

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



**Grundstücksmarktbericht
Landkreis Oder-Spree 2012**

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

2012

Beeskow, im April 2013

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	Zwangsversteigerungen.....	14
5.	Bauland.....	15
5.1	Allgemeines	15
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	16
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	16
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	19
5.2.4	Flächengrößen.....	23
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.3.1	Preisniveau	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen	23
5.4.1	Preisniveau	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6	Sonstiges Bauland.....	24
5.7	Erbbaurechte	25
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	26
6.1	Allgemeines	26
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	27
6.2.1	Preisniveau	27
6.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	28
6.2.3	Höfe, landwirtschaftliche Objekte	29
6.2.4	Ortsnahe Agrarflächen	29
6.2.5	Unland	29
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	29
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	30

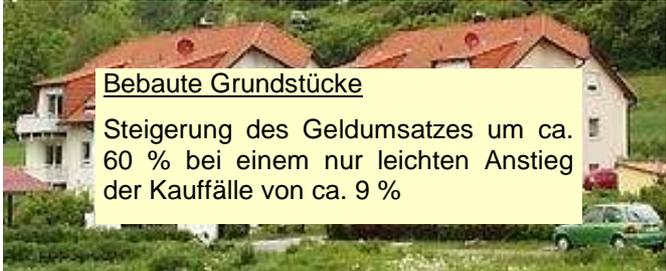
8. Bebaute Grundstücke	32
8.1 Allgemeines	32
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	32
8.2.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	32
8.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten	34
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren.....	35
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	37
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	39
8.3.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	39
8.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten	40
8.3.3 Liegenschaftszinssätze	41
8.4 Wohnungseigentum	41
8.4.1 Allgemeines	41
8.4.2 Preisniveau	41
8.5 Teileigentum	43
8.6 Mehrfamilienhäuser	43
8.6.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	43
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	44
8.6.3 Marktanpassungsfaktoren.....	44
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	45
8.7.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	45
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	45
8.8.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	45
8.9 Sonstige bebaute Objekte.....	46
9. Bodenrichtwerte	47
9.1 Allgemeines	47
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	48
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.....	65
Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis).....	66

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Starker Zuwachs bei bebauten Grundstücken



Umsatzentwicklung
bei konstanter Anzahl der Verträge Rückgang des Flächenumsatzes jedoch Anstieg des Geldumsatzes

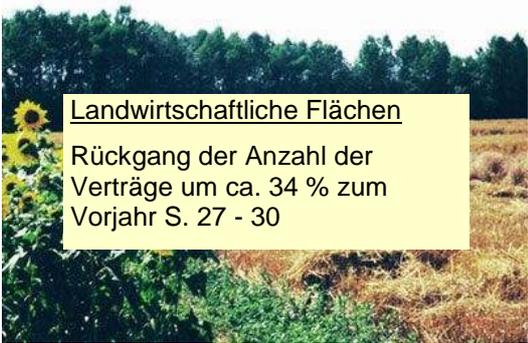


Bebaute Grundstücke
Steigerung des Geldumsatzes um ca. 60 % bei einem nur leichten Anstieg der Kauffälle von ca. 9 %

Eigentumswohnungen
Anstieg der Verträge um ca. 44 % überwiegender Teil Weiterveräußerung von Wohneigentum S. 45



Unbebaute Baugrundstücke (S. 17)
Anstieg der Anzahl der Verträge in Fremdenverkehrsarten um ca. 60 %



Landwirtschaftliche Flächen
Rückgang der Anzahl der Verträge um ca. 34 % zum Vorjahr S. 27 - 30

Zwangsversteigerungen
leichter Anstieg der Anzahl um ca. 7 % zum Vorjahr speziell bei den unbebauten Flächen S. 15

Für den Sachverständigen
Umrechnungskoeffizienten S. 20 - 23
Wohnflächenpreise } ab S. 36
Marktanpassungsfaktoren }
Liegenschaftszinssätze }

2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 22. 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 auf 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 2.243,2 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 182.342 Einwohnern an, Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. September 2012.

Die Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind auf den Seiten 59 - 65 im Anhang ersichtlich.

56 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstentum 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 folgenden 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.

