

Grundstücksmarktbericht 2010



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Märkisch-Oderland

Telefon: 03341 / 354-906
Telefax: 03341 / 354-997
e-Mail: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Internet: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php>

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Klosterstraße 14
15344 Strausberg

Gebühr: 30,00 € (Gutachterausschuss-Gebührenordnung)

Titelfoto: Galopprennbahn Hoppegarten
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes		Seite
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
4	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Vertragsvorgänge (2006 – 2010).....	12
4.2	Geldumsatz (2006 – 2010)	13
4.3	Flächenumsatz (2006 – 2010)	14
4.4	Zwangsversteigerungen.....	15
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines.....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	16
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	22
5.2.4	Eckgrundstücke	23
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1	Preisniveau	25
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland	27
5.7	Erbbaurechte.....	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
6.1	Allgemeines.....	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	31
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	35
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.3.1	Preisniveau	39
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	40
6.4	Höfe (§ 35 BauGB)	40
6.5	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen	41
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	43
8	Bebaute Grundstücke	47
8.1	Allgemeines.....	47
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	48
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	49
8.4	Wohnungseigentum.....	50
8.4.1	Preisniveau	52

8.4.2	Preisentwicklung	53
8.5	Teileigentum.....	54
8.6	Mehrfamilienhäuser	54
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	55
8.8	Marktanpassungsfaktoren.....	55
8.9	Liegenschaftszinssätze	59
8.9.1	Begriffsdefinition und Berechnung	60
8.9.2	Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	61
8.9.3	Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser	62
8.9.4	Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser	62
8.9.5	Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser	63
9	Bodenrichtwerte	63
9.1	Gesetzlicher Auftrag	63
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	64
9.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2011 (Auszug).....	65
9.4	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete	67
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	69
10.1	Nutzungsentgelte	69
10.2	Mieten.....	70
10.2.1	Wohnraummieten (Nettokaltmieten).....	71
10.2.2	Gewerbemieten (Nettokaltmieten)	72
10.3	Pachten	75
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	76
12	Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse	78

Anlagen

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

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Umsatzentwicklung
Baulandnachfrage und Geldumsätze gestiegen

Unbebaute Baugrundstücke
Lagemerkmale immer mehr preisbestimmend

Eigentumswohnungen
trotz rückläufiger Umsatzzahlen leichte Preissteigerungen

Bebaute Grundstücke
Steigerung der Fallzahlen und Geldumsatz

Landwirtschaftliche Flächen
weiterhin überwiegend deutliche Preissteigerungen insbesondere bei großen Flächen

Neuheiten
Flächenumrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren neu abgeleitet

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

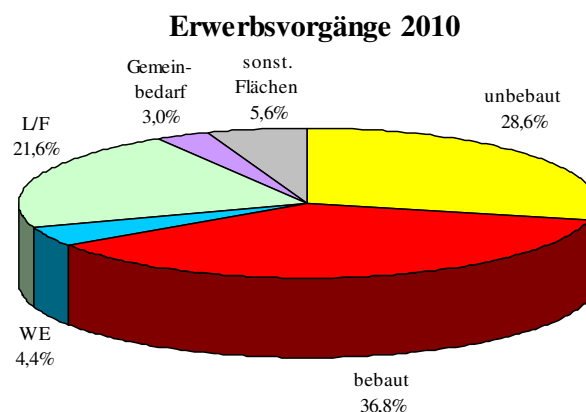
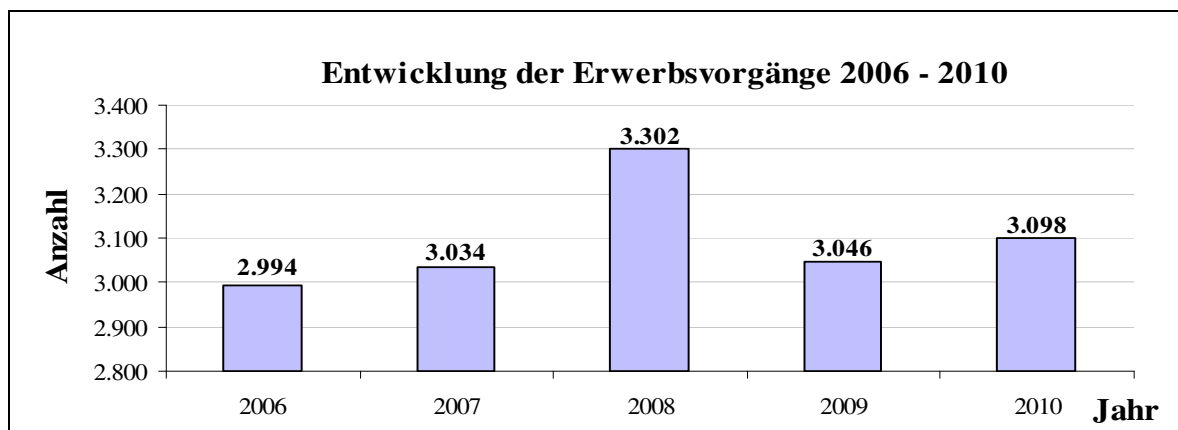
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge (2006 – 2010)

