoch nicht nachweisbar (s. a. nachfolgende Grafik). Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.

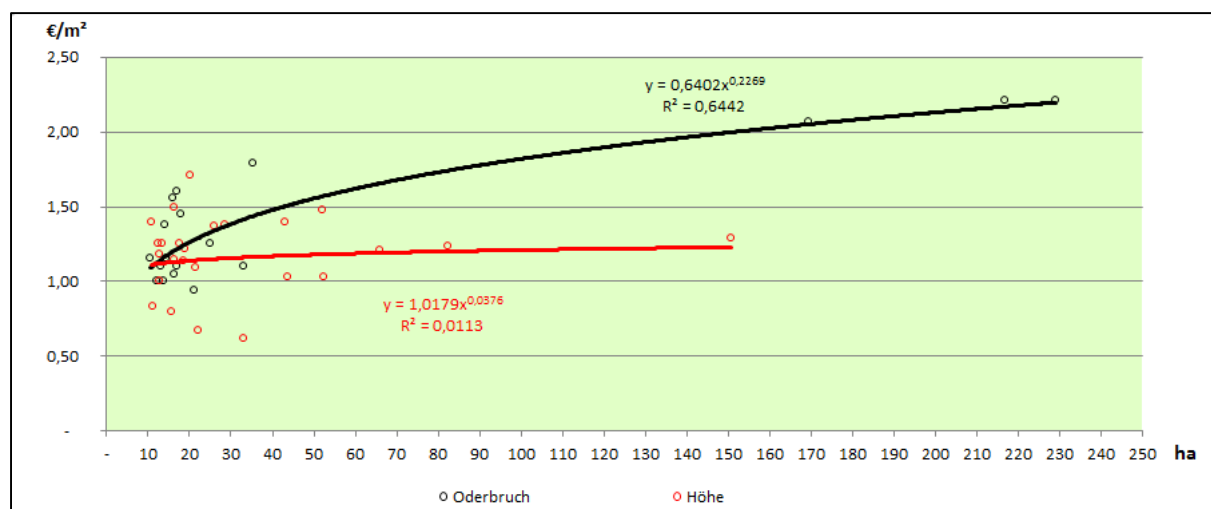


► **Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker von der Größe der veräußerten Fläche**

Wie bereits in den vorstehenden Tabellen (s. S. 36 und 37) deutlich wird, erzielen große Flächen die jeweils höchsten Bodenpreise. Die Zuschläge bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 10 % bis 35 % zum ermittelten Bodenrichtwert. In der Gesamtheit der Stichprobe ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Flächengröße nicht nachweisbar.



In Auswertung der Kauffälle ab 10 Hektar war für das Oderbruch im Untersuchungsjahr eine signifikante Abhängigkeit festzustellen (s. nachstehende Grafik). Dabei ist jedoch die geringere Datengrundlage zu berücksichtigen.



Bei der Bewertung von Flächen dieser Größenordnung wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

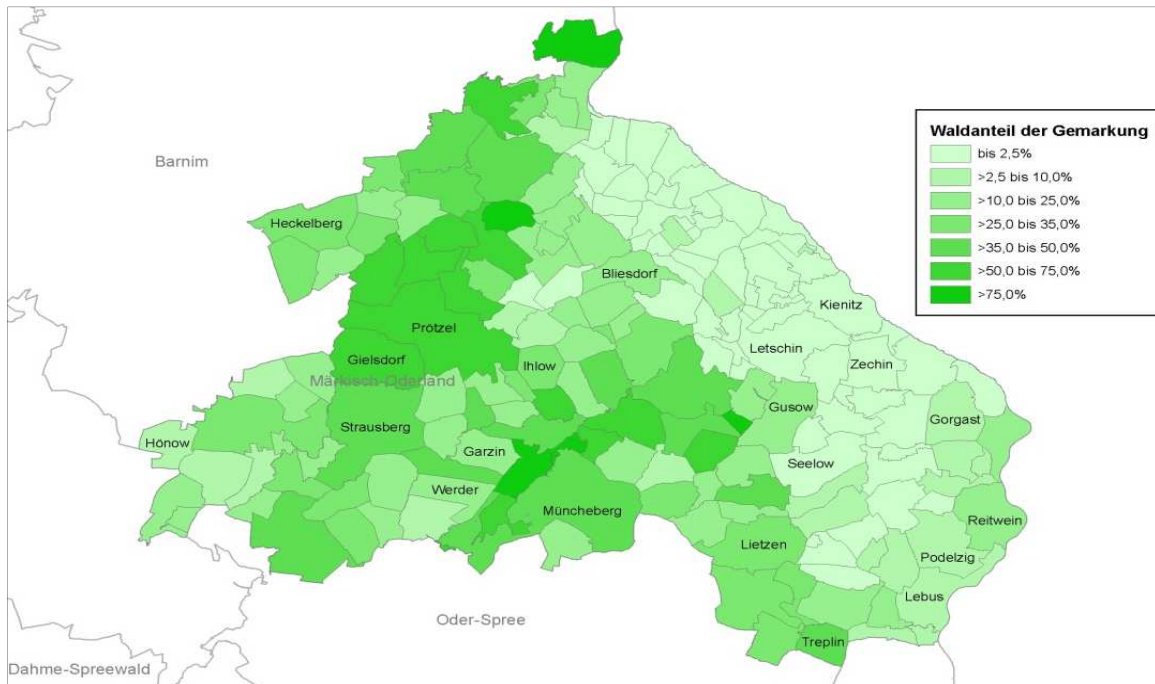
Als Ergebnis der Untersuchung für Ackerland ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine funktionelle Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis nach statistischen Methoden jedoch nicht ableitbar ist.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die 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 51.300 ha ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

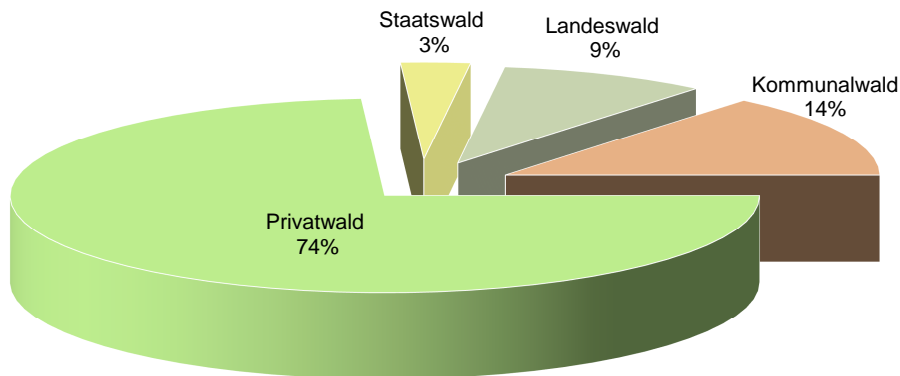
Der Landkreis Märkisch-Oderland hat zur Sicherung von Naturschutzaufgaben in Schutzgebieten Flächen ausgewiesen, für die die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Naturschutzgesetz vorgesehen ist.

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



Quelle: Landbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2015

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

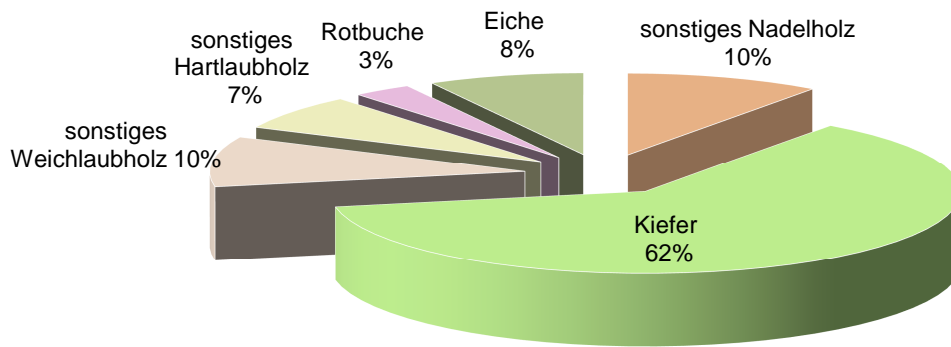


Quelle: Landbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2015

Zum Privatwald gehören das Waldeigentum von Privatpersonen, Unternehmen, Kirchen und Verbänden.

Landeswald ist der Wald im Alleineigentum des Landes Brandenburg, Staatswald der im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und anderer Bundesländer.

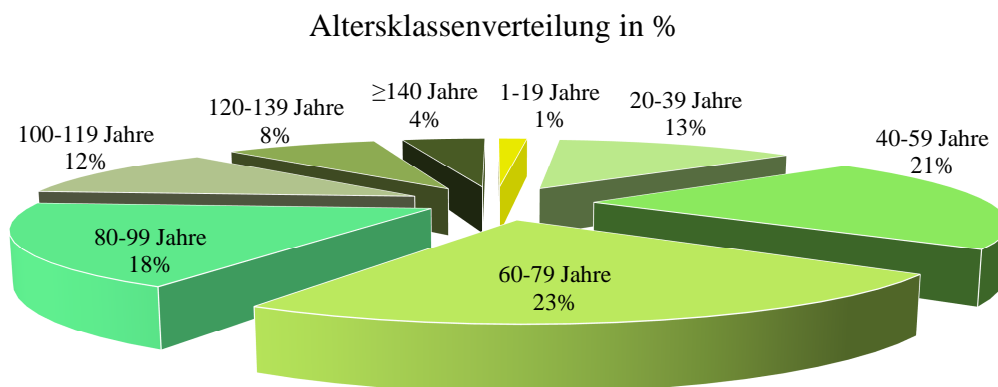
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



Quelle: Landbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2015

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

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



Quelle: Landbetrieb Forst Brandenburg, LFE, Datenspeicher Wald per 01.01.2015

In der Anzahl der veräußerten Grundstücke und beim Geldumsatz waren für Wald wieder Steigerungen festzustellen. Dagegen war der Flächenumsatz rückläufig, sodass im Mittel die veräußerte Fläche pro Kauffall gefallen ist. Dessen ungeachtet macht der Flächenumsatz für Wald fast 20 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus.

| Jahr | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz (Tausend €) | Flächenumsatz (ha) | ≈ Fläche (ha) |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|---------------|
| 2013 | 144 | 3.864 | 1.422 | 9,87 |
| 2014 | 158 | 4.102 | 1.077 | 6,82 |
| Vergleich zum Vorjahr | + 9,7 % | + 6,2 % | -24,2 % | -30,9 % |

6.3.1 Preisniveau

Das Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen ist nach der Stabilisierung im Vorjahr weiter angestiegen und erreicht mit einem Bodenrichtwert in Höhe von **0,60 €/m²** zum Stichtag 31.12.2014 einen neuen Höchststand. Damit hat sich das mittlere Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen in den letzten 6 Jahren versechsfacht. Aufgrund der höheren Preisentwicklung erreicht Wald das Preisniveau der Grünlandflächen.

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

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

Eine differenzierte Untersuchung der Wertanteile Boden und Aufwuchs war für das Untersuchungsgebiet nicht möglich, da wieder nur in 2 Kauffällen eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Aufwuchs vorhanden war.

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

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

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

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

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

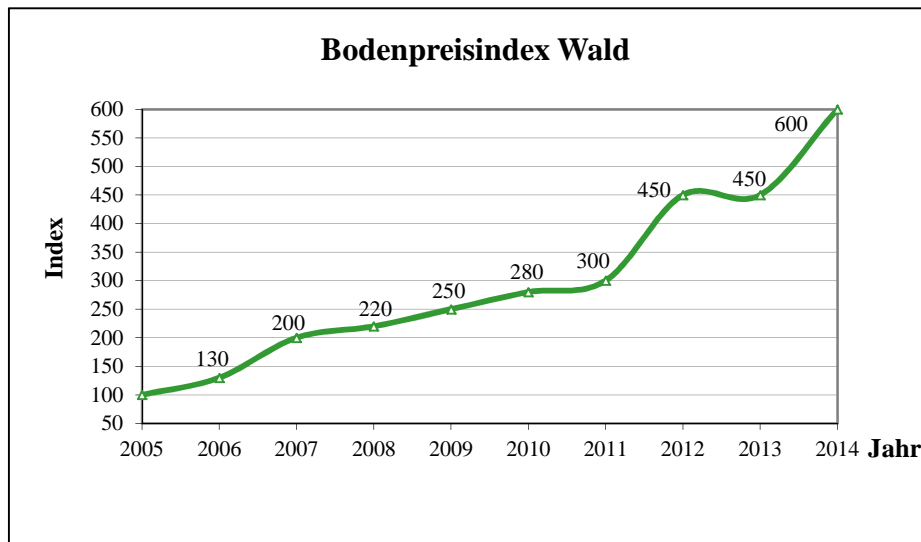
► Ortsnahe Fläche

Eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis ist in Auswertung der Kauffälle des Jahres 2014 statistisch nicht nachweisbar. In Einzelfällen werden jedoch für ortsnahe Grundstücke überdurchschnittliche Preise gezahlt.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2005 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Bei forstwirtschaftlichen Flächen sind im Kreis Märkisch-Oderland die höchsten Preissteigerungsraten festzustellen. Hier hat sich in den letzten 10 Jahren hat das Preisniveau versechsfacht.



6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

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

Die Grundstücksmarktaktivität ist in diesem Teilmarkt gering. Ab dem Jahr 2010 wurden diesbezüglich insgesamt 14 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2014 gab es nur einen Kauffall. Mit einer Ausnahme befinden sich die Erwerbsfälle ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes.

Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **0,70 €/m² und 3,70 €/m²**. Das Mittel der Jahre **2010 bis 2014** in Höhe von **1,80 €/m²** unterscheidet sich nicht vom Vergleichszeitraum.

6.5 Sonstige landwirtschaftliche 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.

Die Erwerbsfälle befinden sich ausschließlich im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolitanraumes.

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden in Auswertung der Jahre 2010 bis 2014 folgende Marktdaten festgestellt:

Unland / Geringstland

| Jahr | Durchschnitt (€/m ²) | Spanne (€/m ²) | Anzahl |
|------|----------------------------------|----------------------------|--------|
| 2010 | 0,14 | 0,01 – 0,28 | 24 |
| 2011 | 0,14 | 0,06 – 0,21 | 21 |
| 2012 | 0,16 | 0,03 – 0,30 | 28 |
| 2013 | 0,20 | 0,10 – 0,37 | 16 |
| 2014 | 0,17 | 0,08 – 0,32 | 11 |

► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

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

► Naturschutz- / Landschaftsschutz-/Biotopflächen

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden 125 Kauffälle registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 400 m² bis 22 ha auf.

| Anzahl | Durchschnitt (€/m ²) | Spanne (€/m ²) |
|--------|----------------------------------|----------------------------|
| 125 | 0,35 | 0,03 – 0,90 |

Der überwiegende Teil der Flächen (rund 60 % der Kauffälle) wurden für das EU-LIFE-Projekt „Kalkmoore Brandenburg“ erworben. Das Projekt hat das Ziel, Moorflächen als natürliche Kohlenstoffspeicher zu reaktivieren. Vorrangig die Gemarkungen Strausberg, Altlandsberg und Hennickendorf sind davon betroffen.

Träger ist der NaturSchutzFonds des Landes Brandenburg.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2014 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 89 Kaufverträgen im Jahr 2014 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Dabei war der Anteil der verkauften Gartenflächen im Berliner Umland mit 30 % aller Gartenverkäufe wieder gestiegen.

In Auswertung der Kaufpreise im Zeitraum 2010 bis 2014 für hausnahes Gartenland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **großen Streuung** in Höhe von 5 - 65 % 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 (40) | Ø 17 (Spanne 5-30) | 70 – 4.300 | ≤ 15 (153) | Ø 20 (Spanne 5-55) | 70 - 6.600 |
| >50 (39) | Ø 16 (Spanne 5-30) | 50 – 3.100 | >15 (85) | Ø 15 (Spanne 5-60) | 80 - 5.600 |

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

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

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

► Flächen für Erneuerbare Energien

Im Zuge der staatlich forcierten Energiewende wird vor allem im ländlichen Raum immer mehr Fläche zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien beansprucht. Im Landkreis Märkisch-Oderland wurde im Jahr 2014 in 254 Windkraftanlagen, auf 531 ha Freiflächen-Photovoltaikanlagen (incl. Nebenflächen), in 2296 Solaranlagen auf Dachflächen und in 38 Biogasanlagen erneuerbare Energie erzeugt.

Die vorgenannten Anlagen der regenerativen Energieerzeugung für Strom und Wärme verkörpern insgesamt eine Nennleistung (Leistung, die die Anlagen generieren können) von rund 775 MW und entsprechen einer weiteren Zunahme von 10 % gegenüber dem Vorjahr.

Mit einem Deckungsgrad von rund 150 % liegt ein Überschuss von regional erzeugter Stromenergie vor.

Hinweis:

Photovoltaikanlagen produzieren Strom; thermische Solaranlagen produzieren Wärme

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

Windkraftanlagen

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

Für das Berichtsjahr liegt für Grundstücke zur Windkraftnutzung kein Kauffall vor. In den letzten 5 Jahren wurden 2 Kauffälle registriert. Sie sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

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

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge der letzten 8 Jahre festgestellt:

| Fallkonstellation | | mittleres Preisniveau €/m ² (gerundet) | |
|--|---------------------------------|--|--|
| | | Vertrag enthält keine zusätzlichen Ablösebeträge | Vertrag enthält zusätzli- che Ablösebeträge |
| verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Diffe- renzierung | | 2,00 (0,50 – 7,50) | o. A. |
| Vertrag enthält differen- zierte 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

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

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

Die Gärückstände aus Biogasanlagen dienen als landwirtschaftliche Düngemittel.

Für das Berichtsjahr liegt nur ein Kauffall für einen Standort von Biogasanlagen vor. In Auswertung von 11 Kauffällen der Jahre 2010 bis 2014 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **1,00 €/m² und 10,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **4,40 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 220 m² und 100 ha. Größenabhängigkeiten sind nicht erkennbar.

Die Kauffälle sind alle dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen/Solaranlagen

Für das Berichtsjahr liegen 4 Kauffälle für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor. In Auswertung von 14 Kauffällen der Jahre 2010 bis 2014 ist eine Schwankung im Preisniveau zwischen **2,00 €/m² und 12,00 €/m²** festzustellen. Im Mittel wurden **5,60 €/m²** gezahlt. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 0,1 ha und 10 ha und sind zu 65 % dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen. Ein Einfluss der Zeit, der Lage und der Größe der veräußerten Fläche ist nicht erkennbar.

► Weitere Teilmärkte

| Teilmarkt | Kauffälle 2014 | Kauffälle 2010-2014 | Durchschnitt (€/m ²) | Spanne (€/m ²) |
|--|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Dauerkleingärten nach BKleingG | 7 | 11 | 3,00 | 1,00 bis 7,00 |
| Wasserflächen Seen | 1 | 5 | 0,44 | 0,10 bis 0,94 |
| Kleine Fließgewässer | 1 | 2 | 0,35 | 0,19 bis 0,50 |
| Gräben | 3 | 19 | 0,85 | 0,10 bis 2,78 |
| Sportanlagen Sportplätze | 1 | 6 | 1,35 | 0,50 bis 2,50 |
| Motor-Cross-Strecken | 1 | 1 | 0,70 | 0,70 bis 0,70 |
| Private Wege im Außenbereich | 7 | 31 | 0,95 | 0,10 bis 2,80 |
| im Innenbereich | 6 | 42 | 4,90 | 0,50 bis 15,00 |
| Lagerplätze | - | 13 | 2,60 | 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 24 geeignete Kauffälle über Straßenverkehrsflächen vor, die bereits vor dem Erwerb öffentlich genutzt wurden (rückständiger Grunderwerb) und nicht dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** unterlagen. Die Kauffälle beziehen sich wie in den Vorjahren ausschließlich auf Straßenflächen innerhalb der Ortslagen.

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

| Berliner Umland | weiterer Metropolenraum |
|---|---|
| innerhalb der Ortslage (€/m ²) | innerhalb der Ortslage (€/m ²) |
| Ø 1,70 (Spanne 1,00 - 5,00) | Ø 1,40 (Spanne 0,40 - 2,20) |
| Datenbasis 15 Kauffälle | Datenbasis 9 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 2010 wurden lediglich 2 Kauffälle erfasst, im Jahr 2014 gab es keinen Kauffall.

Beim Preisniveau für Abbauland ist zwischen bergfreien und grundeigenen Rohstoffen zu unterscheiden.

Mit der Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen 1996 gehören die im Landkreis Märkisch-Oderland vorwiegend vorhandenen Bodenschätze (Sand, Kies und Lehm) grundsätzlich zu den grundeigenen Bodenschätzen. Ausnahmen existieren jedoch für die bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Bergbauberechtigungen (Erlaubnis, Bewilligung und Bergwerkseigentum). Damit unterliegen die bisher nach Einigungsvertrag bergfreien Bodenschätze einem Bestandsschutz.

- **bergfreie Bodenschätze**

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

- **grundeigene Bodenschätze**

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

In Auswertung von 2 Kauffällen über grundeigene Bodenschätze der Jahre 2010 bis 2014 lag der Mittelwert im Preisniveau mit **2,10 €/m²** bei dem Vorjahreswert bei einer Schwankung zwischen **1,80 €/m² und 2,40 €/m²**. Die veräußerten Grundstücke hatten eine Größe zwischen 1.500 m² und 6 ha.

(Weitere Informationen s. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.)

► Stellplätze

Die Kauffälle für Stellplätze der letzten fünf Jahre sind ausschließlich dem Berliner Umland zuzuordnen. Es war lediglich ein aktueller Kauffall vorhanden. In Auswertung von 9 Kauffällen ab dem Jahre 2010 lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise für Stellplätze einer sehr großen Streuung unterliegen.

Das Preisniveau von Stellplätzen **für Einzelnutzung** (Flächen bis 20 m²) lag jeweils zwischen 5 % und 20 % über dem Bodenrichtwert für Bauland. Das Mittel aus 4 Verkäufen betrug rund **2.100 € bzw. 152 €/m²**.

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

Für **Stellplatzanlagen** wurden im Mittel rund **15,00 €/m²** bei einer Spanne von **10,00 €/m² bis 20,00 €/m²** gezahlt. Die Flächen waren im Mittel 1.300 m² groß bei einer Spanne von 450 m² bis 2.300 m².

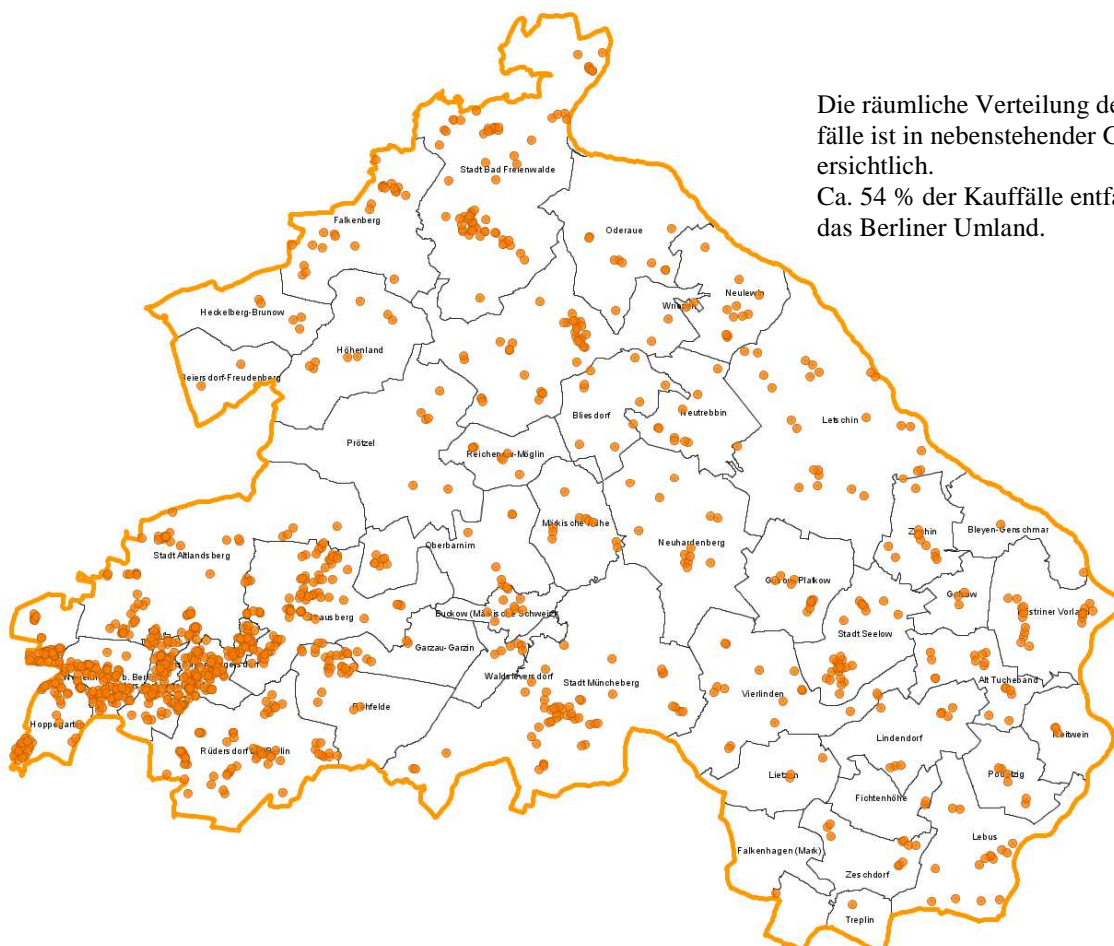
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Während die Umsatzzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr ausnahmslos gestiegen sind, war das Marktgeschehen der bebauten Grundstücke in den anderen Teilmärkten durchweg rückläufig. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten verläuft dabei sehr unterschiedlich. Nachdem im Vorjahr für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürogebäuden mehr als dreimal so viel wie im Vorvorjahr investiert wurde, waren hier die größten Rückgänge zu verzeichnen.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2014.

| Gebäudeart | Anzahl in % | Anzahl | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
|--|-------------|-----------|-----------|-------------------------|-----------|------------|-----------|
| | | Anzahl | % zu 2013 | (1.000 m ²) | % zu 2013 | (100 T €) | % zu 2013 |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 61,3 | 679 | 6,9 | 1.283 | 10,4 | 934 | 16,6 |
| Reihenhäuser/DHH | 13,4 | 149 | -7,5 | 147 | -7,0 | 152 | -5,6 |
| Mehrfamilienhäuser | 6,5 | 72 | -13,3 | 220 | -28,8 | 140 | -36,4 |
| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | 4,6 | 51 | -23,9 | 162 | -64,9 | 220 | -28,3 |
| Wochenendhäuser | 6,2 | 69 | -26,6 | 62 | -42,1 | 30 | -3,2 |
| sonstige Gebäude | 8,0 | 89 | -12,7 | 1836 | -20,3 | 97 | -34,5 |
| Gesamt | 100,0 | 1.109 | -3,3 | 3.710 | -17,6 | 1.573 | -6,0 |



Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist in nebenstehender Grafik ersichtlich.