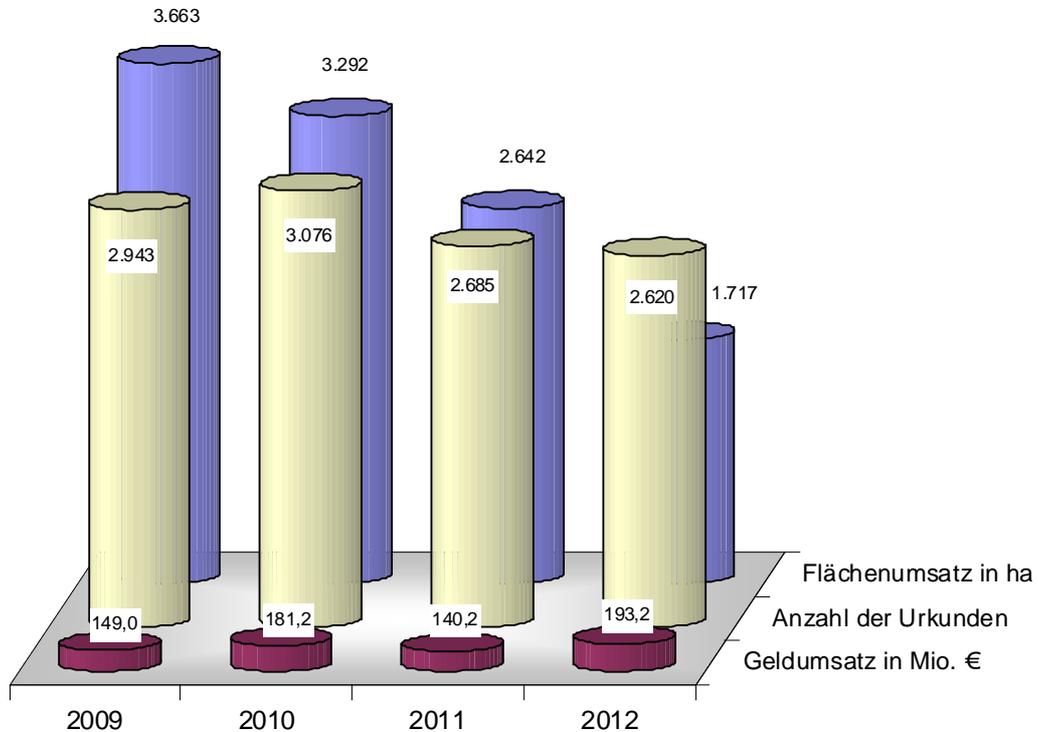
Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

Regionstyp	Gemarkung		
Landkreis Oder-Spree			
Berliner Umland			
	Erkner, Stadt Gosen Grünheide Hangelsberg Kagel Kienbaum	Mönchwinkel Neu Zittau Schöneiche b. Bln. Spreeau Woltersdorf	
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) mit Kersdorf Friedland, Stadt Rietz-Neuendorf (Gemarkung Görzig)	Neuzelle Spreenhagen Steinhöfel Tauche
	Dörfer	alle übrigen	

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. €
2009	2.943	3.663	149,0
2010	3.076	3.292	181,2
2011	2.685	2.642	140,2
2012	2.620	1.717	193,2



4.1 Vertragsvorgänge

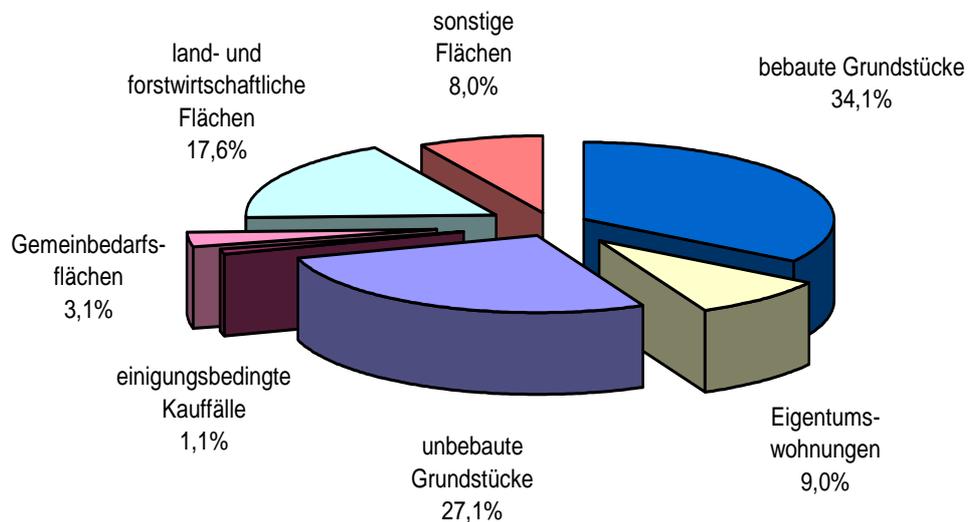
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.620 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 422 dieser Verträge (16 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