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2011 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2010 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Die Vertragsvorgänge im Geschäftsjahr 2010 lagen mit ca. 2 % leicht über dem Vorjahr, wobei in den einzelnen Teilmärkten wie nachfolgend ersichtlich eine unterschiedliche Entwicklung zu verzeichnen ist.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2006	2.994	710	1.158	123	717	150	136
2007	3.034	845	1.122	102	742	103	120
2008	3.302	702	1.188	112	1.028	103	169
2009	3.046	788	1.088	172	761	75	162
2010	3.098	886	1.141	135	670	94	172



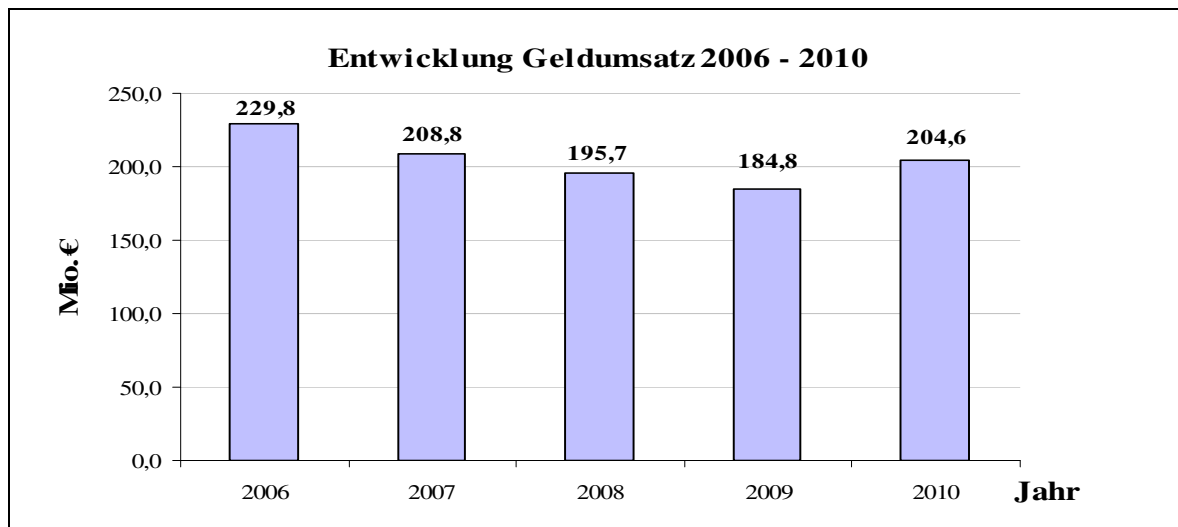
4.2 Geldumsatz (2006 – 2010)

Nach der rückläufigen Entwicklung der Vorjahre war im Jahre 2010 im Vergleich zu 2009 mit rd. **204,6 Mio. €** wieder ein Zuwachs in Höhe von 10,7 % zu verzeichnen. Er ist ausschließlich der Kategorie Bauland zuzuordnen, wobei die Steigerung bei unbebautem Bauland mit 35,0 % am höchsten lag.

