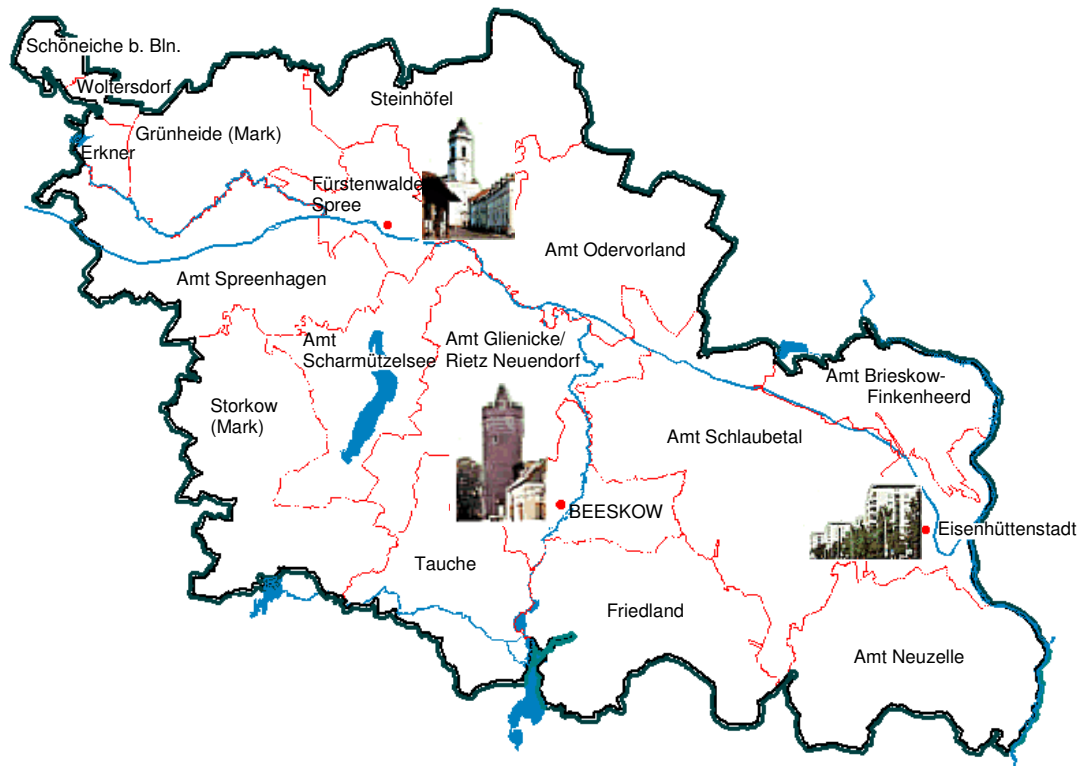


**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree
und in der Stadt Frankfurt (Oder)**



**Grundstücksmarktbericht
Landkreis Oder-Spree 2011**

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree und
in der Stadt Frankfurt (Oder)
Spreeinsel 1
15848 Beeskow

Telefon: 03366 35-1710
Telefax: 03366 35-1718
eMail: gaa-los-ff@l-os.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Spreeinsel 1, 15848 Beeskow

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree und
in der Stadt Frankfurt (Oder)

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

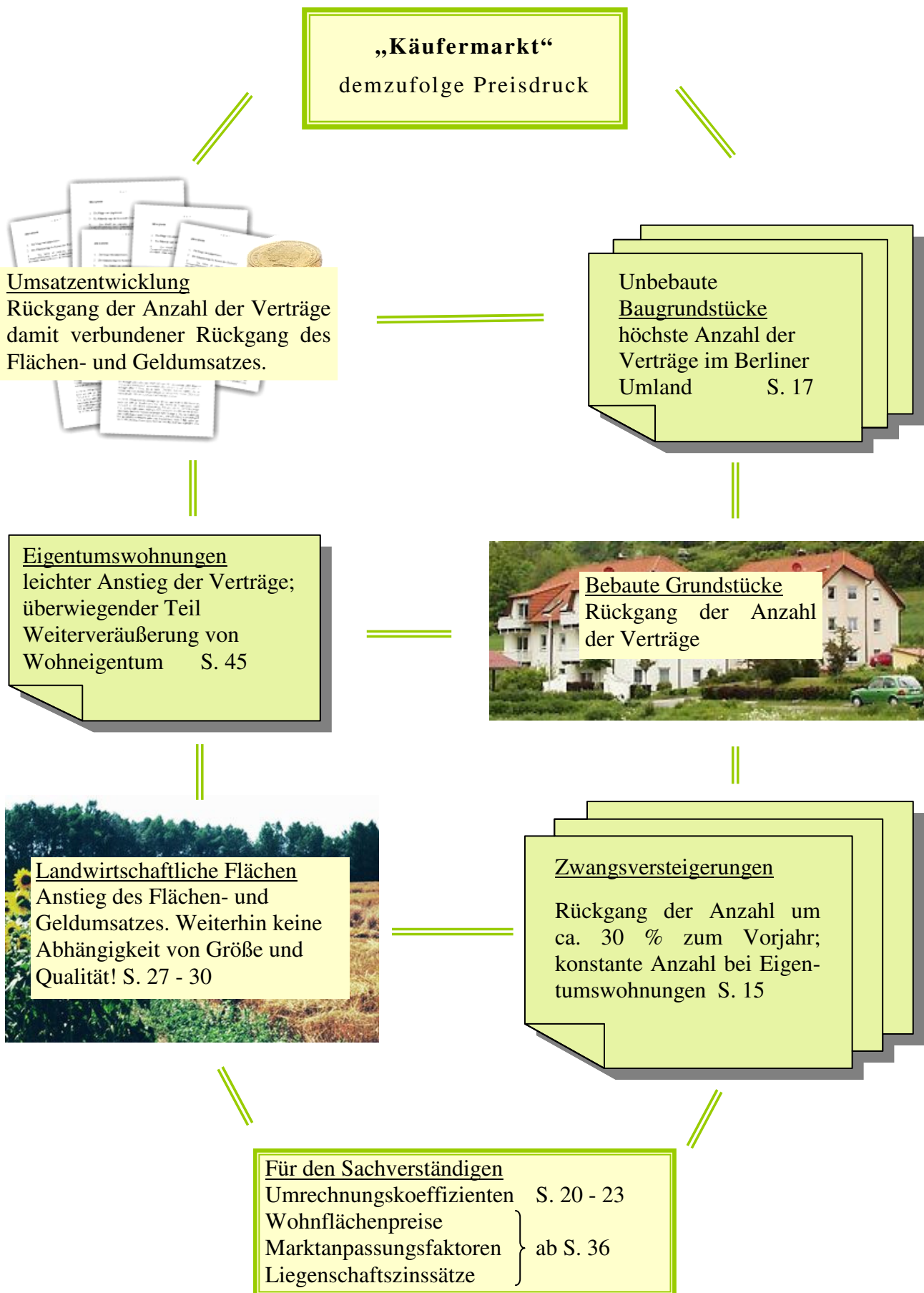
2011

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	28
6.2.1 Preisniveau	28
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten.....	29
6.2.3 Höfe, landwirtschaftliche Objekte.....	30
6.2.4 Ortsnahe Agrarflächen.....	30
6.2.5 Unland.	30
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	30
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	31
8. Bodenrichtwerte	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag	33
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	34

9. Bebaute Grundstücke	35
9.1 Allgemeines.....	35
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	35
9.2.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	35
9.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	37
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren.....	38
9.2.4 Liegenschaftszinssätze.....	40
9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	42
9.3.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	42
9.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	43
9.3.3 Liegenschaftszinssatz.....	44
9.4 Wohnungseigentum.....	44
9.4.1 Preisniveau.....	44
9.5 Teileigentum.....	46
9.6 Mehrfamilienhäuser.....	46
9.6.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	46
9.6.2 Liegenschaftszinssätze.....	47
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren.....	47
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	48
9.7.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	48
9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	48
9.8.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	48
9.9 Sonstige bebaute Objekte.....	49
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	49
10.1 Nutzungsentgelte.....	49
10.2 Mieten.....	52
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	57
Anhang	58
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	58
Städte, Ämter und Gemeinden LOS.....	59
Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS.....	61
Mitglieder des Gutachterausschusses LOS-FF.....	66
Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis).....	67

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 21. 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 2.243,10 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 183.181 Einwohnern an, Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. Juni 2011.

Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind auf den Seiten 61 - 66 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.

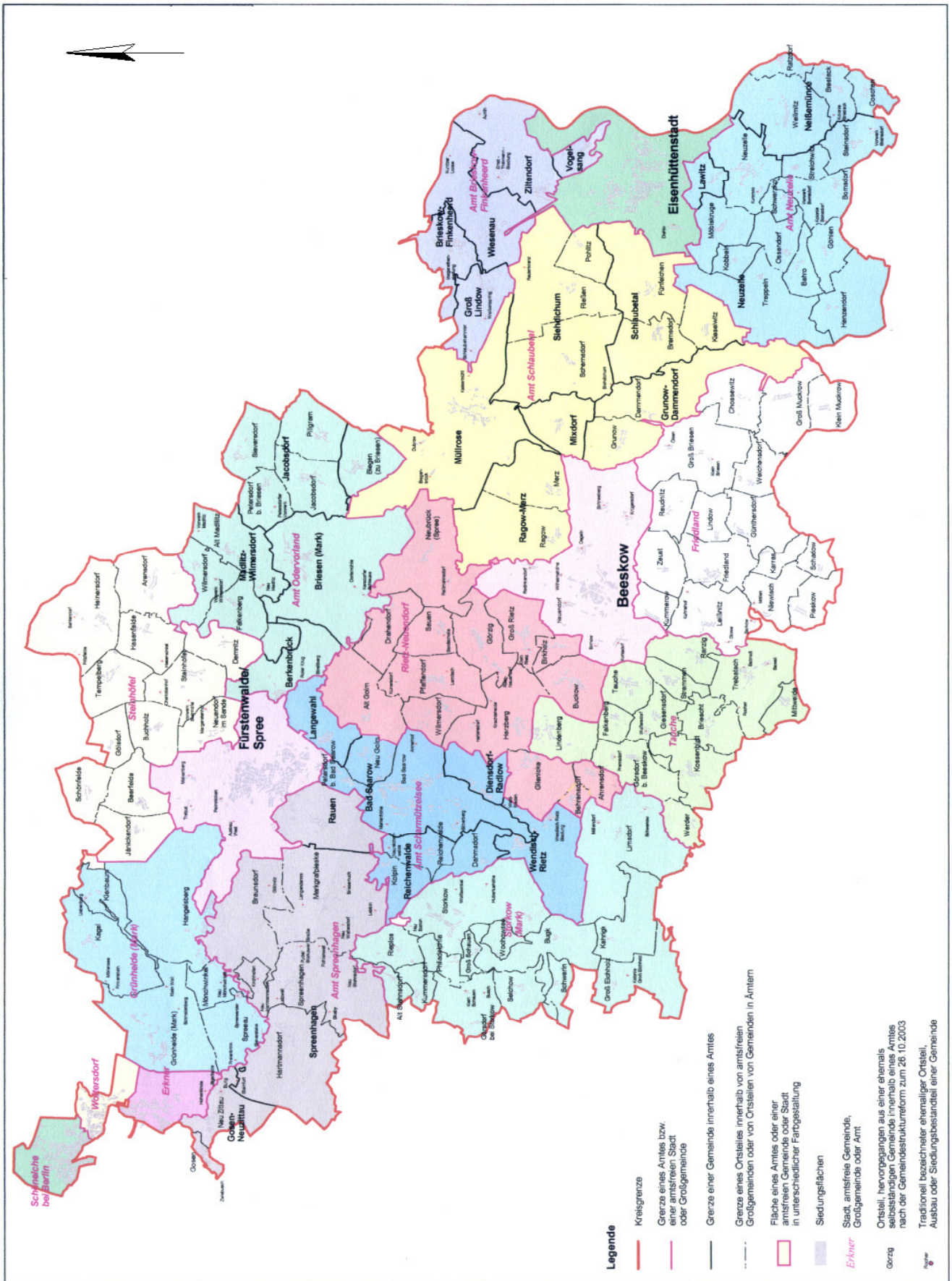
Da es sich nicht bloß um eine Umbenennung handelt, ist dieser Umstand beim Vergleich zu den Vorjahren zu berücksichtigen.

Auf Grund der Vergleichbarkeit zu den Vorjahren wurde nicht bei allen Auswertungen die Aufteilung des LEP B-B übernommen.

Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

Regionstyp	Gemarkung		
Landkreis Oder-Spree			
Berliner Umland			
	Erkner, Stadt	Mönchwinkel	
	Gosen	Neu Zittau	
	Grünheide	Schöneiche b. Bln.	
	Hangelsberg	Spreeau	
	Kagel	Woltersdorf	
	Kienbaum		
Weiterer Metropolitanraum	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

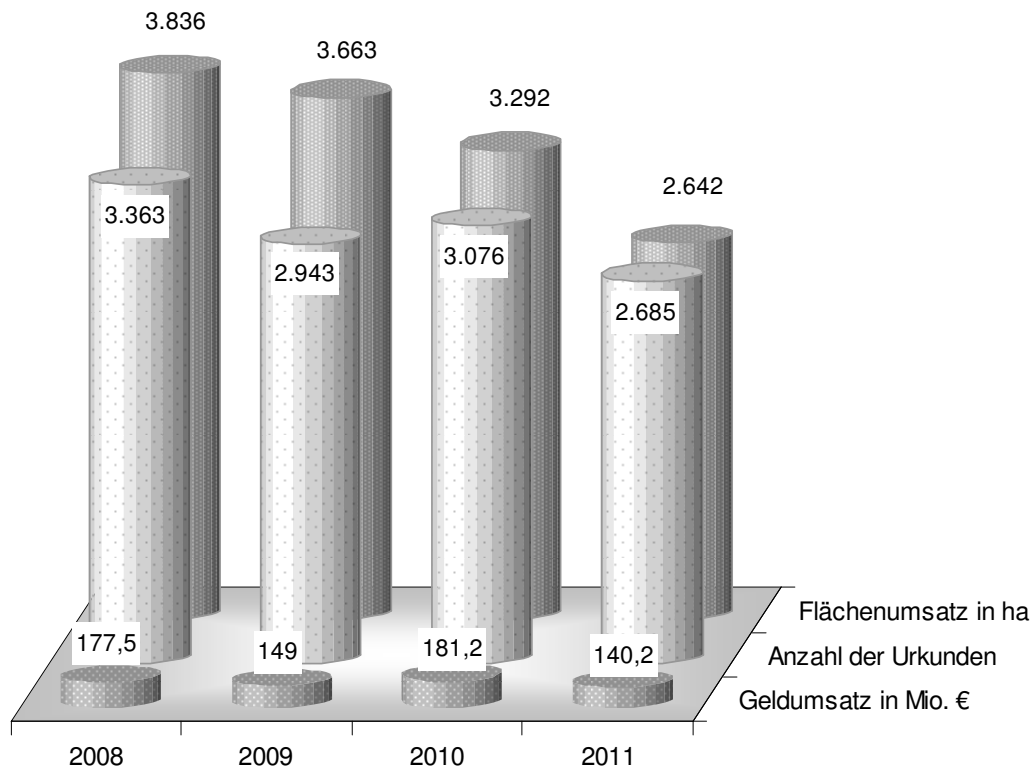


Quelle: Dez. III, Amt 62

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. €
2008	3.363	3.836	177,5
2009	2.943	3.663	149,0
2010	3.076	3.292	181,2
2011	2.685	2.642	140,2



4.1 Vertragsvorgänge

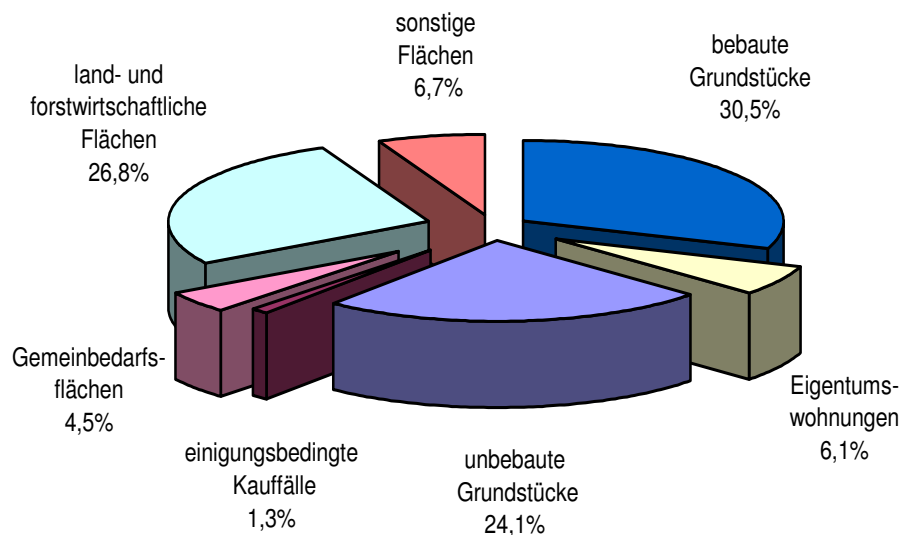
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.685 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 444 dieser Verträge (16 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

Die 2.241 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 2001 – 2011.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2011	2.241	1.408	685	136	12

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

- ❖ Berliner Umland
- ❖ Mittelzentren
- ❖ weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren
 - ⇒ Randlage zu den Mittelzentren
 - ⇒ Orte mit Fremdenverkehr
 - ⇒ Kleinstädte / Amtsgemeinden
 - ⇒ Dörfer

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

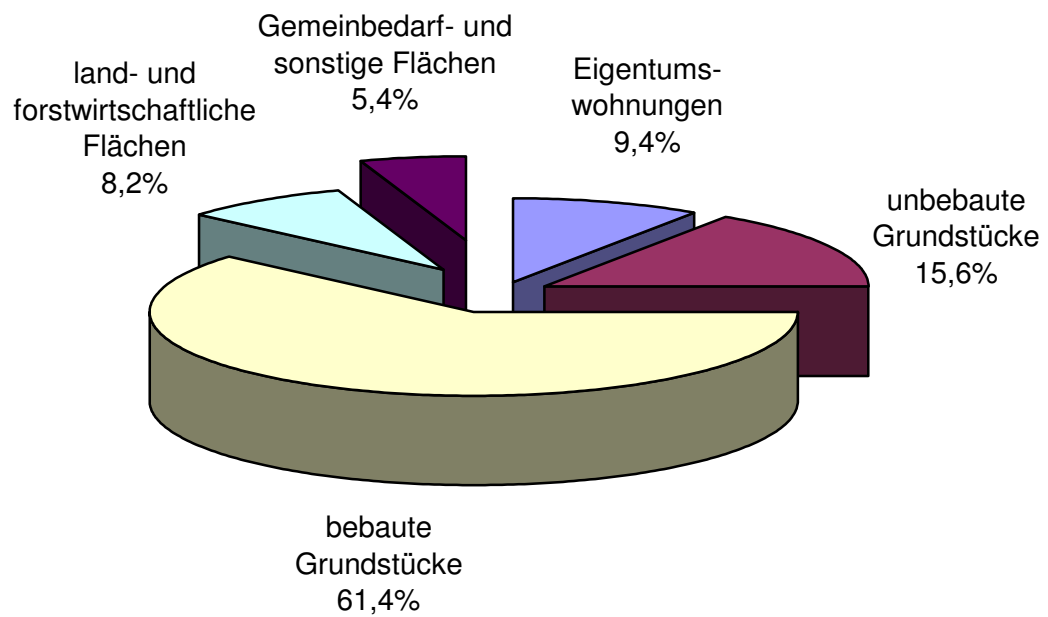
Auf die einzelnen Regionen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Berliner Umland	24,6
Mittelzentren	19,8
Randlage zu den Mittelzentren	6,1
Orte mit Fremdenverkehr	14,2
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,0
Dörfer	30,3

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 140,2 Millionen € umgesetzt.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



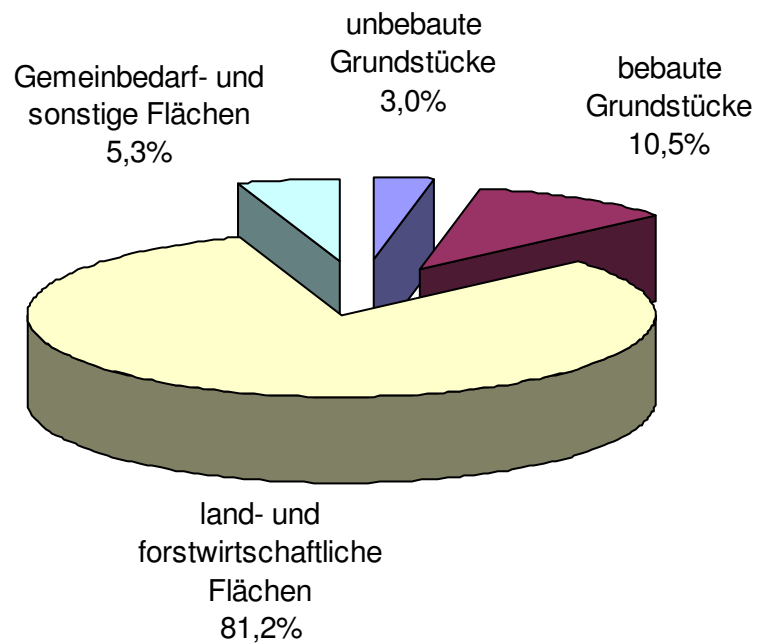
Die Zuordnung zu den Regionen:

<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Berliner Umland	32,7
Mittelzentren	31,2
Randlage zu den Mittelzentren	2,7
Orte mit Fremdenverkehr	16,7
Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,1
Dörfer	14,6

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum wechselten 2.642 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

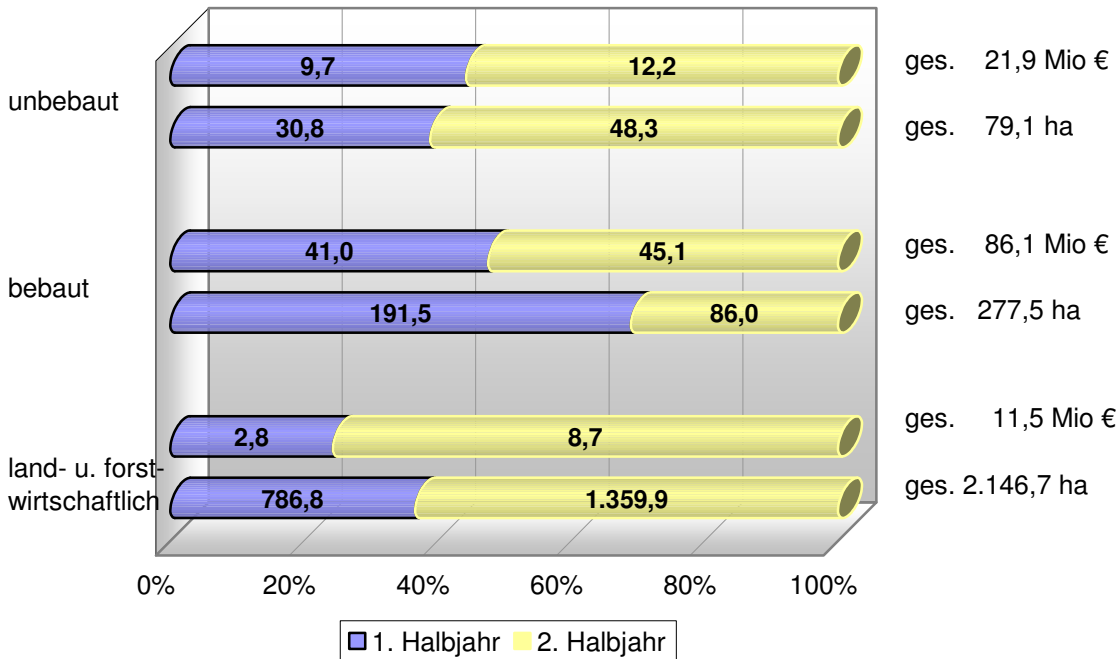


Die Zuordnung zu den Regionen:

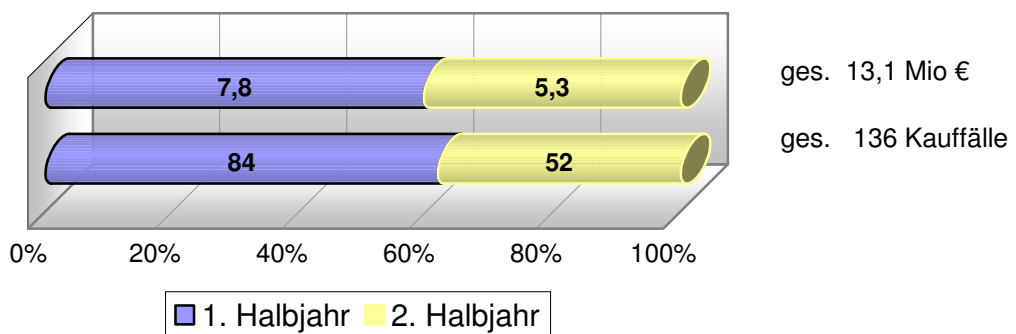
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Berliner Umland	5,5
Mittelzentren	19,0
Randlage zu den Mittelzentren	8,2
Orte mit Fremdenverkehr	8,4
Kleinstädte / Amtsgemeinden	4,4
Dörfer	54,5