Die 2.198 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 2002 – 2012.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2012	2.198	1.228	749	197	24

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

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

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

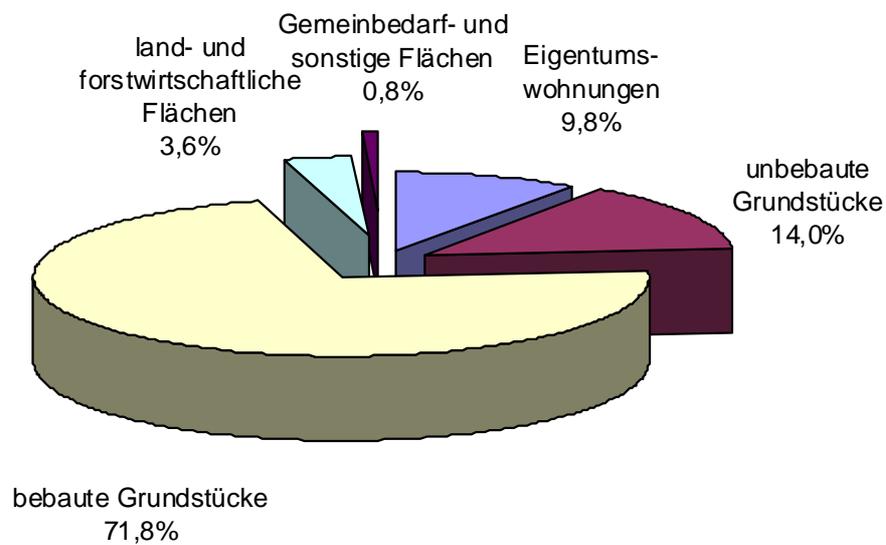
Auf die einzelnen Regionen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Berliner Umland	22,1
Mittelzentren	22,7
Randlage zu den Mittelzentren	3,8
Orte mit Fremdenverkehr	18,8
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,6
Dörfer	27,0

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 193,2 Millionen € umgesetzt.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



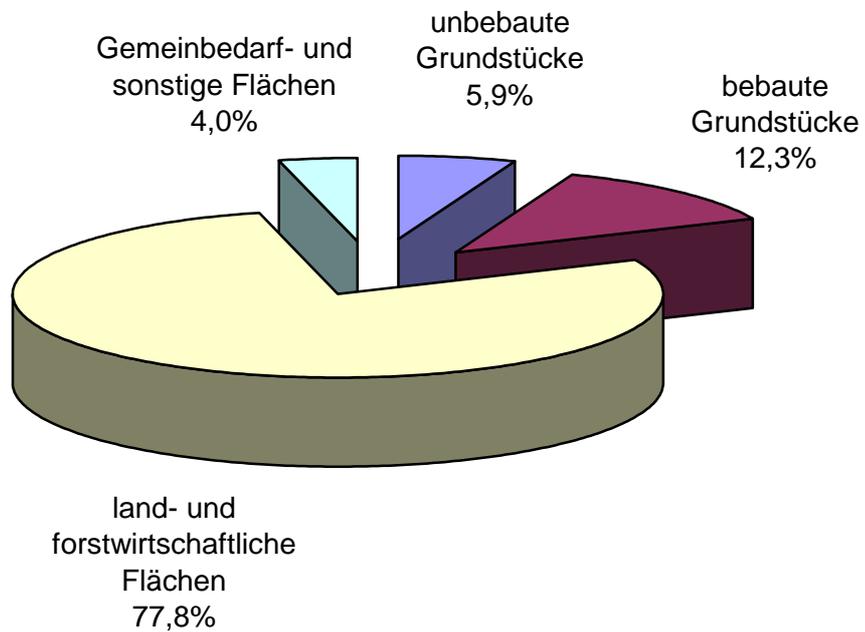
Die Zuordnung zu den Regionen:

Region	% des Gesamtumsatzes
Berliner Umland	21,0
Mittelzentren	27,4
Randlage zu den Mittelzentren	2,0
Orte mit Fremdenverkehr	37,5
Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,2
Dörfer	9,9

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum wechselten 1.717 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

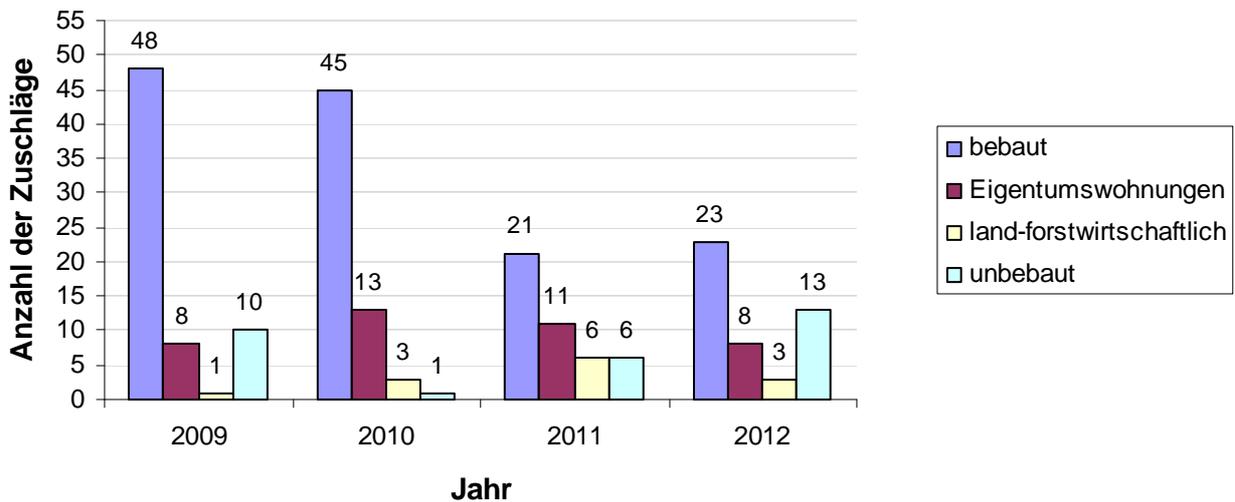


Die Zuordnung zu den Regionen:

<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Berliner Umland	5,9
Mittelzentren	12,3
Randlage zu den Mittelzentren	3,5
Orte mit Fremdenverkehr	7,9
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,3
Dörfer	65,1

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 47 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2011 hat sich die Anzahl um 7 % erhöht. In den Jahren 2009 bis 2012 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
un bebaut	12 (13)*	14 % - 135 %	56 %
Dauerkleingarten	1	23 %	23 %
bebaut	22 (23)*	15 % - 134 %	75 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	12	15 % - 133 %	74 %
Wochenendhäuser	1	120 %	120 %
Mehrfamilienhäuser	2	55 % - 94 %	74 %
Gewerbeobjekte	7	26 % - 134 %	71 %
Eigentumswohnungen	8	26 % - 111 %	61 %
land- u. forstwirtschaftlichen Flächen	3	50 % - 315 %	145 %