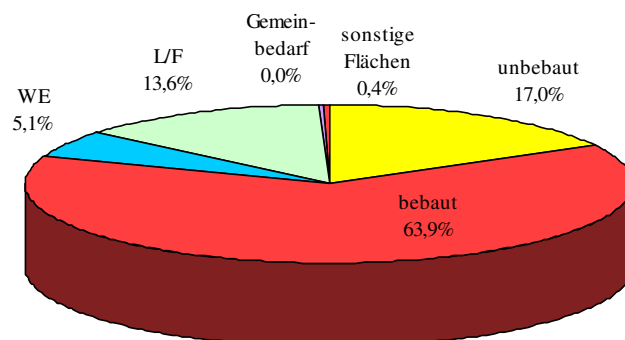
Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt erwartungsgemäß bei den bebauten Grundstücken.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2006	229,8	25,4	183,4	8,8	10,4	0,3	1,6
2007	208,8	33,4	148,5	15,4	10,4	0,1	1,0
2008	195,7	27,9	130,7	9,5	23,6	0,2	3,7
2009	184,8	25,7	113,9	15,3	27,9	0,2	1,9
2010	204,6	34,7	130,8	10,4	27,8	0,1	0,8



Geldumsatz 2010



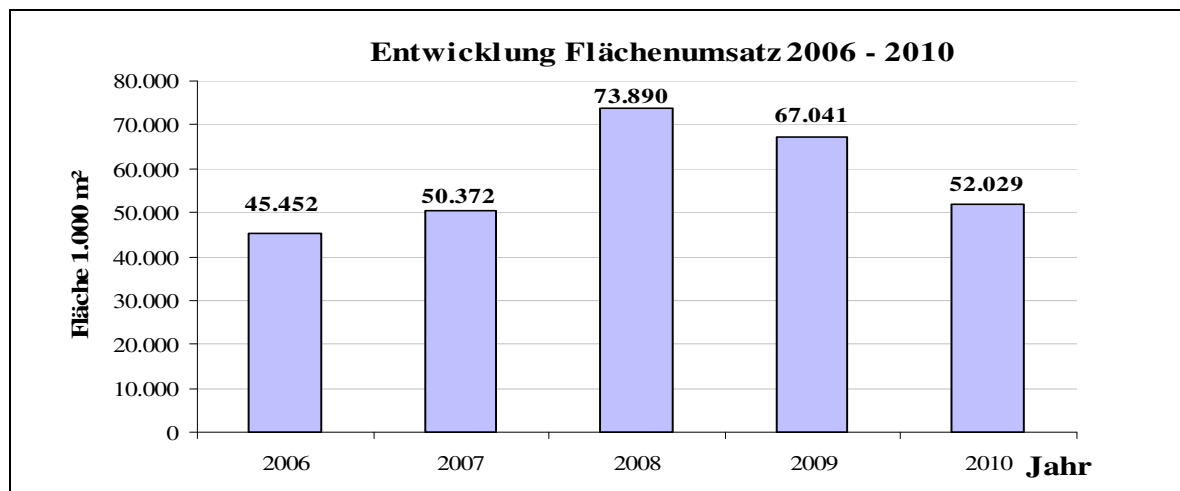
4.3 Flächenumsatz (2006 – 2010)

Mit Ausnahme von unbebautem Bauland, bei dem ein Umsatzplus von 32 % zu verzeichnen war, ist der Flächenumsatz im Berichtszeitraum in allen anderen Teilmärkten gefallen. Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein deutlicher Rückgang um 22,4 % festzustellen.