4.4 Halbjahresumsätze

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

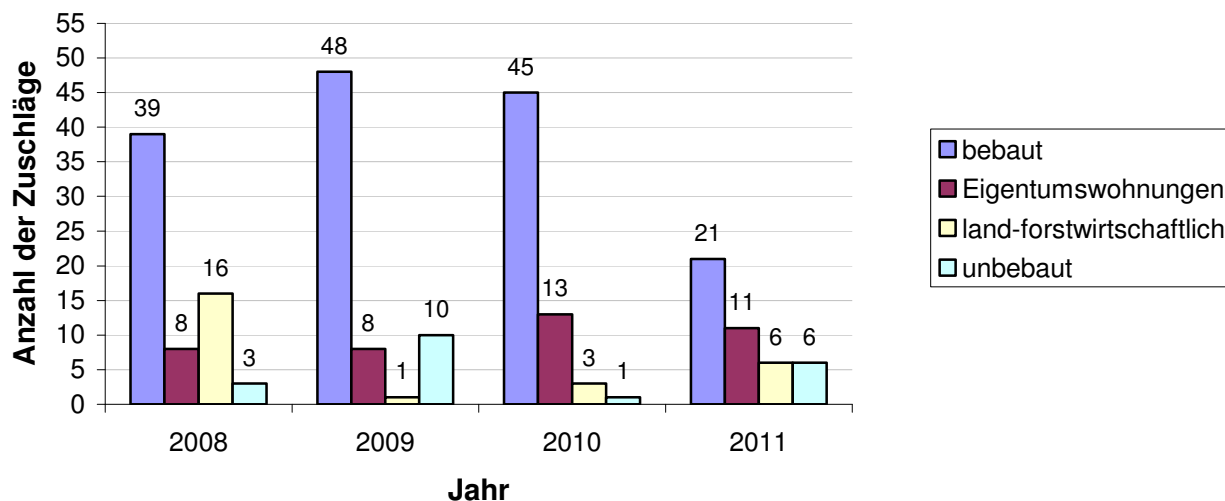


Eigentumswohnungen



4.5 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 44 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2010 hat sich die Anzahl um 29 % verringert. In den Jahren 2008 bis 2011 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 2011		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaut	5 (6)*	50 % - 71 %	58 %
bebaut	19 (21)*	8 % - 110 %	60 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	14	8 % - 110 %	70 %
Wochenendhäuser	0	--	--
Mehrfamilienhäuser	1	49 %	49 %
Gewerbeobjekte	4	10 % - 50 %	28 %
Eigentumswohnungen	11	11 % - 102 %	48 %
land- u. forstwirtschaftlichen Flächen	5 (6)*	71 % - 250 %	128 %

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

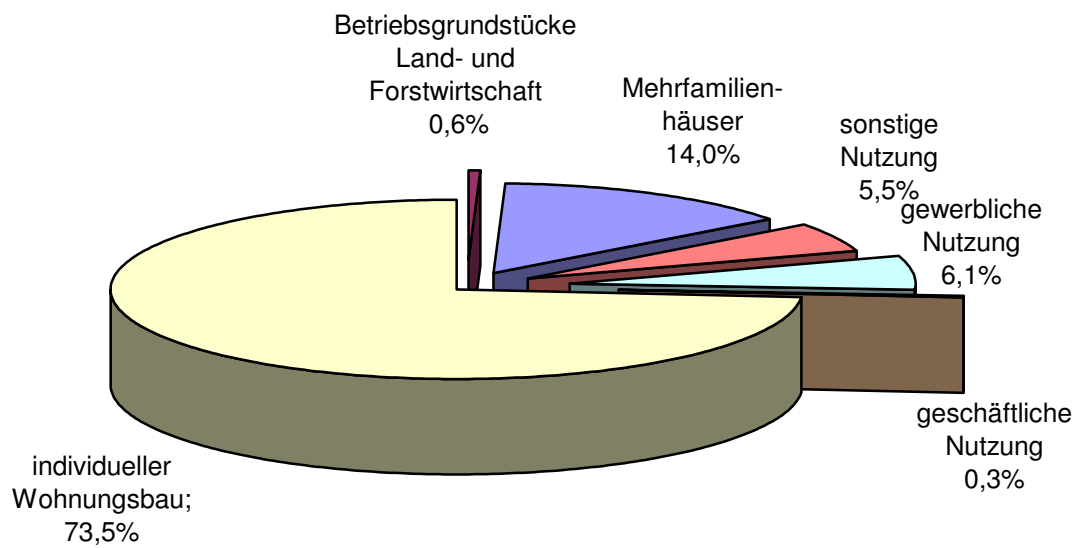
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zum Vorjahr:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2010	690	134,6 ha	32,2 Mio. €
2011	547	79,1 ha	21,9 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	Anzahl	Individueller Wohnungsbau €/m ² Grundstücksfläche		
		Spanne		arithm. Mittel
		Min	Max	
Berliner Umland	134	17	301	69
Mittelzentren	48	12	75	46
Randlage zu Mittelzentren	9	28	43	33
Fremdenverkehrsorte	43	17	272	53
Kleinstädte / Amtsgemeinden	9	12	43	29
Dörfer	26	7	47	20

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.

Jedoch bilden die Indexreihen nicht in jedem Fall die Entwicklungen einzelner Bodenrichtwertzonen ab, die, je nach Lage und Nachfragesituation, auch andere Verläufe aufzeigen können.

Für die Selektion der folgenden Indexreihen wurden folgende Kriterien berücksichtigt.

- ⇒ gemischte Bauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2005 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2001 – 2011

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

- 1) berlinnaher 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) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle:	468
Kaufpreisniveau:	30 – 122 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Jahr	Index	Anzahl
2001	125,4	46
2002	117,6	47
2003	112,4	40
2004	102,2	36
2005	100,0	58
2006	94,2	35
2007	92,9	43
2008	87,7	32
2009	96,1	43
2010	97,7	55
2011	94,7	33

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle:	368
Kaufpreisniveau:	23 – 84 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Jahr	Index	Anzahl
2001	114,7	52
2002	113,4	64
2003	114,7	38
2004	95,3	25
2005	100,0	31
2006	97,8	24
2007	97,6	25
2008	92,8	24
2009	88,9	24
2010	93,7	38
2011	91,4	23

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle: 442
 Kaufpreisniveau: **15 – 50 €/m²**
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index	Anzahl
2001	116,0	52
2002	102,6	43
2003	108,8	46
2004	99,8	44
2005	100	41
2006	91,3	40
2007	96,3	40
2008	91,1	36
2009	98,8	22
2010	103,4	45
2011	102,1	21

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 118
 Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index	Anzahl
2001	105,1	17
2002	87,1	22
2003	98,8	18
2004	99,8	10
2005	100,0	5
2006	99,2	10
2007	105,8	10
2008	90,8	3
2009	101,3	7
2010	112,9	10
2011	101,2	6

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Bei der Ermittlung dieser Koeffizienten wurden nur Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen zugrunde gelegt.

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

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	< 15,- €/m ²
	Auswertezeitraum:	2006 – 2011
	untersuchte Grundstücksgröße:	700 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	37 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,75

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
700	1,33
800	1,20
900	1,09
1.000	1,00
1.100	0,92
1.200	0,84
1.300	0,78
1.400	0,72
1.500	0,66
1.600	0,61
1.700	0,57
1.800	0,53
1.900	0,49
2.000	0,45

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	15 – 30,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2006 – 2011
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	900 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	91 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,18

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

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	31 – 50,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2006 – 2011
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	257 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,38

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,24
500	1,16
600	1,10
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,85
1.400	0,83
1.500	0,82

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **51 – 64,- €/m²**
 Auswerteperiodenraum: 2006 – 2011
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 1.400 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei (BauGB)
 Stichprobenumfang: 74 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,45

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,16
500	1,12
600	1,08
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,92
1.100	0,88
1.200	0,84
1.300	0,81
1.400	0,77

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **65 – 100,- €/m²**
 Auswerteperiodenraum: 2006 – 2011
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 1.400 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei (BauGB)
 Stichprobenumfang: 234 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,48

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,19
500	1,14
600	1,09
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,91
1.100	0,89
1.200	0,85
1.300	0,82
1.400	0,79

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

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,24
500	1,16
<u>600</u>	1,10
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,85
<u>1.400</u>	0,83
1.500	0,82

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,10
 Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 0,83

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,83}{1,10} \times 45,- \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{33,95 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

Somit beträgt der angepasste Bodenwert für das Bewertungsobjekt **rd. 34,- €/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
Beeskow	2008 - 2011	320	1.400	770
Briesen	2008 - 2011	730	1.400	1.080
Brieskow-Finkenheerd	2008 - 2011	440	1.350	740
Eisenhüttenstadt	2008 - 2011	160	1.400	615
Erkner	2008 - 2011	200	1.350	670
Fürstenwalde - Nord	2008 - 2011	200	1.300	650
„ - Süd	2008 - 2011	220	1.500	760
Görsdorf b. St.	2008 - 2011	700	1.100	980
Gosen	2008 - 2011	520	1.200	700
Groß Lindow	2008 - 2011	370	1.300	715
Grünheide	2008 - 2011	380	1.450	780
Hartmannsdorf	2008 - 2011	600	1.000	800
Kagel	2008 - 2011	460	1.250	700
Kehrigk	2008 - 2011	560	700	640
Kummersdorf	2008 - 2011	500	1.400	1.000
Müllrose	2008 - 2011	320	1.300	730
Neuzelle	2008 - 2011	180	1.100	600
Rauen (Ortslug)	2008 - 2011	600	1.100	790
Spreenhagen (W*)	2008 - 2011	160	1.000	570
Storkow (M*)	2008 - 2011	260	1.500	880
Wendisch Rietz (M*)	2008 - 2011	380	1.350	800
Woltersdorf	2008 - 2011	220	1.300	890

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 47 Kauffällen des Zeitraumes 2010 – 2011 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	14	1 – 34	11
2 = qualifizierte Bauerwartung	17	5 – 60	19
3 = Rohbauland	16	13 – 84	52

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 2010 – 2011 registrierten 42 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

<i>Grundstücksmerkmal</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Fläche</i>	<i>% vom BRW</i>		
			<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Mittel</i>
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	14	760 – 2.850 m ²	101	412	211
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg, sowie anderes Fremdeigentum	8	480 – 2.790 m ²	55	247	149
⇒ Wassernähe bis 300 m	20	270 – 2.050 m ²	89	186	118

Die Aussagen gelten nicht für Bereiche, deren Bodenrichtwerte auch durch die Lage am Wasser begründet sind. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Ufergrundstücke häufig auch nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich einschließen.

- Für *Sportplätze, Freizeiteinrichtungen und Touristikflächen* registrierte der Gutachterausschuss aus den 14 Verkäufen der Jahre 2006 – 2011 Preise von 0,4 – 14 % 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 8 Kauffälle des Zeitraumes 2010 – 2011 mit Bodenpreisen von **1,00 – 14,29 €/m²** ausgewertet.
- Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und sonstiger Flächen für *Energieanlagen* wurden folgende Kaufpreise registriert.

Windkraftanlagen (9)	2006 – 2011	0,41 – 6,69 €/m ²
Photovoltaikanlagen (5)	2009 – 2011	2,85 – 7,49 €/m ²
Solarparkanlagen (1)	2011	3,- €/m ²

- Nach Auswertung der Kauffälle von *Eckgrundstücken* des Zeitraumes 2010 – 2011 ergibt sich das Bodenpreisniveau im Verhältnis zum Bodenrichtwert für Bauland in der Spanne von 36 – 138 %. Der Mittelwert liegt bei **92 %** vom Bodenrichtwert für Bauland.
- Kauffälle von *Arrondierungsflächen*, ohne Zukäufe von Wassergrundstücken, wurden im Zeitraum 2010 – 2011 bei Flächengrößen von 50 – 400 m² mit einem Wert von 11 – 167 % des Baulandwertes registriert. Der Mittelwert liegt bei **78 %** vom Bodenrichtwert für Bauland.

5.7 Erbbaurechte

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbaurechtsverträge registriert:

Jahr	Anzahl - unbebaut	Anzahl - bebaut
2006	8	5
2007	11	3
2008	11	7
2009	22	12
2010	13	4
2011	14	5

Die Flächen, der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke, lagen 2010 – 2011 zwischen 350 und 216.300 m², wobei die zur Doppelhaus- oder Eigenheimbebauung vergebenen Grundstücke Größen von 350 – 2.200 m² haben.

Für die geplante Nutzung der Grundstücke als *Eigenheimstandort* wurde 2010 – 2011 eine Spanne des Erbbauzinses von 4,0 – 4,5 % des Bodenwertes ermittelt. Der überwiegende Teil liegt bei 4,0 %.

