

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

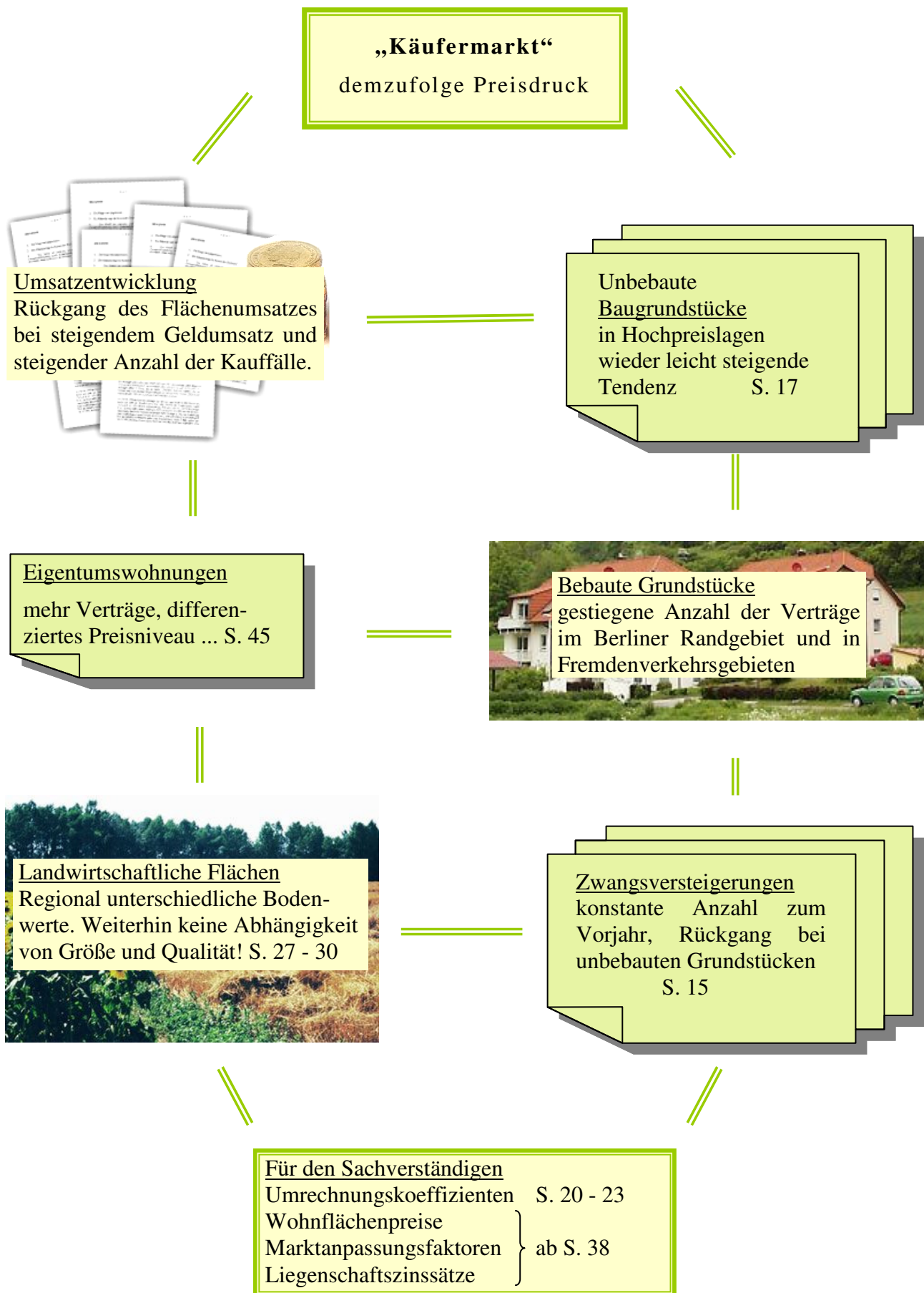
2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	4
2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	5
4. Übersicht über die Umsätze	9
4.1 Vertragsvorgänge	10
4.2 Geldumsatz.....	12
4.3 Flächenumsatz.....	13
4.4 Halbjahresumsätze	14
4.5 Zwangsversteigerungen.....	15
5. Bauland	16
5.1 Allgemeines.....	16
5.2 Individueller Wohnungsbau	17
5.2.1 Preisniveau	17
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	17
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.4 Flächengrößen	24
5.3 Geschosswohnungsbau.....	24
5.3.1 Preisniveau	24
5.4 Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1 Preisniveau	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	25
5.6 Sonstiges Bauland	25
5.7 Erbbaurechte	26
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27
6.1 Allgemeines.....	27
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1 Preisniveau	27
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten.....	30
6.2.3 Höfe, landwirtschaftliche Objekte.....	31
6.2.4 Ortsnahe Agrarflächen	31
6.2.5 Unland	31
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	31
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	32
8. Bodenrichtwerte	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	35

9. Bebaute Grundstücke	36
9.1 Allgemeines.....	36
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	36
9.2.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	36
9.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	38
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren.....	39
9.2.4 Liegenschaftszinssätze.....	41
9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	43
9.3.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	43
9.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	44
9.3.3 Liegenschaftszinssatz.....	45
9.4 Wohnungseigentum.....	45
9.4.1 Preisniveau.....	45
9.5 Teileigentum.....	47
9.6 Mehrfamilienhäuser.....	47
9.6.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	47
9.6.2 Liegenschaftszinssätze.....	48
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren.....	48
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	49
9.7.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	49
9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	49
9.8.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	49
9.9 Sonstige bebaute Objekte.....	50
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	50
10.1 Nutzungsentgelte.....	50
10.2 Mieten.....	53
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	58
Anhang	59
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	59
Städte, Ämter und Gemeinden LOS.....	60
Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS.....	62
Mitglieder des Gutachterausschusses LOS.....	67
Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis).....	68

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 20. Mal eine Übersicht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Oder-Spree vor.

Die Grundlage für diesen Bericht bilden die durch den Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung, Auswertungen und Analysen dieser Sammlung sowie Gutachten und Recherchen zu speziellen Teilmärkten.

Das Marktgeschehen wird wertungsfrei und ohne Prognosen dargestellt. Dies soll den jeweiligen Nutzern des Marktberichtes ermöglichen, aus den vorliegenden Informationen ihr individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt abzuleiten.

Zusammen mit den Bodenrichtwerten, die im brandenburg-viewer (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>) einzusehen sind und demnächst als DVD erscheinen, soll dieser Bericht zur Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes beitragen. Der Grundstücksmarktbericht wendet sich besonders an Investoren, Sachverständige und Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Der Landkreis Oder-Spree hat eine Fläche von 2.242,9 km² und erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 38 Gemeinden mit insgesamt 184.253 Einwohnern an, Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. September 2010.

Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind auf den Seiten 61 - 68 im Anhang ersichtlich.

56 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde sowie im Ballungsraum Schöneiche – Woltersdorf – Erkner. Im ländlichen Bereich ist der Landkreis relativ dünn besiedelt.

Der Landkreis Oder-Spree weist in seiner Struktur eine große Vielfalt auf. So gibt es neben dem typischen ländlichen Raum Ballungsräume, industrielle Schwerpunkte und Erholungsgebiete.

Mannigfaltig ist auch die Landschaft des Kreises mit Niederungen und Höhen zwischen 20 und 160 m ü. NN. Die für Brandenburg typischen ausgedehnten Wald- und Seengebiete sowie weite Feldfluren sind ein Anziehungspunkt für viele Erholungssuchende.

Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht.

Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete Bundesautobahn 12 durch den Landkreis zum Grenzübergang Frankfurt (Oder). Die Bundesstraßen 5, 87, 112, 168 und 246 mit einer Länge von 205 km, die Landstraßen mit 480 km sowie die Kreisstraßen mit einer Länge von ca. 270 km erschließen den Kreis für den gewerblichen- und den Individualverkehr.

Strecken der Deutschen Bahn AG führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Berlin-Schöneweide/ Lichtenberg.

Als Hauptwasserstraßen dienen die Spree, der Oder-Spree-Kanal und die Oder.

Durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 wurden neue räumliche Strukturen festgesetzt.

Der bisherige engere Verflechtungsraum zu Berlin erhält die Bezeichnung Berliner Umland und wurde verkleinert.

Der äußere Verflechtungsraum zu Berlin wird umbenannt zum „weiteren Metropolenraum“.

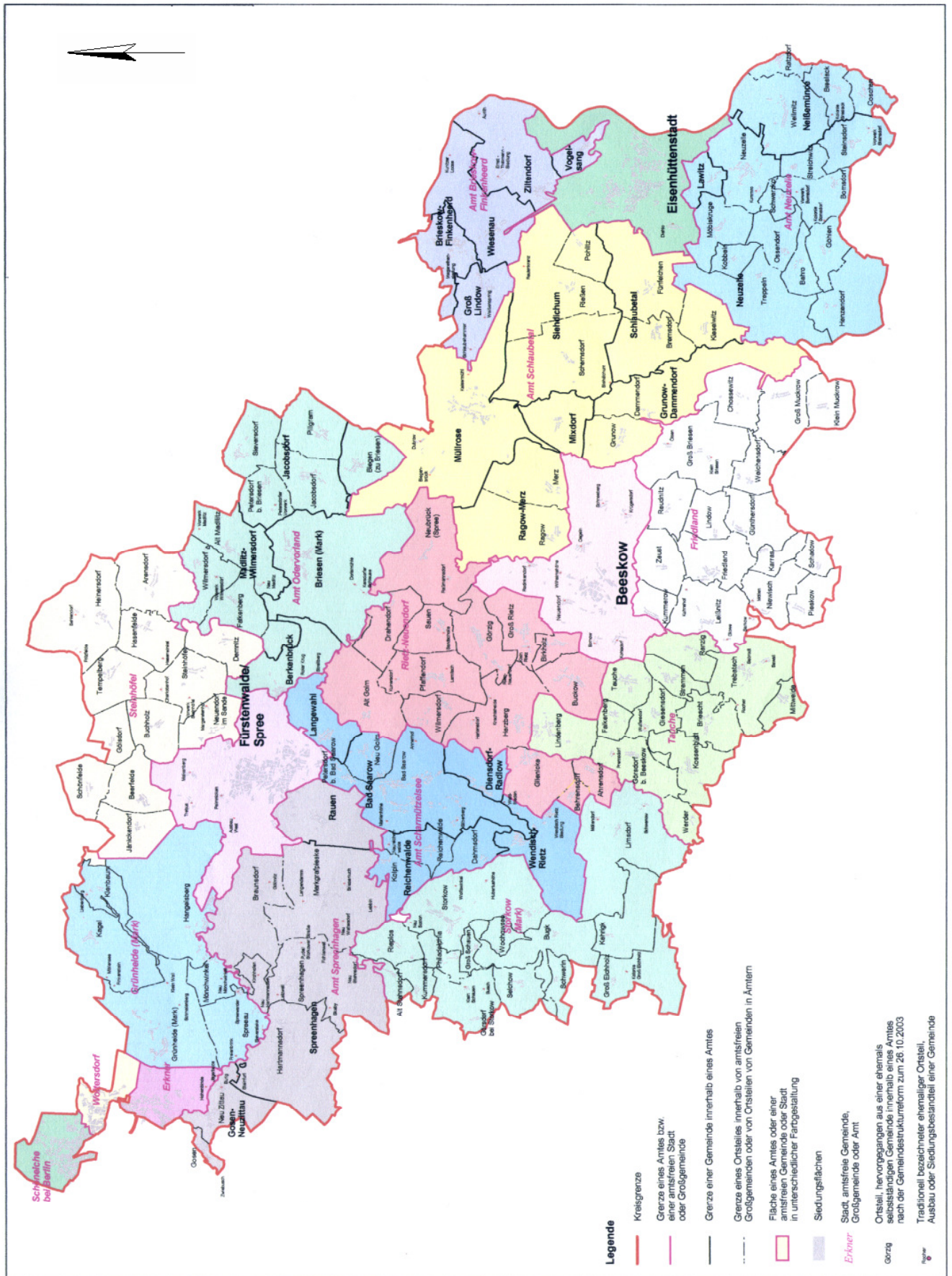
Die Aufteilung des Landkreises Oder-Spree in das Berliner Umland und die Unterteilung des weiteren Metropolenraumes ist der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen.

Da es sich nicht bloß um eine Umbenennung handelt, ist dieser Umstand beim Vergleich zu den Vorjahren zu berücksichtigen.

Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

Regionstyp	Gemarkung	
Landkreis Oder-Spree		
Berliner Umland	Erkner, Stadt Gosen Grünheide Hangelsberg Kagel Kienbaum	Mönchwinkel Neu Zittau Schöneiche b. Bln. Spreeau Woltersdorf
Mittelzentren	Beeskow, Stadt Eisenhüttenstadt, Stadt	Fürstenwalde, Stadt
Randlagen zu Mittelzentren	Berkenbrück Birkholz Bornow Diehlo Fünfeichen Kohlsdorf Krügersdorf Langewahl Lawitz	Neuendorf i. S. Oegeln Petersdorf b. Sa. Pohlitz Radinkendorf Schneeberg Trebus Vogelsang Rauen
Fremdenverkehrsorte	Bad Saarow-Pieskow Diensdorf Groß-Lindow Müllrose, Stadt Niewisch	Pieskow Radlow Storkow, Stadt Wendisch Rietz
Kleinstädte / Amtsgemeinden	Brieskow-Finkenheerd Briesen (Mark) Friedland, Stadt Görzig Kersdorf	Neuzelle Spreenhagen Steinhöfel Tauche
Dörfer	alle übrigen	

politische Grenzen

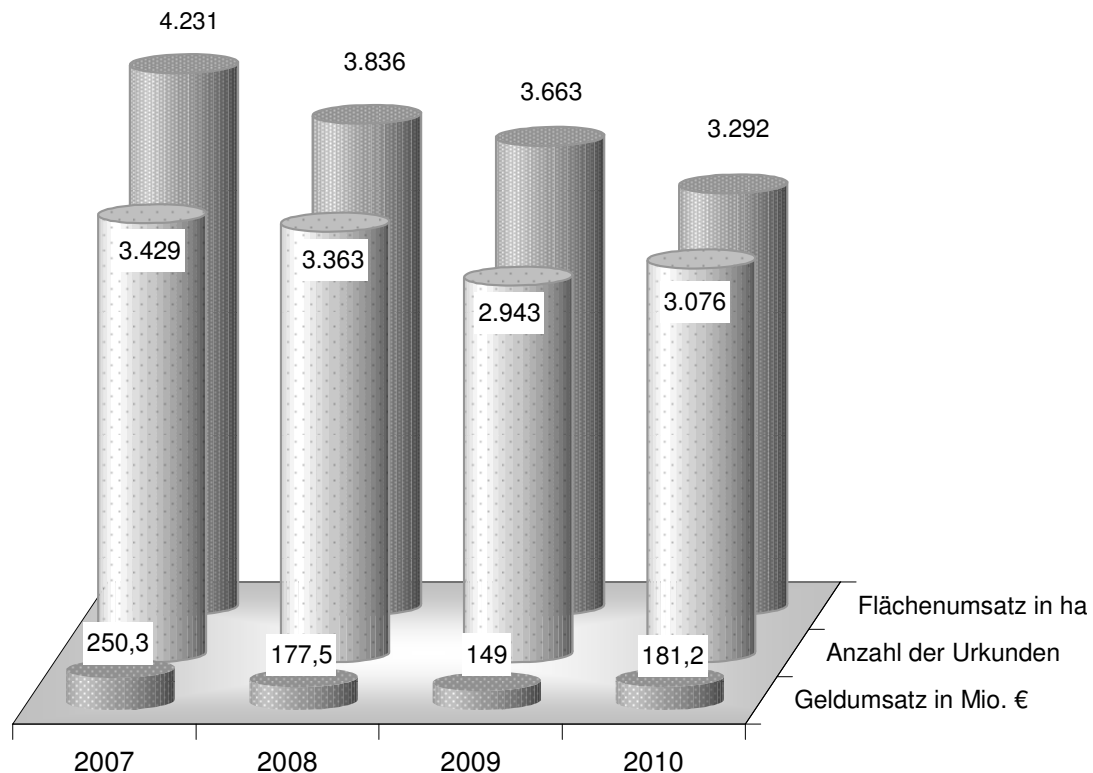


Quelle: Dez. III, Amt 62

4. Übersicht über die Umsätze

Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich der Geschäftsstelle für die letzten 4 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2007	3.429	4.231	250,3
2008	3.363	3.836	177,5
2009	2.943	3.663	149,0
2010	3.076	3.292	181,2



4.1 Vertragsvorgänge

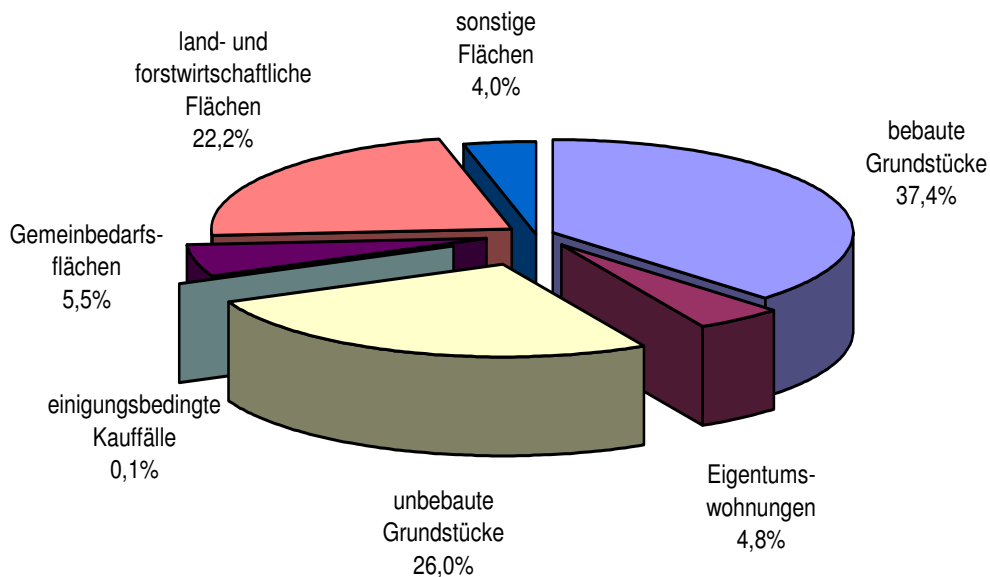
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschusses 3.076 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 430 dieser Verträge (14 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

Die 2.646 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

- unbebaute Bauflächen
- bebaute Grundstücke
- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Eigentumswohnungen
- Gemeinbedarfsflächen
- sonstige Flächen
- einigungsbedingte Kauffälle

zugeordnet und ausgewertet.

