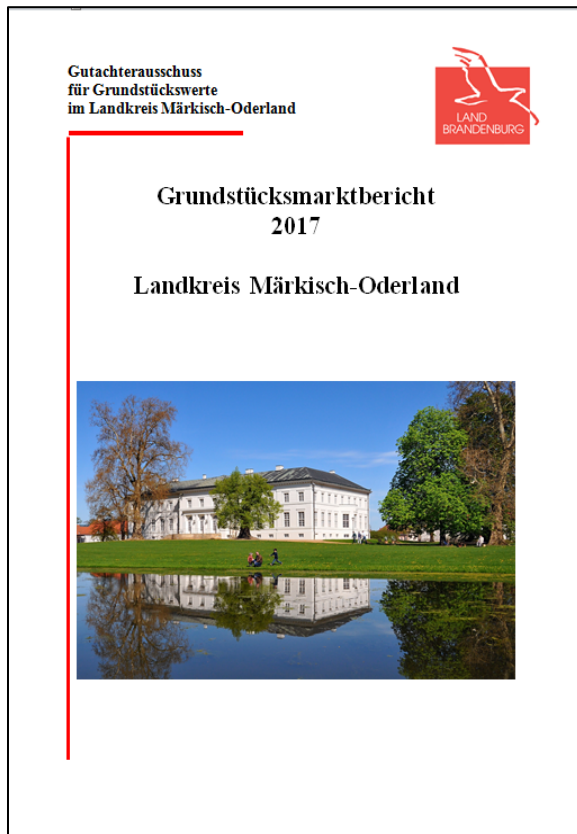


Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 Landkreis Märkisch-Oderland



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland

Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt
Klosterstraße 14
15344 Strausberg

Telefon: 0 33 46 / 850-7461

Telefax: 0 35 46 / 850-7469

E-Mail: geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

Internet: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php>

Bezug: Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Als PDF-Dokument auch im Internetshop **GEOBROKER**
<http://geobroker.geobasis-bb.de>

Gebühr: 35,00 €

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

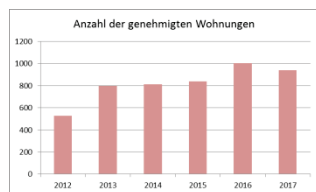
Gliederung des Grundstücksmarktberichtes		Seite
1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	10
4	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	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	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	23
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	25
5.4	Bauland für Gewerbe	26
5.4.1	Preisniveau	27
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Sonstiges Bauland	29
5.7	Erbbaurechte.....	29
5.8	Sonderauswertungen	30
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
6.1	Allgemeines.....	33
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland	35
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	39
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	40
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.3.1	Preisniveau	45
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	46
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	46
6.5	Sonstige landwirtschaftliche Flächen.....	47

7	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
8	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines.....	54
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	54
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	56
8.2.3	Vergleichsfaktoren	63
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	65
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	67
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	68
8.3.3	Vergleichsfaktoren	71
8.4	Mehrfamilienhäuser	73
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	74
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	80
8.5.1	Liegenschaftszinssätze	81
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	82
9	Wohnungs- und Teileigentum	84
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	86
10	Bodenrichtwerte	92
10.1	Allgemeine Informationen	92
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	93
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	96
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	98
11.1	Nutzungsentgelte.....	98
11.2	Mieten.....	99
11.2.1	Wohnraummieten (Bestandsmieten)	101
11.2.2	Wohnraummieten (Neuverträge).....	102
11.2.3	Gewerbemieten (Neuverträge)	103
11.3	Pachten	105
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	106

Anhang

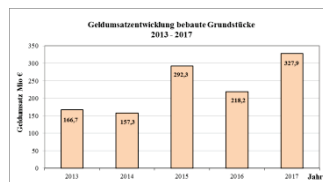
Anlage 1	Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland
Anlage 2	Ämter- und Gemeindeübersichten des Landkreises MOL
Anlage 3	Mitglieder des Gutachterausschusses
Anlage 4	Anschriftenübersicht der Geschäftsstellen im Land Brandenburg
Anlage 5	Stichwortverzeichnis und weitere Untersuchungsergebnisse

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



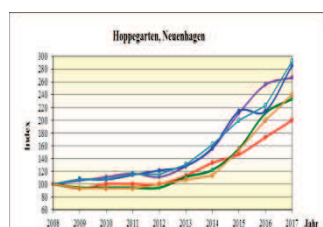
Wohnungsbau weiter auf hohem Niveau

Die Zahl der genehmigten Wohnungen im Landkreis bewegt sich im langjährigen Vergleich weiter auf hohem Niveau, wenn auch das Vorjahreshoch nicht ganz erreicht wurde. (mehr dazu S. 11)



Umsatzhoch bei bebauten Grundstücken

Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erreichte im Jahr 2017 mit einem Plus von ca. 50 % zum Vorjahr auf **328 Mio. €** den absoluten Höchststand. (mehr dazu S. 54)