Ca. 54 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2014 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle (in der Klammer) belegt die Größe der Stichprobe, die innerhalb einer Untersuchungsgruppe unterschiedlich sein kann.

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

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

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

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

► Einfamilienhäuser

Berliner Umland

| Lage Objekt | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|----------------|--------------------|---|---|-----------------------------------|
| allg. Ortslage | | | | |
| EFH | | | | |
| BJ ≤1945 | 180.000 (46) | 830 | 1.540 (46) | 120 |
| BJ >1945-1990 | 180.000 (39) | 880 | 1.500 (37) | 120 |
| BJ >1990-2009 | 230.000 (64) | 700 | 1.810 (64) | 130 |
| BJ >2009 | 310.000 (5) | 690 | 2.360 (5) | 130 |
| neue Wohnparks | | | | |
| EFH gesamt | 205.000 (19) | 560 | 1.890 (19) | 115 |

weiterer Metropolenraum

| Lage Objekt | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|----------------|--------------------|---|---|-----------------------------------|
| allg. Ortslage | | | | |
| EFH | | | | |
| BJ ≤1945 | 70.000 (9) | 890 | 570 (8) | 120 |
| BJ >1945-1990 | 90.000 (18) | 750 | 790 (18) | 120 |
| BJ >1990-2009 | 165.000 (19) | 730 | 1.400 (19) | 125 |
| neue Wohnparks | | | | |
| EFH gesamt | 130.000 (2) | 840 | 1.000 (2) | 140 |

► Zweifamilienhäuser

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

| Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum |
|---|--|
| Ø 250.000 € (Spanne 180.000-300.000) | Ø 140.000 € (Spanne 45.000-240.000) |
| Datenbasis 6 Kauffälle | Datenbasis 2 Kauffälle |

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

8.2.2 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat zum 2. Mal aktuelle Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 abgeleitet und damit den Veränderungen auf dem regionalen Immobilienmarkt Rechnung getragen. Für die Wertermittlung nach dem reformierten Sachwertverfahren gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 mit umfangreichen Neuerungen für die Wertermittlungspraxis sind Sachwertfaktoren zur Anpassung der ermittelten vorläufigen Sachwerte an die regionalen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unerlässlich.

Die SW-RL soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes von Grundstücken nach bundesweit einheitlichen Grundsätzen sicherstellen. Dabei knüpft sie an §§ 21 bis 23 der ImmoWertV an und ersetzt entsprechende Vorschriften der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006). Die NHK 2000 der Anlage 7 der WertR 2006 wird durch die NHK 2010 der Anlage 1 der SW-RL abgelöst. Allein für Ein- und Zweifamilienhäuser sind hier 240 Kostenkennwerte tabellarisch aufgelistet.

Die Anwendung der SW-RL und die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg ist in der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014 geregelt.

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

Das Risiko einer Verzerrung durch ungenaue oder fehlende Daten soll bei der vorliegenden Analyse durch eine entsprechend umfassende Stichprobe minimiert werden und zu einer sachgerechten Ableitung des kausalen Zusammenhangs führen.

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung von 503 sachwertbezogenen Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Jahre 2012 bis 2014 entsprechend der SW-RL nach folgender Formel ermittelt:

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

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

| Modell zur Berechnung der Sachwerte für EFH, DHH, ZFH, RH | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|-------------------------------|---|---|--|-------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Gebäudewert | = x | Bruttogrundfläche nach 4.1.1.4 SW-RL Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 1 SW-RL* (<i>enthalten Baunebenkosten</i>) Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Punkt 3.4 RL SW-BB: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)</td> <td style="width: 50%;">normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2: (einfach)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)</td> <td>normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4: (gehoben)</td> <td>überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5: (stark gehoben)</td> <td>hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard</td> </tr> </table> | Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet) | normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung | Standardstufe 2: (einfach) | normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995 | Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß) | normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995 | Standardstufe 4: (gehoben) | überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005 | Standardstufe 5: (stark gehoben) | hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard |
| Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet) | normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung | | | | | | | | | | | |
| Standardstufe 2: (einfach) | normale Bauausführungen und / oder Mo- dernisierungen bis vor ca. 1995 | | | | | | | | | | | |
| Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß) | normale Bauausführungen und / oder durch- schnittliche Modernisierungen ab ca. 1995 | | | | | | | | | | | |
| Standardstufe 4: (gehoben) | überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005 | | | | | | | | | | | |
| Standardstufe 5: (stark gehoben) | hochwertige Bauausführung, tlw. Passiv- hausstandard | | | | | | | | | | | |
| | x - | Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2010 = 100 Alterswertminderung linear (§ 23 ImmoWertV); (Gesamtnutzungsdauer 60-80 Jahre in Abhängigkeit des Gebäudestandards nach Anlage 3 SW-RL; Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden in Anlehnung an Anlage 4 SW-RL in 5-Jahresschritten | | | | | | | | | | |
| Bodenwert | = | Grundstücksfläche × Bodenrichtwert/m ² zum Kaufzeitpunkt; ggf. Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für das Berliner Umland | | | | | | | | | | |
| Wert der Nebenge- bäude | | Garagen pauschaler alterswertgeminderter Sachwert (Einzelgarage 6.000 €) weitere Nebengebäude sind nach der Marktanpassung zu berücksichtigen | | | | | | | | | | |
| Wert sonstiger bau- licher Anlagen und Außenanlagen | | pauschaler Wertansatz: 4 % vom Gebäudewert nach Alterswertminderung | | | | | | | | | | |
| Sachwert (vorläufig) | = | Gebäudewert + Bodenwert (auf Basis Bodenrichtwert und Umrechnungs- koeffizienten) + Wert der Garagen und sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen | | | | | | | | | | |

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

Die unterschiedliche Nutzung im Dachgeschoss wurde entsprechend der Kostenkennwerte berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung im Zusammenhang mit einem Drempel erfolgte nicht.

Es wird entsprechend den Erfahrungswerten für das Normobjekt bei Objekten mit voll ausgebautem Dachgeschoss davon ausgegangen, dass sie überwiegend einen Drempel haben. Dagegen wird bei nicht ausgebauten Dachgeschossen davon ausgegangen, dass sie vorwiegend ohne Drempel errichtet wurden. Vom üblichen abweichende Nutzbarkeiten im Dachgeschoss bzw. ausgebaute Spitzböden sind durch Zu- bzw. Abschläge zu den NHK 2010 in Höhe von 5 % bis 10 % sachverständig zu berücksichtigen.

Bauteile, die wertmäßig erheblich vom Üblichen abweichen wie z. B. große Dachgauben über 5 m Länge, Balkone und Dachterrassen über 5 m² Grundfläche sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

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

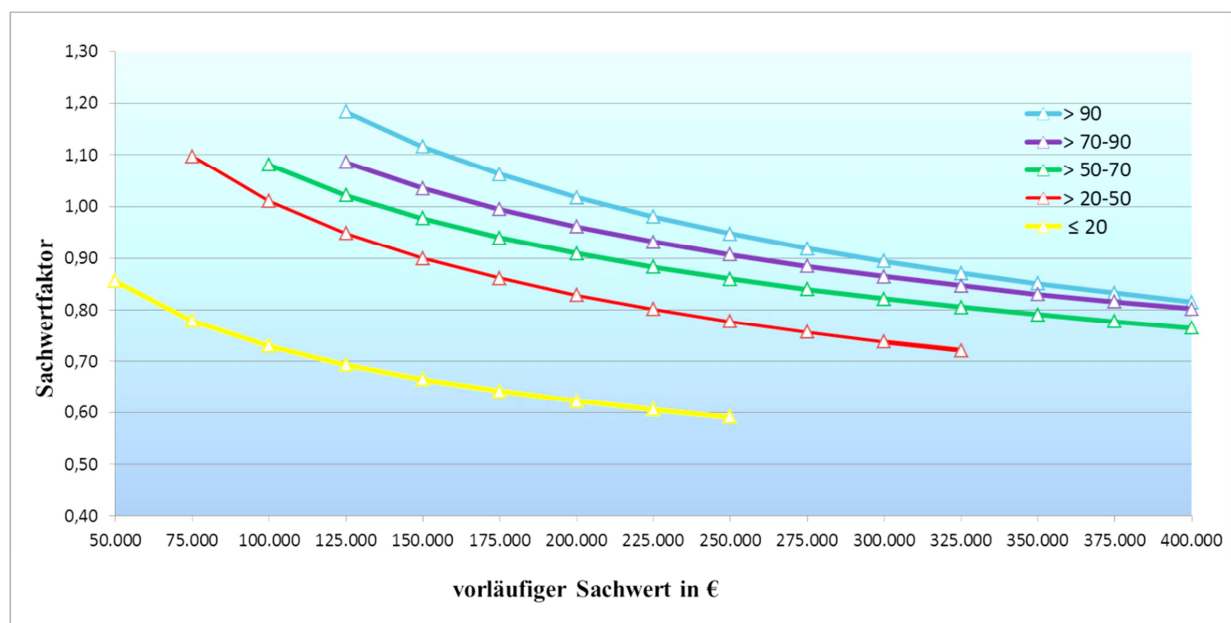
Neben dem vorläufigen Sachwert wird der Kaufpreis noch von weiteren Merkmalen wie Objektart, Lagewertigkeit (Bodenpreisniveau), konjunkturelle Entwicklung sowie der Vermietung beeinflusst.

Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

| Einflussgröße | Selektion geeigneter Kaufpreise |
|----------------------------|--|
| Objektart | EFH, DHH, ZFH, RH* (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte) |
| Lagewertigkeit | getrennte Auswertung nach Bodenpreisniveaunklassen keine Außenbereichslagen |
| konjunkturelle Entwicklung | Untersuchungszeitraum 3 Jahre |
| Vermietung | keine vermietete Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen |
| Erstverkäufe | keine Erstverkäufe, da es sich nicht um ein am Markt erzielten Wert handelt, sondern in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert steht |

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

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



* Die vorliegende Auswertung bezieht wieder den gesamten Grundstücksmarkt des individuellen Wohnungsbaus ein, um umfassend Sachwertfaktoren zur Verfügung zu stellen. Für eine Abzweigung und separate Untersuchung der Teilmärkte Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser ist die Datengrundlage zu gering.

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

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktoren nach Bodenrichtwert-Kategorien | | | | |
|---|---|---------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | ≤ 20 | > 20-50 | > 50-70 | > 70-90 | > 90 |
| 50.000 | 0,86 | | | | |
| 75.000 | 0,78 | 1,10 | | | |
| 100.000 | 0,73 | 1,01 | 1,08 | | |
| 125.000 | 0,69 | 0,95 | 1,02 | 1,09 | 1,18 |
| 150.000 | 0,66 | 0,90 | 0,98 | 1,04 | 1,12 |
| 175.000 | 0,64 | 0,86 | 0,94 | 0,99 | 1,06 |
| 200.000 | 0,62 | 0,83 | 0,91 | 0,96 | 1,02 |
| 225.000 | 0,61 | 0,80 | 0,88 | 0,93 | 0,98 |
| 250.000 | 0,59 | 0,78 | 0,86 | 0,91 | 0,95 |
| 275.000 | | 0,76 | 0,84 | 0,88 | 0,92 |
| 300.000 | | 0,74 | 0,82 | 0,86 | 0,89 |
| 325.000 | | 0,72 | 0,81 | 0,85 | 0,87 |
| 350.000 | | | 0,79 | 0,83 | 0,85 |
| 375.000 | | | 0,78 | 0,82 | 0,83 |
| 400.000 | | | 0,77 | 0,80 | 0,82 |
| Kauffallanzahl | 78 | 114 | 167 | 78 | 66 |
| Bestimmtheitsmaß (B) ¹ | 0,16 | 0,21 | 0,15 | 0,18 | 0,34 |
| Korrelationskoeffizient ² (MAF/ vorl. Sachwert) | 0,40 | 0,46 | 0,39 | 0,42 | 0,58 |
| Formel | 10,31x ^{-0,23} | 27,204x ^{-0,286} | 18,996x ^{-0,249} | 22,96x ^{-0,26} | 50,592x ^{-0,32} |

Hinweise:

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

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

Durch den Wert für das Bestimmtheitsmaß und den Korrelationskoeffizienten ist grundsätzlich zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Kennziffern auf weitere - nicht ausgewiesene – Sekundärabhängigkeiten hindeuten bzw. ohnehin nur ein eingeschränkter Zusammenhang besteht (u. a. Marktvolatilität).

Daher empfiehlt der Gutachterausschuss generell bei der Anwendung dieser Faktoren die Unterlegung der Bewertungsergebnisse durch einen Abgleich mit tatsächlichen Kaufpreisen oder andere geeignete Methoden zur Plausibilitätsprüfung.

Die Untersuchungsergebnisse basieren auf einer mittleren Grundstücksgröße von 750 m² bei einer Schwankungsbreite von 300 m² bis 1.300 m².

Für das binnen- und hochwassergefährdete Oderbruch ist entsprechend den Untersuchungsergebnissen davon auszugehen, dass die Sachwertfaktoren nochmals um 5 % - 10 % niedriger liegen.