Es ergeben sich folgende Anteile:



Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2000 – 2010.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind bei den unbebauten Flächen miterfasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
2000	3.412	1.976	949	206	281
2001	3.180	1.786	917	148	329
2002	3.322	1.890	958	119	355
2003	3.106	1.805	1.083	89	129
2004	2.784	1.596	894	105	189
2005	2.776	1.538	935	130	173
2006	2.760	1.477	909	168	206
2007	3.146	1.796	1.021	102	227
2008	2.995	1.774	926	127	168
2009	2.548	1.449	916	105	78
2010	2.646	1.525	989	128	4

Bei der Bewertung des Grundstücksmarktes wurde durch den Gutachterausschuss eine Untergliederung des Kreises in folgende Regionen vorgenommen:

- ❖ Berliner Umland
- ❖ Randlage zu den Mittelzentren
- ❖ Kleinstädte / Amtsgemeinden
- ❖ Mittelzentren
- ❖ Orte mit Fremdenverkehr / Naherholung
- ❖ Dörfer

Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist auf der Seite 7 ersichtlich.

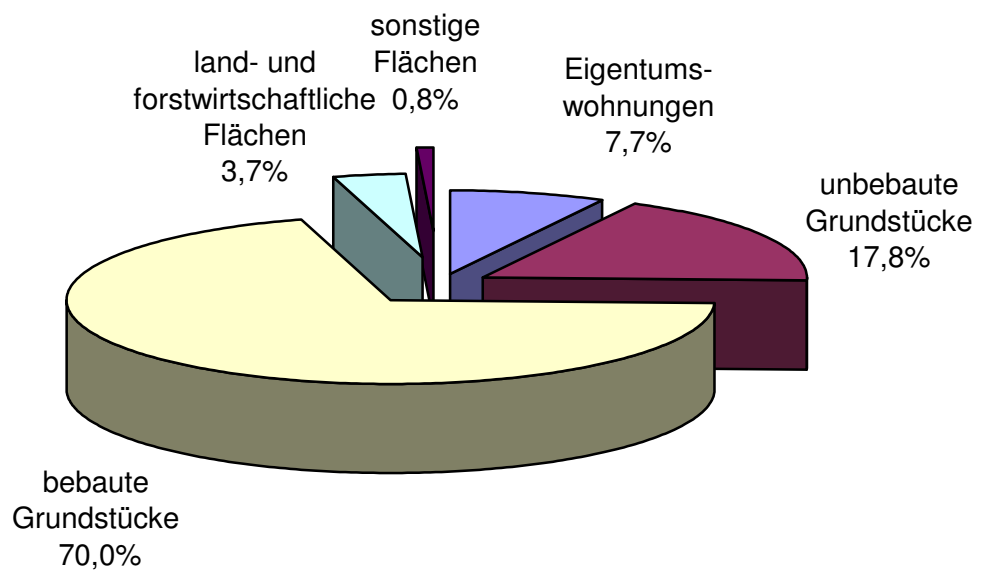
Auf die einzelnen Regionen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Berliner Umland	24,4
Mittelzentren	18,6
Randlage zu den Mittelzentren	7,0
Orte mit Fremdenverkehr	15,0
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,3
Dörfer	29,7

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 181,2 Millionen € umgesetzt.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



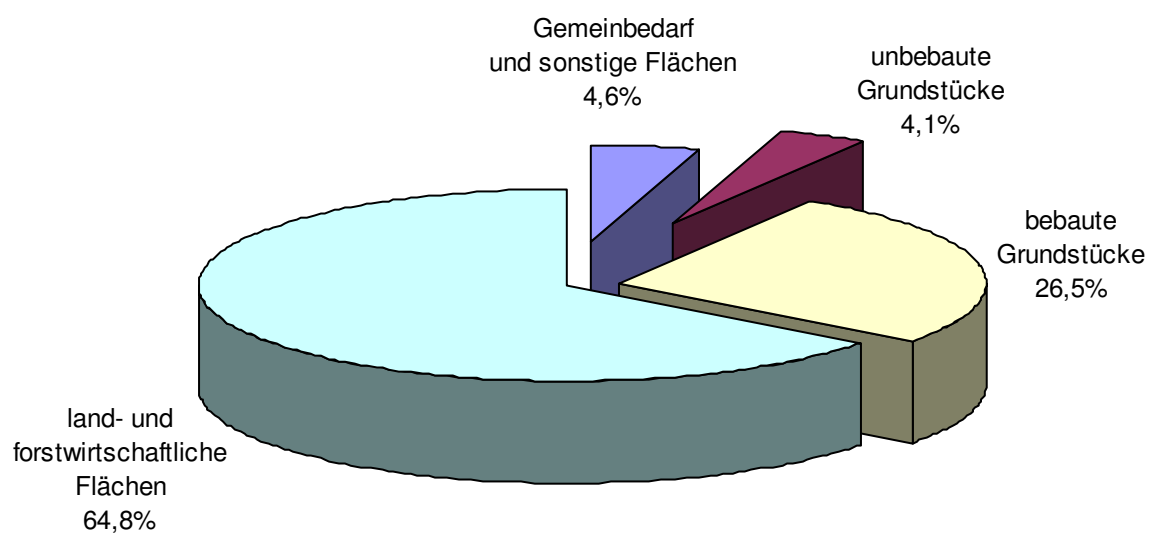
Die Zuordnung zu den Regionen:

<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Berliner Umland	34,1
Mittelzentren	27,5
Randlage zu den Mittelzentren	3,6
Orte mit Fremdenverkehr	18,6
Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,9
Dörfer	13,3

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum wechselten 3.292 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

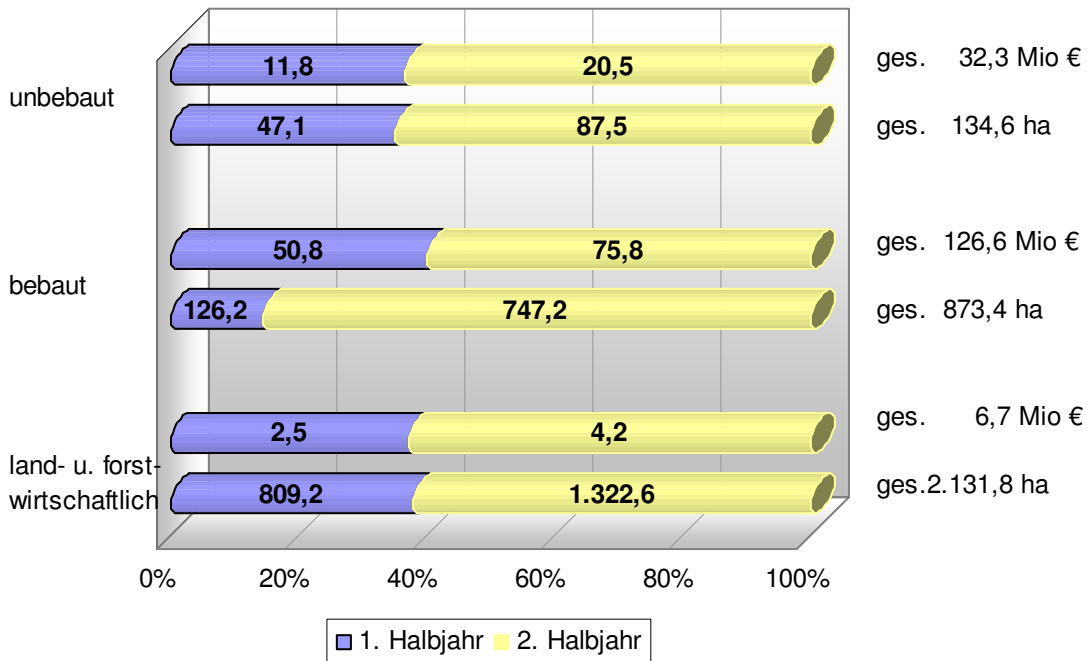


Die Zuordnung zu den Regionen:

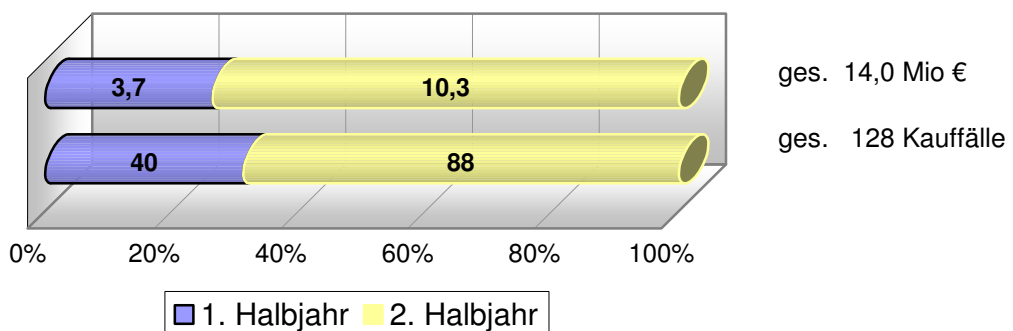
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Berliner Umland	3,9
Mittelzentren	8,7
Randlage zu den Mittelzentren	8,5
Orte mit Fremdenverkehr	5,3
Kleinstädte / Amtsgemeinden	4,7
Dörfer	68,9

4.4 Halbjahresumsätze

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

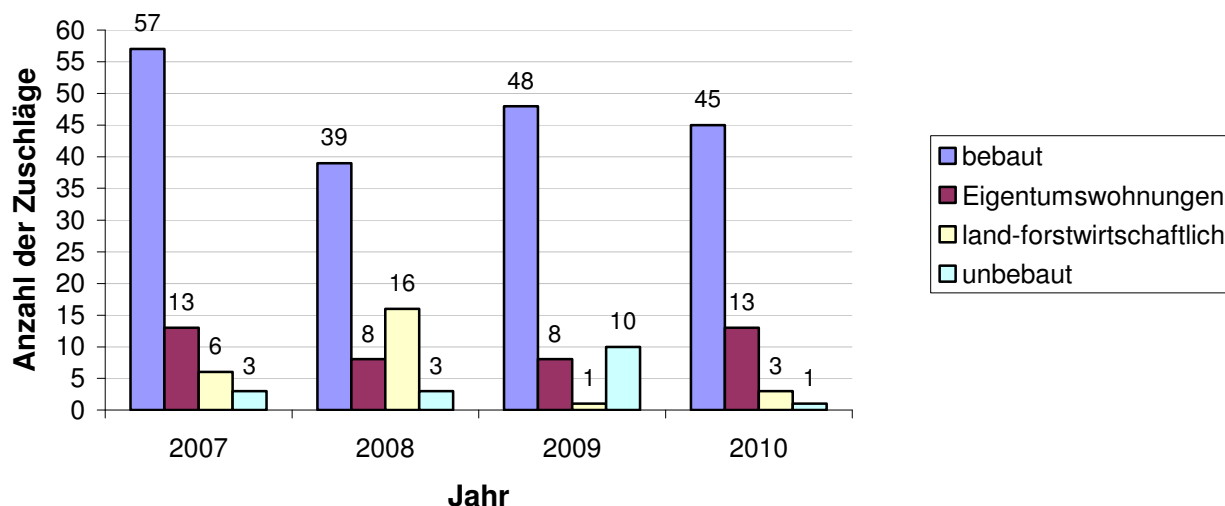


Eigentumswohnungen



4.5 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 62 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2009 bleibt die Anzahl annähernd konstant. In den Jahren 2007 bis 2010 stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:



Das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsgebot und dem der Zwangsversteigerung zu Grunde gelegten Verkehrswert der Immobilie wird in folgender Tabelle dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert 2010		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaut	0 (1)*	--	--
bebaut	37 (45)*	18 % - 114 %	62 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	21	18 % - 114 %	69 %
Wochenendhäuser	2	0 % - 50 %	25 %
Mehrfamilienhäuser	1	68 %	68 %
Gewerbeobjekte	13	22 % - 97 %	57 %
Eigentumswohnungen	12 (13)*	33 % - 85 %	63 %
land- u. forstwirtschaftlichen Flächen	3	100 % - 400 %	211 %

* infolge fehlender Ausweisung des zugrunde liegenden Verkehrswertes sind nicht alle Fälle auswertbar

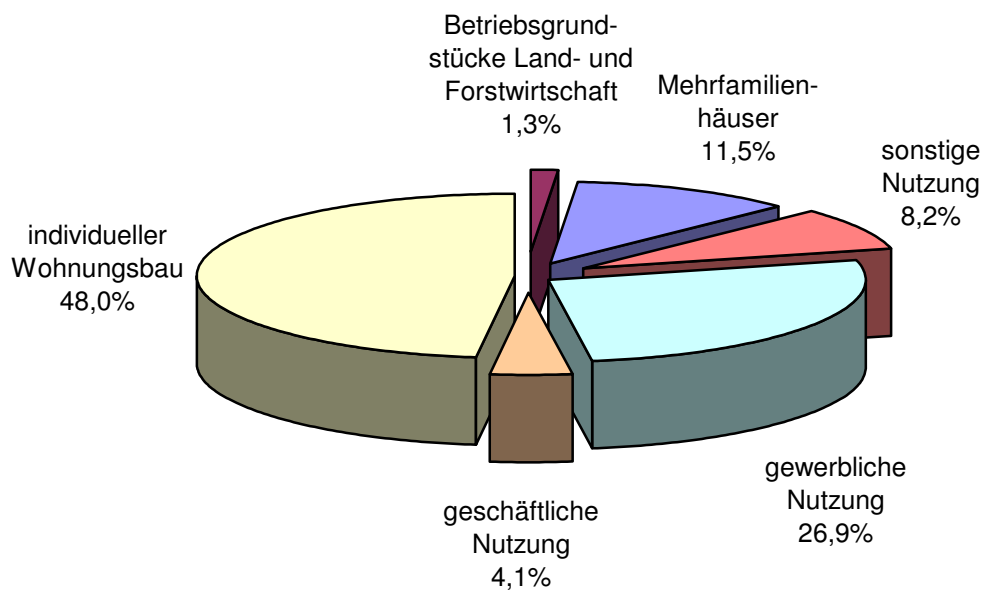
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zum Vorjahr:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2009	669	85,8 ha	23,3 Mio. €
2010	690	134,6 ha	32,2 Mio. €

Selbständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen ergeben sich folgende Preise für nach BauGB wie auch nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Flächen.