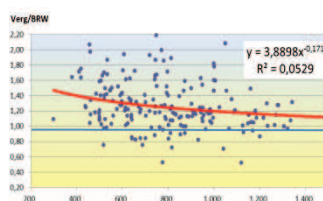
Preissteigerung im Berliner Umland ungebremst

Im Berliner Umland waren wiederholt erhebliche Preissteigerungen bei Wohnbaulandgrundstücken zu verzeichnen, im Einzelfall bis zu 100 €/m² im Vergleich zum Vorjahr. In den letzten 10 Jahren haben sich hier die Bodenpreise verdoppelt bzw. fast verdreifacht. (mehr dazu S. 21)



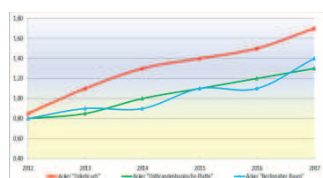
Preisspitzen in bevorzugten Lagen

Im Einzugsbereich Berlins ist der Markt durch Verknappung und Nachfragedruck aus der Hauptstadt gekennzeichnet. In Folge dessen steigen die Immobilienpreise deutlich überproportional gegenüber den durchschnittlichen Einkommen und Mieten. (mehr dazu S. 12)



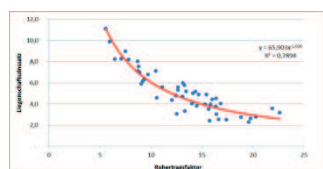
Grundstücksgröße mit Einfluss auf den Bodenwert ?

Zur Klärung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert waren im Jahr 2017 umfangreichere Untersuchungen erforderlich. Im Ergebnis dieser Untersuchungen waren auch 2017 keine gesicherten Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Bodenwert nachweisbar. (mehr dazu ab S. 23)



Preisspirale bei landwirtschaftlichen Grundstücken

dreht sich weiter. Im landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind Preiserhöhungen von 8 % bis 27 % zum Vorjahr festzustellen. Bei Wald ist nach 3-jähriger Konstanz eine Preissteigerung von 0,60 €/m² auf 0,70 €/m² zu verzeichnen. (mehr dazu ab S. 39)



Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat erstmalig regionale Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet. Die Sachwertfaktoren nach NHK 2010 wurden aktualisiert. (mehr dazu S. 56 und S.74)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Märkisch-Oderland ist von einer heterogenen Entwicklung gekennzeichnet, welche partiell hyperdynamische Entwicklungen im berlinnahen Raum aufweist, während im ländlichen Raum bei Bauland eher ein Angebotsmarkt prägend ist. Im Jahr 2017 wurden für den Erwerb von Immobilien im Landkreis Märkisch-Oderland 462 Mio. € ausgegeben und damit ein neuer Höchststand erreicht. Die deutliche Steigerung in Höhe von 36 % zum Vorjahr ist Ausdruck der enormen Nachfrage bei geringem Angebot insbesondere im Berliner Umland. Es ist festzustellen, dass die Immobilienmärkte weiter auseinander driften. Den Erhöhungen von Nachfrage und Preisen im Berliner Umland stehen im ländlichen weiteren Metropolenraum entsprechend der geringen Nachfrage Stagnation und Leerstand gegenüber. Für sachgerechte Entscheidungen auf dem Immobiliensektor sind demgemäß grundlegende und aktuelle Informationen unerlässlich.

Mit der vorliegenden umfangreichen Analyse des regionalen Grundstücksmarktgeschehens im Landkreis Märkisch-Oderland soll eine aktuelle und verlässliche Orientierungshilfe geboten werden.

Der Grundstücksmarktbericht erscheint jährlich neu und weist demzufolge eine hohe Aktualität auf, die gerade angesichts der derzeitigen dynamischen und gleichzeitig regional uneinheitlichen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Marktteilnehmer, Bauwillige, Kreditgeber, sonstige Interessierte und für kommunale Stellen unverzichtbar ist.

Dem Grundstückssachverständigen bietet der Grundstücksmarktbericht neben den Informationen zu Preisen in den individuellen Teilmärkten die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Grundlage der Analyse ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten Kaufverträge für den Landkreis Märkisch-Oderland einschließlich der zusätzlich erforderlichen Daten der Kaufobjekte erfasst werden. Damit hat der Gutachterausschuss das Privileg für einen aktuellen, umfassenden und detaillierten Überblick über das regionale Grundstücksmarktgeschehen mit seinen verschiedenen Teilmärkten.

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

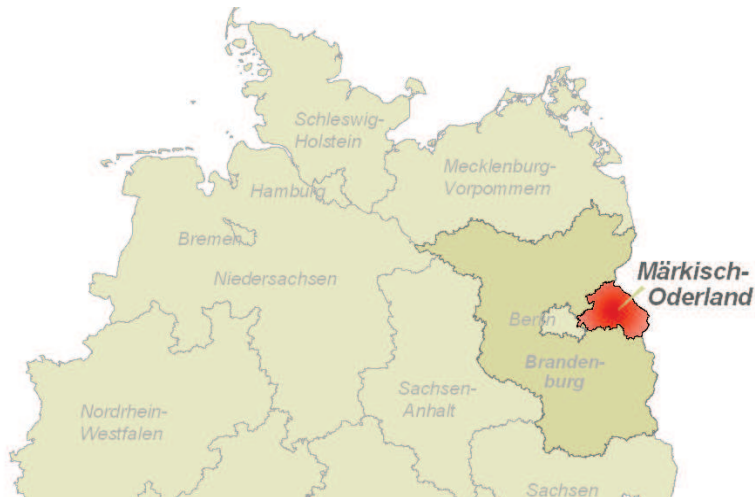
- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Wohnungseigentum
- Sonstige Flächen
- Mieten und Pachten.