Unter Beachtung des demografischen Wandels ist die Stadt Eisenhüttenstadt teilweise bereit, einen ermäßigten Erbbauzins auszugeben. Dieser liegt zwischen 3,5 bis 2,5 % und dient als Steuerungselement, um junge Familien und deren Kinder langfristig an die Gemeinde zu binden, sowie Senioren zu ermutigen, Wohneigentum zu bilden.

Bei *rein gewerblicher Nutzung* lag der Erbbauzins im Zeitraum 2010 – 2011 für unbebaute Bauflächen und für bebaute Grundstücke bei 6,0 – 6,5 % des Bodenwertes.

Bei der Vergabe für *soziale Zwecke* wurde der Erbbauzins mit 4,0 – 5,0 % des Bodenwertes registriert.

Laufzeit der Verträge:

bei Wohnbebauung	⇒	30 – 99 Jahre
bei gewerblicher Nutzung	⇒	10 – 50 Jahre
bei sozialer Nutzung	⇒	27 – 66 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 614 getätigten Kauffällen wurden 14 Kauffälle nach Ausgleichsleistungsgesetz / Flächenerwerbsverordnung registriert. Da diese Kauffälle auf der Grundlage vorgegebener regionaler Wertansätze getätigt wurden und somit nicht den freien Markt repräsentieren, konnten diese in die Ermittlung des nachfolgend aufgeführten Bodenpreisniveaus nicht einbezogen werden.

Die verbleibenden 600 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- ➔ 315 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- ➔ 170 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- ➔ 115 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. €
2011	1.296,2ha	→ 9,2 Mio. €	428,2 ha	→ 1,1 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 die einzelnen Bodenrichtwertzonen (Zonenübersicht s. S. 29):

Zone	Ackerland		
	Preisniveau €/m ²	Ackerzahl	Anzahl
I	0,36 – 0,97	25 – 27	2
II	0,16 – 1,17	22 – 48	26
III	0,02 – 1,01	15 – 44	66
IV	0,11 – 0,68	22 – 59	43
V	0,08 – 0,60	16 - 29	10

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,04 – 0,97	14 – 28	9
II	0,10 – 0,54	11 – 35	9
III	0,07 – 0,93	18 – 40	44
IV	0,10 – 0,65	25 – 47	22
V	0,10 – 0,15	24 - 41	2

Eine Abhängigkeit des Preises von der Bodenqualität konnte für Ackerland wie auch für Grünland nicht festgestellt werden.

Auch eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße ist nicht vorhanden.

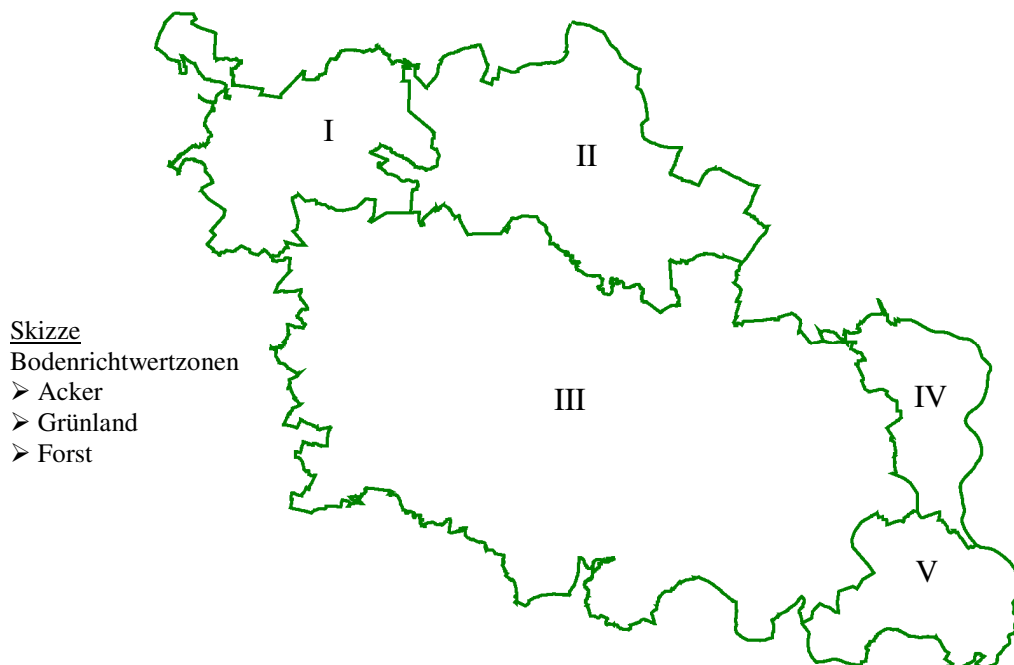
Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in folgenden Tabellen sowie im brandenburg-viewer (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>) und auf einer DVD ausgewiesen.

Preisentwicklung

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zeitraum 2009 – 2011 wurden jeweils zum Stichtag 1. Januar folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker		
	2010	2011	2012
I	0,39 €/m ²	0,36 €/m ²	0,60 €/m ²
II	0,32 €/m ²	0,45 €/m ²	0,62 €/m ²
III	0,26 €/m ²	0,28 €/m ²	0,41 €/m ²
IV	0,23 €/m ²	0,25 €/m ²	0,28 €/m ²
V	0,12 €/m ²	0,13 €/m ²	0,25 €/m ²

Zone	Bodenrichtwert Grünland		
	2010	2011	2012
I	0,23 €/m ²	0,17 €/m ²	0,24 €/m ²
II	0,26 €/m ²	0,36 €/m ²	0,29 €/m ²
III	0,24 €/m ²	0,33 €/m ²	0,34 €/m ²
IV	0,11 €/m ²	0,18 €/m ²	0,19 €/m ²
V	0,10 €/m ²	0,15 €/m ²	0,12 €/m ²



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 – 2011 wurden 44 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.

➔ Schweinestallanlagen (9)	0,61 – 3,75 €/m ²	➔ Geflügelstallanlage (2)	2,00 – 2,50 €/m ²
➔ Rinderstallanlagen (8)	1,04 – 6,75 €/m ²	➔ Schafstall (1)	6,00 €/m ²
➔ Gebäudenebenflächen (9)	0,44 – 1,26 €/m ²	➔ Biogasanlagen (5)	0,86 – 5,69 €/m ²
➔ Werkstätten/Wirtschaftshöfe (10)		1,50 – 8,00 €/m ²	

6.2.4 Ortsnahe Agrarflächen

Es wurden im Landkreis 23 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,33 – 2,58 €/m² lag. Inwieweit die Ortsnähe ein höheres Preisniveau begründet, ist jedoch nur durch eine sachverständige Einschätzung des betreffenden Ortes im Einzelfall möglich.

6.2.5 Unland

Im Berichtszeitraum wurden, für dem Unland zuzurechnende Flächen, 23 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,00 – 0,35 €/m², der Mittelwert beträgt **0,13 €/m²**.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,05 – 1,08 €/m² im gesamten Kreisgebiet, einschließlich Aufwuchs.

Forstwirtschaftliche Flächen (Zonenübersicht Seite 29)					
Zone	Bodenrichtwert €/m ²			Preisniveau €/m ² und Anzahl 2011	
	2010	2011	2012		
I	0,16	0,26	0,30	0,11 – 0,90	10
II	0,26	0,28	0,34	0,11 – 0,51	13
III	0,20	0,27	0,33	0,07 – 1,08	78
IV	0,12	0,14	0,19	0,15 – 0,25	6
V	0,15	0,35	0,13	0,05 – 0,26	7

Eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße konnte für forstwirtschaftliche Nutzflächen nicht festgestellt werden.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

▫ Hausnahes Gartenland

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

➤ *städtischen Bereich sowie für Orte mit städtischem Charakter*
(*Bad Saarow, Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner, Fürstenwalde, Gosen, Grünheide, Müllrose, Schöneiche, Storkow, Woltersdorf*)

aus 46 Kauffällen (2010 - 2011)
mit 2 – 50 % vom Baulandwert,
der Mittelwert liegt bei **16 %**.

➤ *ländlichen Bereich* aus 38 Kauffällen (2011)
mit 1 – 30 % vom Baulandwert,
der Mittelwert liegt bei **15 %**.

- Für die zur *Fischzucht dienenden Gewässer* lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2006 – 2011 zwischen **0,03 und 0,60 €/m²**, für Flächen von 0,2 ha – 62,7 ha.
- Das Preisniveau für *ökologische Ausgleichsflächen* lag im Zeitraum 2007 – 2011 bei **0,10 – 0,78 €/m²**.
- Im Zeitraum 2008 – 2010 wurden 15 Kauffälle für *Gewässerflächen* registriert. Für Flächengrößen von 0,04 – 22,7 ha lag das Preisniveau bei **0,04 – 2,41 €/m²**.
- Nach Auswertung des Zeitraumes ab 1995 zeichnet sich das Preisniveau, ohne den Wert des Bodenschatzes, für *Kiesabbauflächen* mit **0,30 – 1,66 €/m²** und für *Sandabbauflächen* 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* (27 Kauffälle) lag im Zeitraum 2010 - 2011 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 2008 – 2011 zu 0,21 – 6,25 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 1 – 19 %, mit einem Mittelwert von **7 %**.
- 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 44 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,08 – 0,40 €/m² bei einem Mittelwert um **0,20 €/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 38 Kauffällen in der Spanne von 0,12 – 1,00 €/m² für Flächengrößen zwischen 35 m² und 14.600 m² registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei **0,49 €/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 2012 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 12. Januar 2012 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

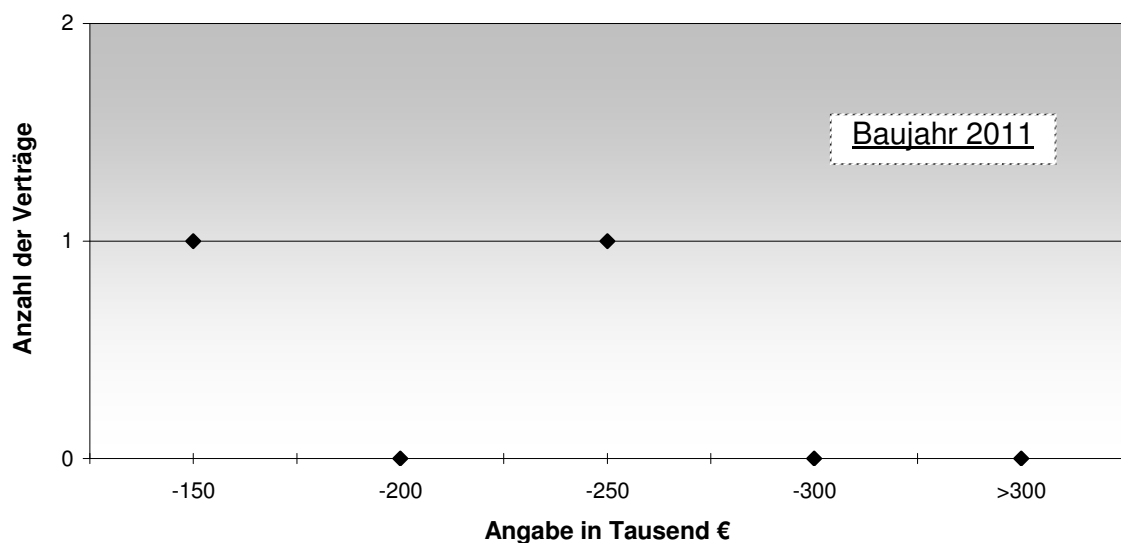
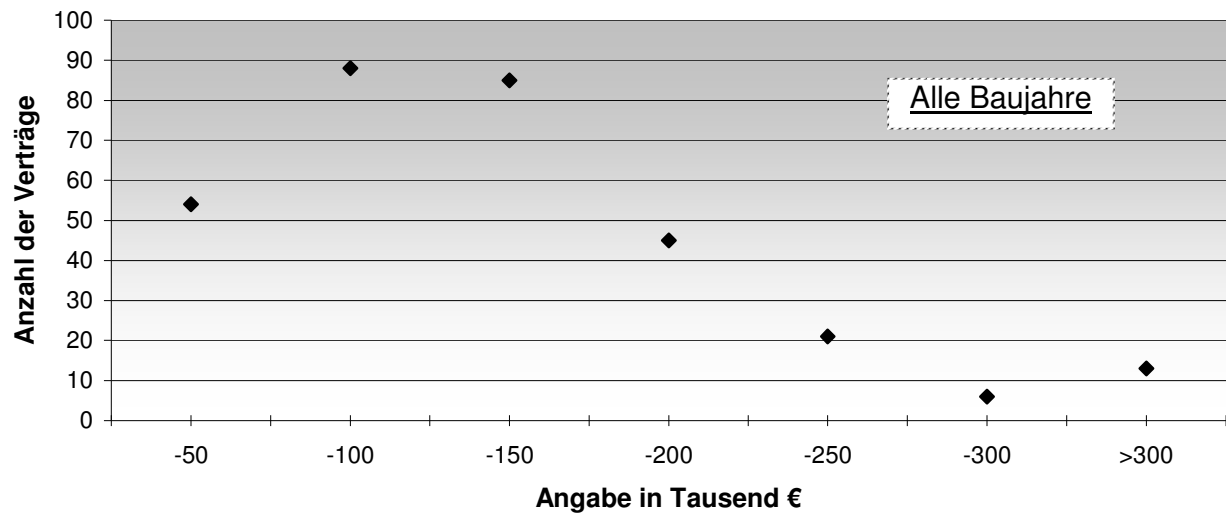
9.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Rückgang um ca. 30 %, wobei der Geldumsatz hierfür einen Rückgang um ca. 32 % 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 295 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2009 – 2011 ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