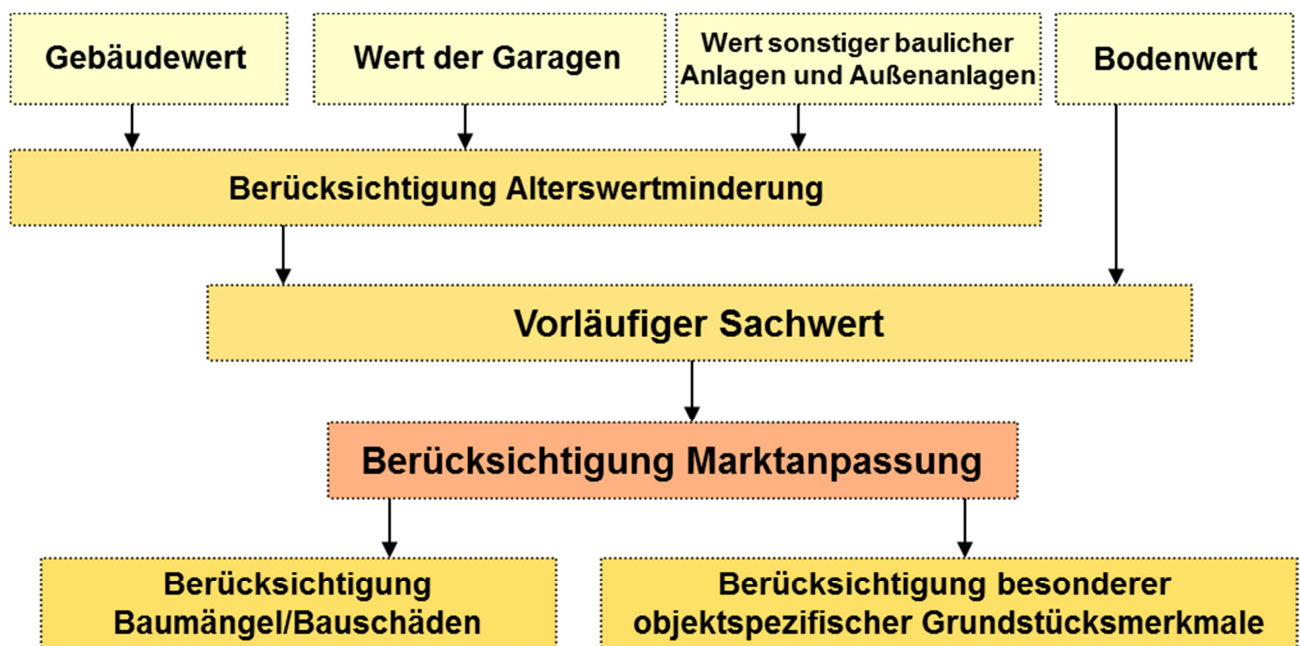
Im Ergebnis der Untersuchung von Grundstücken, die mit Doppelhaushälften (DHH) bzw. Reihenmittel- und Reihenendhäusern (RH) bebaut sind, ist festzustellen, dass die Sachwertfaktoren für diese Objekte schwerpunktmäßig um ca. 5 % niedriger liegen und demgemäß ein zusätzlicher Korrekturfaktor in Höhe von 0,95 angemessen ist.

Erwartungsgemäß steigen die ermittelten Sachwertfaktoren mit zunehmender Lagewertigkeit und damit dem Bodenpreisniveau.

Die Veränderungen des Immobilienmarktes spiegeln sich in den aus aktuellen Kaufpreisen abgeleiteten Marktdaten entsprechend wieder. Insbesondere im Berliner Umland haben die Immobilienpreise weiter angezogen, wodurch die Sachwertfaktoren gegenüber der vorjährigen Auswertung höher liegen. Dagegen waren in den ländlichen Gebieten Preisrückgänge zu verzeichnen, die zu niedrigeren Sachwertfaktoren führten.

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

Das schematische Sachwertmodell wird nachfolgend dargestellt:



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

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser

Nachdem der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2013 erstmalig bodenwertbezogene Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser veröffentlichte, wurde entsprechend der mehrjährigen Erfahrung bei der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren die zu untersuchende Stichprobe zur Verbesserung ihrer Aussagekraft von 2 Jahre auf 3 Jahre erweitert.

Für Kaufinteressenten kann anhand dieser Wohnflächenpreise eingeschätzt werden, ob der Kaufpreis für die Immobilie angebracht ist. Sachverständige können die von ihnen ermittelten Werte zumindest plausibilisieren, wobei Werte ab einer Stichprobe von ca. 20 Kauffällen durchaus belastbar erscheinen.

Derzeitig wird durch eine Arbeitsgruppe der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg an einer Methodik zur Ableitung normierter Wohnflächenpreise als Grundlage für Vergleichsfaktoren entsprechend der Vergleichswertrichtlinie gearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sollen dann Bestandteil der nächsten Grundstücksmarktberichte werden.

Folgende Parameter wurden der Auswertung zugrunde gelegt:

Selektionsansatz in der automatisierten Kaufpreissammlung:

| | |
|----------------------|--|
| Untersuchungsgebiet: | Gesamter Landkreis MOL |
| Kauffalldatum: | 01.01.2012 – 31.12.2014 |
| Anlass: | gewöhnlicher Geschäftsverkehr ohne Zwangsversteigerungen |
| Grundstücksart: | Objekt selbständiges Baugrundstück |
| Grundstücksfläche: | 300 m ² – 1.300 m ² |
| Wohnfläche: | bekannt |
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus |
| Gebäudewert: | größer 20.000 € bei Bodenwerten bis 20 €/m ² bzw. 50.000 € bei Bodenwerten über 20 €/m ² um insbesondere bei höheren Bodenwerten ein für die Ableitung von Wohnflächenpreisen ungünstiges Verhältnis zwischen Bodenwert und Gebäudewert zu vermeiden. |
| Spezifizierung: | Ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) und ohne vermietete Objekte |

Anzahl geeigneter Kauffälle: 622

Zielgröße:

Wohnflächenfaktor aus Gesamtkaufpreis (Bodenwert und Gebäudewert)

Relevante Einflussgrößen:

Bodenwertniveau
Baujahr
Sanierungszustand

Bodenwertniveau analog der Einteilung zur Ableitung der Sachwertfaktoren:

| | | | | |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 0 – 20 €/m ² | 21 – 50 €/m ² | 51 – 70 €/m ² | 71 – 90 €/m ² | > 90 €/m ² |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|

Baujahresklassen:

- bis 1945 dabei teilsaniert,
vollsaniert
- 1945 bis 1990 dabei teilsaniert
vollsaniert
- 1991 bis 2009 ab Baujahr 1991 keine Unterscheidung nach
Sanierungszuständen in den Kaufpreisen erkennbar
- ab 2010

Das Merkmal unsaniert wird nicht untersucht, da diese Objekte am Markt in der Regel Gebäudewerte unter 20.000 € erzielen und somit nicht Gegenstand der Betrachtung sind.

Baujahre und Sanierungszustände wurden aus den notariellen Kaufverträgen, den durch die Marktteilnehmer ausgefüllten Fragebögen nach entsprechender Plausibilisierung und eigenen zeitnahen Fotos der veräußerten Immobilien entnommen bzw. sachverständig geschätzt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden auf volle 1.000 €, die durchschnittlichen Wohnflächenpreise auf volle 10 €/m² gerundet.

Tabellen der Wohnflächenfaktoren von Einfamilienhäusern

| Bodenwertniveau bis 20 €/m ² | | | | | |
|---|---------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre Zustand | Anzahl Kauf-fälle | Ø Grund-stücks-größe (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis (€) | Ø Wohn-fläche (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²) |
| bis 1945 teilsaniert | 16 | 790 | 26.000 – 70.000 44.000 | 109 | 232 – 708 430 |
| bis 1945 vollsaniert | 10 | 948 | 58.000 – 150.000 89.000 | 128 | 541 – 938 693 |
| 1946 – 1990 teilsaniert | 20 | 836 | 28.000 – 75.000 47.000 | 107 | 300 – 685 449 |
| 1946 – 1990 vollsaniert | 20 | 756 | 54.000 – 145.000 86.000 | 123 | 520 – 1.117 709 |
| 1991 - 2009 | 33 | 790 | 103.000 – 215.000 132.000 | 122 | 696 – 1.779 1.109 |
| ab 2010 | keine Kauffälle vorhanden | | | | |

| Bodenwertniveau 21 €/m ² bis 50 €/m ² | | | | | |
|---|-------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre Zustand | Anzahl Kauf-fälle | Ø Grund-stücks-größe (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis (€) | Ø Wohn-fläche (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²) |
| bis 1945 teilsaniert | 23 | 871 | 52.000 – 100.000 79.000 | 111 | 417 – 1.220 780 |
| bis 1945 vollsaniert | 16 | 936 | 115.000 – 214.000 149.000 | 118 | 1.095 – 1825 1.250 |
| 1946 – 1990 teilsaniert | 15 | 722 | 74.000 – 99.000 90.000 | 109 | 478 – 1.583 880 |
| 1946 – 1990 vollsaniert | 24 | 833 | 110.000 – 185.000 139.000 | 125 | 812 – 1713 1.170 |
| 1991 - 2009 | 77 | 697 | 115.000 – 295.000 181.000 | 129 | 1.107 – 2.199 1.450 |
| ab 2010 | 3 | 553 | 170.000 – 202.000 187.000 | 94 | 1.635 – 2.592 2.040 |

| Bodenwertniveau 51 €/m² bis 70 €/m² | | | | | |
|--|-------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre Zustand | Anzahl Kauf-fälle | Ø Grund-stücks-größe (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis (€) | Ø Wohn-fläche (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²) |
| bis 1945 teilsaniert | 11 | 795 | 96.000 – 120.000 109.000 | 116 | 645 – 1.639 1.010 |
| bis 1945 vollsaniert | 37 | 904 | 120.000 – 289.000 175.000 | 120 | 917 – 2.239 1.520 |
| 1946 – 1990 teilsaniert | 7 | 697 | 90.000 – 117.000 103.000 | 97 | 840 – 1.731 1.130 |
| 1946 – 1990 vollsaniert | 34 | 820 | 124.000 – 235.000 171.000 | 119 | 1.040 – 2.283 1.450 |
| 1991 - 2009 | 104 | 662 | 155.000 – 325.000 205.000 | 128 | 1.185 – 2.404 1.630 |
| ab 2010 | 7 | 633 | 170.000 – 212.000 192.000 | 103 | 1524 – 2.302 1.890 |

| Bodenwertniveau 71 €/m² bis 90 €/m² | | | | | |
|--|-------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre Zustand | Anzahl Kauf-fälle | Ø Grund-stücks-größe (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis (€) | Ø Wohn-fläche (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²) |
| bis 1945 teilsaniert | 10 | 688 | 110.000 – 146.000 129.000 | 99 | 933 – 1.643 1.350 |
| bis 1945 vollsaniert | 25 | 816 | 155.000 – 285.000 212.000 | 135 | 1.028 – 2.148 1.580 |
| 1946 – 1990 teilsaniert | 5 | 807 | 120.000 – 155.000 132.000 | 103 | 758 – 2.133 1.430 |
| 1946 – 1990 vollsaniert | 10 | 830 | 167.000 – 380.000 226.000 | 154 | 911 – 2.631 1.670 |
| 1991 - 2009 | 33 | 634 | 170.000 – 310.000 222.000 | 131 | 1.137 – 2.138 1.720 |
| ab 2010 | 11 | 556 | 170.000 – 370.000 265.000 | 116 | 1.753 – 2.842 2.250 |

| Bodenwertniveau über 90 €/m² | | | | | |
|--|-------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Baujahre Zustand | Anzahl Kauf-fälle | Ø Grund-stücks-größe (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis (€) | Ø Wohn-fläche (m ²) | Spanne und Ø Kaufpreis je Wohnfläche (€/m ²) |
| bis 1945 teilsaniert | 8 | 737 | 120.000 – 175.000 150.000 | 107 | 963 – 2.192 1.460 |
| bis 1945 vollsaniert | 9 | 879 | 210.000 – 380.000 267.000 | 154 | 1.276 – 2.346 1.760 |
| 1946 – 1990 teilsaniert | 1 | 671 | 112.000 | 82 | 1.370 |
| 1946 – 1990 vollsaniert | 6 | 956 | 190.000 – 285.000 223.000 | 143 | 1.184 – 2.227 1.630 |
| 1991 - 2009 | 38 | 633 | 180.000 – 559.000 257.000 | 135 | 1.106 – 3.299 2.000 |
| ab 2010 | 9 | 491 | 186.000 – 390.000 241.000 | 112 | 1.709 – 2.705 2.170 |

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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 geeigneten regionalen Kauffälle werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland entsprechend den vorgegebenen Rahmenbedingungen erfasst, ausgewertet und fließen in die überregionale Datenbank zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ein.

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

Die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden. Angaben zu den Rahmenbedingungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sowie weitere allgemeine Erläuterungen sind demgemäß im Punkt 8.4.2 dargestellt.