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2017 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für zuverlässige Aussagen zum Preisniveau bzw. zur Preisentwicklung zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden hauptsächlich die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

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	-	2.158,65 km ² (Stand 31.12.2016) *
	Einwohner	-	191.685 (Stand 31.12.2016; 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	-	6,4 % (Stand: 31.12.2017)

Abweichend von den amtlichen Prognosen werden im Landkreis Märkisch-Oderland wieder steigende Bevölkerungszahlen registriert. Nach der aktuell verfügbaren Datenerhebung auf Basis des Zensus 2011 ist die Bevölkerung im Landkreis Märkisch-Oderland **von 2015 zu 2016 um 971 Personen bzw. um ca. 0,5 %** weiter gestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises gegensätzlich. Während in den Gemeinden des Berliner Umlandes hauptsächlich durch Zuzug 1.510 mehr Einwohner (+ 1,3 %) als im Vorjahr lebten, hat der ländliche Raum 539 Einwohner verloren.

Das Bevölkerungswachstum setzt sich in allen Gemeinden des Berliner Umlandes weiter fort. In der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf war es mit einem Plus von 468 Einwohnern (= 3,6 %) am höchsten.

* (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum aktuell verfügbaren Stichtag 31.12.2016;
https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2018/SB_A01-04-00_2016j01_BB.pdf)

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

- Berliner Umland² (in Grafik rosa, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt)
- weiterer Metropolenraum (in Grafik grün, zugehörige Mittelzentren gelb dargestellt).

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

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

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

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

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

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

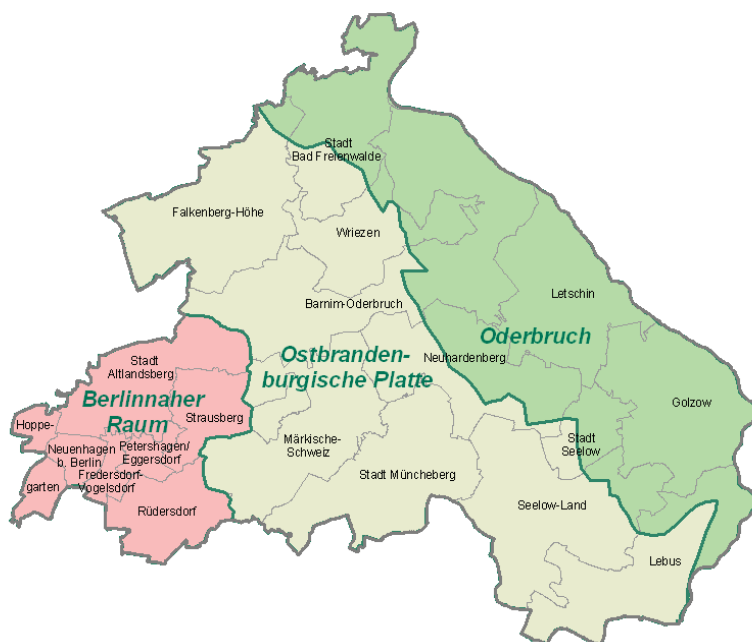
Verwaltungsstruktur Märkisch-Oderland in Verbindung mit Regionstypen nach LEP B-B



(Datenquelle: GIS LK MOL)

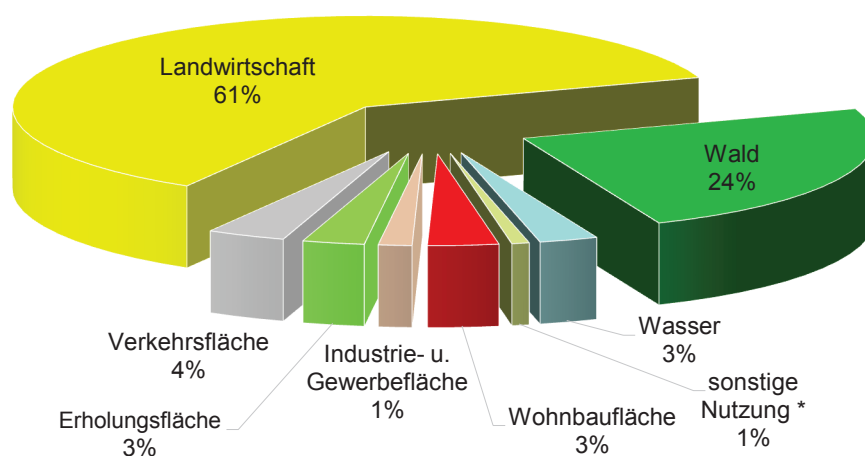
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich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