Baugrundstücke	Individueller Wohnungsbau €/m ² Grundstücksfläche		
	Spanne		arithm. Mittel
	Min	Max	
Berliner Umland	17	184	73
Mittelzentren	24	76	52
Randlage zu Mittelzentren	14	45	33
Fremdenverkehrsorte	12	256	77
Kleinstädte / Amtsgemeinden	2	51	35
Dörfer	7	36	18

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit den vorliegenden Indexreihen werden die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt der unbebauten Bauflächen dargestellt.

Außer der Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes ermöglichen Indexreihen die Umrechnung, zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlter Kaufpreise, auf einen Stichtag.

Die Indexreihen wurden mit der Programmkomponente „Indexreihenermittlung“, des vom Gutachterausschuss verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“, ermittelt, dabei wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- ⇒ gemischte Bauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2000 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2000 – 2010

Folgende Regionstypen, die noch nicht der Zuordnung Berliner Umland und „weiterer Metropolitanraum“ entsprechen, werden unterschieden:

- 1) berlinnahe Raum
(Gemarkungen Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Gosen, Grünheide)
- 2) Mittelzentren
(Gemarkungen Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde)
- 3) gemischte Bauflächen mit Bodenwerten von 15,- bis 50,- €/m²
- 4) Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15,- €/m²

1) berlinnahe Raum

Anzahl der Kauffälle: 498
 Kaufpreisniveau: 40 – 155 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index	Anzahl
2000	100,0	49
2001	95,3	45
2002	88,4	47
2003	82,1	38
2004	75,2	39
2005	75,6	62
2006	70,3	39
2007	68,5	45
2008	67,0	35
2009	72,9	43
2010	74,4	56

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 402
 Kaufpreisniveau: 25 – 80 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Jahr	Index	Anzahl
2000	100,0	51
2001	88,5	54
2002	88,4	65
2003	88,7	39
2004	73,3	25
2005	70,7	34
2006	74,6	24
2007	75,3	23
2008	69,7	25
2009	66,7	24
2010	68,1	38

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle: 449
 Kaufpreisniveau: 10 – 50 €/m²
 Grundstücksgrößen: 600 – 1.300 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index	Anzahl
2000	100,0	72
2001	107,9	61
2002	103,0	57
2003	105,0	34
2004	100,9	47
2005	102,2	33
2006	98,4	33
2007	88,3	32
2008	79,7	24
2009	92,5	25
2010	96,4	31

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 178
 Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
 Grundstücksgrößen: 500 – 1.500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index	Anzahl
2000	100,0	38
2001	88,0	22
2002	76,8	34
2003	81,8	23
2004	83,4	13
2005	90,8	9
2006	74,2	7
2007	79,9	7
2008	82,6	4
2009	65,8	7
2010	87,0	14

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Vom Teilmarkt der unbebauten Bauflächen wurden nur die, in der Bodenrichtwertkarte, als gemischte Bauflächen gekennzeichneten individuellen Bauflächen in die Ermittlung einbezogen.

Die hier ausgewiesenen, sich in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ergebenden, Umrechnungskoeffizienten können im Einzelfall nicht den gutachterlichen Sachverstand ersetzen.

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	< 15,- €/m ²
	Auswerteperioden:	2005 – 2010
	untersuchte Grundstücksgröße:	600 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	42 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,76

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
600	1,77
700	1,49
800	1,28
900	1,12
1.000	1,00
1.100	0,90
1.200	0,82
1.300	0,76
1.400	0,70
1.500	0,65
1.600	0,61
1.700	0,58
1.800	0,55
1.900	0,52
2.000	0,49

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	15 – 30,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2005 – 2010
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	109 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,27

Die Regressionsanalyse führte zum Ergebnis, dass der Bodenwert nicht signifikant von der Grundstücksgröße abhängt. Umrechnungskoeffizienten wurden nicht ermittelt.

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	31 – 50,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2005 – 2010
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	292 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,45

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,31
500	1,20
600	1,12
700	1,05
800	1,00
900	0,96
1.000	0,92
1.100	0,89
1.200	0,86
1.300	0,83
1.400	0,81
1.500	0,79

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	51 – 64,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2005 – 2010
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	83 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,28

Die Regressionsanalyse führte zum Ergebnis, dass der Bodenwert nicht signifikant von der Grundstücksgröße abhängt. Umrechnungskoeffizienten wurden nicht ermittelt.

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	65 – 100,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2005 – 2010
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	264 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,44

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,18
500	1,14
600	1,09
700	1,05
800	1,00
900	0,95
1.000	0,91
1.100	0,86
1.200	0,82

Anwendungsbeispiel:

- a) Vergleichsobjekt mit 600 m² Grundstücksgröße
und einem Bodenpreis von 45,- €/m²

- b) Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.400 m² großes
Bewertungsobjekt

Ansatz: Bodenrichtwertniveau: 31 – 50,- €/m²

Grundstücks- größe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,31
500	1,20
<u>600</u>	<u>1,12</u>
700	1,05
800	1,00
900	0,96
1.000	0,92
1.100	0,89
1.200	0,86
1.300	0,83
<u>1.400</u>	<u>0,81</u>
1.500	0,79

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,12
Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 0,81

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,81}{1,12} \times 45,- \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{32,54 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

Somit beträgt der angepasste Bodenwert für das Bewertungsobjekt **rd. 32,- €/m²**.

5.2.4 Flächengrößen

Für Gebiete mit Bodenrichtwert ohne ausgewiesene Flächengröße wurden die Flächengrößen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Ballungsräumen sowie im ländlichen Bereich des Landkreises Oder-Spree wie folgt registriert.

Ort / Ortsteil		Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Alt Golm	2007 - 2010	580	1.100	850
Beeskow	2007 - 2010	320	1.400	760
Brieskow-Finkenheerd	2007 - 2010	440	1.000	730
Eisenhüttenstadt	2007 - 2010	160	1.200	615
Erkner	2007 - 2010	200	1.300	703
Fünfeichen	2007 - 2010	380	740	630
Fürstenwalde - Nord	2007 - 2010	180	1.300	660
„ - Südwest	2007 - 2010	220	1.500	730
Gosen	2007 - 2010	500	1.400	780
Grünheide	2007 - 2010	380	1.400	840
Hartmannsdorf	2007 - 2010	550	1.000	770
Kagel	2007 - 2010	320	1.400	850
Kummersdorf	2007 - 2010	530	1.400	1.000
Müllrose	2007 - 2010	260	1.400	730
Neuzelle	2007 - 2010	460	1.100	620
Rauen (Ortslug)	2007 - 2010	400	1.200	860
Reichenwalde	2007 - 2010	580	1.000	860
Spreenhagen (W*)	2007 - 2010	160	1.000	600
Storkow	2007 - 2010	260	1.400	860
Wendisch Rietz (M*)	2007 - 2010	380	1.400	780

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Auf Grund fehlender Kauffälle ist hierfür keine Aussage möglich.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Der Teilmarkt der rein gewerblich nutzbaren Flächen stellt sich zurückhaltend dar, soweit es sich nicht um bevorzugte Standorte handelt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Auswertung von 69 Kauffällen des Zeitraumes 2008 – 2010 wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes wie folgt ermittelt:

<u>Entwicklungsstufe</u>	<u>Kauffälle</u>	<u>Spanne %</u>	<u>Mittelwert %</u>
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	23	1 – 34	11
2 = qualifizierte Bauerwartung	20	5 – 69	21
3 = Rohbauland	24	11 – 84	54

Unter 1 sind die Kauffälle ausgewertet, welche auf Grund ihrer Situation eine Bauerwartungshaltung begründen, im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen sind.

Mit 2 sind Kauffälle belegt, welche auf Grund ihrer Lage in Bereichen, welche im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen sind, eine qualifizierte Bauerwartung begründen, bis zur Baureife jedoch noch die konkrete Beplanung und Erschließung erforderlich ist.

Unter 3 sind die Kauffälle ausgewertet, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind, deren Bodenordnung und Erschließung jedoch noch nicht erfolgt ist.

5.6 Sonstiges Bauland

- Für *Wassergrundstücke*, im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen, wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2009 – 2010 registrierten 40 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

<i>Grundstücksmerkmal</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Fläche</i>	<i>Zuschlag in %</i>		
			<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Mittel</i>
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	15	450 – 3.500 m ²	1	253	87
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg, Fremdeigentum sowie Kauffälle mit Wasserflächen	13	770 – 3.080 m ²	12	177	75
⇒ Wassernähe bis 300 m	12	380 – 2.050 m ²	1	25	4

Die Aussagen gelten nicht für Bereiche, deren Bodenrichtwerte auch durch die Lage am Wasser begründet sind.

- Für *Sportplätze, Freizeiteinrichtungen und Touristikflächen* registrierte der Gutachterausschuss aus den 17 Verkäufen der Jahre 2005 – 2010 Preise von 0,4 – 18 % vom Bauland für Flächengrößen in der Spanne von 650 – 124.500 m². Der Mittelwert ergibt sich zu **6 %** vom Baulandwert.
- Für *Ver- und Entsorgungseinrichtungen* wurden 21 Kauffälle des Zeitraumes 2009 – 2010 mit Bodenpreisen von **0,25 – 8,33 €/m²** ausgewertet.
- Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und sonstiger Flächen für *Windkraftanlagen* wurden Kaufpreise von **0,41 – 7,49 €/m²** für den Zeitraum 2006 – 2010 registriert.

- Nach Auswertung der Kauffälle von *Eckgrundstücken* des Zeitraumes 2009 – 2010 ergibt sich das Bodenpreisniveau im Verhältnis zum Bodenrichtwert für Bauland in der Spanne von 36 – 138 %. Der Mittelwert liegt bei **88 %** vom Bodenrichtwert für Bauland.
- Kauffälle von *Arrondierungsflächen*, ohne Zukäufe von Wassergrundstücken, wurden im Zeitraum 2009 – 2010 bei Flächengrößen von 50 – 400 m² mit einem Wert von 10 – 132 % des Baulandwertes registriert. Der Mittelwert liegt bei **76 %** vom Bodenrichtwert für Bauland.

5.7 Erbbaurechte

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbauverträge registriert:

Jahr	Anzahl - unbebaut	Anzahl - bebaut
2005	22	2
2006	8	5
2007	11	3
2008	11	7
2009	22	12
2010	13	4

Die Flächen, der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke, lagen 2009 – 2010 zwischen 400 und 10.700 m², wobei die zur Doppelhaus- oder Eigenheimbebauung vergebenen Grundstücke Größen von 400 – 1.300 m² haben.

Für die geplante Nutzung der Grundstücke als Eigenheimstandort wurde 2009 – 2010 eine Spanne des Erbbauzinses von 4,0 – 4,5 % des Bodenwertes ermittelt. Der überwiegende Teil liegt bei 4,0 %.

Bei gewerblicher Nutzung lag der Erbbauzins im Zeitraum 2009 – 2010 für unbebaute Bauflächen und für bebaute Grundstücke bei 5,0 – 7,0 % des Bodenwertes.

Bei der Vergabe für soziale Zwecke wurde der Erbbauzins mit 2,5 – 4,5 % des Bodenwertes registriert.

Laufzeit der Verträge:

bei Wohnbebauung	⇒	49 – 99 Jahre
bei gewerblicher Nutzung	⇒	10 – 99 Jahre
bei sozialer Nutzung	⇒	30 – 99 Jahre

Für die meisten der registrierten Verträge wurde eine Anpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex oder sonstige Anpassung vorgesehen.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen großen Anteil der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Von den 587 getätigten Kauffällen wurde 1 Kauffall nach Ausgleichsleistungsgesetz / Flächenerwerbsverordnung registriert. Da dieser Kauffall auf der Grundlage vorgegebener regionaler Wertansätze getätigt wurde und somit nicht den freien Markt repräsentiert, konnte er in die Ermittlung des nachfolgend aufgeführten Bodenpreisniveaus nicht einbezogen werden.

Die verbleibenden 586 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 213 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 127 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 246 Kauffälle für weitere Nutzungen, z. B. Unland oder Flächen die nicht in landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben

Die Flächen- und Geldumsätze stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Nutzfläche		forstwirtschaftliche Nutzfläche	
2003	636,4 ha	→ 1,2 Mio. €	1.061,5 ha	→ 1,1 Mio. €
2004	849,7 ha	→ 1,4 Mio. €	1.170,0 ha	→ 1,1 Mio. €
2005	884,1 ha	→ 1,8 Mio. €	1.181,5 ha	→ 1,2 Mio. €
2006	763,2 ha	→ 1,5 Mio. €	1.209,0 ha	→ 1,2 Mio. €
2007	1.359,8 ha	→ 2,8 Mio. €	826,4 ha	→ 1,0 Mio. €
2008	1.763,0 ha	→ 4,3 Mio. €	886,3 ha	→ 2,1 Mio. €
2009	1.259,1 ha	→ 3,3 Mio. €	427,8 ha	→ 0,9 Mio. €
2010	667,7 ha	→ 2,1 Mio. €	575,9 ha	→ 1,6 Mio. €

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

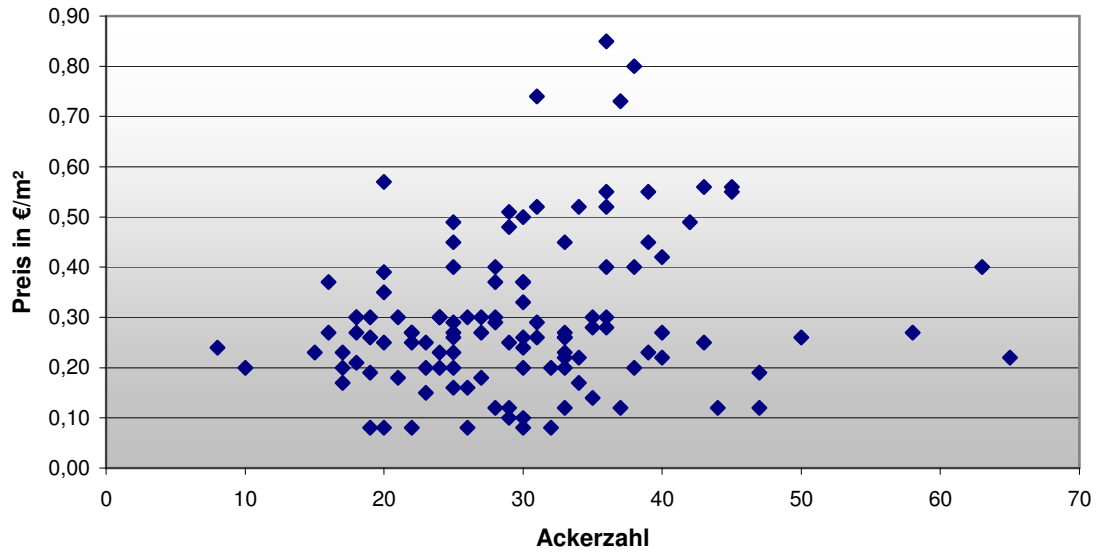
Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau:

- für **Ackerland** 0,08 – 0,85 €/m² ➤ bei Ackerzahlen von 8 – 65
- für **Grünland** 0,02 – 0,61 €/m² ➤ bei Grünlandzahlen von 16 – 50

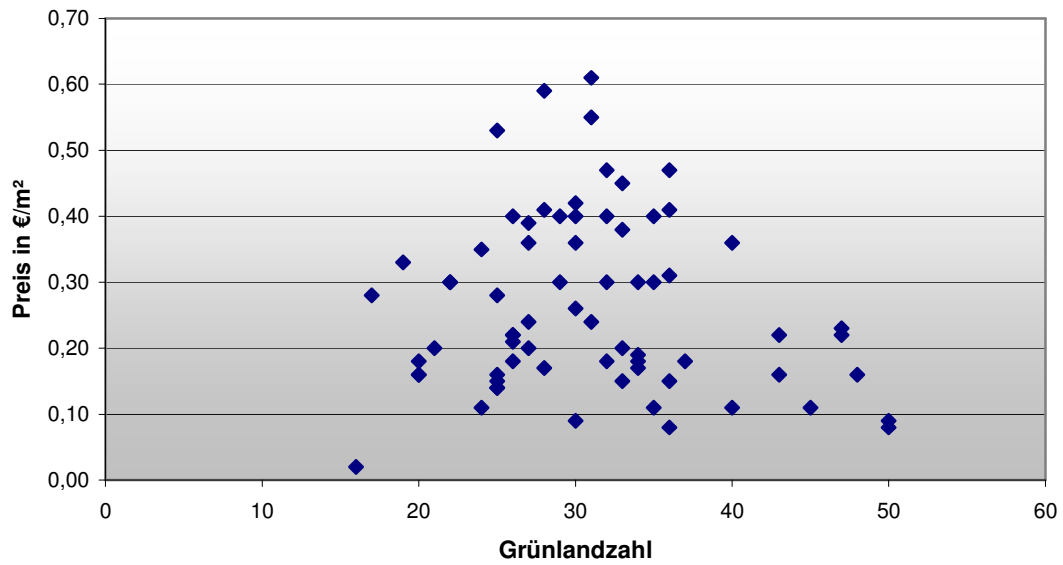
Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in der Tabelle auf der Seite 30 und im brandenburg-viewer (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>) sowie auf einer DVD ausgewiesen.