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre zeigten sich bei den Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen)) und in fast allen Auswertezwischenräumen steigt mit zunehmender Nettokaltmiete der Liegenschaftszins (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte zeigte sich nur der Einfluss der Nettokaltmiete noch deutlicher: hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete an.

| Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser | | | |
|--|--|----------------------|--|
| Datenbasis: 2012 - 2014 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (370 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 7 €/m ² - 180 €/m ² | 80 €/m ² | 3,8 % (0,8 - 7,5 %) |
| Wohnfläche | 70 m ² - 245 m ² | 126 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 80 Jahre | 53 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 8,4 - 41,9 | 19,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,9 €/m ² - 10,4 €/m ² | 6,7 €/m ² | |
| weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (113 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 3 €/m ² - 95 €/m ² | 35 €/m ² | 4,0 % (1,2 - 7,3 %) |
| Wohnfläche | 64 m ² - 240 m ² | 119 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 80 Jahre | 47 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 8,3 - 28,8 | 16,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,0 €/m ² - 8,1 €/m ² | 5,4 €/m ² | |

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2014 das mittlere Preisniveau dargestellt.

► Berliner Umland

| Lage Objekt | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| allg. Ortslage | | | | |
| DHH | | | | |
| BJ ≤1945 | 170.000 (3) | 650 | 1.280 (3) | 130 |
| BJ >1945-1990 | 170.000 (2) | 580 | 1.310 (2) | 130 |
| BJ >1990 | 200.000 (9) | 550 | 1.600 (9) | 125 |
| neue Wohnparks (BJ ab 1990) | | | | |
| DHH gesamt | 165.000 (9) | 350 | 1.300 (9) | 130 |
| RH gesamt | 190.000 (3) | 350 | 1.700 (3) | 115 |

► weiterer Metropolitanraum

| Lage Objekt | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücksgröße (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|----------------|-----------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| allg. Ortslage | | | | |
| DHH | | | | |
| BJ ≤1945 | 65.000 (5) | 800 | 580 (5) | 120 |
| BJ >1945-1990 | 75.000 (11) | 840 | 640 (11) | 110 |
| BJ >1990 | 110.000 (4) | 490 | 870 (4) | 125 |

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2014 wurden insgesamt **72 Kauffälle** über Mehrfamilienhäuser erfasst, das entspricht einer Minderung von 13 % zum Vorjahr. Rund 50 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland. Für die nachfolgende Auswertung wurden die letzten 2 Jahre einbezogen, um die Datengrundlage zu verbessern.

| Lage Baujahresklasse | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücks- größe (m ²) | Ø Wohnflächen- preis (€/m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) |
|--|---------------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| Berliner Umland BJ ≤1945 vermietet | 240.000 (75.000 – 425.000) (11) | 900 | 870 (9) | 265 |
| BJ ≤1990 vermietet | 58.000 (30.000 – 99.000) (6) | 1.000 | | |
| weiterer Metropol- raum BJ ≤1945 (70 %) vermietet | 106.000 (27.000 – 207.000) (13) | 1.100 | 360 (10) | 350 |

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) BauGB sowie § 8 und § 11 ImmoWertV). Sie werden bei der Ermittlung von Verkehrswerten von renditeorientierten Immobilien als Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren analog dem Sachwertfaktor im Sachwertverfahren benötigt.

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 geeigneten regionalen Kauffälle werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland entsprechend den vorgegebenen Rahmenbedingungen erfasst, ausgewertet und fließen in die überregionale Datenbank zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ein.

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

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

| Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen¹ | |
|---|---|
| Kauffälle (Ertragsobjekte) | <ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich |
| Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV | <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 |
| Gesamtnutzungsdauer | <ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Geschäftshäusern: 60 Jahre - bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL) |
| Bodenwert | <ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet) |
| Rohertrag | <p>marktüblich erzielbare Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel) |
| Bewirtschaftungskosten: | <p>Verwaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung² - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014: für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto) <p>Instandhaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 % |
| <p>¹ Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</p> <p>² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p> | |

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

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

$n =$ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2012 – 2014 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 2013 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze werden für verschiedene Teilräume ermittelt. Seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 sind diese Teilräume unverändert beibehalten worden, so dass ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre in allen Teilräumen über mittlerweile fünf Jahre möglich ist. 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.

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der 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 2012 - 2014 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (127 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 14 €/m ² - 682 €/m ² | 186 €/m ² | 4,2 % (1,6 - 8,4 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 173 m ² - 3.175 m ² | 757 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 69 Jahre | 44 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 6,5 - 25,3 | 15,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,3 €/m ² - 10,0 €/m ² | 6,3 €/m ² | |
| Berliner Umland ohne Potsdam (74 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 14 €/m ² - 270 €/m ² | 85 €/m ² | 4,9 % (2,1 - 8,8 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 173 m ² - 2.706 m ² | 650 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 69 Jahre | 48 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 6,5 - 20,5 | 14,2 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,3 €/m ² - 10,0 €/m ² | 6,1 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum (191 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 3 €/m ² - 200 €/m ² | 59 €/m ² | 5,9 % (3,1 - 10,3 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 128 m ² - 1.920 m ² | 571 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 78 Jahre | 38 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 5,9 - 15,2 | 10,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,0 €/m ² - 7,4 €/m ² | 4,9 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (113 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 3 €/m ² - 80 €/m ² | 32 €/m ² | 6,2 % (3,1 - 10,3 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 128 m ² - 1.920 m ² | 526 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 78 Jahre | 39 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 6,0 - 19,9 | 9,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,0 €/m ² - 7,4 €/m ² | 4,6 €/m ² | |
| kreisfreie Städte ohne Potsdam (77 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 49 €/m ² - 240 €/m ² | 97 €/m ² | 5,2 % (3,1 - 7,9 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 230 m ² - 1.614 m ² | 628 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 69 Jahre | 36 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 8,4 - 15,2 | 11,4 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,9 €/m ² - 6,6 €/m ² | 5,3 €/m ² | |

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 – 2013, 2012-2014) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern 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 zeigte sich der Einfluss der Nutzfläche: 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 Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohneinheiten (WE) und > 15 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) unterschieden. Ein Einfluss der Wohnungsanzahl auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich nicht statistisch gesichert nachweisen; tendenziell ist aus der Auswertung jedoch erkennbar, dass Mehrfamilienhäuser > 15 WE einen um rd. einen halben Prozentpunkt höheren Liegenschaftszinssatz aufweisen.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertzeiträume lässt sich in allen Teilräumen eine fallende Tendenz feststellen

| Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in % | | | | | |
|---|-----------------|------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|
| Region \ Zeitraum | Berliner Umland | Berliner Umland ohne Potsdam | Weiterer Metropolenraum | Weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte | Kreisfreie Städte ohne Potsdam |
| 2008 - 2010 | 5,7 | 5,8 | 6,5 | 6,7 | 6,3 |
| 2009 – 2011 | 5,2 | 6,1 | 6,4 | 6,5 | 6,2 |
| 2010 – 2012 | 5,1 | 6,4 | 6,2 | 6,3 | 5,9 |
| 2011 – 2013 | 4,1 | 5,1 | 6,0 | 6,4 | 5,4 |
| 2012 – 2014 | 4,2 | 4,9 | 5,9 | 6,2 | 5,2 |

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2014 wurden insgesamt **51 Kauffälle** über Bürogebäude, Geschäftshäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser erfasst, das entspricht einer Minderung von 24 % zum Vorjahr. Rund 55 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland. Für die nachfolgende Auswertung wurden die letzten 2 Jahre einbezogen, um die Datengrundlage zu verbessern. Dennoch reicht die Datengrundlage zur Abdeckung aller Marktsegmente nicht aus.

► Berliner Umland

| Lage Baujahresklasse | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücks- größe (m ²) | Ø Nutzflächen- preis (€/m ²) |
|---|---|--|--|
| Wohn- und Geschäfts- haus BJ ≤1945 | 190.000 (70.000 – 500.000) (18) | 850 | 660 (4) |
| BJ ≥1991 | 1.050.000 (220.000 – 3.650.000) (5) | 2.700 | 1.250 (2) |
| Bürogebäude mit Ge- schäft BJ ≥1991 | 250.000 (65.000 – 420.000) (4) | 1.400 | o. A.* |

► weiterer Metropolitanraum

| Lage Baujahresklasse | Ø Kaufpreis (€) | Ø Grundstücks- größe (m ²) | Ø Nutzflächen- preis (€/m ²) |
|--|--------------------------------------|--|--|
| Wohn- und Geschäfts- haus BJ ≤1945 | 100.000 (25.000 – 390.000) (5) | 870 | o. A.* |

* Wegen fehlender Nutzflächenangabe ist kein Nutzflächenpreis ermittelbar.

8.5.1 Liegenschaftszinssätze

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland stammte die überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark. Auch hier lässt sich eine fallende Tendenz für die letzten fünf Auswertzeiträume feststellen. In den anderen Teilräumen ist diese fallende Tendenz nur im weiteren Metropolenraum nicht eindeutig feststellbar.

| Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser | | | |
|---|--|----------------------|--|
| Datenbasis 2012 - 2014 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (41 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 39 €/m ² - 533 €/m ² | 261 €/m ² | 4,4 % (2,5 - 9,0) |
| Wohn- und Nutzfläche | 209 m ² - 1.570 m ² | 690 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 65 Jahre | 41 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 8,6 - 21,6 | 15,5 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,8 €/m ² - 12,1 €/m ² | 7,5 €/m ² | |
| Berliner Umland ohne Potsdam (20 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 39 €/m ² - 260 €/m ² | 102 €/m ² | 5,3 % (3,2 - 9,0) |
| Wohn- und Nutzfläche | 209 m ² - 1.380 m ² | 663 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 64 Jahre | 45 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 8,6 - 21,1 | 13,5 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,8 €/m ² - 8,6 €/m ² | 6,4 €/m ² | |
| weiterer Metropolenraum (43 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 12 €/m ² - 325 €/m ² | 91 €/m ² | 7,2 % (3,3 - 12,0) |
| Wohn- und Nutzfläche | 195 m ² - 1.359 m ² | 553 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 67 Jahre | 37 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 5,5 - 16,9 | 9,5 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,4 €/m ² - 10,0 €/m ² | 5,2 €/m ² | |
| weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (28 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 12 €/m ² - 80 €/m ² | 41 €/m ² | 7,9 % (4,2 - 12,0) |
| Wohn- und Nutzfläche | 195 m ² - 1.359 m ² | 549 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 67 Jahre | 41 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 5,5 - 16,9 | 8,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,4 €/m ² - 6,5 €/m ² | 4,8 €/m ² | |

| Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in % | | | | | |
|--|-----------------|------------------------------|---------------------------|--|--------------------------------|
| Region \ Zeitraum | Berliner Umland | Berliner Umland ohne Potsdam | Weiterer Metropolitanraum | Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte | Kreisfreie Städte ohne Potsdam |
| 2008 - 2010 | 6,1 | 7,3 | 7,5 | 7,4 | 7,0 |
| 2009 - 2011 | 6,0 | 6,7 | 7,5 | 7,9 | 6,6 |
| 2010 - 2012 | 5,7 | 6,4 | 8,3 | 8,7 | 6,7 |
| 2011 - 2013 | 4,6 | 5,6 | 7,6 | 8,0 | 6,4 |
| 2012 - 2014 | 4,4 | 5,3 | 7,2 | 7,9 | 5,7 |

Auch bei den reinen Geschäftshäusern im Berliner Umland überwiegen die Kauffälle aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark. Rund die Hälfte der Kauffälle waren Verkäufe von Verbraucher- bzw. Supermärkten (eingeschossig).

| Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser Datenbasis 2012 - 2014 | | | |
|---|--|----------------------|---|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (20 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 19 €/m ² - 417 €/m ² | 115 €/m ² | 7,3 % (4,4 - 13,1) |
| Nutzfläche | 129 m ² - 13.745 m ² | 3.349 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 59 Jahre | 42 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,2 - 15,0 | 10,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 6,0 €/m ² - 11,9 €/m ² | 8,7 €/m ² | |
| Berliner Umland ohne Potsdam (17 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 19 €/m ² - 140 €/m ² | 88 €/m ² | 7,4 % (4,4 - 13,1) |
| Nutzfläche | 129 m ² - 13.745 m ² | 3.415 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 59 Jahre | 44 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,2 - 13,8 | 10,5 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 6,9 €/m ² - 11,9 €/m ² | 9,0 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum (20 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 5 €/m ² - 500 €/m ² | 80 €/m ² | 7,5 % (5,6 - 11,0) |
| Nutzfläche | 115 m ² - 6.247 m ² | 1.323 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 25 Jahre - 57 Jahre | 44 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 6,9 - 14,0 | 10,1 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,4 €/m ² - 12,8 €/m ² | 8,1 €/m ² | |

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum lediglich 5 auswertbare Verkaufsfälle für Produktions- bzw. Werkstattgebäude in der Geschäftsstelle für das Gebiet des weiteren Metropolitanraums erfasst. Zur Erhöhung der Aussagekraft wird der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2012 bis 2014 erweitert. Für eine hinsichtlich Baujahr und Nutzfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

| Art | Berliner Umland | | weiterer Metropolitanraum | |
|-----------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| | Kaufpreismittelwert Spanne (€) | Anzahl Kauffälle | Kaufpreismittelwert Spanne (€) | Anzahl Kauffälle |
| Werkstatt | 140.000 60.000 - 340.000 | 5 | 30.000 10.000 - 80.000 | 7 |

8.7 Sonstige bebaute Objekte

| Art | Berliner Umland | |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Scheune, Schuppen, Halle | Kaufpreismittelwert Spanne (€) | Anzahl Kauffälle |
| Lagergebäude | 95.000 50.000 - 160.000 | 5 |

9 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

Bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird zwischen Erst- und Weiterverkauf sowie Umwandlung unterschieden. Nach der Brandenburgischen Kaufpreisermittlungsrichtlinie vom 18.12.2012, geändert durch Erlass vom 25.03.2015 erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

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

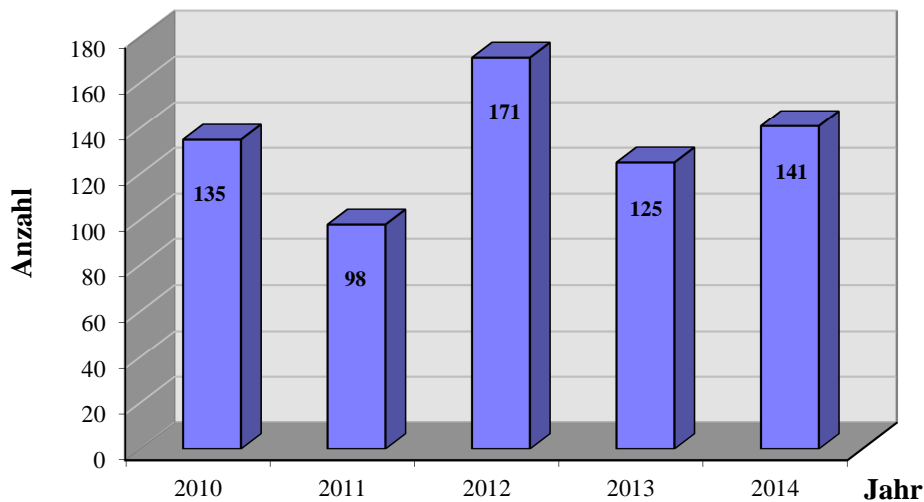
Weiterverkauf: *Wohnungen oder Eigenheime, in der Rechtsform Wohnungs- bzw. Teileigentum, die zum wiederholten Male verkauft wurden.*

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

Gegenüber dem Vergleichsjahr war im Berichtsjahr 2014 in diesem Teilmarkt wieder eine Steigerung der Anzahl der Kaufverträge von rund 13 % festzustellen, nachdem im Vergleichsjahr Umsatzrückgänge zu verzeichnen waren.