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



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

Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



* Schutzflächen, Friedhof, Unland u. ä

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Stand 31.12.2017, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2017/SB_A05-03-00_2016j01_BB.pdf

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

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

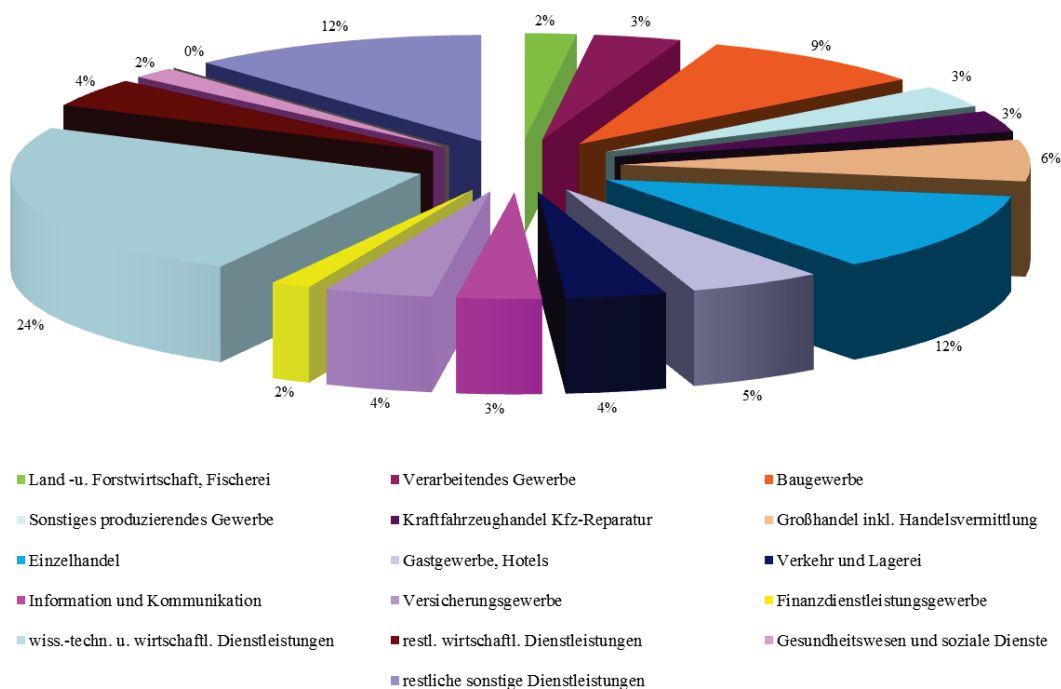
Das infrastrukturell verdichtete und mit Berlin gut vernetzte Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolenraum ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmen ist unter Berücksichtigung der Gewerbean- und abmeldungen gegenüber dem Vorjahr um 94 gestiegen. Es wurden 1.292 Gewerbe angemeldet und 1.198 Gewerbe abgemeldet.

Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland

(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen, Stand per 31.12.2017)



Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete im Landkreis Märkisch-Oderland liegt wie im Vorjahr bei 88 %.

Die Gewerbegebiete im Berliner Umland machen ca. 80 % der Gewerbegebiete in Märkisch-Oderland aus. Die Auslastung beträgt hier weiter ca. 90 %. Im weiteren Metropolenraum liegt die mittlere Auslastung der Gewerbegebiete bei ca. 80 %. (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31.12.2017).

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

Daten zur Baukonjunktur

Die Zahl der insgesamt genehmigten Wohnungen im Landkreis bewegt sich im langjährigen Vergleich weiter auf hohem Niveau, wenn auch das Vorjahreshoch im Jahr 2017 nicht ganz erreicht wurde. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat die Anzahl der genehmigten Wohnungen 2017 insgesamt um rund 6 % nachgegeben, was vorrangig auf den Rückgang bei den genehmigten Einfamilienhäuser zurückzuführen ist. Die Zwei- und Mehrfamilienhäuser haben im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 42 % zugelegt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der letzten 5 Jahre.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2013	554	14	17	799
2014	589	25	26	812
2015	657	26	21	840
2016	727	19	17	1002
2017	560	31	20	941

Demgemäß wurden im Berichtsjahr je 1.000 Einwohner 2,9 Einfamilienhäuser bzw. insgesamt 4,9 Wohnungen genehmigt. Die hohen Fallzahlen sind auf die weiter äußerst günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zurückzuführen.

Die Beschäftigungslage hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Landkreis Märkisch-Oderland weiter positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbslosen sank um 734 auf 6.523 Arbeitslose. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,4 % wird der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung erreicht. Sie liegt damit knapp unter dem Landesdurchschnitt von 6,6 %.

Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 4,7 % am geringsten; in Seelow liegt sie bei 9,5 % und in Bad Freienwalde bei 11,0 %.