Eine Abhängigkeit des Preises von der Bodenqualität und von der Flächengröße konnte für Ackerland wie auch für Grünland erneut nicht festgestellt werden. Siehe hierzu die nachfolgenden Diagramme.

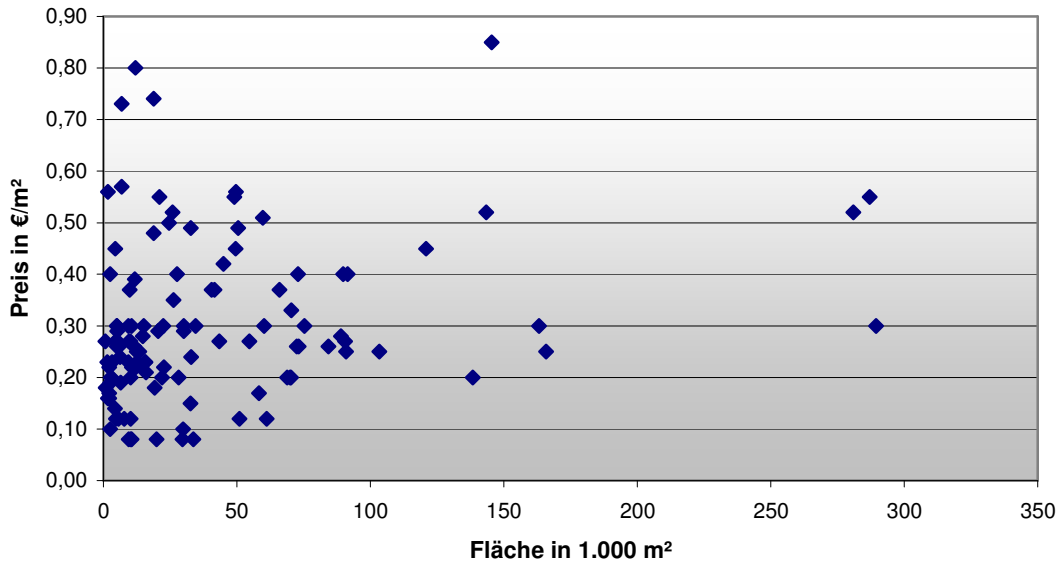
Abhängigkeit Preis / Ackerzahl



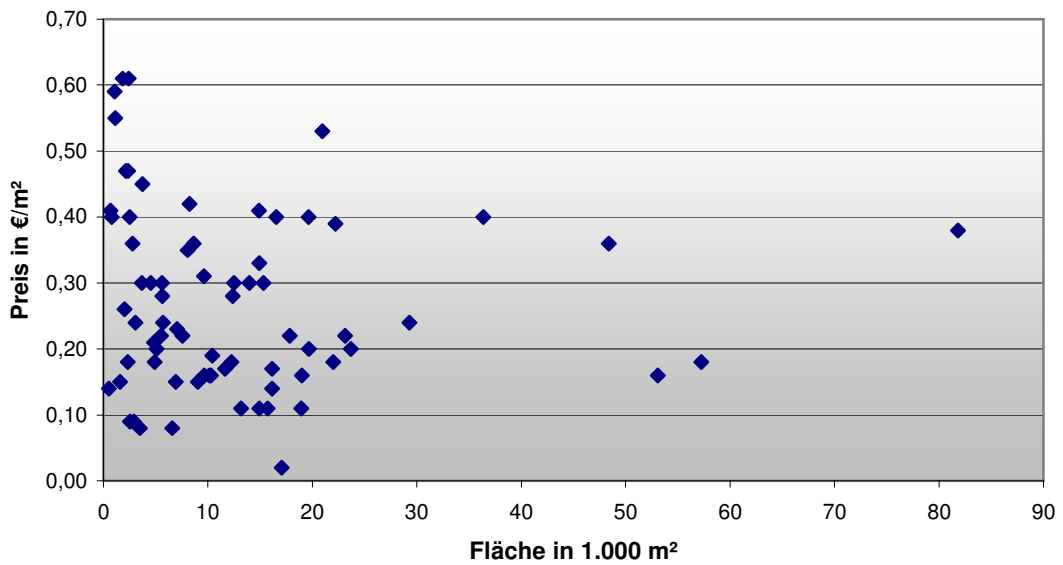
Abhängigkeit Preis / Grünlandzahl



Abhängigkeit Preis / Ackerfläche



Abhängigkeit Preis / Grünlandfläche



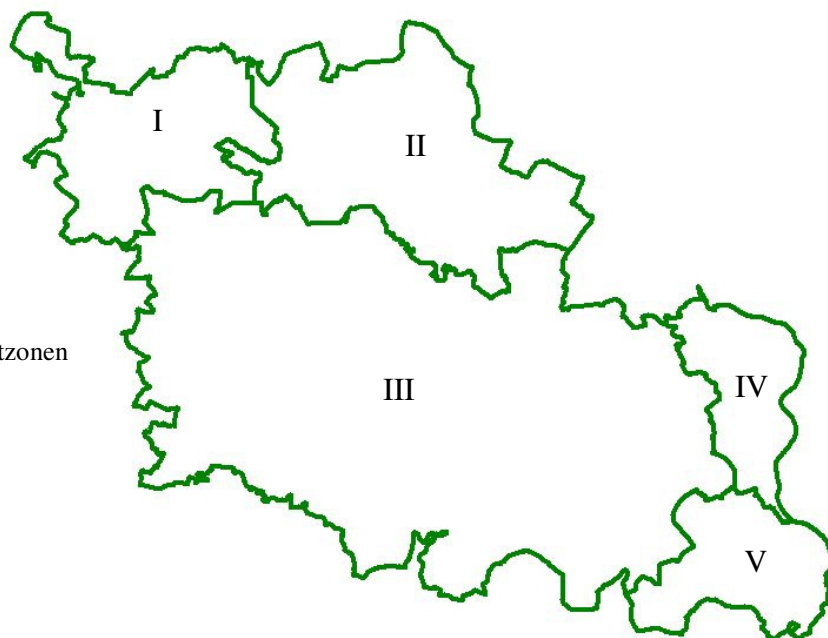
Preisentwicklung

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zeitraum 2009 – 2010 wurden jeweils zum Stichtag 1. Januar folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker	
	2010	2011
I	0,39 €/m ²	0,36 €/m ²
II	0,32 €/m ²	0,45 €/m ²
III	0,26 €/m ²	0,28 €/m ²
IV	0,23 €/m ²	0,25 €/m ²
V	0,12 €/m ²	0,13 €/m ²

Zone	Bodenrichtwert Grünland	
	2010	2011
I	0,23 €/m ²	0,17 €/m ²
II	0,26 €/m ²	0,36 €/m ²
III	0,24 €/m ²	0,33 €/m ²
IV	0,11 €/m ²	0,18 €/m ²
V	0,10 €/m ²	0,15 €/m ²

Skizze
 Bodenrichtwertzonen
 ➤ Acker
 ➤ Grünland
 ➤ Forst



Bodenpreisindexreihen wurden nicht ermittelt.

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden keine Umrechnungskoeffizienten infolge der fehlenden Abhängigkeit ermittelt.

6.2.3 Höfe, landwirtschaftliche Objekte

In den Geschäftsjahren 2006 – 2010 wurden 41 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag bei 0,44 bis 8,00 €/m².

➔ Werkstätten/Wirtschaftshöfe	1,50 – 8,00 €/m ²
➔ Schweinestallanlagen	0,61 – 3,75 €/m ²
➔ Rinderstallanlagen	1,28 – 6,75 €/m ²
➔ Geflügelstallanlage	2,50 €/m ²
➔ Schafstall	6,00 €/m ²
➔ Biogasanlagen	0,86 – 5,73 €/m ²
➔ Gebäudenebenenflächen	0,44 – 0,83 €/m ²

6.2.4 Ortsnahe Agrarflächen

Es wurden im Landkreis 29 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,33 – 3,00 €/m² lag. Inwieweit die Ortsnähe ein höheres Preisniveau begründet, ist jedoch nur durch gutachterliche Betrachtung des betreffenden Ortes im Einzelfall sachgerecht.

6.2.5 Unland

Im Berichtszeitraum wurden, für dem Unland zuzurechnende Flächen, 19 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,04 – 0,25 €/m², der Mittelwert beträgt **0,14 €/m²**.

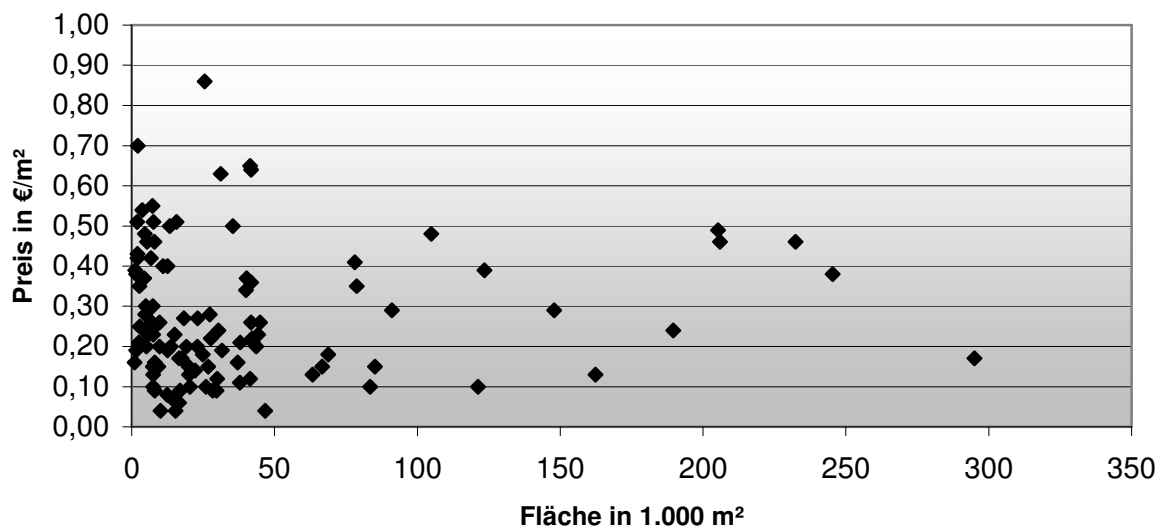
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,04 – 0,86 €/m², einschließlich Aufwuchs.

Zone (siehe Seite 30)	I	II	III	IV	V
Bodenrichtwert 2010	0,16 €/m ²	0,26 €/m ²	0,20 €/m ²	0,12 €/m ²	0,15 €/m ²
Bodenrichtwert 2011	0,26 €/m ²	0,28 €/m ²	0,27 €/m ²	0,14 €/m ²	0,35 €/m ²

Eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße konnte für forstwirtschaftliche Nutzflächen nicht festgestellt werden. Siehe hierzu das nachfolgende Diagramm.

Abhängigkeit Preis / Forstwirtschaftliche Nutzfläche



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

▫ Hausnahes Gartenland

Für den Teilmarkt des hausnahen Gartenlandes registrierte der Gutachterausschuss das nachfolgende Bodenpreisniveau für den:

➤ *städtischen Bereich* aus 42 Kauffällen (2010)

mit 7 – 36 % vom Baulandwert,
der Mittelwert liegt bei **16 %**.

➤ *ländlichen Bereich* aus 35 Kauffällen (2010)

mit 1 – 30 % vom Baulandwert,
der Mittelwert liegt bei **13 %**.

- Für die zur *Fischzucht dienenden Gewässer* lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2007 – 2010 zwischen **0,03 und 0,48 €/m²**.
- Das Preisniveau für *ökologische Ausgleichsflächen* lag im Zeitraum 2006 – 2010 bei **0,15 – 0,78 €/m²**.
- Im Zeitraum 2008 – 2010 wurden 15 Kauffälle für *Gewässerflächen* registriert. Für Flächengrößen von 0,04 – 62,6 ha lag das Preisniveau bei **0,03 – 2,41 €/m²**.
- Nach Auswertung des Zeitraumes ab 1995 zeichnet sich das Preisniveau, ohne den Wert des Bodenschatzes, für *Kiesabbauf Flächen* mit **0,30 – 1,66 €/m²** und für *Sandabbauf Flächen* mit **0,10 – 0,20 €/m²** ab.
- Für *Golfplatzflächen* wurden für den Zeitraum ab 1996 bis 2002 Preise von **0,40 – 3,00 €/m²** registriert.
- Das erzielte Bodenpreisniveau von *Dauerkleingärten* lag im Berichtszeitraum bei **0,07 – 8,81 €/m²**. Die zugehörigen Flächen liegen bei 230 – 5.100 m².
- Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus Kauffällen des Zeitraumes 2007 – 2010 zu 0,21 – 6,25 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 1 – 17 %, mit einem Mittelwert von **6 %**.
- Die 11 Kauffälle von *Friedhofsflächen* lagen im Zeitraum ab 1996 bei 0,26 – 3,84 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich ein Mittelwert von **7 %**.
- *Arrondierungsflächen* für Deponieerweiterungen, Recyclinganlagen, bisher land- und forstwirtschaftlicher Flächen, wurden im Zeitraum ab 2000 mit Preisen von **0,30 – 2,20 €/m²** registriert.
- Für den *Ausbau der Deiche* an Oder und Neiße wurden ab 2003 43 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,08 – 0,39 €/m² bei einem Mittelwert um **0,18 €/m²**. Bei Inanspruchnahme von Flächen des hausnahen Gartenlandes und unmittelbar an die Ortslage grenzender Flächen der Landwirtschaft wurden Preise von **1,14 – 2,50 €/m²** registriert.

- Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für *Straßenaus- und Neubau sowie Radwegbau und Alleebepflanzungen* wurde das Preisniveau ohne Nebenentschädigung aus 34 Kauffällen in der Spanne von 0,10 – 1,40 €/m² für Flächengrößen zwischen 12 m² und 115.700 m² registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei **0,47 €/m²**.

Es kann jedoch nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass diese Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (§ 7 ImmoWertV) zuzurechnen sind.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr zum Stichtag 1. Januar, auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Vorjahres, die neuen Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorliegen. Abweichungen einzelner Grundstücke von den wertbeeinflussenden Umständen des Richtwertgrundstücks (wie z. B. hinsichtlich Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Gestalt und Bodenbeschaffenheit) bewirken bei der Ermittlung des Verkehrswertes einzelner Grundstücke entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die zum Stichtag 1. Januar 2011 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 12. Januar 2011 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind im brandenburg-viewer (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>), sowie demnächst auf einer Bodenrichtwert-DVD veröffentlicht. Die DVD beinhaltet alle Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg.

Einen Auszug der veröffentlichten Bodenrichtwerte sehen Sie unter 8.2.

Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

Die Bodenrichtwerte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt Oder-Spree in Beeskow, Spreeinsel 1 (Telefon: 03366 35-1710 bis 1712) öffentlich ausgelegt.