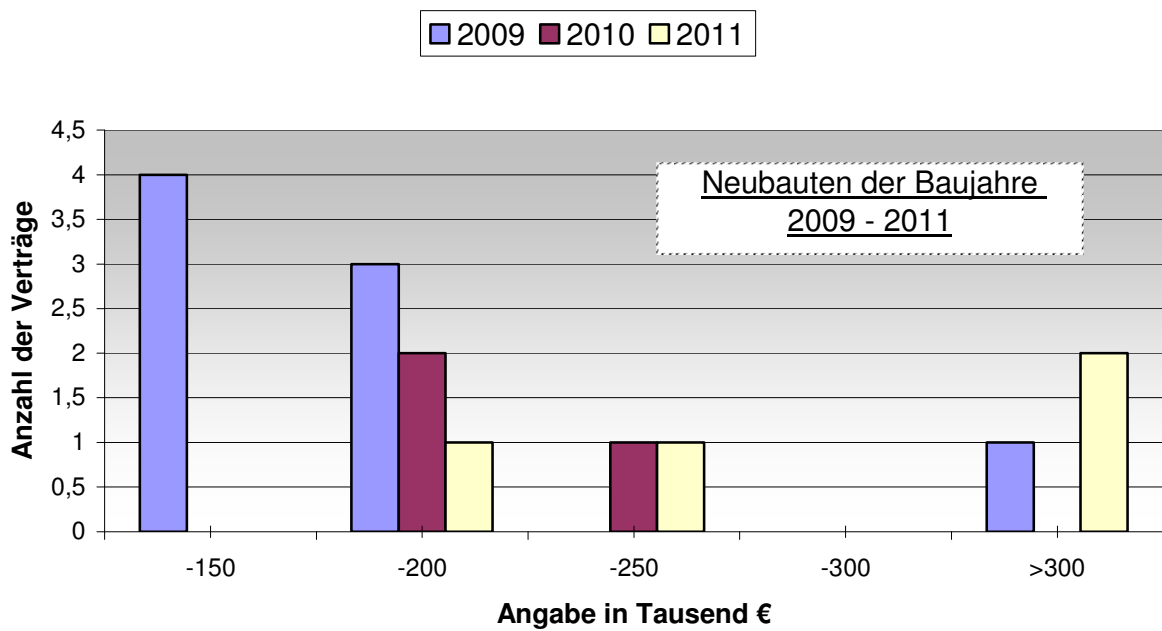
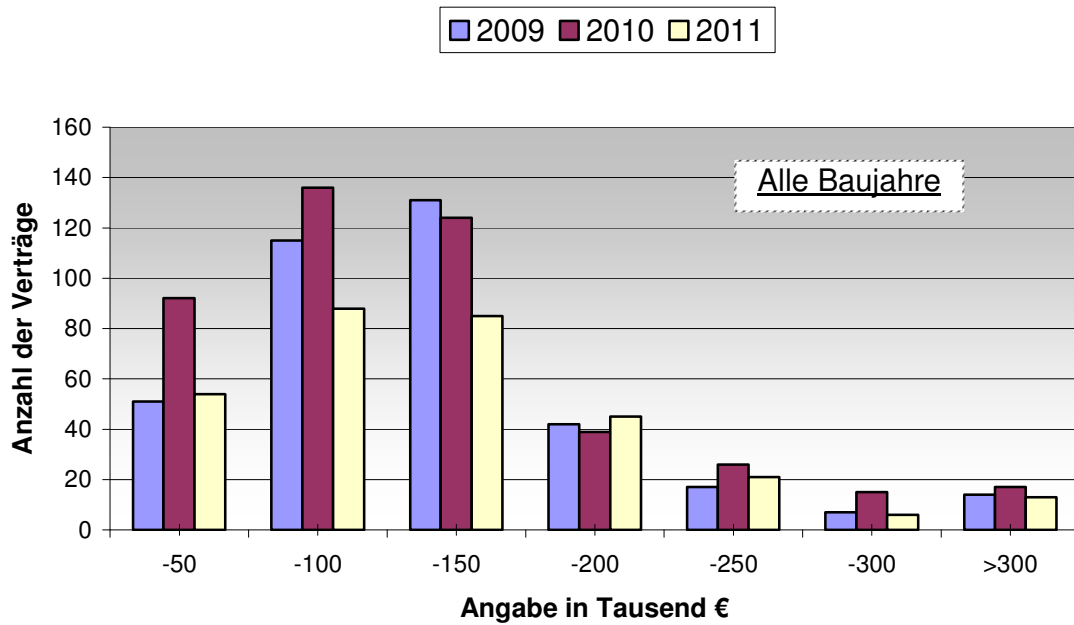
	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	139	100 – 2.381	→	898,- €/m ² WF
	1949 – 1970	23	326 – 1.714	→	876,- €/m ² WF
	1971 – 1990	21	552 – 1.777	→	1.028,- €/m ² WF
	1991 – 2000	56	700 – 2.692	→	1.174,- €/m ² WF
	2001 – 2011	56	800 – 2.683	→	1.503,- €/m ² WF

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

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	63	4 – 1.407	→	465,- €/m ² WF
	1949 – 1970	5	127 – 629	→	357,- €/m ² WF
	1971 – 1990	2	613 – 817	→	715,- €/m ² WF
	1991 – 2000	25	460 – 2.308	→	889,- €/m ² WF
	2001 – 2011	22	655 – 1.516	→	1.170,- €/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:

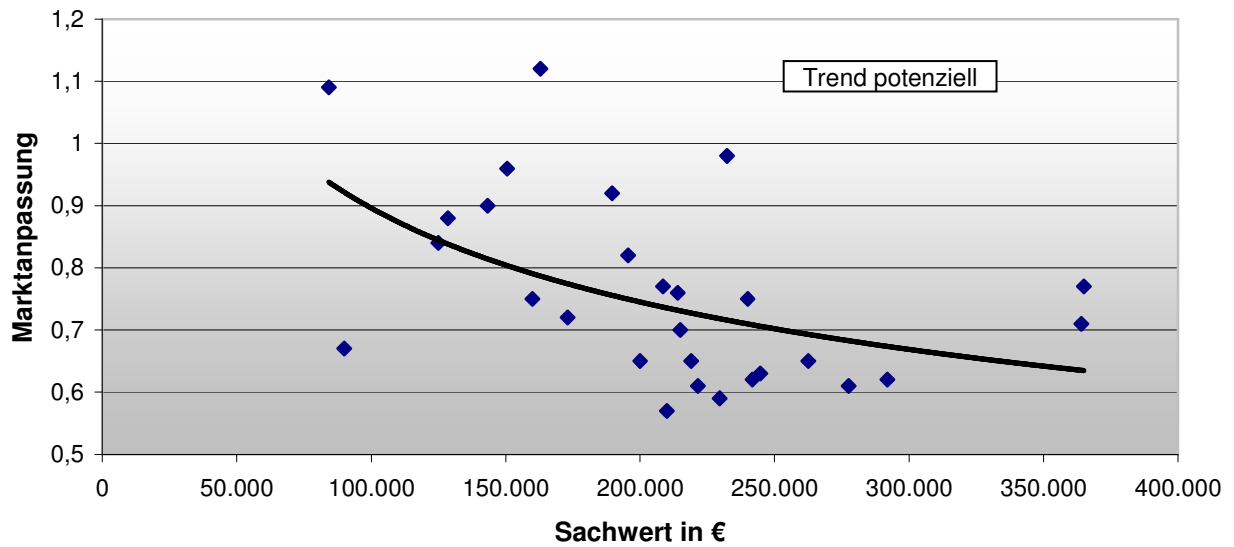
Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	NHK 2000	→ mit tatsächlichem Baujahr → 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	

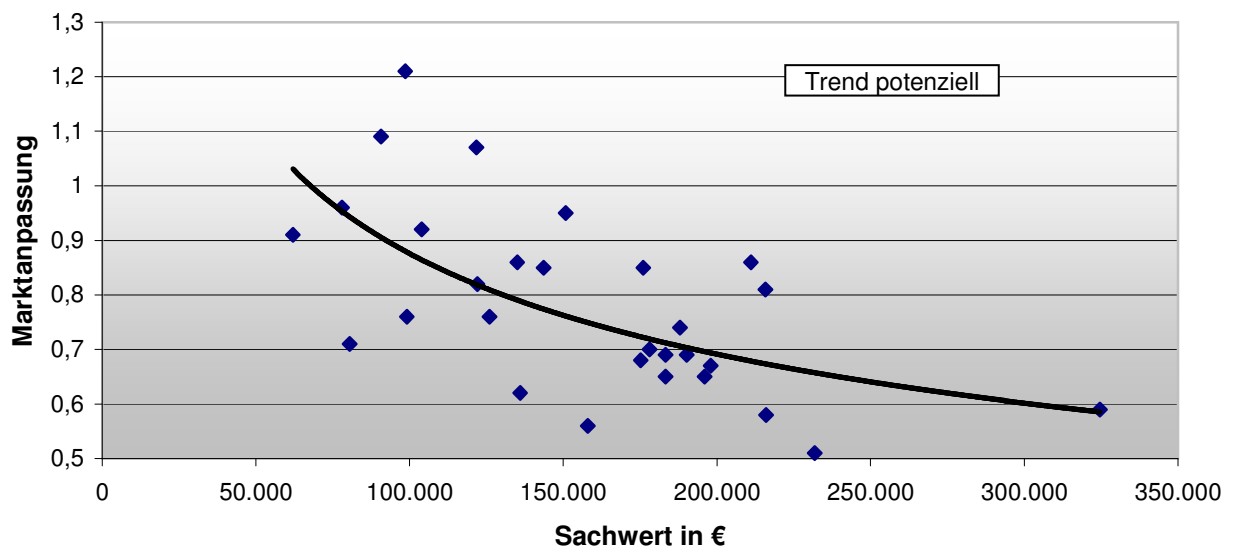
Ermittlungsgrundlage für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Wohngrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z.B. bei Wassergrundstücken, Stadtvillen oder Außenbereichslagen.

Die sich aus der Auswertung von insgesamt 57 Kauffällen für die Regionstypen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum (Zuordnung Seite 7) des Zeitraumes 2009 – 2011 in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000) ergebenden Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

Berliner Umland
Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1908 - 2008, 28 Kauffälle



weiterer Metropolitanraum
Marktanpassungsfaktor für Ein- und
Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1909 - 2010, 29 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:	2008 – 2011
Kaufpreisanzahl:	74 Ein- und Zweifamilienhäuser 24 Reihenmittel- bzw. Reihenendhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (74 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 %**

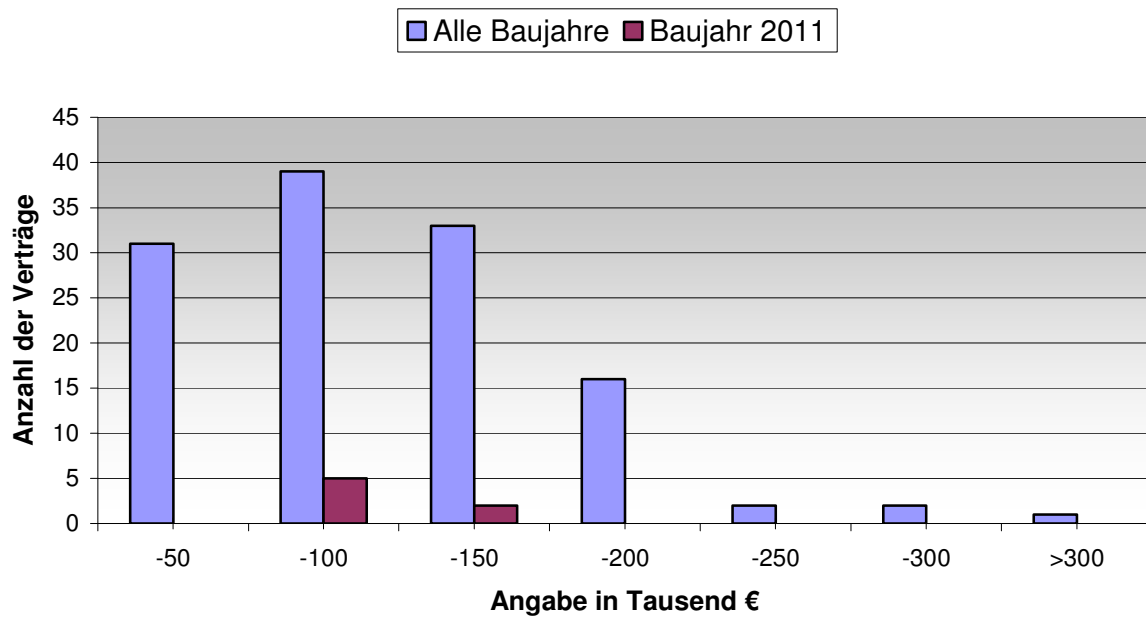
Auswertung **Reihenhäuser** siehe unter 9.3.3, Seite 44

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 Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken in den einzelnen Preissegmenten sind aus den folgenden Grafiken ersichtlich.