(Quelle: Arbeitsmarktbericht für den Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.12.2017, https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?nn=32022&year_month=201712&pageLocale=de&view=processForm&topicId=22410®ionInd=12)

Die Beschäftigungslage in Strausberg wird durch die berlinnahe Lage in Verbindung mit der sehr gut ausgebauten Infrastruktur (Ostbahn, S-Bahn) durch die zahlreichen Berufspendler zur Hauptstadt Berlin begünstigt.

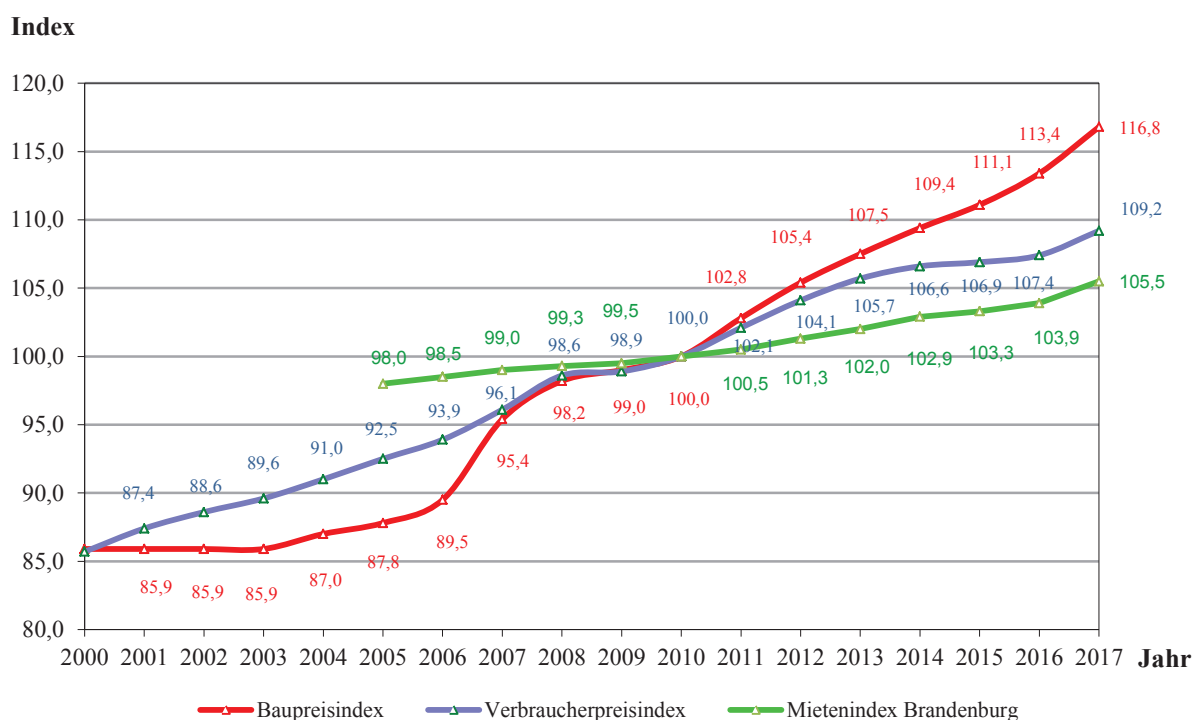
Dank der fortgesetzten Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank blieben auch die Bauzinsen mit unter 2,0 % weiter auf einem historisch niedrigen Niveau.

Das Interesse an Immobilien sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt ist ungebrochen. Es gründet sich auf die weiter verbesserte Beschäftigungslage sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau. Die das Angebot übersteigende Nachfrage vor allem im Berliner Umland sowie in Erwartung weiterer Miet- und Kaufpreissteigerungen haben das Marktgeschehen hier besonders angekurbelt.

Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, stiegen die Baupreise wiederholt deutlich schneller als die Verbraucherpreise. Ab dem Jahr 2000 sind die Baupreise für Wohngebäude im Bundesdurchschnitt um 37 % und die Verbraucherpreise um rund 28 % gestiegen.

Die Entwicklung der Nettokaltmieten im Land Brandenburg fällt deutlich hinter dem Anstieg der Verbraucherpreise bzw. Baupreise (Deutschland) zurück. Der Mietenindex der Nettokaltmiete 2017 liegt im Land Brandenburg 11,3 % unter dem Bundesbaupreisindex.

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



Quelle: Statistisches Bundesamt

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

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

https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2018/SB_M01-02-00_2018m01_BB.pdf

Während im Vergleich zum Vorjahr die Nettokaltmieten um 1,6 % gestiegen sind, lag der Preisanstieg mit 3,4 % für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer mehr als doppelt so hoch.