Es besteht die Möglichkeit, mündliche oder schriftliche Richtwertauskünfte direkt bei der Geschäftsstelle zu erhalten. Die Bodenrichtwert-DVD kann beim Kundenservice der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg käuflich erworben werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Darstellung der Bodenrichtwerte



Auszug Legende

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung:

W Wohnbaufläche

M gemischte Baufläche

SOE Erholungsgebiet

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück:

Grundstücksfläche - arabische Zahl z. B. **600 m²**

Beispiel:

13
M-1000 m²

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
gemischte Baufläche-Grundstücksfläche 1000 m²

9. Bebaute Grundstücke

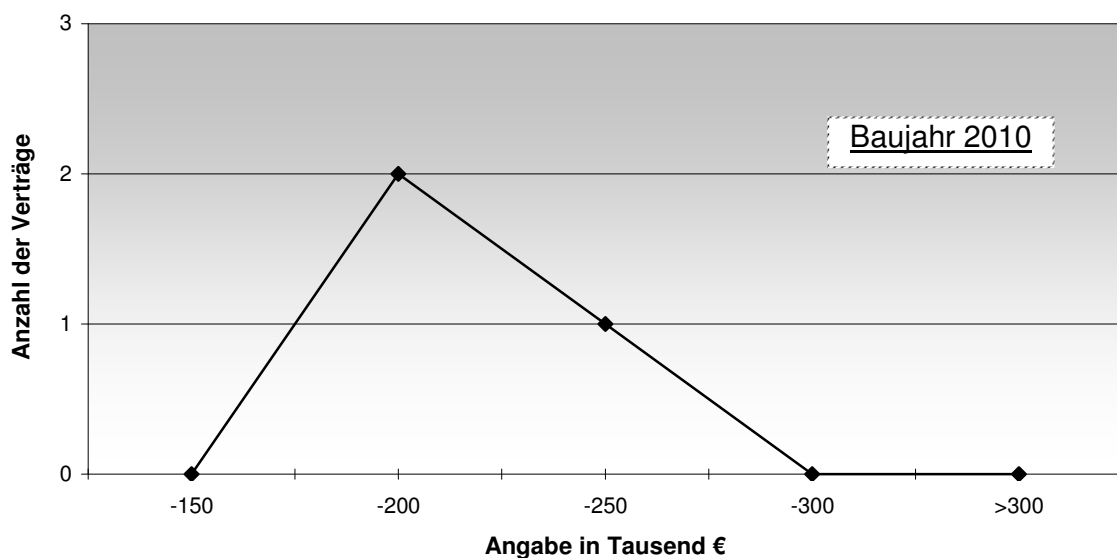
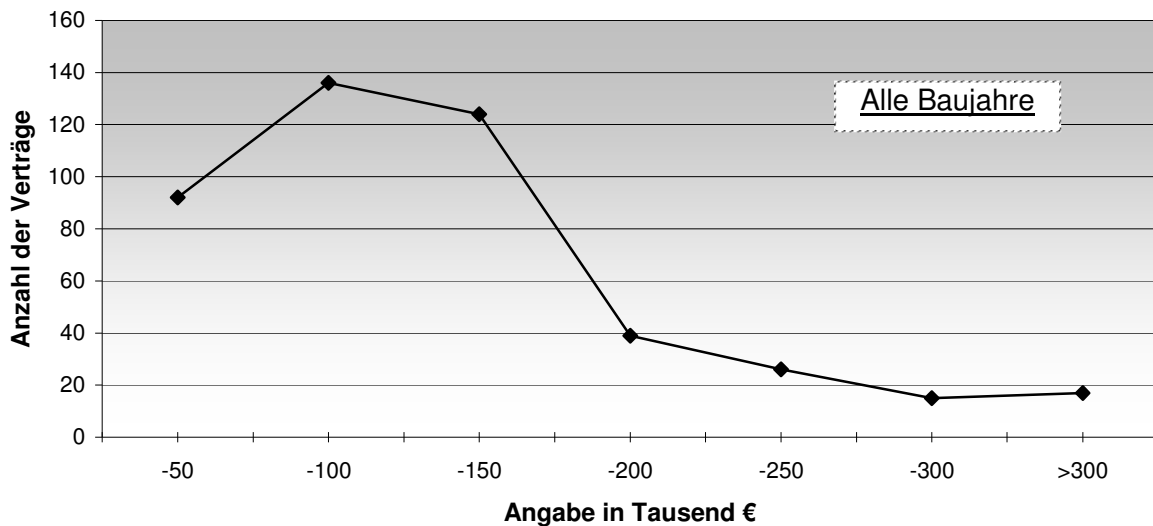
9.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine Steigerung um ca. 5 %, wobei der Geldumsatz hierfür eine Steigerung um ca. 20 % aufweist.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Umsätze in den Preissegmenten

Veräußerungen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten sind aus den folgenden Grafiken ersichtlich.



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Nach der Auswertung von 167 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2009 – 2010 ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

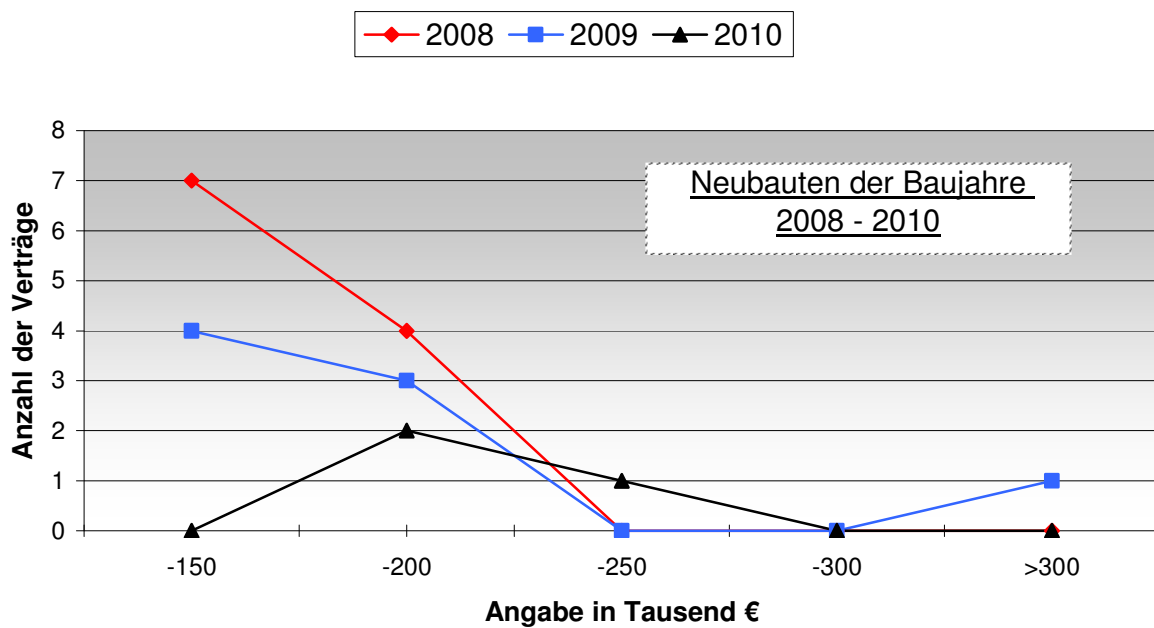
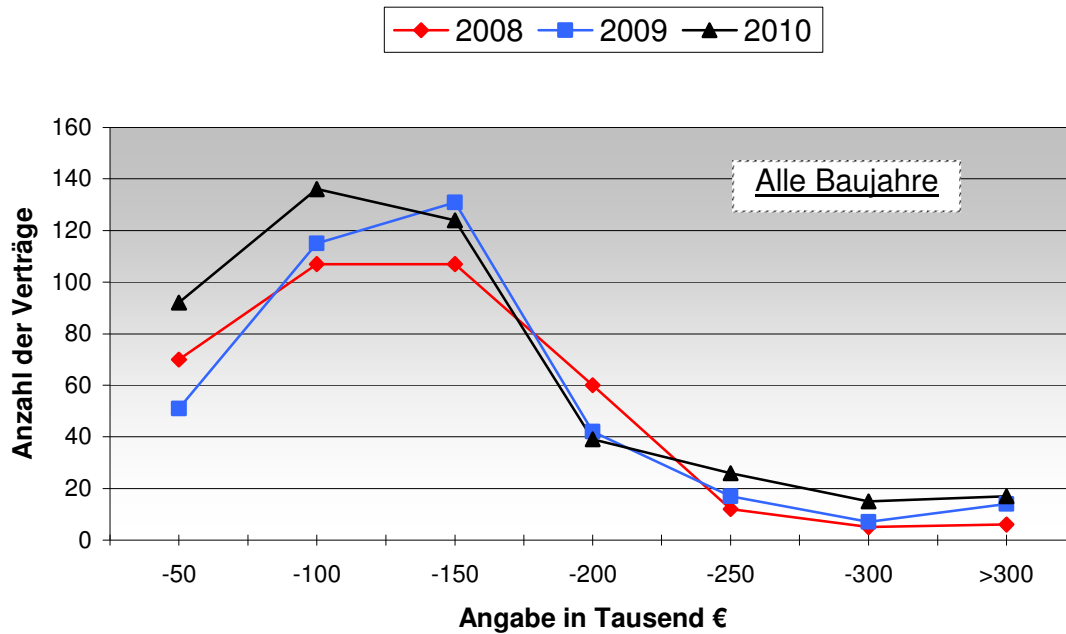
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	167 – 2.400	→	932,- €/m ² WF
	1949 – 1970	436 – 1.714	→	855,- €/m ² WF
	1971 – 1990	552 – 1.777	→	1.116,- €/m ² WF
	1991 – 2000	723 – 1.880	→	1.166,- €/m ² WF
	2001 – 2010	900 – 2.683	→	1.466,- €/m ² WF

Die **Wohnflächenpreise** für die Gebäude, **ohne Bodenwertanteile**, wurden wie folgt ermittelt:

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Einfamilienhäuser</u>	< = 1948	4 – 1.305	→	439,- €/m ² WF
	1949 – 1970	314 – 629	→	472,- €/m ² WF
	1971 – 1990	613 – 817	→	715,- €/m ² WF
	1991 – 2000	500 – 1.245	→	831,- €/m ² WF
	2001 – 2010	655 – 1.438	→	1.141,- €/m ² WF

9.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2008 – 2010 in den einzelnen Preissegmenten.



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Anpassung des ermittelten Grundstückssachwertes an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren. Die Höhe dieser Ab- und Zuschläge ist u. a. von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation abhängig.

Modell:

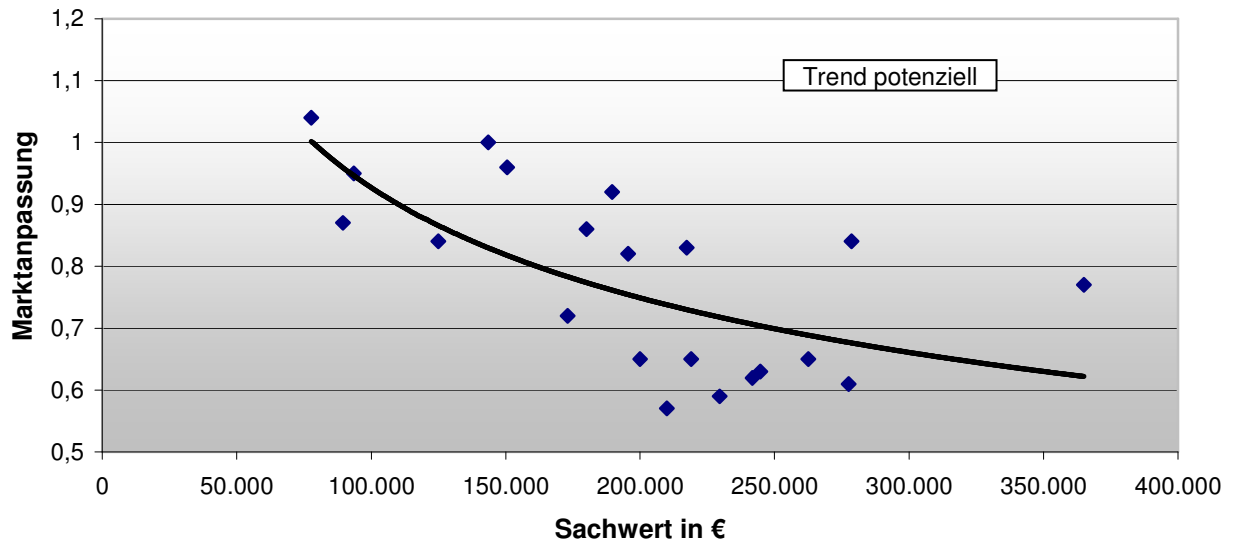
Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	NHK 2000 (ohne Regional- & Ortsfaktor)
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)
Baupreisindex:	für den Neubau von Ein- & Zweifamilienhäuser / Brandenburg
Alterswertminderung:	linear
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)
Bodenpreisniveau:	10 – 125 €/m ²

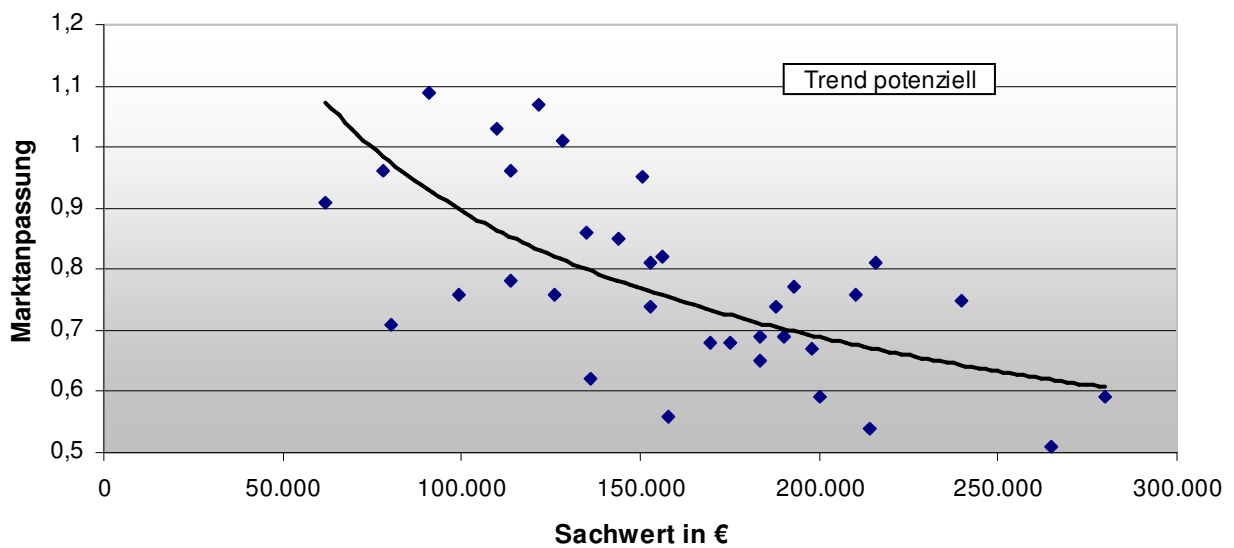
Ermittlungsgrundlage für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Wohngrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z.B. bei Wassergrundstücken, Stadtvillen oder Außenbereichslagen.

Die sich aus der Auswertung von insgesamt 56 Kauffällen für das Umland Berlin und für den weiteren Metropolitanraum des Zeitraumes 2008 – 2010 in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000) ergebenden Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

Umland Berlin
(Mit den Gemarkungen Schöneiche, Woltersdorf,
Erkner, Gosen, Neu Zittau, Grünheide)
Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1908 - 2008, 21 Kauffälle



weiterer Metropolitanraum
Marktanpassungsfaktor für Ein- und
Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1909 - 2010, 35 Kauffälle



9.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem das in Liegenschaften investierte Kapital marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Für eine marktkonforme Wertermittlung werden diese Zinssätze durch Rückbewertung aus einzelnen Kauffällen abgeleitet.

Die ausgewiesenen Zinssätze (p) wurden durch ein iteratives Berechnungsverfahren ermittelt.

Formel:

1. Erste Näherungsberechnung:

$$p_1 = \frac{RE}{KP}$$

- 2.

$$p_2 = \frac{\left(RE - \frac{(KP - BW) \times p_1}{(1 + p_1)^{RND} - 1} \right)}{KP}$$

3. Wenn Abweichungen zwischen p_1 und $p_2 > 0,005$ ist, wird der 2. Schritt wiederholt, wobei

$p_1 = p_2$ gesetzt wird.

4. Liegenschaftszins p in % = $p_i \times 100$

RE	Reinertrag des Grundstücks
KP	Kaufpreis des Grundstücks
BW	Bodenwert des Grundstücks
RND	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modell:

Die Liegenschaftszinssätze wurden einheitlich nach folgendem Ertragswertmodell abgeleitet.

Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten für vergleichbaren Wohnraum
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	ab 20 Jahre Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) <i>zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I 2614, 2628)</i>
Auswertzeitraum:	2007 – 2010
Kaufpreisanzahl:	58 Ein- und Zweifamilienhäuser 20 Reihenmittel- bzw. Reihenendhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (58 Kauffälle), Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, freistehend und als Doppelhaushälfte, haben Wohnflächen von 74 – 220 m². Die Objekte sind sowohl fremd, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 2,0 – 5,9 %.

mittlerer Zinssatz = **3,7 %**

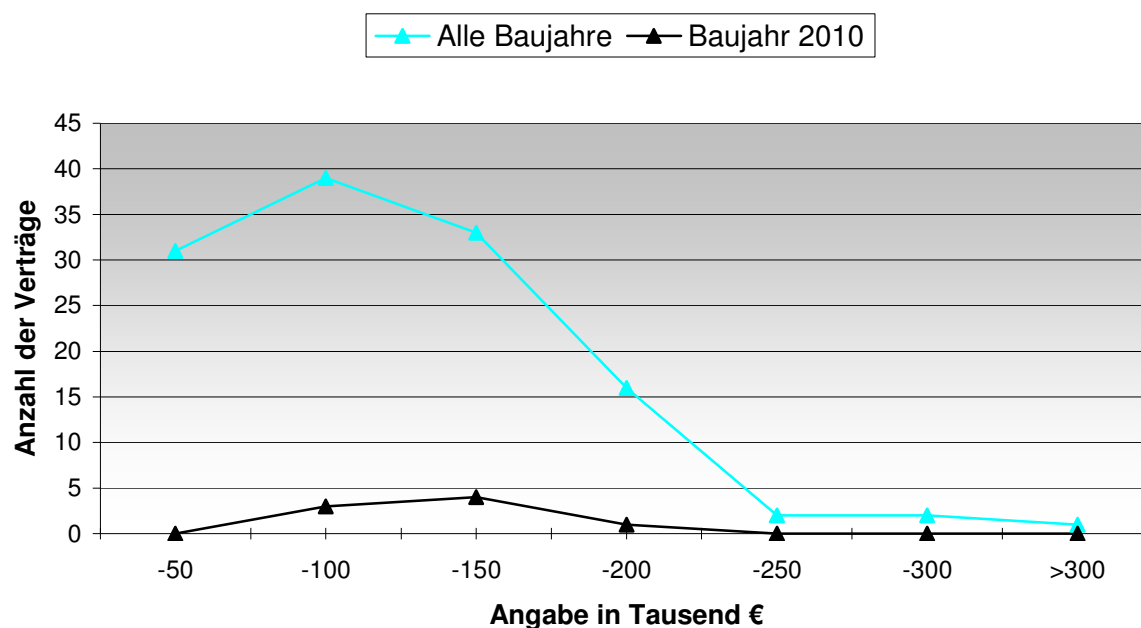
Auswertung **Reihenhäuser** siehe unter 9.3.3, Seite 45

Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwiesen.

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1 Umsätze in den Preissegmenten

Veräußerungen von mit Reihenhäuser oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken in den einzelnen Preissegmenten sind aus den folgenden Grafiken ersichtlich.



Nach der Auswertung von 67 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2009 – 2010, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

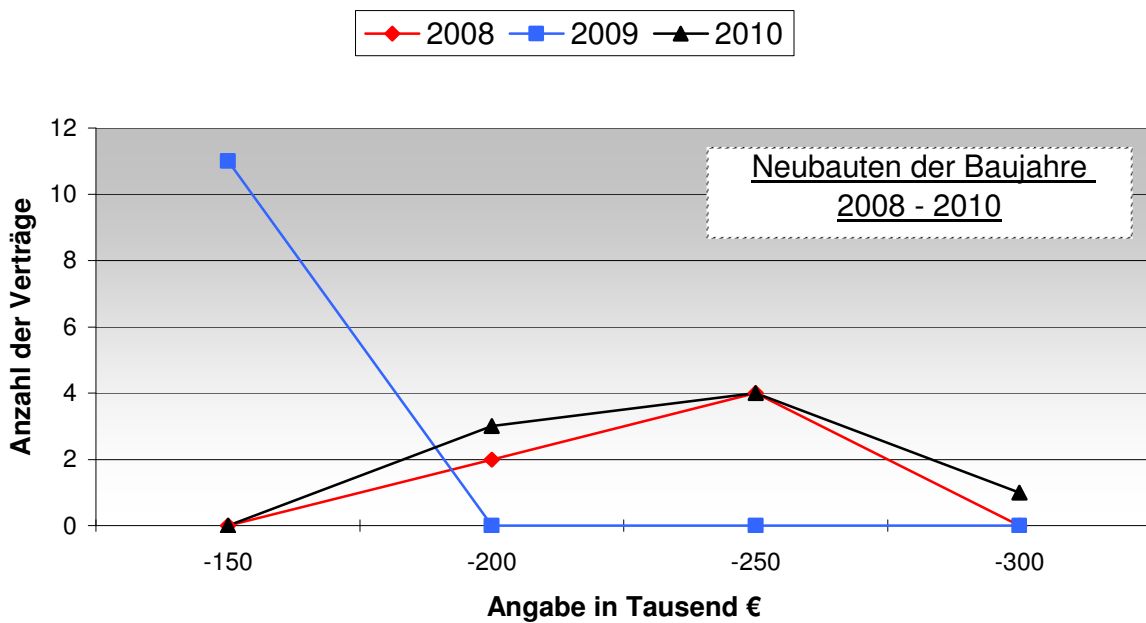
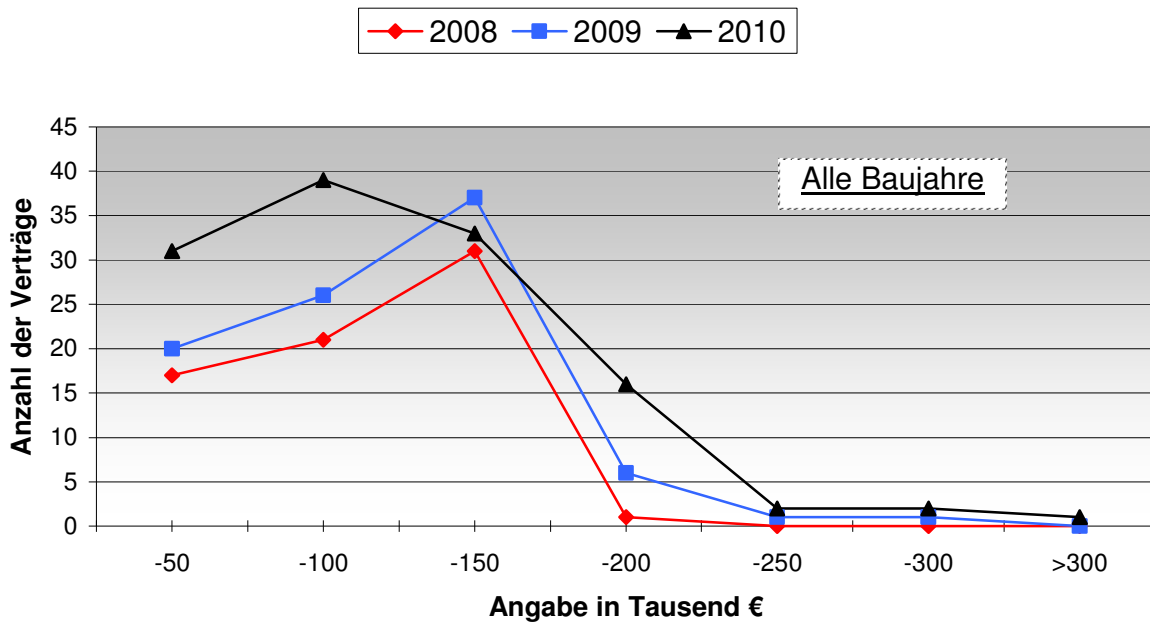
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	67 – 1.316	→	658,- €/m ² WF
	1949 – 1990	792 – 1.188	→	983,- €/m ² WF
	1991 – 2000	646 – 1.541	→	1.093,- €/m ² WF
	2001 – 2010	988 – 1.667	→	1.269,- €/m ² WF

Die **Wohnflächenpreise** für die Gebäude, **ohne Bodenwertanteile**, wurden wie folgt ermittelt.

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	–	→	–
	1949 – 1990	675	→	–
	1991 – 2000	768 – 996	→	881,- €/m ² WF
	2001 – 2010	843 – 1.272	→	1.025,- €/m ² WF

9.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2008 – 2010 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



9.3.3 Liegenschaftszinssatz

Die 20 untersuchten Reihenhausgrundstücke des Zeitraumes 2008 – 2010 haben Wohnflächen von 72 – 145 m². Die Objekte sind sowohl fremd, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 3,7 – 5,0 %.

mittlerer Zinssatz = **4,5 %**

Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 9.2.4 Liegenschaftszinssätze, Seite 41.

Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwiesen.

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich im Zeitraum 2009 – 2010 in den einzelnen Orten wie folgt dar:

(Die Preise verstehen sich als €/m² Wohnfläche inclusive Stellplatz oder Garage).

Ort		Anzahl	WF m ²	Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF
Bad Saarow	Erstverkauf	17	60 - 239	1.400 - 2.966	2.255
	Weiterveräußerung	18	39 - 148	851 - 2.720	1.852
Beeskow	Weiterveräußerung	5	32 - 95	459 - 1.125	760
Beerfelde	Weiterveräußerung	4	87 - 103	175 - 350	263
Diensdorf	Erstverkauf	5	68 - 123	2.296 - 2.797	2.613
	Weiterveräußerung	2	60 - 90	761 - 1.543	1.152
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	4	82 - 100	800 - 1.158	983
	Weiterveräußerung	6	60 - 90	500 - 1.130	896
Erkner	Erstverkauf	2	56 - 89	695	695
	Weiterveräußerung	9	56 - 89	530 - 1.500	1.041
Fürstenwalde	Erstverkauf	2	112 - 162	1.021 - 1.041	1.031
	Weiterveräußerung	12	47 - 95	536 - 1.364	832
Groß Lindow	Weiterveräußerung	1	54	796	796

Ort		Anzahl	WF	Spanne	Mittelwert
		1	m ²	€/m ² WF	€/m ² WF
Grünheide	Erstverkauf	4	68 - 75	985 - 1.773	1.429
	Weiterveräußerung	8	63 - 110	648 - 2.539	1.074
Müllrose	Erstverkauf	8	83 - 105	571 - 1.565	1.216
Schöneiche	Erstverkauf	2	80 - 132	1.356 - 1.550	1.453
	Weiterveräußerung	23	28 - 132	245 - 1.909	993
Wendisch Rietz (Ferienwohnungen)	Erstverkauf	2	90 - 91	1.296 - 1.377	1.337
Woltersdorf	Weiterveräußerung	4	56 - 95	786 - 946	1.074

Zu den Wohnungen werden meist Stellplätze in Tiefgaragen oder Stellplätze im Freien mitveräußert.

Das Preisniveau beträgt für

- ⇒ Stellplätze in Tiefgaragen 5.000 - 10.000 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze im Freien 1.000 - 8.000 € pro Stellplatz

In den einzelnen Jahren wurde die folgende Anzahl von Eigentumswohnungen und Teileigentum veräußert.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
206	148	119	89	105	130	168	102	102	105	128

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 26 und 239 m², wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m² zu finden ist.

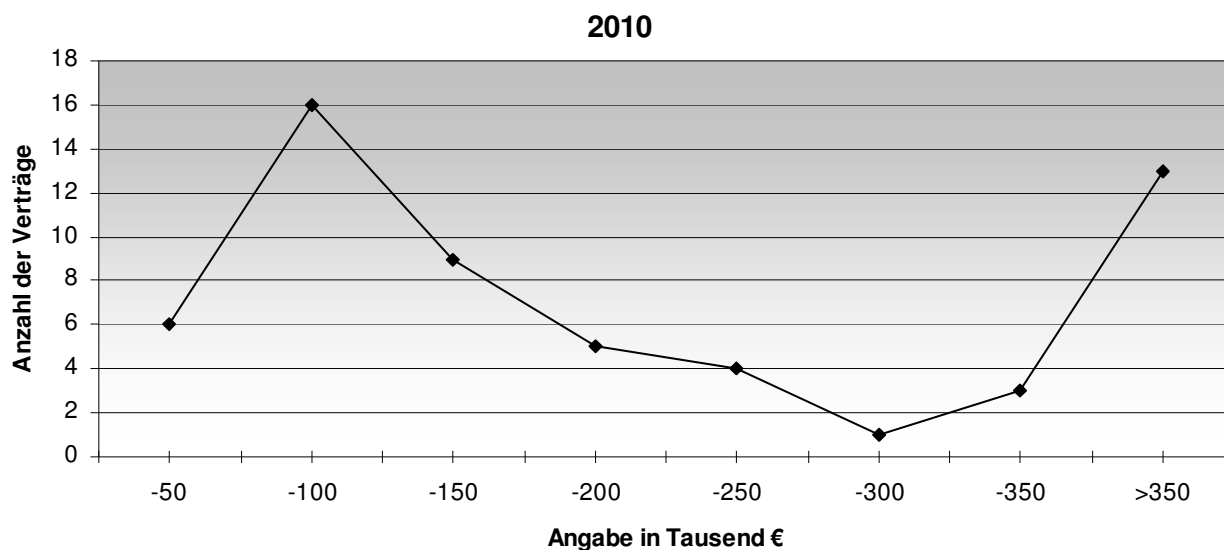
9.5 Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 12 Verkäufe von Teileigentum mit Preisen von 2.000 – 170.000 € registriert.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Umsätze in den Preissegmenten

Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



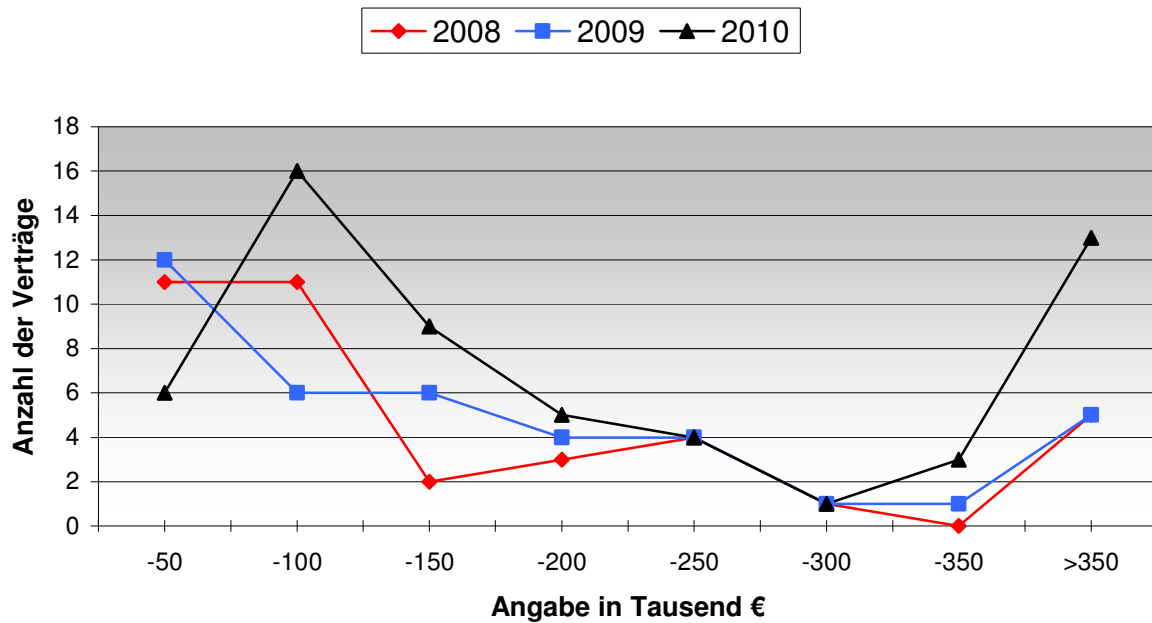
Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile

Für den Zeitraum 2008 - 2010 wurden die folgenden Werte registriert.

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	< = 1948	12 – 1.659	→	508,- €/m ² WF
	1949 – 1990	22 – 738	→	280,- €/m ² WF
	1991 – 2010	1.642 – 2.699	→	2.171,- €/m ² WF

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2008 – 2010 in einzelnen Preissegmenten.



9.6.2 Liegenschaftszinssätze

Hier wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwiesen.