Nach der Auswertung von 117 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2009 – 2011, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die folgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

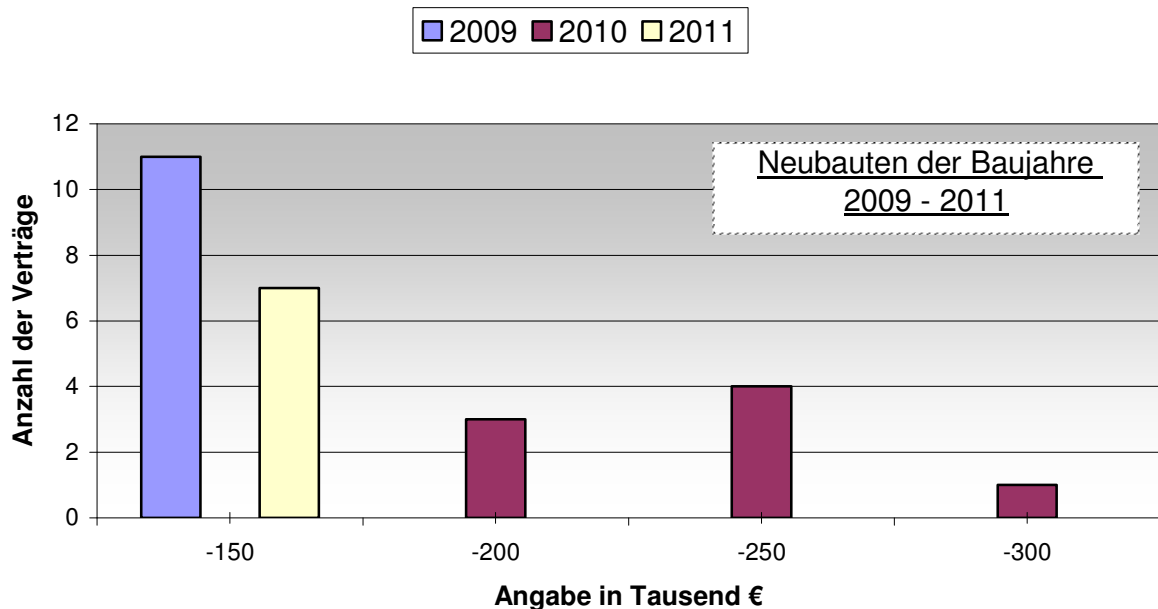
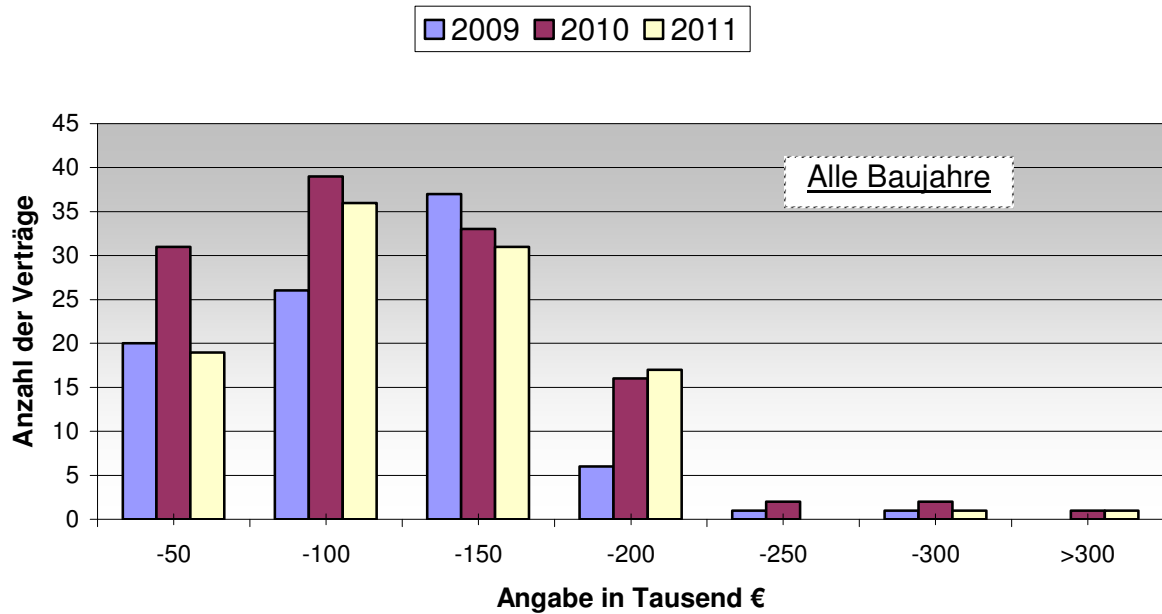
	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</u>	<= 1948	26	67 – 1.316	→	740,- €/m ² WF
	1949 – 1990	8	667 – 1.188	→	906,- €/m ² WF
	1991 – 2000	51	646 – 1.541	→	1.114,- €/m ² WF
	2001 – 2011	32	988 – 1.667	→	1.272,- €/m ² WF

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

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</u>	<= 1948	–	–	→	–
	1949 – 1990	2	417 – 675	→	546,- €/m ² WF
	1991 – 2000	19	626 – 1.242	→	968,- €/m ² WF
	2001 – 2011	26	843 – 1.362	→	1.066,- €/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 24 untersuchten Reihenhausgrundstücke des Zeitraumes 2008 – 2011 haben Wohnflächen von 72 – 154 m². Die Objekte sind sowohl fremd, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 3,7 – 6,4 %.

mittlerer Zinssatz = **4,7 %**

Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 9.2.4 Liegenschaftszinssätze, Seite 40.

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 – 2011 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	10	76 - 109	1.778 - 2.976	2.241
	Weiterveräußerung	26	49 - 104	686 - 2.976	1.885
Beeskow	Weiterveräußerung	2	60 - 74	750 - 1.000	875
Beerfelde	Weiterveräußerung	4	60 - 87	299 - 667	488
Diensdorf	Erstverkauf (mit Bootsliegeplatz)	6	68 - 126	2.296 - 2.976	2.552
	Weiterveräußerung	3	46 - 61	761 - 1.543	1.243
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	4	82 - 100	800 - 1.159	984
	Weiterveräußerung	9	59 - 120	475 - 1.337	969
Erkner	Erstverkauf	4	57 - 88	695 - 1.170	864
	Weiterveräußerung	15	57 - 81	530 - 1.500	913
Fürstenwalde	Erstverkauf	2	112 - 162	1.021 - 1.041	1.031
	Weiterveräußerung	17	38 - 100	567 - 1.351	897
Gosen	Weiterveräußerung	1	77	713	713

Ort		Anzahl	WF m ²	Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF
Groß Lindow	Weiterveräußerung	1	54	796	796
Grünheide	Erstverkauf	4	68 - 75	985 - 1.773	1.429
	Weiterveräußerung (tlw. mit Steganlage)	9	63 - 110	682 - 2.539	1.453
Müllrose	Erstverkauf	3	84 - 105	571 - 833	660
Schöneiche	Erstverkauf	1	80	1.550	1.550
	Weiterveräußerung	18	28 - 106	536 - 1.696	1.091
Wendisch Rietz (Ferienwohnungen)	Erstverkauf	2	83 - 90	964 - 1.296	1.130
	Weiterveräußerung	17	65 - 110	902 - 1.662	1.108
Woltersdorf	Weiterveräußerung	9	56 - 158	786 - 1.600	1.060

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

Das Preisniveau beträgt für

- ⇒ Stellplätze in Tiefgaragen 5.000 - 15.000 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze im Freien 1.000 - 9.000 € pro Stellplatz

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

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
148	119	89	105	130	168	102	102	105	128	136

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 28 und 162 m², wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m² zu finden ist.

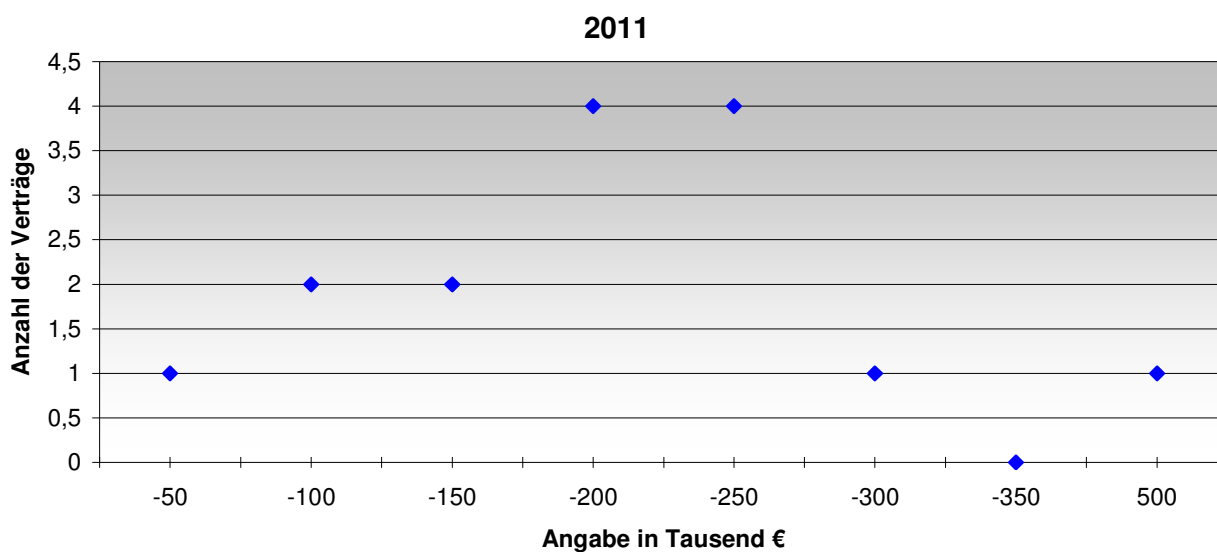
9.5 Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 4 Verkäufe von Teileigentum mit Preisen von 2.000 – 840.000 € registriert.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Umsätze in den Preissegmenten

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



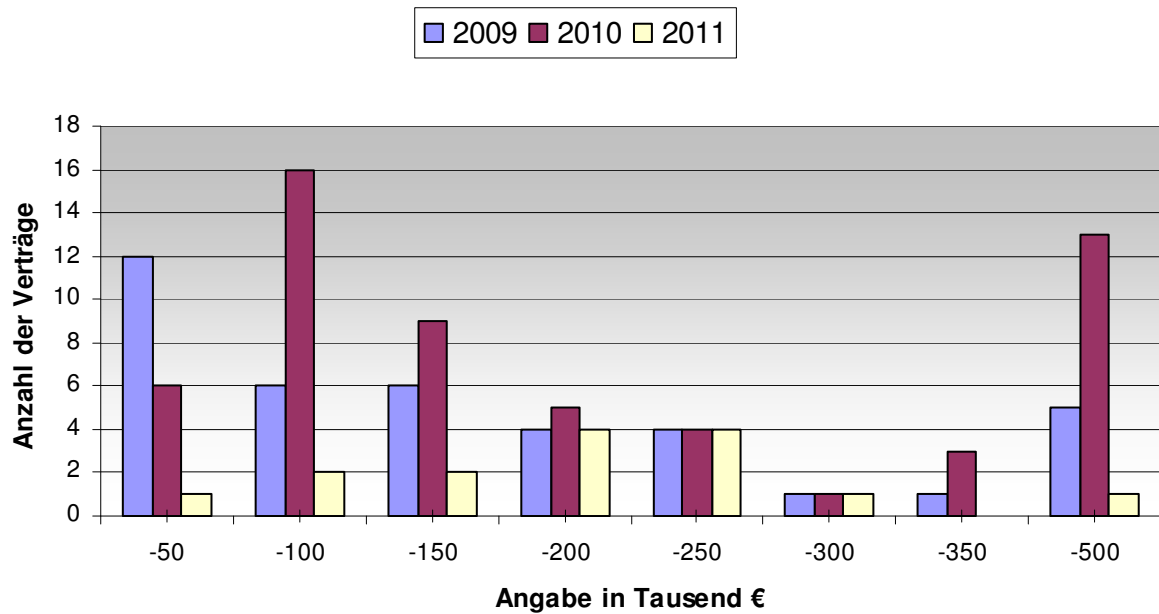
Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile

Für den Zeitraum 2009 - 2011 wurden die folgenden Werte registriert.