Der Anteil der vermieteten Objekte liegt bei rund 55 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

**Anzahl der Erwerbsvorgänge im Wohnungs- und Teileigentum
2010 - 2014**



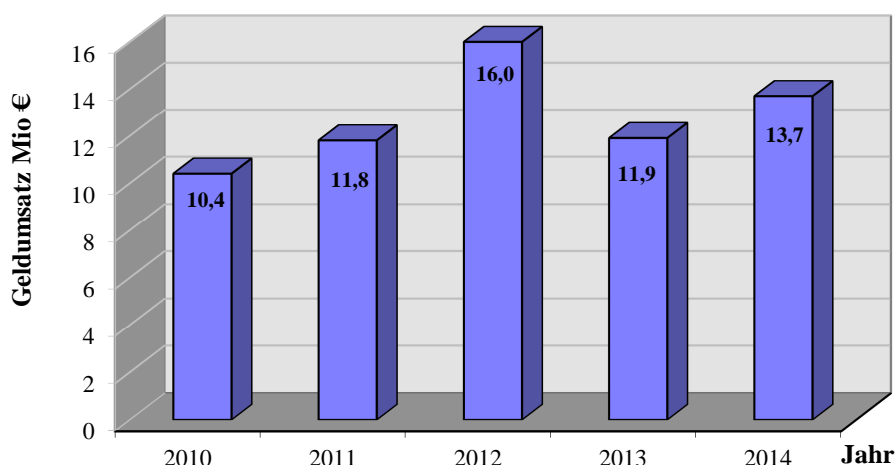
Das Grundstücksmarktgeschehen von Wohnungs- und Teileigentum konzentriert sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren auf das Berliner Umland. Der Anteil liegt bei 89 %.

Im Berichtszeitraum wurde lediglich ein Paketverkauf (Verkauf von mehreren Objekten in einem Vertrag) registriert.

Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum ist um rund 15 % zum Vorjahr gestiegen.

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

**Geldumsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum
2010 - 2014**



Der Wohneigentumsmarkt ist hauptsächlich geprägt von Weiterveräußerungen. Im Berichtsjahr sind lediglich 14 Erstverkäufe und 5 Umwandlungen registriert.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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 | 1.130 | 1.004 | 1.250 | 86 | 1997 | 2 |
| | Weinbergstraße | | | | | | |
| Hoppegarten | Am Fließ | 1.750 | 1.130 | 2.490 | 99 | 1999 | 10 |
| | An der Katholischen Kirche | | | | | | |
| | Edenweg | | | | | | |
| | Gartenweg | | | | | | |
| | Humboldtstraße | | | | | | |
| | Rotdornstraße | | | | | | |
| | Sanddornweg | | | | | | |
| | Stienitzstraße | | | | | | |
| Petershagen/Eggersdorf | Bahnhofstraße | 1.060 | 750 | 1.490 | 56 | 1996 | 7 |
| | Gartenstraße | | | | | | |
| | Georgstraße | | | | | | |
| | Eggersdorfer Straße | | | | | | |
| | Tasdorfer Straße | | | | | | |
| | Wilhelm-Pieck-Straße | | | | | | |
| Fredersdorf-Vogelsdorf | Am Bahnhof | 1.360 | 1.100 | 1.620 | 98 | 1996 | 2 |
| | Bollensdorfer Allee | | | | | | |
| Neuenhagen bei Berlin | Am Viertelsring | 1.680 | 1.100 | 2.550 | 81 | 1998 | 7 |
| | Grünstraße | | | | | | |
| | Hauptstr | | | | | | |
| | Körnerstraße | | | | | | |
| | Niederheidenstraße | | | | | | |
| | Vogelsdorfer Straße | | | | | | |
| Rüdersdorf b.Berlin | Pierrefitter Straße | 1.140 | 640 | 1.640 | 81 | 1996 | 3 |
| | Straße des Friedens | | | | | | |
| | Seestraße | | | | | | |
| Müncheberg | Am Diebesgraben | 620 | 511 | 720 | 85 | 1992 | 4 |
| | Rosenstraße | | | | | | |

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

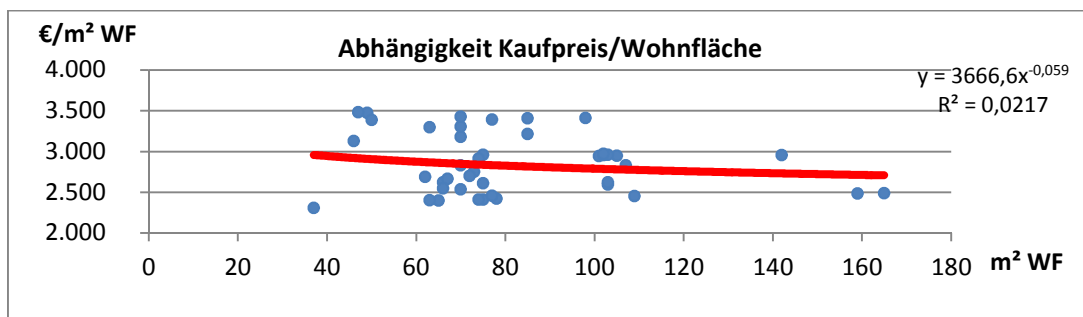
Zur Auswertung der Kauffälle über eigengenutzte Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) älterer Baujahre vor 1990 war keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Erstverkauf, sanierter Altbau)

In der Gemeinde Hoppegarten werden in der Goetheallee bzw. Poststraße 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. Die Kaufverträge des Jahres 2014 bezogen sich ausschließlich auf das alte Logierhaus.

| Eigengenutzte Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, sanierter Altbau | | | | | | | |
|---|-------------|---|---------|---------|--------------------------------|---------|--------|
| Lage | Bezeichnung | Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche) | | | Ø Wohnfläche (m ²) | Baujahr | Anzahl |
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | | | |
| Hoppegarten altes Logierhaus | Goetheallee | 2.970 | 2.540 | 3.400 | 76 | 1868 | 2 |

Abhängigkeiten von der Wohnfläche und der Geschosslage bestehen für diese sanierten denkmalgeschützten Altbauten offenbar nicht (s. nachfolgende Grafik). Bei den Erwerbern dieser Denkmalobjekte mit Sonderabschreibungsmöglichkeit handelt es sich überwiegend um Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht. Dabei sind u.a. steuerliche Faktoren (Denkmalschutz) im Erstverkauf deutlich preisbildend wahrnehmbar.



Zur Erhöhung der Aussagekraft bezieht die Stichprobe die letzten drei Jahre ein.

Die Untersuchung basiert insgesamt auf 44 Kauffällen.

Vermietete Eigentumswohnungen

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

| Vermietete Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen, Weiterverkauf, Baujahr ab 1990 | | | | | | | |
|--|----------------------------|---|---------|---------|--------------------------------|-----------|--------|
| Gemeinde | Lage | Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche) | | | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Baujahr | Anzahl |
| | | Mittelwert | Minimum | Maximum | | | |
| Altlandsberg | Fontanestraße | 1.020 | 1.004 | 1.040 | 81 | 1996 | 21 |
| Petershagen/Eggersdorf | Feldstraße | 947 | 740 | 1.090 | 55 | 1996 | 5 |
| | Rosenstraße | | | | | | |
| | Seemannstraße | | | | | | |
| Rüdersdorf bei Berlin | Zum Seeblick | 790 | 780 | 800 | 78 | 1996 | 12 |
| Hoppegarten | An der Katholischen Kirche | 1.140 | 1.105 | 1.190 | 71 | 1995 | 9 |
| | Jahnstraße | | | | | | |
| Müncheberg | Am Diebsgraben | 722 | 610 | 830 | 87 | 1995 | 2 |
| | Promenade | | | | | | |

Zur Auswertung der Kauffälle über vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) älterer Baujahre vor 1990 war keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

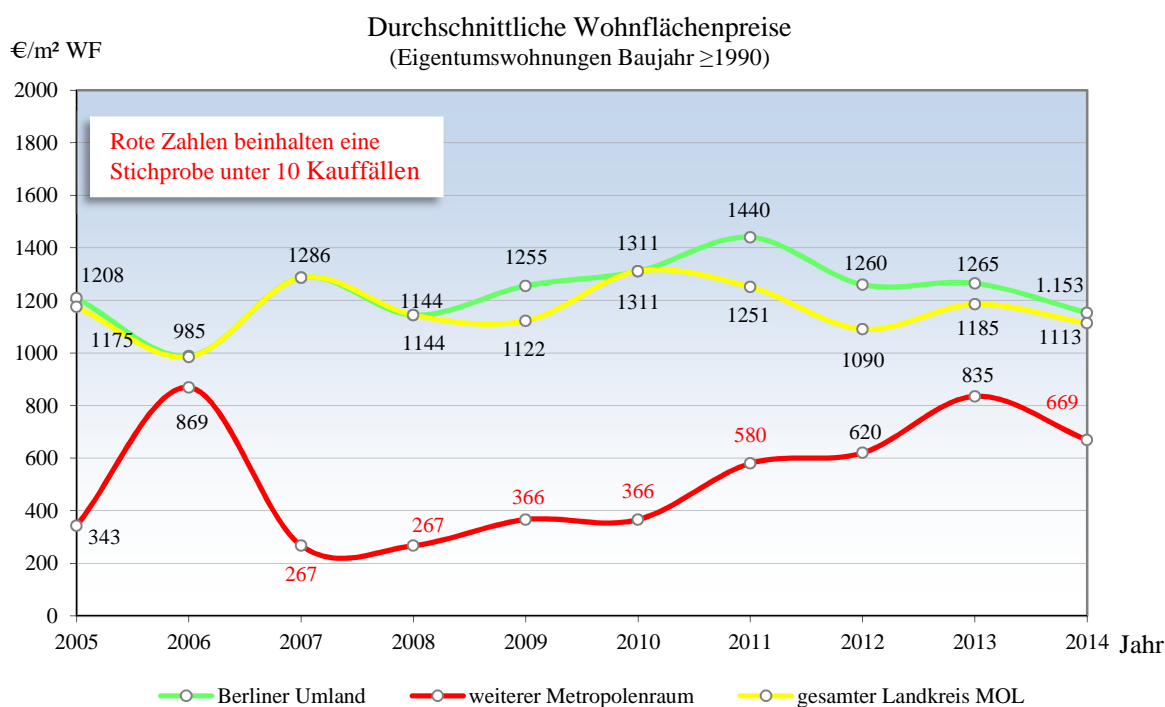
In Auswertung der vorstehenden Tabellen ist festzustellen, dass für vermietete Eigentumswohnungen überwiegend niedrigere Kaufpreise gezahlt wurden.

Darüber hinaus bestätigen die Kauffälle eine vorwiegende Abhängigkeit von der Lage. Je attraktiver die Lage des Wohnortes, desto höher ist das Preisniveau.

Das Bodenpreisniveau, das sich im Bodenrichtwert widerspiegelt ist als Gradmesser für die Attraktivität der Wohnorte interpretierbar. Sofern innerhalb eines Wohnortes verschiedene Bodenrichtwertzonen vorhanden sind, ist eine Abhängigkeit des Preisniveaus vom Bodenrichtwert jedoch nicht erkennbar. Dann sind das Baujahr und die Ausstattung preisbestimmend.

Preisentwicklung

► Wohnungseigentum ab 2005 (Weiterveräußerungen)



Nach der Erhöhung im Vorjahr ist das mittlere Preisniveau für Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2014 gefallen.

Teileigentum

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

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

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

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

Mit Ausnahme von Stellplätzen wurde für das Berichtsjahr kein Kauffall erfasst.