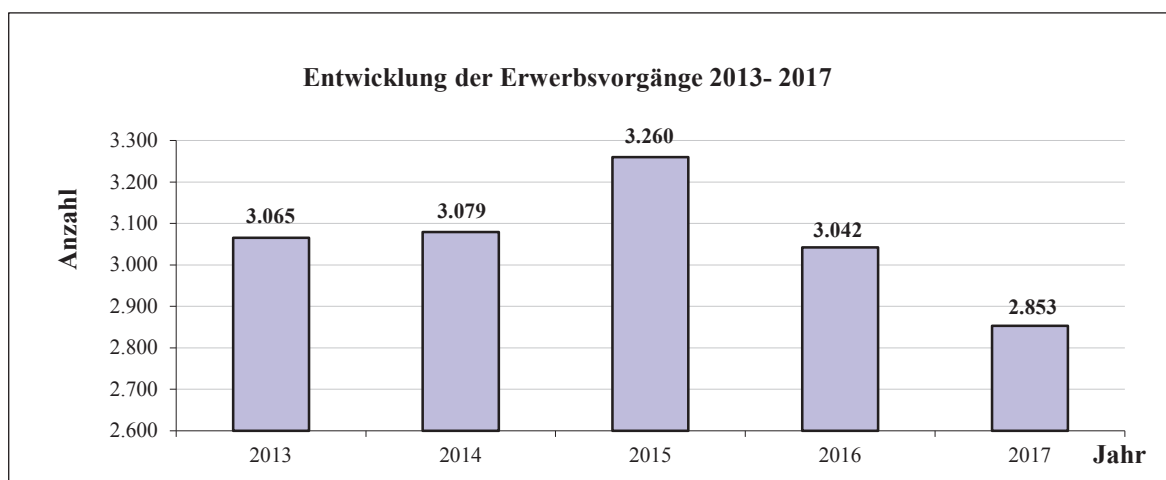
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

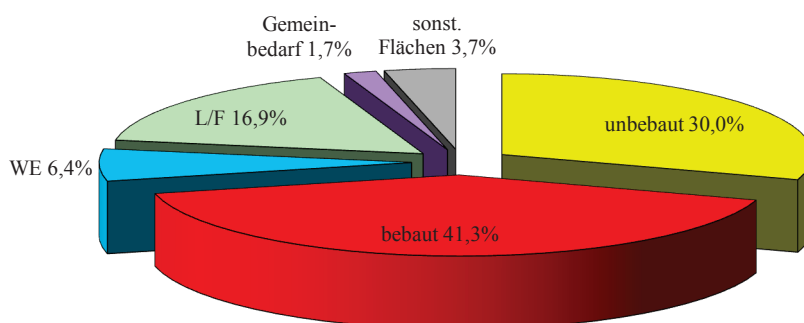
Die Vertragszahlen des Jahres 2017 haben sich in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich entwickelt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum sind sie insgesamt um 6,2 % gefallen. Lediglich bei bebauten Grundstücken (+3 %) sowie den sonstigen Flächen (+7 %) waren leichte Steigerungen zu verzeichnen. Dagegen wurden für die Landwirtschaft ein weiterer Rückgang um rund 17 % und bei den unbebauten Grundstücken um rund 9 % registriert.

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2018 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2017 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2013	3.065	876	1.142	125	699	86	137
2014	3.079	955	1.109	141	691	41	142
2015	3.260	1.059	1.217	153	668	50	113
2016	3.042	944	1.142	196	583	79	98
2017	2.853	857	1.177	183	483	48	105



Erwerbsvorgänge 2017

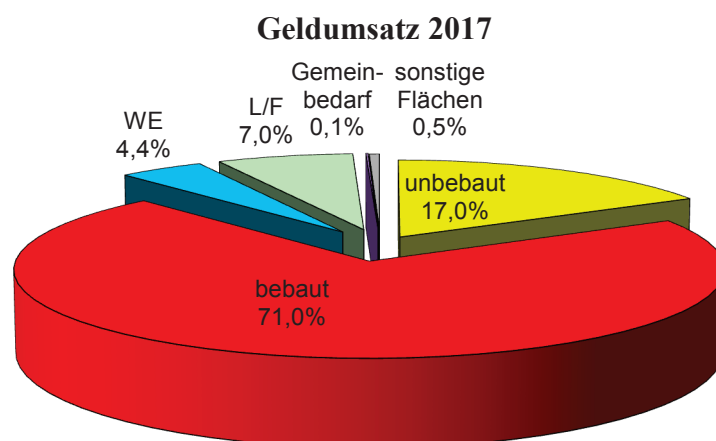
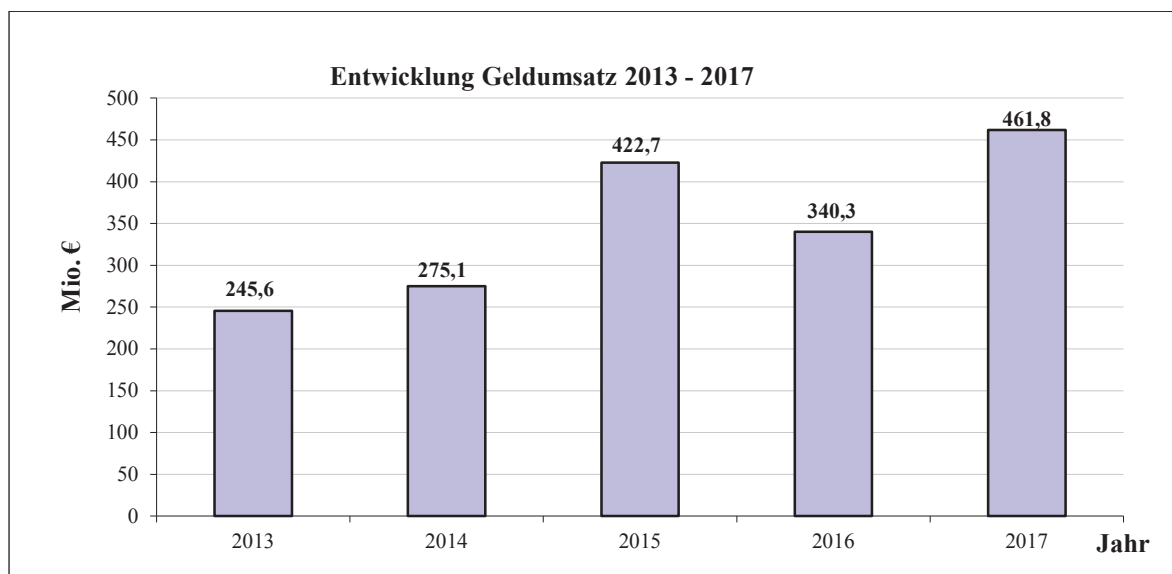