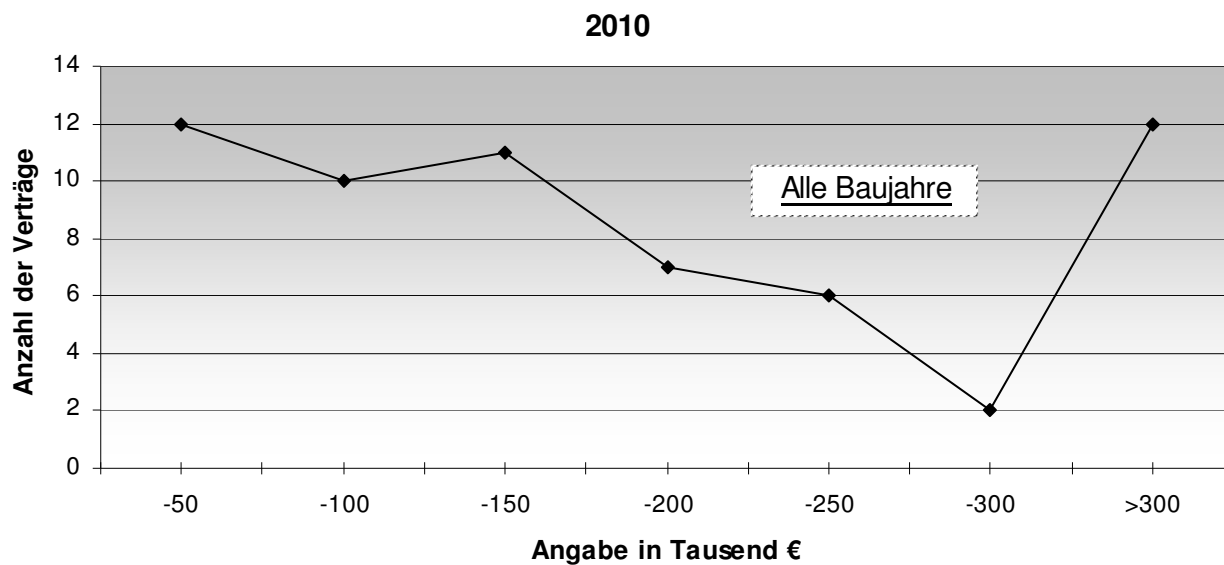
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren

Für den Zeitraum ab 2006 wurden Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke nicht mehr ermittelt.

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1 Umsätze in den Preissegmenten

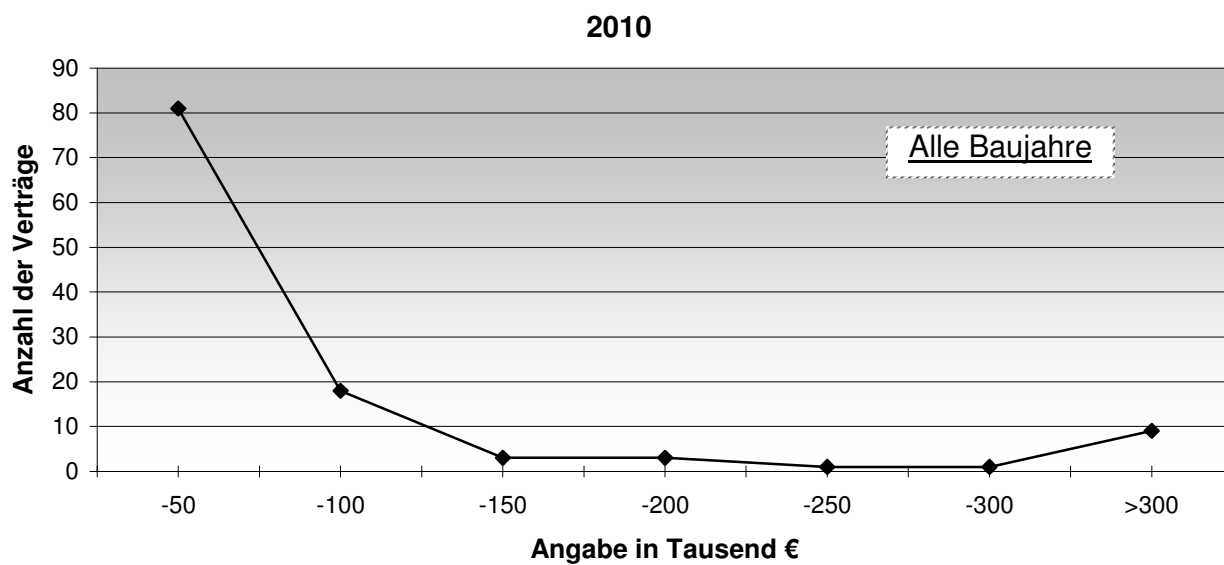
Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

9.8.1 Umsätze in den Preissegmenten

Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



9.9 Sonstige bebaute Objekte

Aus dem Zeitraum 2004 – 2010 lagen 17 Kauffälle bebauter Wohngrundstücke im *Außenbereich* vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 6 – 47 %. Der Mittelwert ergab sich bei **33 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen bei ca. 400 – 2.300 m².

Aus 110 Kauffällen von *Verkehrsflächen* im Berichtszeitraum ergibt sich das nachfolgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen wurden Preise von 0,07 – 0,91 €/m² registriert.

Der Mittelwert liegt hier bei **0,29 €/m²**.

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 0 – 29 %. Der Mittelwert liegt bei **8 %** vom Baulandwert.

Es handelt sich bei den Kaufällen überwiegend um rückständigen Grunderwerb, der nicht über das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vollzogen wurde.

Aus dem Zeitraum ab 2003 lagen 8 Kauffälle für *Campingplatzflächen* mit einem Bodenpreisniveau von **0,62 – 4,91 €/m²** vor. Die Flächengrößen lagen bei ca. 2.000 – 41.000 m².

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Folgende frei vereinbarte Nutzungsentgelte wurden vom Gutachterausschuss registriert.

Lage	bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen	Einheit
Bad Saarow	0,59 – 1,18		€/m ² und Jahr
Beerfelde		0,15	€/m ² und Jahr
Beeskow	0,77 – 1,02	0,23 – 0,77	€/m ² und Jahr
Berkenbrück	0,82		€/m ² und Jahr
Braunsdorf	1,02		€/m ² und Jahr
Bremisdorf		0,10 – 0,77	€/m ² und Jahr
Briesen		0,51	€/m ² und Jahr
Br.-Finkenheerd		0,30 – 0,31	€/m ² und Jahr
Buchholz		0,15	€/m ² und Jahr
Chossewitz	0,77 – 1,02		€/m ² und Jahr
Dammendorf	1,02 – 1,12	0,77	€/m ² und Jahr
Diensdorf-Radlow	1,28		€/m ² und Jahr
Erkner	1,20 – 2,00		€/m ² und Jahr

Lage		bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen	Einheit
Friedland			0,03 – 0,05	€/m ² und Jahr
Fürstenwalde		0,92 – 1,33	0,15 – 0,61	€/m ² und Jahr
Gosen		1,43 – 3,07		€/m ² und Jahr
- Wassergrundstücke		2,56 – 3,07		€/m ² und Jahr
Groß Lindow			0,06	€/m ² und Jahr
Grünheide		0,81 – 2,56	1,07 – 3,58	€/m ² und Jahr
Hangelsberg		0,65 – 1,28	0,33 – 0,37	€/m ² und Jahr
Hartmannsdorf		1,00		€/m ² und Jahr
Kagel	<i>teilweise</i>	0,74 – 2,07		€/m ² und Jahr
- Wassergrundstücke	<i>Staffelverträge</i>	1,02 – 3,23		€/m ² und Jahr
Kienbaum		0,51	0,33	€/m ² und Jahr
Kieselwitz			0,77 – 0,80	€/m ² und Jahr
Kummersdorf		1,23 – 1,53		€/m ² und Jahr
Langewahl OT Streitberg	<i>tlw. Staffelv.</i>	0,37 – 1,10		€/m ² und Jahr
Leißnitz OT Sarkow		0,51 – 2,56	0,03	€/m ² und Jahr
Leißnitz Uferbereich Leißnitzer See			0,10	€/m ² und Jahr
Lindenberg			0,15	€/m ² und Jahr
Mixdorf		0,77	0,10 – 0,15	€/m ² und Jahr
Müllrose		0,77 – 1,45	0,77 – 1,02	€/m ² und Jahr
Neu Zittau	<i>teilweise Staffelverträge</i>	1,59 – 3,07		€/m ² und Jahr
- OT Burig		1,59		€/m ² und Jahr
- OT Steinfurt		0,95		€/m ² und Jahr
Niewisch		1,02		€/m ² und Jahr
Rauen		0,87 – 1,33		€/m ² und Jahr
Schernsdorf		4,09		€/m ² und Jahr
Schöneiche		0,61 – 1,53	0,18 – 0,38	€/m ² und Jahr
Schönfelde			0,10	€/m ² und Jahr
Spreeau „Freienbrink“		0,68 – 1,02		€/m ² und Jahr
Spreenhagen		0,92 – 1,02		€/m ² und Jahr
Steinhöfel			0,15	€/m ² und Jahr
Storkow		0,87 – 1,33		€/m ² und Jahr
Tempelberg			0,10	€/m ² und Jahr
Vogelsang			0,10	€/m ² und Jahr
Wendisch Rietz		1,07 – 1,53		€/m ² und Jahr
Werder		1,02 – 1,52	0,31	€/m ² und Jahr
Wiesenu		0,92	0,30	€/m ² und Jahr
Wilmersdorf		0,82		€/m ² und Jahr
Woltersdorf		0,50 – 2,50		€/m ² und Jahr
Ziltendorf			0,30	€/m ² und Jahr

Nachfolgend werden die Nutzungsentgelte für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und für Garagenstellplätze aufgelistet. Die Angaben für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau wurden vom Gutachterausschuss ermittelt.

Lage	erwerbsm. Obst- u. Gemüseanbau	Garagen- stellplätze	Einheit	Stichtag
Alt Madlitz	<i>frei vereinbart</i>	40,90	€/Stellplatz und Jahr	--
Beeskow	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 51,13	€/Stellplatz und Jahr	--
Briesen	<i>frei vereinbart</i>	46,02	€/Stellplatz und Jahr	--
Br.-Finkenheerd	<i>frei vereinbart</i>	30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Friedland	<i>frei vereinbart</i>	30,68	€/m ² und Jahr	--
Friedland	<i>frei vereinbart</i>	1,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Fünfeichen	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 40,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Heinersdorf	0,04		DM/m ² und Jahr	06.98
Kienbaum	<i>frei vereinbart</i>	0,33	€/m ² und Jahr	--
Kossenblatt	<i>frei vereinbart</i>	30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Leißnitz	<i>frei vereinbart</i>	30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Lindenberg	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Markgrafpieske	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Müllrose	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 40,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Pohlitz	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 40,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Schöneiche	450,-		DM/ha und Jahr	01.01.98
Spreenhagen	<i>frei vereinbart</i>	31,00 – 60,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Spreenhagen	90,-		€/ha und Jahr	13.11.07
Trebatsch	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Werder	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Ziltendorf	<i>frei vereinbart</i>	30,68	€/Stellplatz und Jahr	--

10.2 Mieten

Gewerbliche Mieten

Dank der Unterstützung vieler Vermieter und Mieter ist es dem Gutachterausschuss möglich, eine Übersicht gewerblicher Mieten zu veröffentlichen. Die nachfolgenden Daten wurden im Zeitraum 2009 - 2010 registriert.

Die Erhebung erfolgte - im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben - in Listenform. Eine Einsicht in die einzelnen Verträge erfolgte nicht.

Alle in der Mietwertübersicht erfolgten Angaben sind als Nettokaltmieten pro Quadratmeter und Monat zu verstehen.

Mietwertübersicht für Gewerberäume (€/m²) **Beeskow**

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Randlage
Ladengeschäfte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde ohne SB-Märkte)	5,24 – 13,30	
- Schaufenster	Mittelwert = 8,7	
- Parkplätze		
- Laufkundschaft		
Gastronomische Einrichtungen	4,2 – 11,2	
- gute Ausstattung	Mittelwert = 8,2	
- gute hygienische Bedingungen		
Büroräume	3,8 – 12,8	0,5 – 9,8
- gute Ausstattung	Mittelwert = 7,9	Mittelwert = 5,3
- Zentralheizung		
- Abgeschlossenheit		
- sanitäre Einrichtungen		
Arztpraxen	5,33 – 10,7	
- gute Ausstattung	Mittelwert = 7,25	
- Zentralheizung		
- Erdgeschoss bzw. Aufzug		
- Abgeschlossenheit		
- sanitäre Einrichtungen		
PKW – Stellplätze	10,00 – 20,00 €/Monat	
Werkstätten ca. 200 - 360 m ²	2,00 – 3,00	
Lagerräume ca. 5 – 580 m ²	1,50 – 2,30	

Mietwertübersicht für Gewerberäume und Lagerflächen (€/m²) **Eisenhüttenstadt**

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte (ohne City-Center und Großmärkte) (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)			
	3,5 – 14,5	3,5 – 8,0	
- Schaufenster	Mittelwert = 9,1	Mittelwert = 5,3	
- Parkplätze			
- Laufkundschaft			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung		1,6 – 9,3	
- Stellplätze			3,5
- zu ebener Erde		Mittelwert = 4,1	
- gute hygienische Bedingungen			
Büroräume			
- gute Ausstattung	3,7 – 10	0,6 – 8,7	2,0 – 10,0
- Zentralheizung	Mittelwert = 6,6	Mittelwert = 4,5	Mittelwert = 4,0
- Abgeschlossenheit			
- sanitäre Einrichtungen			
Arztpraxen			
- gute Ausstattung		4,1 – 10,0	
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug		Mittelwert = 6,9	
- Abgeschlossenheit			
- sanitäre Einrichtungen			
Friseur / Kosmetik			
	2,0 – 8,0	Mittelwert = 5,0	
Kultur- und Freizeiteinrichtungen			
		0,0 – 9,3	
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen Flächen ca. 45 – 6.200 m ²			
		1,25 – 4,42	
Lagerräume Flächen ca. 14 – 2.460 m ²			
		0,10 – 6,50	

Mietwertübersicht für Gewerberäume und Lagerflächen (€/m²) **Fürstenwalde**

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte, ohne SB-Märkte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)			
- Schaufenster	2,5 – 25,6	7,1 – 10,7	1,1 – 6,7
- Parkplätze	Mittelwert = 11,3	Mittelwert = 9,5	Mittelwert = 3,8
- Laufkundschaft			
Büroräume			
- gute Ausstattung	2,7 – 13,2	3,2 – 7,9	1,0 – 9,0
- Zentralheizung			
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 6,1	Mittelwert = 5,3	Mittelwert = 4,2
- sanitäre Einrichtungen			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung		0,4 – 9,5	
- Stellplätze			
- zu ebener Erde		Mittelwert = 5,1	
- gute hygienische Bedingungen			
Arztpraxen			
- gute Ausstattung		3,0 – 7,8	
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug			
- Abgeschlossenheit		Mittelwert = 6,2	
- sanitäre Einrichtungen			
Friseur / Kosmetik			
	3,4 – 13,0	Mittelwert = 7,1	
Sozial-/ Bildungs- Freizeiteinrichtungen			
	0,0 – 6,7	Mittelwert = 2,8	
PKW – Stellplätze			
	6 – 25 €/Monat - Stellplatz im Freien		
	17 – 51 €/Monat - Stellplatz Tiefgarage		
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen			
ca. 25 – 7.000 m ²	1,3 – 9,8	Mittelwert = 3,4	
Lagerräume			
ca. 30 – 7.420 m ²	0,9 – 4,3	Mittelwert = 2,2	
Freiflächen			
ca. 300 – 4.700 m ²	0,28 – 0,75	Mittelwert = 0,52	

Für weitere Orte im Kreisgebiet wurden Mieten für Gewerberäume des Zeitraumes ab 2006 (€/m²) wie folgt registriert.

Ort	Nutzung	Spanne	Mittelwert
Erkner	Ladengeschäfte	5,0 – 12,2	8,0
	Büroräume und Arztpraxen	4,6 – 9,8	6,4
Storkow	Ladengeschäfte	5,1 – 13,3	8,4
Bad Saarow	Ladengeschäfte	5,5 – 23,1	11,0
Müllrose	Ladengeschäfte	6,4 – 17,1	--

Wohnraummieten

Im Zeitraum 2009 – 2010 registrierte der Gutachterausschuss die nachfolgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes für einzelne Orte oder Ortsteile.

Die Erhebung erfolgte - im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben - in Listenform. Eine Einsicht in die einzelnen Verträge erfolgte nicht.

Alle in der Übersicht erfolgten Angaben sind als Nettokaltmieten/m² und Monat zu verstehen.

Mieten des freien Wohnungsmarktes (€/m² Wohnfläche):

Ort	Altbau	Neubau und sanierter Altbau
Bad Saarow	--	5,3 – 6,3
Beeskow	2,4 – 3,0	3,2 – 7,2
Eisenhüttenstadt	2,8 – 4,0	2,6 – 7,0
Erkner	--	4,8 – 10,5
Fürstenwalde	2,3 – 4,9	2,4 – 7,0

Ort	Altbau	Neubau und sanierter Altbau
Grünheide (2008 – 2010)	2,4 – 6,7	2,7 – 8,4
Heinersdorf	--	2,0 – 4,0
Lindenberg	--	2,3 – 5,0
Müllrose (2007 – 2010)	--	3,3 – 5,5
Neuendorf im Sande	1,2 – 2,3	--
Schöneiche	--	5,0 – 7,4
Storkow	--	3,3 – 5,7
Wendisch Rietz (2008 – 2010)	--	5,0 – 5,3
Woltersdorf	--	6,4 – 7,7

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Zu den im Baugesetzbuch (§§ 193 u. Folgende) und der Gutachterausschussverordnung (§ 6) festgeschriebenen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören u. a.:

- ⇒ das Führen der Kaufpreissammlung,
- ⇒ die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren),
- ⇒ die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- ⇒ Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten,
- ⇒ zusätzlich gemäß NutzEV und BKleinG die Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses.