In den letzten 5 Jahren wurden folgende Kauffälle registriert:

| Gemarkung | Gebäudeart | Jahr | Kaufpreis (€) | Baujahr | Kaufpreis (€/m ² Nutzfläche) | Nutzfläche (m ²) |
|------------------------|---------------------------|------|---------------|---------|---|------------------------------|
| Neuenhagen bei Berlin | Büroräume | 2010 | 20.000 | 2010 | 40 | 522 |
| Strausberg | Gewerberäume | 2010 | 175.000 | 1993 | 147 | 1.189 |
| Eggersdorf b. Strausb. | Laden | 2012 | 35.000 | 1999 | 515 | 68 |
| Dahlwitz-Hoppegarten | Büro mit Archiv und Lager | 2012 | 140.000 | 1995 | 1.029 | 136 |
| Eggersdorf b. Müncheb. | Flugzeughalle | 2011 | 3.000 | 1998 | | |
| Hönow | Gewerberäume | 2011 | 500.000 | 1997 | 632 | 791 |
| Müncheberg | Ladenlokal | 2012 | 29.000 | 1997 | | |
| | Gewerberäume | 2013 | 87.000 | 1998 | 1.030 | 136 |

vermietete Objekte in Fettkursiv

Garagen und Stellplätze

Die Angaben für Fahrzeugstellplätze sind überwiegend aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen abgeleitet, in denen für die Stellplätze separate Preise ausgewiesen wurden. Im Jahr 2014 wurden 6 Kauffälle für Garagen und Stellplätze im Kreisgebiet registriert. 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 |
| | Garage | 2014 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 2005 | 4 |
| | im Freien | 2014 | 4.500 | 4.500 | 4.500 | 2005 | 1 |
| 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 |
| | im Freien | 2013 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | | 13 |
| | im Freien | 2014 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 2014 | 1 |

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

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 marktgerechte Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bzw. durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und werden u. a. als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten (s. Punkt 8.4) verwendet.

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland hat mit Stichtag 31.12.2014 insgesamt 335 Bodenrichtwerte für Bauland und 7 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

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

Im Internet werden die Bodenrichtwerte des gesamten Landes Brandenburg ab dem Stichtag 01.01.2010 in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht für jedermann 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.

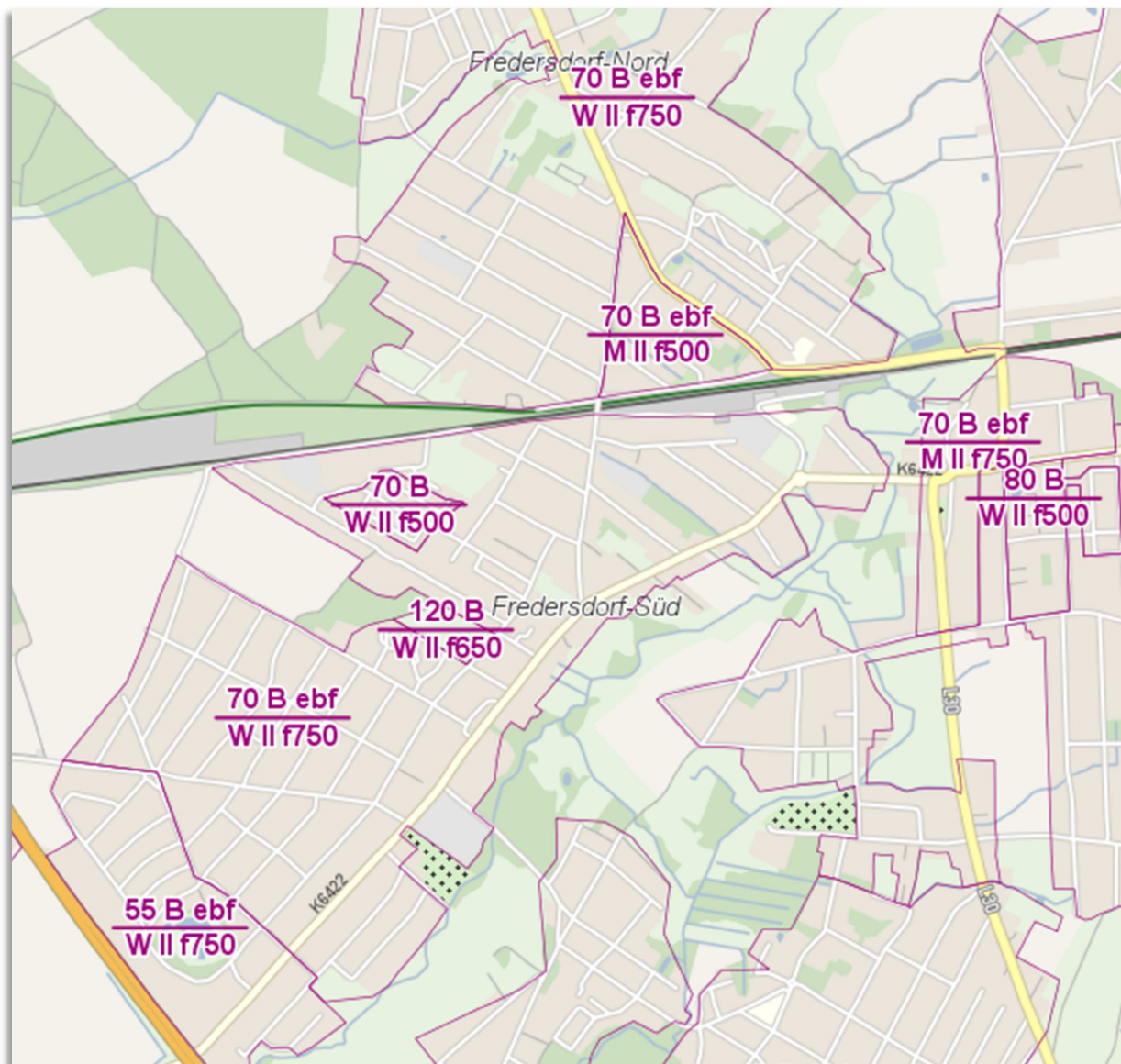
Eine DVD mit den Bodenrichtwerten für das komplette Gebiet des Landes Brandenburg ist gegen Gebühr beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Kundenservice Frankfurt (Oder) zu beziehen.

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt. Die ermittelten Werte werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

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



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte

Übersicht Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2014 (Auszug)

| Lage | Bodenrichtwerte in €/m ² | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Wohn-/Mischbauflächen | gewerbliche Bauflächen | Sondergebiet Erholung |
| Altfriedland | 11 – M – II – 1.000 m ² | | 8 - SE |
| OT Gottesgabe | 5 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Altlandsberg | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| Altlandsberg-Stadt ohne Sanierungsgebiet | 65 – M - III - 750 m ² | | |
| Seeberg-Siedlung | 65 – W - II - 750 m ² | | |
| Nord | 55 – W – II - 750 m ² | | |
| WP* Scheunenviertel | 70* - W – II - 600 m ² | | |
| WP* Am Röhsee | 65* - W – II - 500 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 30 - SE |
| Bad Freienwalde | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| allg. Wohn-/Mischgebiet | 34 - M – III - 750 m ² | | |
| Südliche Randlage | 30 – W – II - 750 m ² | | |
| Westliche Randlage | 34 - W – III - 750 m ² | | |
| Gewerbegebiet | | 5 - G | |
| Wochenendnutzung Sonnenburg | | | 6 - SE |
| OT Altranft | 26 – M – II - 750 m ² | | |
| OT Altranft-Gewerbepark | | 5* - G | |
| Buckow | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | 32 – W – 500 m ² | | |
| allgemeine Ortslage | 32 – W – II – 500 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 14 - SE |
| Falkenberg | | | |
| Ortslage | 20 – M – II - 750 m ² | | |
| Fredersdorf - Vogelsdorf | | | |
| Fredersdorf-Ortslage | 70 – M – II - 500 m ² | | |
| Fredersdorf-Nord | 70 – W – II - 750 m ² | | |
| Fredersdorf-Süd | 70 – W – II - 750 m ² | | |
| Fredersdorf-Süd A 10 | 55 – W – II - 750 m ² | | |
| Fredersdorf-Gewerbegebiet* | | 34* - G | |
| Vogelsdorf-Ortslage | 44 – M – II - 750 m ² | | |
| Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf | 65 – W – II - 750 m ² | | |
| Vogelsdorf-Nord A 10 | 46 – W – II - 750 m ² | | |
| Vogelsdorf-Gewerbegebiet* | | 45* - G | |
| Heckelberg | 13 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 5 - SE |
| Hennickendorf | M 40 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Gewerbegebiet Pappelhain* | | 17 - G* | |
| WP* Meisterhäuser/Am Stienitzsee | 130* - W – II – 1.000 m ² | | |
| WP* alle | 44* - W – II - 600 m ² | | |
| Hohenwutzen | 22 – M – II - 750 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 5 - SE |
| Küstrin - Kietz | 7 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Lebus Ortslage | 26 -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 | 110 – W – II - 750 m ² | | |
| allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn | 105 – W – II - 750 m ² | | |
| Bollensdorf A 10 | 60 – M – II - 750 m ² | | |
| Mischgebiet | 85 – M – III - 750 m ² | | |
| Gewerbegebiet* | | 26* - G | |
| WP* Gruscheweg | 100* - W – II - 500 m ² | | |
| WP* Pferdekoppel | 105* - W – II - 600 m ² | | |
| WP* Am Amselsteg/Gartenstadt | 115* - W – II - 500 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 23 - SE |
| Neuhardenberg | 14 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Seelow | | | |
| allg. Mischgebiet | 22 – M – II - 750 m ² | | |
| OT Zernikow | 15 – M – II - 750 m ² | | |
| WP* alle | 30* - W – II - 500 m ² | | |
| Gewerbegebiet* | | 8* - G | |
| Strausberg | | | |
| Stadtkern/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| Vorstadt | 65 – W – II - 750 m ² | | |
| allg. Wohnlage | 70 – W – II - 750 m ² | | |
| Hufenweg | 60 – W – II - 500 m ² | | |
| Gartenstadt | 60 – W – II - 750 m ² | | |
| Schillerhöhe | 60 – W – II - 750 m ² | | |
| Mittelallee/Kirschallee | 60 – W – II - 750 m ² | | |
| Gewerbegebiet Lehmkuhlenring* | | 19* - G | |
| Gewerbegebiet ebf nach BauGB südl. OBI | | 20 - G | |
| OT Hohenstein | 20 – M – II - 750 m ² | | |
| OT Gladowshöhe | 26 – W – II - 750 m ² | | |
| OT Ruhlsdorf | 14 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Wohnlage Badstraße | 100 – W – II - 750 m ² | | |
| WP* Hegermühlenstraße | 70* - W – II - 500 m ² | | |
| WP* Wilkendorfer Weg | 75* - W – II - 500 m ² | | |
| WP* Mondsee | 70* - W – II - 500 m ² | | |
| Fasanenpark | 48 – W – II - 500 m ² | | |
| Fontanestraße | 100 – 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 - SE |
| Wochenendnutzung Postbruch | | | 22 - SE |
| Wesendahl | 14 – M – II - 1.000 m ² | | |
| Wochenendnutzung | | | 7 - SE |
| Wriezen | | | |
| Zentrum/Sanierungsgebiet | siehe Bes. BRW | | |
| allg. Ortslage | 28 – M – III - 750 m ² | | |
| Randlage | 17 – W – II - 750 m ² | | |
| Randlage Siedlung Holzplatz | 15 - W – II - 750 m ² | | |
| alle Gewerbegebiete | | 5 - G | |

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

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

| | | | |
|---|--------------------------|--------------------|-------------------------|
| M | - gemischte Bauflächen | SE | - Sondergebiet Erholung |
| W | - Wohnbaufläche | II-III | - Geschossigkeit |
| G | - gewerbliche Bauflächen | 750 m ² | - Grundstücksgröße |

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Die Zonen der besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten sind i.d.R. kleinteiliger als die allgemeinen Bodenrichtwertzonen und zeichnen sich durch sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte aus. Diese bilden die Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten und sind in gesonderten Karten nachzuweisen.