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	<= 1948	21	12 – 1.523	→	458,- €/m ² WF
	1949 – 1990	9	101 – 418	→	217,- €/m ² WF
	1991 – 2011	3	642 – 2.700	→	1.661,- €/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.

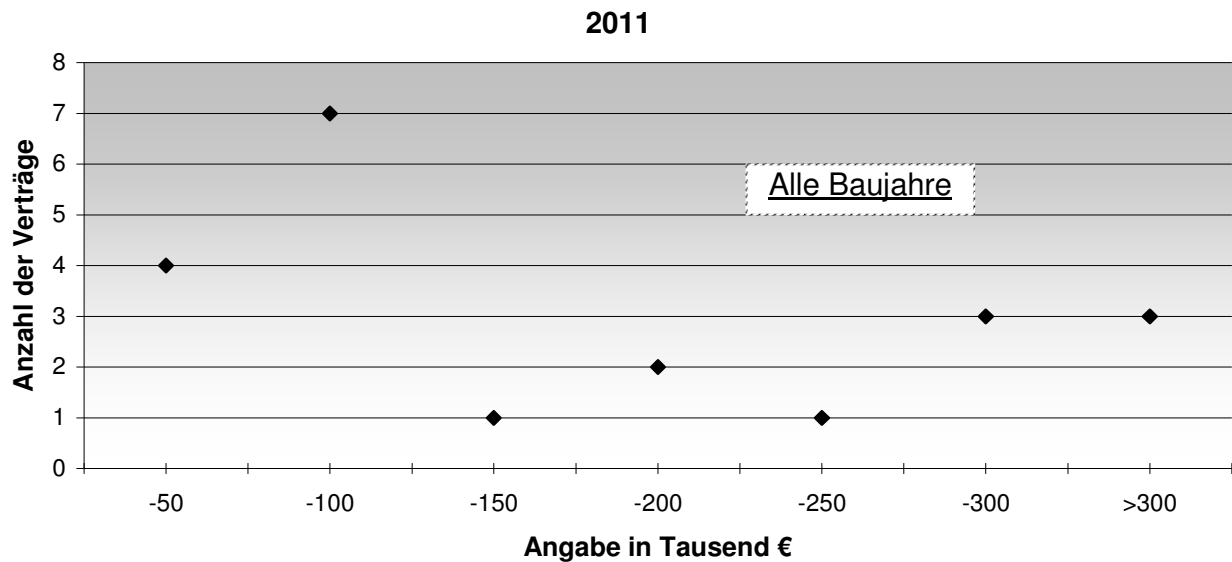
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren

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

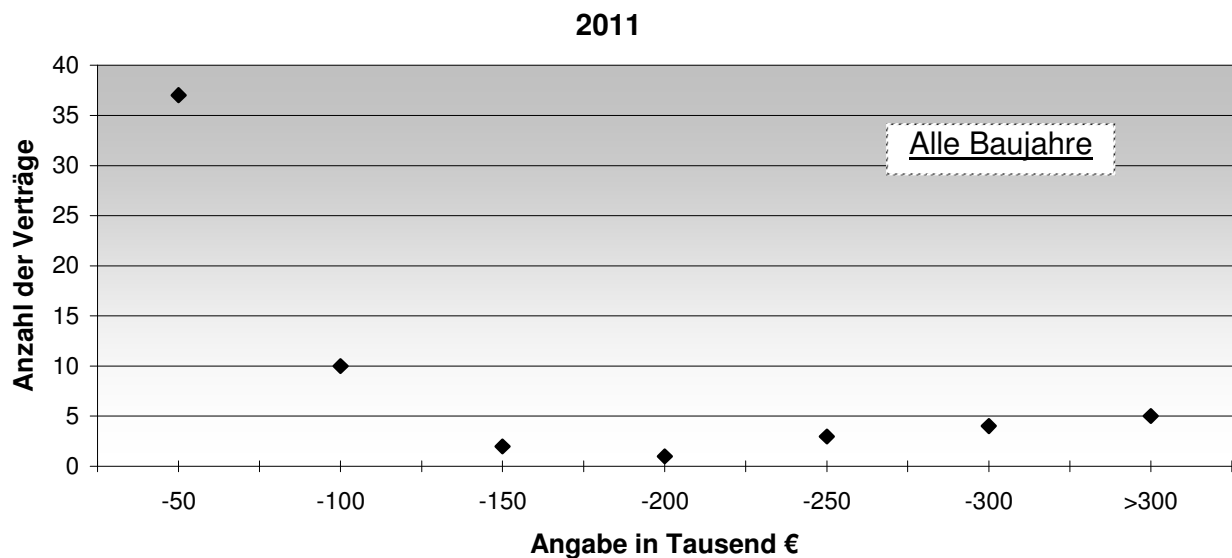
Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



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 – 2011 lagen 16 Kauffälle bebauter Wohngrundstücke im *Außenbereich* vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 23 – 47 %. Der Mittelwert ergab sich bei **35 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen bei ca. 700 – 2.000 m².

Aus 84 Kauffällen von *Verkehrsflächen* im Berichtszeitraum ergibt sich das nachfolgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen (26 Kauffälle) wurden Preise von 0,15 – 1,03 €/m² registriert. Der Mittelwert liegt hier bei **0,38 €/m²**.

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen (58 Kauffälle) ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 0 – 40 %. Der Mittelwert liegt bei **6 %** 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 **0,96 – 5,50 €/m²** vor. Die Flächengrößen lagen bei ca. 2.000 – 41.000 m².

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Folgende frei vereinbarte Nutzungsentgelte (ausgewiesen in €/m²) wurden vom Gutachterausschuss ab dem Jahr 2000 registriert. Die Daten aus den Vorjahren wurden archiviert und können bei Bedarf abgefragt werden. Die eingeklammerten Ziffern weisen die Anzahl der Verträge aus.

Lage	bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen teilweise auch Gärten
Bad Saarow	1,17 – 1,28 (5)	
- Wassergrundstücke	2,30 – 2,50 (2)	
Beerfelde		0,15 (2)
Beeskow	0,69 – 1,02 (13)	0,08 – 0,59 (29)
Braunsdorf	1,02 (30)	
Bremisdorf		0,10 – 0,77 (3)
Briesen		0,51 (3)
Br.-Finkenheerd		0,30 – 0,31 (10)
Buchholz		0,15 (9)
Coschen		0,14 (1)
Dammendorf	1,02 – 1,28 (14)	0,77 – 1,12 (3)
Diensdorf-Radlow	0,77 – 1,57 (21)	

Lage	bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen teilweise auch Gärten
Erkner (Hohenbinde)	1,20 – 2,00 (4)	
Friedland		0,03 – 0,05 (8)
Fürstenwalde	0,92 – 1,33 (18)	0,20 – 1,02 (16)
Gosen	1,43 (4)	
Grünheide	0,63 – 2,53 (27)	0,79 – 1,74 (5)
- Uferstreifen		0,42 – 2,56 (9)
Hangelsberg	0,72 – 1,28 (20)	0,33 – 1,80 (3)
Kagel	<i>teilweise</i> 0,89 – 1,17 (18)	
- Wassergrundstücke	<i>Staffelverträge</i> 1,10 – 3,23 (13)	
Kienbaum	0,51 (1)	0,31 – 0,60 (9)
Kieselwitz		0,77 – 0,80
Kobbeln	0,23 (1)	
Kossenblatt		0,13 – 0,30 (2)
Langewahl OT Streitberg	<i>tlw. Staffelv.</i> 0,37 – 1,15 (6)	
Leißnitz OT Sarkow	2,50 (1)	
Leißnitz OT Glowe	0,51 (1)	
Leißnitz Uferbereich Leißnitzer See		0,10 (10)
Lindenberg		0,15 (2)
Mixdorf	0,77 (1)	0,10 – 0,15 (2)
Müllrose	1,02 – 1,45 (36)	0,70 – 1,28 (9)
Neuzelle	0,20 – 0,27 (13)	0,07 – 0,22 (14)
Neu Zittau	<i>teilweise Staffelverträge</i> 1,59 – 3,06 (18)	
Ossendorf		0,20 (1)
Rauen	0,92 (1)	
Schöneiche	1,43 – 1,53 (7)	0,25 – 0,38 (6)
Schönfelde		0,10 (6)
Schwerzko		
Spreeau	0,73 (1)	
Spreenhagen	0,92 – 1,00 (12)	
Steinhöfel		0,15 (10)
Storkow	1,33 (1)	
Tempelberg		0,10 (2)
Trebatsch OT Sawall		0,30 (1)
Vogelsang		0,10
Wendisch Rietz tlw. mit Seezugang	1,07 – 1,53 (13)	0,10 – 1,53 (6)
Werder	1,02 – 1,52 (2)	0,31 (1)
Wiesenau		0,30 (4)
Woltersdorf	1,15 – 1,75 (3)	
Ziltendorf		0,30 (1)

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>	30,67 – 51,17	€/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	--
Fünfeichen	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 40,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Heinersdorf	0,04		DM/m ² und Jahr	06.98
Kossenblatt	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 31,00	€/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>	25,56 - 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 - 2011 registriert.

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

Der durch die IHK Ostbrandenburg erstellte Gewerbemietenspiegel 2010 enthält u. a. Gewerbemieten für Schöneiche, Fürstenwalde, Eisenhüttenstadt und Beeskow.

Alle in unserer Mietwertübersicht erfolgten Angaben sind als Nettokaltmieten pro Quadratmeter und Monat zu verstehen. Die Übersicht basiert auf ca. 500 Mietdaten.

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

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Randlage
Ladengeschäfte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde ohne SB-Märkte)	5,2 – 13,3	
- Schaufenster	Mittelwert = 8,6	
- Parkplätze	(Anzahl 15)	
- Laufkundschaft		
Gastronomische Einrichtungen	4,2 – 11,2	
- gute Ausstattung	Mittelwert = 8,2	
- gute hygienische Bedingungen	(Anzahl 3)	
Büroräume	2,3 – 10,2	
- gute Ausstattung	Mittelwert = 6,3	
- Zentralheizung	(Anzahl 22)	
- Abgeschlossenheit	Flächen 6 – 2.044 m ²	
- sanitäre Einrichtungen		
Arztpraxen	5,3 – 10,7	
- gute Ausstattung	Mittelwert = 7,3	
- Zentralheizung	(Anzahl 4)	
- Erdgeschoss bzw. Aufzug		
- Abgeschlossenheit		
- sanitäre Einrichtungen	Flächen 60 – 192 m ²	
PKW – Stellplätze	10,00 – 20,00 €/Monat	
Werkstätten ca. 200 - 600 m ²	1,7 – 3,0 (Anzahl 4)	
Lagerräume ca. 5 – 580 m ²	1,50 – 2,30 (Anzahl 3)	
Freiflächen ca. 6 – 2.300 m ²	0,12 – 1,66 (Anzahl 6)	

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

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte (ohne City-Center und Großmärkte) (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde) - Schaufenster - Parkplätze - Laufkundschaft	3,5 – 14,5 Mittelwert = 9,4 (Anzahl 13)	3,5 – 8,0 Mittelwert = 5,5 (Anzahl 17)	
Gastronomische Einrichtungen - gute Ausstattung - Stellplätze - zu ebener Erde - gute hygienische Bedingungen	8,5 – 13,2 Mittelwert = 10,8 (Anzahl 2)	1,6 – 9,3 Mittelwert = 4,1 (Anzahl 8)	3,5 (Anzahl 2)
Büroräume - gute Ausstattung - Zentralheizung - Abgeschlossenheit - sanitäre Einrichtungen	3,7 – 10 Mittelwert = 6,9 (Anzahl 9)	0,6 – 8,7 Mittelwert = 4,5 (Anzahl 38)	2,0 – 10,0 Mittelwert = 4,0 (Anzahl 11)
Arztpraxen - gute Ausstattung - Zentralheizung - Erdgeschoss bzw. Aufzug - Abgeschlossenheit - sanitäre Einrichtungen		4,1 – 10,0 Mittelwert = 7,5 (Anzahl 11)	
Friseur / Kosmetik	6,6 – 13,4 Mittelwert = 10,2 (Anzahl 3)	3,1 – 8,0 Mittelwert = 5,2 (Anzahl 7)	2,0 – 4,4 Mittelwert = 3,2 (Anzahl 2)
Kultur- und Freizeiteinrichtungen		0,0 – 3,8 (Anzahl 8)	
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen Flächen ca. 45 – 6.200 m ²		1,25 – 8,95 (Anzahl 14)	
Lagerräume Flächen ca. 14 – 2.460 m ²		0,10 – 4,6 (Anzahl 18)	
Freiflächen Flächen ca. 2.500 – 9.500 m ²		0,21 – 0,29 (Anzahl 2)	