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2017 mit einem Plus von ca. 36 % zum Vorjahr auf rund 462 Mio. € einen neuen Höchststand. Die Entwicklung verlief dabei nicht einheitlich. Im dominierenden Teilmarkt der bebauten Grundstücke war eine Steigerung von 50 % zum Vorjahr zu verzeichnen. Bei unbebauten Baugrundstücken ist der Geldumsatz um 23 % gestiegen. Dagegen war der Geldumsatz für Wohn- und Teileigentum mit einem Minus von rund 14 % nach dem Hoch des Vorjahres wieder rückläufig. Umgekehrt ist der Geldumsatz in der Landwirtschaft nach dem starken Rückgang im Vorjahr mit 11 % wieder im Plus.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2013	245,6	36,7	166,7	11,9	29,0	0,1	1,3
2014	275,1	49,3	157,3	13,7	53,5	0	1,3
2015	422,7	58,5	292,3	13,1	57,1	0,4	1,3
2016	340,3	64,1	218,2	23,6	28,9	0,1	5,4
2017	461,8	78,7	327,9	20,2	32,1	0,5	2,4



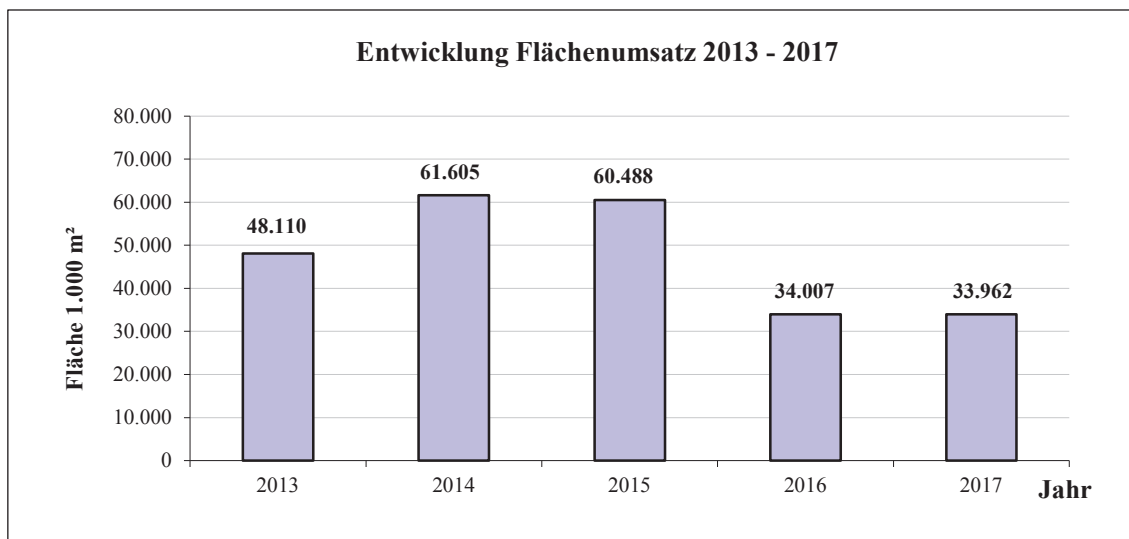
4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz insgesamt bewegt sich im Vergleich zum Vorjahr auf nahezu gleichem Niveau. Er wird absolut durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, die jedoch mit rund 4 % Rückgang den niedrigsten Wert der letzten 5 Jahre aufweisen. Dagegen sind in den weiteren Teilmärkten Steigerungen zu verzeichnen.