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

Für die im Landkreis MOL förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete besteht zum 31.12.2014 hinsichtlich der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten folgender Sachstand:

| | |
|------------------------|--|
| Altlandsberg | 3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009 Der Durchführungszeitraum für die Gesamtmaßnahme „Historischer Stadtkern“ wurde zum 31.12.2018 verlängert. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter. |
| Bad Freienwalde | 5. Fortschreibung der Anfangswerte und 3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2012 Die Stadtsanierung insbesondere im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes läuft noch bis zum Jahr 2018. Das besondere Städtebaurecht im Sanierungsgebiet gilt somit weiter. |
| Hennickendorf | Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt. Die Sanierung wird im Jahr 2016 abgeschlossen. Zum Sanierungsende soll dann die Schlussermittlung der besonderen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss erfolgen. |
| Lebus | 2. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2009 Die Baumaßnahmen der Sanierung werden im Jahr 2014 abgeschlossen, die Sanierungssatzung im Jahr 2015 aufgehoben. Die besonderen Bodenrichtwerte sind derzeit noch gültig. |

| | |
|-------------------|---|
| Strausberg | <p>5. Fortschreibung der Anfangswerte und 2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010 Die ursprüngliche Sanierungssatzung wird noch bis mindestens 2018 gültig sein. Das Stadterneuerungsgebiet „Stadtkern“ wurde mit der Bekanntmachung vom 13.09.2013 um das Erweiterungsgebiet „Stadtmauerumfeld“ ergänzt, dessen Durchführungszeitraum bis ins Jahr 2023 reicht. Das Erweiterungsgebiet wird im einfachen Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 -156a BauGB durchgeführt.</p> |
| Wriezen | <p>3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung Endwerte zum Stichtag 01.07.2006 Nach Abschluss der Sanierung im Jahr 2015 soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden und die Endermittlung von Anfangs- und Endwerten im Sanierungsgebiet erfolgen.</p> |
| Buckow | <p>Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. Die Stadt Buckow arbeitet derzeit an einem Abschlussbericht der Gesamtmaßnahme Sanierung. Danach soll die Sanierungssatzung aufgehoben werden und die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten im Sanierungsgebiet erfolgen. Die Gesamtmaßnahme ist noch nicht abgeschlossen.</p> |
| Müncheberg | <p>keine Ermittlung durch Gutachterausschuss Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im Jahr 2016 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.</p> |
| Rüdersdorf | <p>Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt. Mit dem Abschluss der Sanierung ist voraussichtlich im Jahr 2016 zu rechnen. Bis dahin gilt der durch den Gutachterausschuss ermittelte allgemeine Bodenrichtwert.</p> |

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

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

Gutachten über das ortsübliche Entgelt

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

frei vereinbarte Entgelte

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

Der Geschäftsstelle liegen 150 frei vereinbarte Nutzungsentgelte vor, die in den letzten 5 Jahren abgeschlossen wurden. Der Hauptteil (rund 85 %) entfällt dabei auf das Berliner Umland. Für das Berichtsjahr liegen nur 3 Verträge vor.

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

| Gebiet | bebaut * €/m ² /Jahr | Anzahl | unbebaut €/m ² /Jahr | Anzahl |
|---|------------------------------------|--------|------------------------------------|--------|
| Berliner Umland (ohne Wassergrundstücke) | Ø 1,20 (0,80 – 2,20) | 65 | Ø 0,50 (0,30 – 1,00) | 16 |
| Berliner Umland (nur Wassergrundstücke) | Ø 4,20 (2,20 – 5,75) | 38 | Ø 2,55 (2,30 – 3,50) | 8 |
| weiterer Metropolenraum | Ø 0,80 (0,25 – 1,20) | 13 | Ø 0,30 (0,10 – 0,50) | 10 |

* Entgelt bebauter Grundstücke ohne Wertanteil für Gebäude

11.2 Mieten

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

http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/upload/pdf/buergerservice/neue_str_zeitung/NSZ_2013-07-Amtsblatt.pdf.

Um dem Informationsbedarf zum Mietmarkt zu entsprechen, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter maßgeblicher Unterstützung der im Landkreis Märkisch-Oderland ansässigen Wohnungsunternehmen in den letzten fünf Jahren rund 1.728 Mietdaten im Datenbanksystem Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) erfasst und ausgewertet.

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

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

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

Bei der Auswertung wird zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten unterschieden.

Nach § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erfolgt die Zuordnung nach folgenden Vorgaben:

Bestandsmieten: *Bestandsmieten geben an, wie viel durchschnittlich für die Miete aufgewendet werden muss. Es wurden hier nur Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete vor dem 01.01.2010 vereinbart wurde (bestehende Mietverträge).*

Neuvertragsmieten: *Die Neuvermietungsmieten geben an, mit welchen Mietforderungen ein Wohnungssuchender aktuell konfrontiert wird. Sie spiegeln die Erwartungen des Marktes wider. Es wurden hier nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in dem Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2014 neu vereinbart wurde. Sie liegen meist über den Bestandsmieten.*

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

Hinweis:

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben keinen amtlichen Mietspiegel i.S.d. §§ 558 ff BGB darstellen oder ersetzen.

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

Die nachstehenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

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

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

11.2.1 Wohnraumrenten (Bestandsrenten)

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraumrenten waren Mietverträge, die in den letzten 5 Jahren (2010 – 2014) für Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mitgeteilt wurden.

| Wohnfläche (m ²) | Altbau (vor 1949) | | DDR-Bauten (1949-1989) | | | | Neubau (ab 1990) |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | konventionelle Bauweise | | Plattenbau | | |
| | teilsaniert | saniert | teilsaniert | saniert | teilsaniert | saniert | |
| <40 | 2,76 (1) | 4,18 – 6,40 5,57 (7) | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. | 6,00 – 6,05 6,03 (2) |
| ≥40-60 | 2,80 – 5,83 4,19 (20) | 3,26 – 7,56 5,40 (37) | 3,54 – 5,08 4,22 (20) | 5,15 – 6,54 5,81 (12) | k. A. | 5,35- 5,87 5,53 (18) | 4,22 – 6,49 5,74 (14) |
| >60 | 2,65 - 7,87 3,97 (30) | 3,07 – 7,43 5,33 (44) | k. A. | 4,60 – 7,06 5,98 (11) | k. A. | 5,50 – 5,78 5,51 (38) | 4,12 – 8,06 5,70 (34) |

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

k. A . keine Angaben

► weiterer Metropolitanraum [Nettokaltemieten, 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 | k.A. | 4,00 – 4,69 4,33 (3) | k. A. | 4,03 – 5,19 4,60 (3) | k. A. | 3,05 - 6,40 4,70 (10) | 3,10 – 8,11 5,61 (2) |
| ≥40-60 | 2,56 – 5,19 3,54 (16) | 3,76 - 6,00 4,81 (21) | 2,57 -5,19 3,91 (46) | 3,82 - 5,20 4,30 (43) | 2,91 -4,66 3,71 (71) | 3,31- 5,79 4,64 (214) | 3,42 – 6,40 5,62 (17) |
| >60 | 2,96 – 4,38 3,42 (13) | 3,81 – 9,00 4,67 (27) | 3,01 - 4,60 3,57 (23) | 3,43 - 5,37 4,47 (31) | 3,13 - 4,18 3,59 (15) | 3,30 – 4,90 4,41 (32) | 4,61 – 6,40 5,51 (2) |

k. A . keine Angaben

► Einfamilienhaus [Nettokaltmieten, Angabe in €/m²]

| | Altbau (vor 1949) | DDR-Bauten 1949-1989 | Neubau (ab 1990) |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Berliner Umland | 1,50 – 6,00 3,75 (2) | k. A. | 4,73 – 7,80 6,44 (12) |
| weiterer Metropolenraum | 3,74 – 4,21 3,98 (2) | k. A. | k.A. |

k. A . keine Angaben

11.2.2 Wohnraummieten (Neuverträge)

► Berliner Umland [Nettokaltmieten, 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 | 3,69 – 6,50 5,41 (3) | 4,33 – 6,57 5,36 (11) | k. A. | k. A. | k. A. | 3,70 - 5,49 4,89 (3) | 6,56 6,56 (2) |
| ≥40-60 | 4,47 – 5,64 4,87 (13) | 3,99 - 6,86 5,47 (37) | 3,82 -5,57 5,01 (6) | 5,90 – 6,62 6,24 (6) | k. A. | 3,70- 5,83 4,91 (15) | 4,00 – 9,24 6,44 (22) |
| >60 | 3,44 - 7,90 4,92 (17) | 4,06 – 6,85 5,39 (58) | k. A. | 5,73 – 6,49 6,08 (4) | k. A. | 4,60 – 6,00 5,63 (13) | 4,23 – 7,91 5,75 (59) |

k. A.: keine Angaben

► weiterer Metropolenraum [Nettokaltmieten, 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 | k. A. | 4,00 – 4,69 4,33 (3) | k. A. | 4,03 – 4,59 4,31 (2) | k. A. | 3,05 - 6,40 4,61 (7) | k. A. |
| ≥40-60 | k. A. | 3,76 - 6,00 4,82 (12) | 3,85 -5,19 4,63 (6) | 3,94 - 5,15 4,69 (9) | 3,00 -4,66 3,75 (42) | 2,73- 5,62 4,62 (87) | 3,42 – 6,40 5,72 (11) |
| >60 | k. A. | 3,81 – 5,37 4,37 (17) | 3,18 – 3,20 3,19 (2) | 3,43 - 5,37 4,41 (16) | 3,13 - 4,05 3,60 (4) | 3,30 – 4,90 4,38 (20) | k. A. |

k. A.: keine Angaben

► **Einfamilienhaus** [Nettokaltmieten, Angabe in €/m²]

| | Altbau (vor 1949) | DDR-Bauten 1949-1989 | Neubau (ab 1990) |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Berliner Umland | 2,50 – 7,55 5,10 (7) | 8,28 (1) | 4,98 – 8,74 7,05 (12) |
| weiterer Metropolitanraum | 2,35 – 4,12 3,24 (2) | 2,50 – 3,85 3,21 (3) | 6,86 (1) |

Das Wohnungsmietniveau weist sowohl insgesamt als auch innerhalb einer Untersuchungsgruppe eine erhebliche Streuung auf.

Die unterschiedliche demografische sowie wirtschaftliche Entwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum spiegelt sich auch im Mietmarkt wider. Während vor allem in den Randbereichen zu Berlin Steigerungen im Mittel von 5 % - 15 % registriert werden, sind im ländlichen Raum keine bzw. niedrigere Steigerungen festzustellen. Angesichts des hier ohnehin niedrigeren Mietniveaus wird damit die gegensätzliche Entwicklung weiter verstärkt.

11.2.3 Gewerbemieten (Neuverträge)

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, Altlandsberg, Eggersdorf, Rüdersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf
- weiterer Metropolitanraum: Bad Freienwalde (Oder), Müncheberg, Wriezen, Seelow,

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m²]

| Gebiet | Nutzfläche (m ²) | Ladengeschäfte | Büro und Praxen |
|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Berliner Umland | <50 | 13,11 13,11 (1) | 4,50 – 10,66 5,90 (15) |
| | ≥50 | 3,60 – 12,46 8,07 (4) | 4,66- 9,29 5,89 (7) |
| weiterer Metropolitanraum | <50 | 4,44 – 7,89 6,67 (3) | 3,50 – 7,94 6,37 (3) |
| | ≥50 | 2,50 – 9,15 4,36 (4) | 2,00 – 11,34 5,33 (6) |

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

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m²]

| Gebiet | Gaststätten | Werkstätten | Friseur Kosmetik | Lagerräume |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------|------------|
| Berliner Umland | 3,90 – 11,11 8,46 (3) | 4,04 – 4,97 4,51 (2) | k. A. | k. A. |

k. A.: keine Angaben

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 (m ²) | | | Gaststätten (m ²) | | | Büros, Praxis | | Produktions- räume/ Werkstätten | Lagerflächen (m ²) | | | | |
|------------------------|----------------------------------|-----------|-------------|-------------------------------|------------|---------|---------------|------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|-------------|--------|
| | 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

11.3 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 6325).

Das Landwirtschaftsamt hat die Untersuchungsräume der angezeigten Landpachtverträge ab dem Pachtjahr 2013 umgestellt und sich damit weitgehend an die Untersuchungsräume des Gutachterausschusses angepasst. In der Umstellungsphase wurde der Übergangsbereich zwischen der „Ostbrandenburgischen Platte“ und dem „Oderbruch“ ohne eindeutige Zuordnung der Pachtfläche separat ausgewiesen.

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.

Bei der vorliegenden Untersuchung handelt es sich ausschließlich um Neuabschlüsse des Jahres 2014.

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

| Gebiet | €/ha | | | €/ha/AZ* | | |
|--|-------|--------|------------|----------|-------|------------|
| | von | bis | Mittelwert | von | bis | Mittelwert |
| Berliner Umland | 52,62 | 253,87 | 165,45 | 2,00 | 9,75 | 5,60 |
| Ostbrandenburgische Platte | 29,52 | 512,50 | 231,61 | 1,70 | 17,40 | 7,86 |
| Ostbrandenburgische Platte /Oderbruch | 70,00 | 712,50 | 229,88 | 1,73 | 19,51 | 4,95 |
| Oderbruch | 10,90 | 509,07 | 219,46 | 0,21 | 12,14 | 4,33 |
| Kreisgebiet | 10,90 | 712,50 | 217,69 | 0,21 | 19,51 | 6,06 |

* 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 enthalten.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

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

Sachwertrichtlinie – (SW-RL)

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

Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB

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

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

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

Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 20. September 2011
Aktenzeichen: MI III/4 - 584-33

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

veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11.04.2014 (BAAnz AT 11.04.2014 B3)

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

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Erlass des Ministeriums des Innern; Aktenzeichen: 13 – 584-30 vom 18.12.2012 geändert durch Erlass vom 25.03.2015 – Az.: 13-584-30

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 16 ehrenamtlichen Mitgliedern, die überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig sind, sowie zwei Bediensteten des Finanzamtes mit Erfahrung für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in Anlage 3 namentlich aufgeführt.

Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Gutachter beträgt 5 Jahre und kann wiederholt werden. Die letzte Neubestellung durch das Ministerium des Inneren und für Kommunales des Landes Brandenburg fand zum 01.01.2014 statt.

► **Aufgaben des Gutachterausschusses**

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von zonalen Bodenrichtwerten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und Mitteilung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung wie z.B. Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
- Ermittlung der ortsüblichen Pachtzinsen gemäß NutzEV, BKleingG
- Erstattung von Gutachten:
 - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
 - über den Verkehrswert für die Enteignungsbehörde
 - nach dem Ausgleichsleistungsgesetz/Flächenerwerbsverordnung

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein **Oberer Gutachterausschuss**.

Dem **Oberen Gutachterausschuss** obliegen:

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
 - Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
 - Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- **Aufgaben auf Antrag**
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten.