Als Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind benannt:

- ⇒ Erstattung von Gutachten in den Fällen des § 23 GAV
- ⇒ Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes für das Land
- ⇒ Erarbeitung von landesweiten Übersichten, Analysen und Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung

Zur Vorbereitung und Unterstützung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg bei den Kataster- und Vermessungsämtern eingerichtet.

Anhang

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Nr.	Gutachterausschuss Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Anschrift	Telefon / Telefax e-Mail-Adresse
1.	Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46/2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 60 / 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 / 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
4.	Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 / 40 33 61 81 gaa@havelland.de
5.	Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15341 Strausberg	(0 33 41) 35 49 06 / 35 49 97 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
6.	Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 / 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
7.	Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91 / 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
8.	Oder-Spree (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 / 35 17 18 Geschaeftsstelle.Gutachterausschuss@ landkreis-oder-spree.de
9.	Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 92 / 7 10 47 gutachter@o-p-r.de
10.	Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 13 / 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
11.	Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
12.	Spree-Neiße (SPN)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 / 49 91 21 11 gaa@lkspn.de
13.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 / 44 18 50 gaa@uckermark.de
15.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14; 14770 Brandenburg a. d. H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg	(0 33 81) 58 62 03 / 58 62 04 gutachterausschuss@stadt- brandenburg.de
16.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 / 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
17.	Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (O.)	Postschließfach 13 63 15203 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 52 62 04 / 5 52 62 99 gutachter@frankfurt-oder.de
18.	Potsdam (P)	Hegelallee 6-10; Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverw. Potsdam FB KVA 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 / 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus. potsdam.de
	Oberer Gutachterausschuss c/o LGB Bbg.	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (O.)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20 / 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
	LGB Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 / 8 84 41 61 23 kundenservice@ geobasis-bb.de

Städte, Ämter und Gemeinden LOS

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
00	Stadt Beeskow Bürgermeister: Frank Steffen Berliner Straße 30; 15848 Beeskow Tel.: (0 33 66) 4 22-0; Fax: (0 33 66) 4 22-13 E-Mail: rathaus@beeskow.de Internet: www.beeskow.de	
00	Stadt Eisenhüttenstadt Bürgermeisterin: Dagmar Püschel Zentraler Platz 1; 15890 Eisenhüttenstadt Tel.: (0 33 64) 5 66-0; Fax: (0 33 64) 5 66-338 E-Mail: info@eisenhuettenstadt.de Internet: www.eisenhuettenstadt.de	
00	Stadt Erkner Bürgermeister: Jochen Kirsch Friedrichstr. 6 – 8; 15537 Erkner Tel.: (0 33 62) 7 95-0; Fax: (0 33 62) 7 95-255 E-Mail: webmaster@erkner.de Internet: www.erkner.de	
00	Stadt Fürstenwalde/Spree Bürgermeister: Hans-Ulrich Hengst Am Markt 6; 15517 Fürstenwalde/Spree Tel.: (0 33 61) 5 57-0; Fax: (0 33 61) 5 57-400 E-Mail: stadtverwaltung@fuerstenwalde-spree.de Internet: www.fuerstenwalde-spree.de	
00	Stadt Friedland Bürgermeister: Thomas Hähle Lindenstraße 13; 15848 Friedland Tel.: (03 36 76) 609-0; Fax: (03 36 76) 609-28 E-Mail: info@friedland-nl.de Internet: www.friedland-nl.de	
00	Gemeinde Grünheide (Mark) Bürgermeister: Arne Christiani Am Marktplatz 1; 15537 Grünheide Tel.: (0 33 62) 58 55-0; Fax: (0 33 62) 58 55-58 E-Mail: info@gemeinde-gruenheide.de Internet: www.gemeinde-gruenheide.de	

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
00	<p>Gemeinde Rietz-Neuendorf Bürgermeister: Olaf Klempert Fürstenwalder Str. 1; 15848 Rietz-Neuendorf Tel.: (03 36 72) 608-0; Fax: (03 36 72) 608-29 E-Mail: info@rietz-neuendorf.de Internet: www.rietz-neuendorf.de</p>	
00	<p>Gemeinde Schöneiche b.Berlin Bürgermeister: Heinrich Jüttner Brandenburgische Str. 40; 15566 Schöneiche Tel.: (0 30) 64 33 04-0; Fax: (0 30) 64 33 04-111 E-Mail: info@schoeneiche-bei-berlin.de Internet: www.schoeneiche-bei-berlin.de</p>	
00	<p>Gemeinde Steinhöfel Bürgermeister: Wolfgang Funke Demnitzer Straße 7; 15518 Steinhöfel Tel.: (03 36 36) 4 10-0; Fax: (03 36 36) 4 10- 24 E-Mail: info@gemeinde-steinhoefel.com Internet: www.gemeinde-steinhoefel.de</p>	
00	<p>Stadt Storkow (Mark) Bürgermeisterin: Christina Gericke Rudolf-Breitscheid-Straße 74; 15859 Storkow Tel.: (03 36 78) 68-3; Fax: (03 36 78) 68-444 E-Mail: sekretariat@storkow.de Internet: www.storkow-stadt.de</p>	
00	<p>Gemeinde Tauche Bürgermeister: Gerd Mai Beeskower Chaussee 70; 15848 Tauche Tel.: (03 36 75) 6 09-0; Fax: (03 36 75) 205 E-Mail: info@gemeinde-tauche.de Internet: www.gemeinde-tauche.de</p>	
00	<p>Gemeinde Woltersdorf Bürgermeister: Rainer Vogel R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf Tel.: (0 33 62) 58 69-0; Fax: (0 33 62) 51 49 E-Mail: sekretariat @gemeinde-woltersdorf.de Internet: www.woltersdorf-schleuse.de</p>	
01	<p>Amt Brieskow-Finkenheerd Amtsdirektor: Danny Busse August-Bebel-Straße 18 a; 15295 Brieskow-Finkenheerd Tel.: (03 36 09) 88-100; Fax: (03 36 09) 88-102 E-Mail: amt-b-f@t-online.de Internet: www.amt-b-f.de</p>	<p>Brieskow-Finkenheerd Groß Lindow Vogelsang Wiesenau Ziltendorf</p>

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
05	Amt Neuzelle Amtsdirektor: Hans-Georg Köhler Bahnhofstraße 22; 15898 Neuzelle Tel.: (03 36 52) 8 35-0; Fax: (03 36 52) 8 35 35 E-Mail: amt@neuzelle.de Internet: www.neuzelle.de	Lawitz Neißemünde Neuzelle
06	Amt Odervorland Amtsdirektor: Peter Stumm Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark) Tel.: (03 36 07) 8 97-0; Fax: (03 36 07) 8 97-99 E-mail: amt-odervorland@t-online.de Internet: www.amt-odervorland.de	Berkenbrück Briesen (Mark) Jacobsdorf Madlitz-Wilmersdorf
07	Amt Scharmützelsee Amtsdirektor: Carsten Krappmann Forsthausstraße 4; 15524 Bad Saarow Tel.: (03 36 31) 45-141; Fax: (03 36 31) 45-1811 E-Mail: post@amt-scharmuetzelsee.de Internet: www.amt-scharmuetzelsee.de	Bad Saarow Diensdorf-Radlow Langewahl Reichenwalde Wendisch Rietz
08	Amt Schlaubetal Amtsdirektorin: Ilka Matuschke Bahnhofstraße 40; 15299 Müllrose Tel.: (03 36 06) 8 99-0; Fax: (03 36 06) / 8 99-33 E-Mail: post@amt-schlaubetal.de Internet: www.amt-schlaubetal.de	Grunow-Dammendorf Mixdorf Müllrose Ragow-Merz Schlaubetal Siehdichum
09	Amt Spreenhagen Amtsdirektor: Hans-Joachim Schröder Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen Tel.: (03 36 33) 8 71-0; Fax: (03 36 33) 8 71-35 E-Mail: post@amt-spreenhagen.de Internet: www.amt-spreenhagen.de	Gosen-Neu Zittau Rauen Spreenhagen

Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 durch das Kataster- und Vermessungsamt LOS ermittelt.

Der Bevölkerungsstand wurde von den kreisangehörigen Stadt-, Gemeinde- bzw. Amtsverwaltungen erhoben. In diesem Zusammenhang möchten wir uns für die Zuarbeit bedanken.

Die Daten in der folgenden Tabelle sind alphabetisch nach Gemarkungen sortiert.

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	136	01.01.11	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	432	01.01.11	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	305	31.01.11	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	384	31.12.10	4,1
Arendorf		Steinhöfel	409	31.12.10	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.090	10.03.11	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	108	31.01.11	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	585	31.12.10	11,2
Beeskow		Beeskow	7535	28.02.11	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	98	01.01.11	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	982	31.01.11	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	411	31.01.11	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	220	01.01.11	4,9
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	328	31.01.11	11,1
Bornow		Beeskow	191	28.02.11	3,8
Braunsdorf	Spreehagen	Spreehagen	250	01.01.11	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	480	31.12.10	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	217	31.01.11	7,9
Briescht		Tauche	198	31.12.10	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.802	31.01.11	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.439	23.02.11	13,5
Buchholz		Steinhöfel	266	31.12.10	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	544	01.01.11	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	180	31.12.10	19,6
Chossewitz		Friedland	119	31.12.10	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	329	31.01.11	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	125	10.03.11	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	222	31.12.10	31,7
Demnitz		Steinhöfel	298	31.12.10	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	523	31.12.10	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	571	10.03.11	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	59	01.01.11	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	29.270	31.12.10	53,4
Erkner		Erkner	11.472	31.12.10	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	191	31.01.11	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	171	31.12.10	4,2
Friedland		Friedland	688	31.12.10	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	1.018	31.12.10	24,6

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Oder-Spree 2010

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	31.642	31.12.10	63,6
Giesensdorf		Tauche	240	31.12.10	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	517	01.01.11	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	172	31.01.11	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	118	31.12.10	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	199	31.12.10	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	386	31.12.10	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	417	01.01.11	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.486	01.01.11	2,3
Groß – Briesen		Friedland	251	31.12.10	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	143	31.12.10	18,1
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.812	23.02.11	15,3
Groß Muckrow		Friedland	301	31.12.10	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	463	01.01.11	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	165	31.12.10	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.927	04.02.11	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	329	31.12.10	13,1
Günthersdorf		Friedland	162	31.12.10	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.792	04.02.11	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	727	01.01.11	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	284	31.12.10	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.033	31.12.10	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	134	31.01.11	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	508	01.01.11	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	728	31.01.11	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	202	31.12.10	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.118	04.02.11	22,7
Karras		Friedland	55	31.12.10	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	311	31.12.10	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.11	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	290	04.02.11	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	437	31.12.10	11,2
Klein Muckrow		Friedland	125	31.12.10	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	180	31.12.10	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	171	31.01.11	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	185	28.02.11	7,0
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	272	10.03.11	8,7
Kossenblatt		Tauche	485	31.12.10	13,6
Krügersdorf		Beeskow	173	28.02.11	10,2
Kummerow		Friedland	126	31.12.10	5,4

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Oder-Spree 2010

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Kummersdorf		Storkow (Mark)	513	31.12.10	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	818	10.03.11	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	615	31.01.11	6,0
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske	01.01.11	4,3
Leißnitz		Friedland	373	31.12.10	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	301	31.12.10	23,7
Lindenberg		Tauche	827	31.12.10	13,1
Lindow		Friedland	89	31.12.10	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	31.01.11	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	803	01.01.11	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	232	31.12.10	16,7
Mittweide		Tauche	150	31.12.10	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	949	31.12.10	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	363	31.01.11	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	276	04.02.11	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.395	31.12.10	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	274	10.03.11	6,6
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.411	01.01.11	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.11	36,4
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	308	01.01.11	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	439	31.12.10	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.284	31.01.11	16,8
Niewisch		Friedland	167	31.12.10	9,6
Oegeln		Beeskow	195	28.02.11	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen	31.12.10	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	192	31.01.11	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	243	31.01.11	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	453	10.03.11	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	357	01.01.11	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	243	31.12.10	5,3
Pieskow		Friedland	170	31.12.10	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	651	31.01.11	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	446	31.12.10	9,5
Radinkendorf		Beeskow	142	28.02.11	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf	10.03.11	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	292	31.12.10	26,9
Ranzig		Tauche	385	31.12.10	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	330	31.01.11	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.969	01.01.11	21,4

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Oder-Spree 2010

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	727	10.03.11	8,8
Reudnitz		Friedland	102	31.12.10	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	115	31.12.10	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	674	31.12.10	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch	31.12.10	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	95	01.01.11	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch	31.12.10	5,3
Schadow		Friedland	142	31.12.10	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	465	31.12.10	33,6
Schneeberg		Beeskow	184	28.02.11	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.228	14.02.11	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	173	31.12.10	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	59	31.12.10	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	131	31.12.10	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	155	31.01.11	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	278	31.12.10	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	277	31.01.11	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	621	04.02.11	13,7
Spreehagen	Spreehagen	Spreehagen	1.556	01.01.11	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	520	31.12.10	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	366	31.01.11	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.645	31.12.10	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	119	31.01.11	5,2
Stremmen		Tauche	241	31.12.10	6,0
Tauche		Tauche	401	31.12.10	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	196	31.12.10	12,8
Trebatsch		Tauche	579	31.12.10	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	452	31.12.10	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	175	31.01.11	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	776	23.02.11	5,8
Weichensdorf		Friedland	220	31.12.10	8,0
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	879	31.01.11	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.426	10.03.11	25,1
Werder		Tauche	92	31.12.10	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.337	23.02.11	29,6
Wilmsdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmsdorf	205	31.01.11	12,3
Wilmsdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	121	01.01.11	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	60	31.12.10	3,8

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Woltersdorf		Woltersdorf	7.716	01.01.11	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf	31.12.10	3,6
Zeust		Friedland	113	31.12.10	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.602	23.02.11	28,7

Mitglieder des Gutachterausschusses LOS

Der Gutachterausschuss im Landkreis Oder-Spree setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

stellvertretende Vorsitzende: Büttner, Kerstin (*Vermessungswesen*)

Jänisch, Wolfgang (*Bauwesen*)

Wagner, Gunter (*Vermessungswesen*)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung / Architektur / Bauwesen /
Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft*

Jentsch, Kerstin

Lanto, Gabriele

Parduhn, Karola

Weidner, Karin

Wiebicke, Heike

Czaja, Werner

Dr. agr. Grafe, Bernd

Hentschel, Michael

Petruschke, Heinz-Peter

Stanislawski, Peter

Türk, Dietmar

Weiß, Hans-Dieter

Weidner, Eckhard

Wiebicke, Sven

Finanzwesen

Adolph, Annetta

Maletti, Brigitte

Kluge, Klaus-Dieter

Hoffmann, Doris

Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis)

Arrondierungsflächen	25
Außenbereich.....	50
Bauerwartungsland	25
Campingplatz.....	50
Dauerkleingärten	33
Deichausbau.....	33
Deponieflächen.....	33
Eckgrundstücke	25
Eigentumswohnungen	45
Erbbauzins	26
Fischzucht dienende Gewässer.....	33
Flächengrößen Bauland	24
Forstwirtschaftliche Flächen.....	31
Friedhofsflächen	33
Gartenland hausnah	32
Gewässerflächen.....	33
Gewerbemieten.....	53
Golfplatzflächen	33
Grünanlagen.....	33
Indexreihen	17
Landwirtschaftliche Flächen.....	27
Landwirtschaftliche Objekte.....	31
Liegenschaftszins.....	41, 42, 45
Marktanpassungsfaktor.....	39
Nutzungsentgelte	50
Ökologische Ausgleichsflächen.....	33
Sportplätze	25
Straßenaus- und Neubau	34
Umrechnungskoeffizienten.....	20
Unland	31
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	25
Verkehrsflächen.....	50
Wassergrundstücke	25
Windkraftanlagen	25
Wohnflächenpreise	37
Wohnungsmieten	56
Zwangsversteigerungen	15

„Halbe Theorie führt
von der Praxis ab - ganze zu ihr zurück.“

- Novalis -
Friedrich von Hardenberg

Beeskow

April 2011

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree
Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt
15848 Beeskow, Spreeinsel 1**