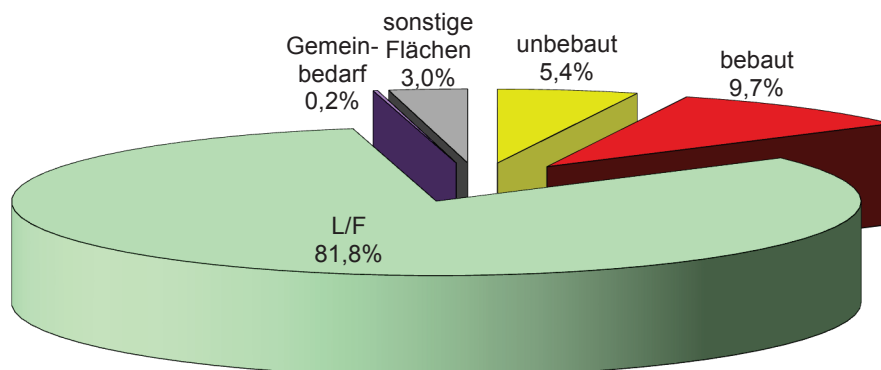
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m²)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2013	48.110	1.258	4.501	41.809	27	514
2014	61.605	1.631	3.710	55.367	28	869
2015	60.488	1.913	3.400	53.822	75	1.278
2016	34.007	1.403	2.904	28.888	39	773
2017	33.962	1.818	3.303	27.771	58	1.013



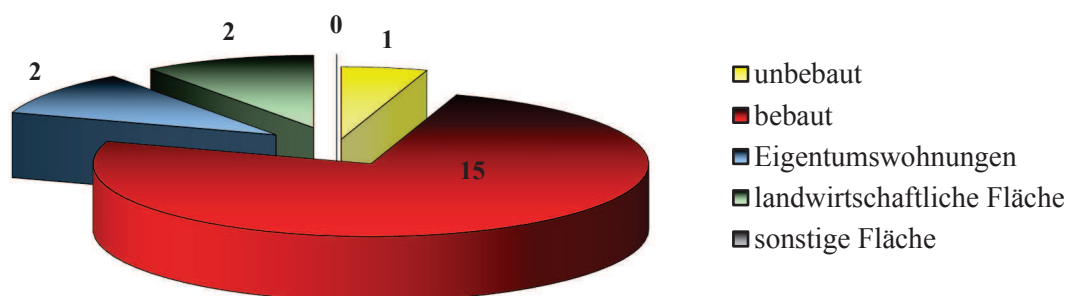
Flächenumsatz 2017



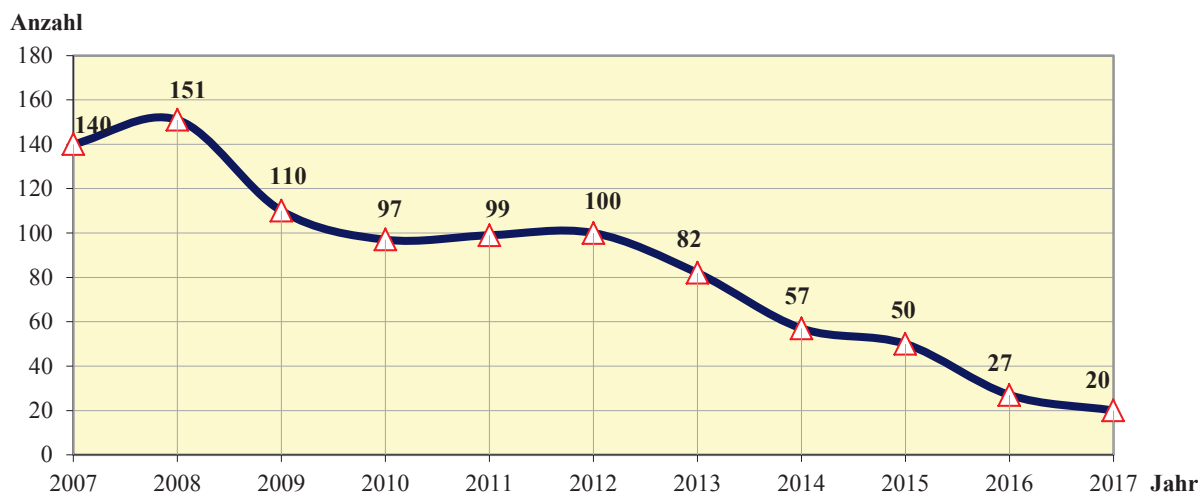
4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2017 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 20 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Der weitere Rückgang der Anzahl der Zwangsversteigerungen um 26 % gegenüber dem Vorjahr führt zum Tiefststand seit Beginn dieser Analysen.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten:



Die diesbezügliche Entwicklung der letzten 10 Jahre ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Hinweis: Ein zeitlicher Zusammenhang zu tatsächlich eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren ist davon nicht abzuleiten, da sich Zwangsversteigerungen oft mehr als 1 bis 2 Jahre hinziehen.

Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2017 eine Streuung von 15 % bis 208 % zum durch das Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	155 %	-
bebaute Grundstücke	89 %	15 % - 208 %
Eigentumswohnungen	72 %	33 % - 112 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	100 %	95 % - 105 %