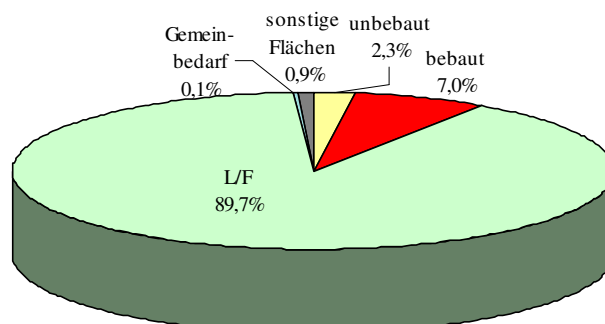
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2006	45.452	890	3.812	37.833	126	2.791
2007	50.372	1.806	10.424	37.323	50	769
2008	73.890	978	11.935	59.140	124	1.713
2009	67.041	904	5.105	59.902	106	1.024
2010	52.029	1.193	3.667	46.645	39	485



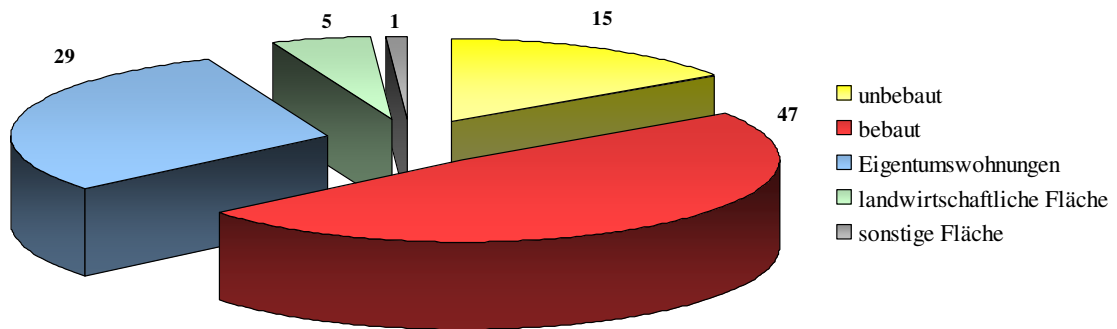
Flächenumsatz 2010



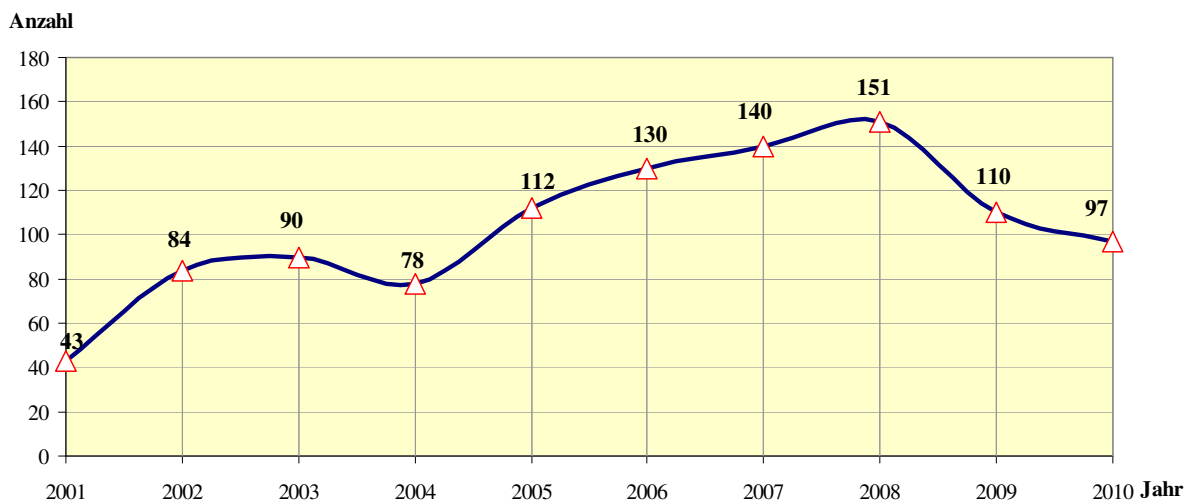
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2010 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 97 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Minderung von 11,8 %.

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 2010 eine Streuung von 13 % bis 333 % zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	62 %	36 % - 91 %
bebaute Grundstücke	71 %	13 % - 127 %
Eigentumswohnungen	59 %	34 % - 104 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	143 %	55 % - 333 %