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

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte, ohne SB-Märkte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde) - Schaufenster - Parkplätze - Laufkundschaft	2,5 – 25,6 Mittelwert = 11,2 (Anzahl 57)	7,1 – 10,7 Mittelwert = 8,9 (Anzahl 2)	1,1 – 6,7 Mittelwert = 3,8 (Anzahl 7)
Büroräume - gute Ausstattung - Zentralheizung - Abgeschlossenheit - sanitäre Einrichtungen	2,7 – 10,7 Mittelwert = 5,7 (Anzahl 41)	3,2 – 9,0 Mittelwert = 5,3 (Anzahl 23)	1,0 – 6,7 Mittelwert = 4,0 (Anzahl 40)
Gastronomische Einrichtungen - gute Ausstattung - Stellplätze - zu ebener Erde - gute hygienische Bedingungen		1,4 – 9,5 Mittelwert = 5,4 (Anzahl 15)	
Arztpraxen - gute Ausstattung - Zentralheizung - Erdgeschoss bzw. Aufzug - Abgeschlossenheit - sanitäre Einrichtungen		3,0 – 8,1 Mittelwert = 6,1 (Anzahl 15)	
Friseur / Kosmetik	3,4 – 13,0	Mittelwert = 7,1 (Anzahl 4)	
Sozial-/ Bildungs- Freizeiteinrichtungen	0,0 – 6,7	Mittelwert = 2,8 (Anzahl 25)	
PKW – Stellplätze	6 – 25 €/Monat - Stellplatz im Freien (Anzahl 14) 17 – 51 €/Monat - Stellplatz Tiefgarage (Anzahl 17)		
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen ca. 25 – 7.000 m ²	1,3 – 9,8	Mittelwert = 3,4 (Anzahl 22)	
Lagerräume ca. 30 – 7.420 m ²	0,9 – 4,3	Mittelwert = 2,2 (Anzahl 25)	
Freiflächen ca. 300 – 4.700 m ²	0,28 – 0,75	Mittelwert = 0,52 (Anzahl 9)	

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	8,5 (5)
	Büroräume und Arztpraxen	4,6 – 5,7	5,3 (3)
Storkow	Ladengeschäfte	4,1 – 13,3	8,9 (7)
Bad Saarow	Ladengeschäfte	5,5 – 23,1	11,7 (5)
Müllrose	Ladengeschäfte	6,4 – 17,1 (3)	--
Schöneiche	Ladengeschäfte	4,0 – 11,8 (3)	--

Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zu Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden.

Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbeurteilung nach § 558 a BGB.

Mietspiegel gemäß § 558 c BGB wurden von diesen Gemeinden / Städten erstellt:

- Schöneiche 2000
- Fürstenwalde 2005
- Eisenhüttenstadt 2008

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes wurden im Zeitraum 2008 – 2011 registriert.

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

Die Übersicht basiert auf rd. 900 Mietdaten.

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
Ahrendorf	--	3,7 – 5,0 (4)
Bad Saarow	--	5,3 – 8,6 (7)
Beeskow	2,0 – 3,0 (3)	3,2 – 7,2 (57)
Briesen	--	3,4 – 4,1 (5)
Eisenhüttenstadt	2,8 – 3,4 (30) Mittelwert = 3,1	2,9 – 6,4 (125) Mittelwert = 4,7
Erkner	--	4,8 – 6,9 (8)
-Wassergrundstücke	--	7,5 – 10,5 (13)
Fürstenwalde	2,7 – 4,9 (57)	3,1 – 6,7 (401) Mittelwert = 4,7
Grünheide	2,4 – 3,9 (2)	3,8 – 6,7 (2)
- Wassergrundstücke		5,8 – 8,4 (5)
Heinersdorf	--	2,0 – 4,0 (3)
Lindenberg	--	2,3 – 5,0 (6)
Müllrose (2007 – 2010)	3,8 – 4,1 (5)	5,5 – 7,0 (2)
Neuendorf im Sande	1,2 – 2,3 (5)	--
Schöneiche	4,5 – 4,6 (3)	5,0 – 7,4 (8)
Storkow	--	3,3 – 5,7 (10)
Wendisch Rietz (2008 – 2010)	--	5,0 – 5,3 (4)
Woltersdorf	--	5,7 – 7,7 (11)

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 46) 85074-61bis 63 / -09 geschaefsstelle-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 Frankfurt (Oder) (LOS-FF)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 / 35 17 18 gaa-los-ff@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.	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) 6080; 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 Bürgermeisterin: Renate Wels 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: Cornelia Schulze-Ludwig Rudolf-Breitscheid-Straße 74; 15859 Storkow Tel.: (03 36 78) 68-3; Fax: (03 36 78) 68-444 E-Mail: info@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: Dr. 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 2011 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	132	01.01.12	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	427	01.01.12	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	300	31.01.12	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	397	31.12.11	4,1
Arendorf		Steinhöfel	378	31.12.11	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.249	03.02.12	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	113	31.01.12	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	566	31.12.11	11,2
Beeskow		Beeskow	7342	13.02.12	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	95	01.01.12	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	999	31.01.12	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	410	31.01.12	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	212	01.01.12	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	319	31.01.12	11,1
Bornow		Beeskow	194	13.02.12	3,8
Braunsdorf	Spreehagen	Spreehagen	256	03.02.12	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	467	31.12.11	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	212	31.01.12	7,9
Briescht		Tauche	203	31.12.11	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.786	31.01.12	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.396	29.03.12	13,5
Buchholz		Steinhöfel	266	31.12.11	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	561	01.01.12	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	180	31.12.11	19,6
Chossewitz		Friedland	121	31.12.11	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	337	31.01.12	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	125	03.02.12	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	214	31.12.11	31,7
Demnitz		Steinhöfel	287	31.12.11	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	516	31.09.11	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	563	03.02.12	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	56	01.01.12	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	30.603	31.09.11	53,4
Erkner		Erkner	11.514	31.12.11	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	192	31.01.12	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	169	31.12.11	4,2
Friedland		Friedland	669	31.12.11	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	1.005	31.12.11	24,6

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	31.651	31.12.11	63,6
Giesensdorf		Tauche	237	31.12.11	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	510	01.01.12	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	168	31.01.12	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	118	31.12.11	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	203	31.12.11	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	375	31.12.11	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	411	01.01.12	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.634	03.02.12	2,3
Groß – Briesen		Friedland	238	31.12.11	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	138	31.12.11	18,1
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.767	29.03.12	15,3
Groß Muckrow		Friedland	397	31.12.11	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	450	01.01.12	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	157	31.12.11	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.901	04.02.12	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	321	31.12.11	13,1
Günthersdorf		Friedland	162	31.12.11	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.771	04.02.12	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	716	03.02.12	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	290	31.12.11	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.099	31.12.11	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	131	31.01.12	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	499	01.01.12	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	718	31.01.12	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	199	31.12.11	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.155	04.02.12	22,7
Karras		Friedland	54	31.12.11	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	306	31.12.11	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.12	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	295	04.02.12	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	431	31.12.11	11,2
Klein Muckrow		Friedland	116	31.12.11	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	186	31.12.11	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	164	31.01.12	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	186	13.02.12	7,0
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	264	03.02.12	8,7
Kossenblatt		Tauche	474	31.12.11	13,6
Krügersdorf		Beeskow	183	13.02.12	10,2
Kummerow		Friedland	120	31.12.11	5,4

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Kummersdorf		Storkow (Mark)	509	31.12.11	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	813	03.02.12	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	604	31.01.12	6,0
Lebbin	Spreehagen	Spreehagen	s. Markgrafpieske	03.02.12	4,3
Leißnitz		Friedland	382	31.12.11	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	553	31.12.11	23,7
Lindenberg		Tauche	821	31.12.11	13,1
Lindow		Friedland	96	31.12.11	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	31.01.12	4,4
Markgrafpieske	Spreehagen	Spreehagen	771	03.02.12	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	229	31.12.11	16,7
Mittweide		Tauche	153	31.12.11	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	952	31.12.11	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	357	31.01.12	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	272	04.02.12	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.393	31.12.11	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	272	03.02.12	6,6
Neu Zittau	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.403	03.02.12	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.12	36,4
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	307	01.01.12	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	422	31.12.11	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.261	31.01.12	16,8
Niewisch		Friedland	160	31.12.11	9,6
Oegeln		Beeskow	191	13.02.12	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen	31.12.11	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	196	31.01.12	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	261	31.01.12	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	443	03.02.12	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	356	01.01.12	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	247	31.12.11	5,3
Pieskow		Friedland	169	31.12.11	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	636	31.01.12	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	442	31.12.11	9,5
Radinkendorf		Beeskow	142	13.02.12	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf	03.02.12	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	289	31.12.11	26,9
Ranzig		Tauche	388	31.12.11	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	323	31.01.12	4,0
Rauen	Spreehagen	Rauen	1.959	03.02.12	21,4

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	733	03.02.12	8,8
Reudnitz		Friedland	101	31.12.11	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	118	31.12.11	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	661	31.12.11	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch	31.12.11	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	96	01.01.12	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch	31.12.11	5,3
Schadow		Friedland	137	31.12.11	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	466	31.12.11	33,6
Schneeberg		Beeskow	178	13.02.12	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.243	14.02.12	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	173	31.12.11	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf	31.12.11	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	127	31.12.11	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	153	31.01.12	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	267	31.12.11	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	274	31.01.12	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	625	04.02.12	13,7
Spreehagen	Spreehagen	Spreehagen	1.523	03.02.12	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	504	31.12.11	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	352	31.01.12	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.569	31.12.11	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	116	31.01.12	5,2
Stremmen		Tauche	237	31.12.11	6,0
Tauche		Tauche	397	31.12.11	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	198	31.12.11	12,8
Trebatsch		Tauche	578	31.12.11	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	438	31.12.11	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	170	31.01.12	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	771	26.03.12	5,8
Weichensdorf		Friedland	224	31.12.11	8,0
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	872	31.01.12	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.433	03.02.12	25,1
Werder		Tauche	88	31.12.11	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.300	29.03.12	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	197	31.01.12	12,3
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	118	01.01.12	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	57	31.12.11	3,8

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Woltersdorf		Woltersdorf	7.769	01.01.12	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf	31.12.11	3,6
Zeust		Friedland	112	31.12.11	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.575	29.03.12	28,7

Mitglieder des Gutachterausschusses LOS-FF

Der Gutachterausschuss im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

stellvertretende Vorsitzende: Rochlitz, Kerstin (*Vermessungswesen*)
 Jänisch, Wolfgang (*Bauwesen*)
 Prüfer, Steffen (*Vermessungswesen*)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung / Architektur / Bauwesen /
 Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft*

Bergweiler, Stephan
 Czaja, Werner
 Dobrick, Kerstin
 Dr. agr. Grafe, Bernd
 Hentschel, Michael
 Jentsch, Kerstin
 Lanto, Gabriele
 Neef, Lothar
 Nowak, Gabriele
 Parduhn, Karola
 Petruschke, Heinz-Peter
 Stanislawski, Peter
 Türk, Dietmar
 Weidner, Eckhard
 Weidner, Karin
 Weiß, Hans-Dieter
 Wiebicke, Heike
 Wiebicke, Sven
 Wiesner, Wolfgang

Finanzwesen

Adolph, Annetta
 Hoffmann, Doris
 Maletti, Brigitte
 Steinmetz, Bärbel

Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis)

Arrondierungsflächen	26
Außenbereich.....	49
Bauerwartungsland	25
Campingplatz.....	49
Dauerkleingärten	31
Deichausbau.....	32
Deponieflächen.....	32
Eckgrundstücke	26
Eigentumswohnungen	44
Erbbauzins	26
Fischzucht dienende Gewässer.....	31
Flächengrößen Bauland.....	24
Forstwirtschaftliche Flächen.....	30
Friedhofsflächen	32
Gartenland hausnah	31
Gewässerflächen.....	31
Gewerbemieten.....	52
Golfplatzflächen	31
Grünanlagen.....	32
Indexreihen	17
Landwirtschaftliche Flächen.....	28
Landwirtschaftliche Objekte.....	30
Liegenschaftszins.....	40, 41, 44
Marktanpassungsfaktor.....	38
Nutzungsentgelte	49, 51
Ökologische Ausgleichsflächen.....	31
Sportplätze	25
Straßenaus- und Neubau	32
Umrechnungskoeffizienten.....	20
Unland	30
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	25
Verkehrsflächen.....	49
Wassergrundstücke	25
Windkraftanlagen	25
Wohnflächenpreise	36
Wohnungsmieten	55
Zwangsversteigerungen.....	15

Beeskow

April 2012

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree
und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt
15848 Beeskow, Spreeinsel 1**