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

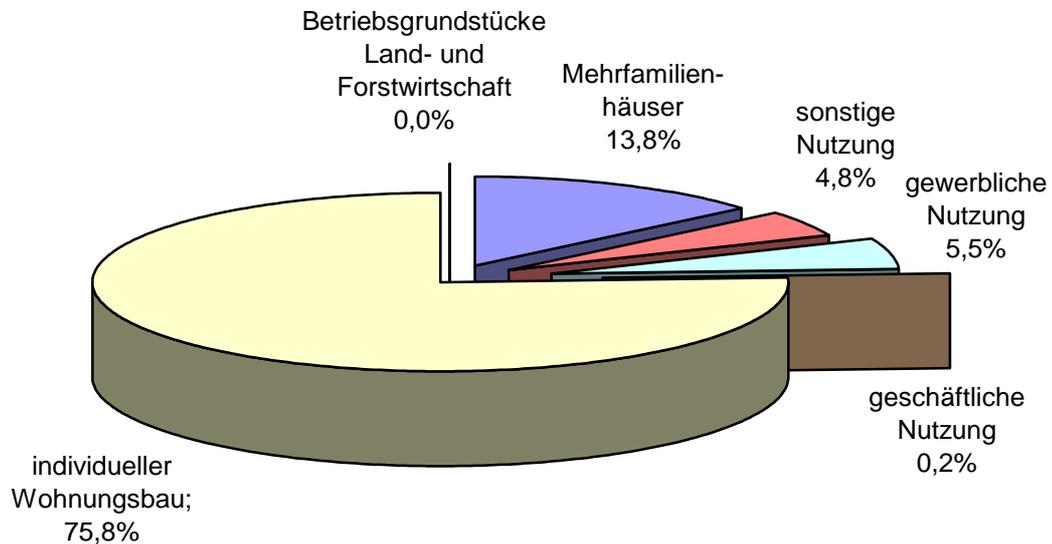
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zum Vorjahr:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2011	547	79,1 ha	21,9 Mio. €
2012	569	100,8 ha	27,0 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 baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Flächen.

Baugrundstücke	Anzahl	Individueller Wohnungsbau €/m ² Grundstücksfläche		
		Spanne		arithm. Mittel
		Min	Max	
Berliner Umland	118	15	224	75
Mittelzentren	35	28	75	49
Randlage zu Mittelzentren	19	22	65	38
Fremdenverkehrsorte	69	13	156	62
Kleinstädte / Amtsgemeinden	12	17	50	40
Dörfer	40	7	60	21

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 2002 – 2012

Folgende Regionstypen, die noch nicht der Zuordnung Berliner Umland und „weiterer Metropolenraum“ 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: 443
 Kaufpreisniveau: 40 – 120 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Jahr	Index	Anzahl
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	94,5	36
2012	97,6	18

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 342
 Kaufpreisniveau: 18 – 84 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Jahr	Index	Anzahl
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	92,3	24
2012	95,3	25

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle: 427
 Kaufpreisniveau: 15 – 54 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Jahr	Index	Anzahl
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	103,6	22
2012	114,4	47

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 104
 Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	120,9	7
2012	134,0	3

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Die einzelnen Stichproben enthalten Kauffälle mit folgenden abgaberechtlichen Zuständen:

- erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

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

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	< 15,- €/m²
	Auswerteperitraum:	2007 – 2012
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	1.000 m ²
	Stichprobenumfang:	45 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,39

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,23
600	1,18
700	1,13
800	1,08
900	1,04
1.000	1,00
1.100	0,96
1.200	0,93
1.300	0,89
1.400	0,86
1.500	0,82
1.600	0,79
1.700	0,76
1.800	0,73
1.900	0,71
2.000	0,67

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	15 – 30,- €/m²
	Auswerteperitraum:	2007– 2012
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	500 – 2.000 m ²
	mittlere GrundstücksgroÙe:	900 m ²
	Stichprobenumfang:	85 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,07

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

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	31 – 50,- €/m²
	Auswerteperitraum:	2007 – 2012
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 1.500 m ²
	mittlere GrundstücksgroÙe:	800 m ²
	Stichprobenumfang:	224 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,42

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,28
500	1,19
600	1,11
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: 2007 – 2012
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 1.500 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 Stichprobenumfang: 62 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,44

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
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	0,80
1.400	0,76
1.500	0,72

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **65 – 100,- €/m²**
 Auswertezeitraum: 2007 – 2012
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 1.500 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 Stichprobenumfang: 208 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,46

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,18
500	1,13
600	1,08
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,89
1.200	0,86
1.300	0,83
1.400	0,80
1.500	0,77

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	1,28
500	1,19
<u>600</u>	1,11
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>	0,81
1.500	0,79

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,11
Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 0,81

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,81}{1,11} \times 45,- \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{32,84 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

Somit beträgt der angepasste Bodenwert für das Bewertungsobjekt **rd. 33,- €/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 m²	Max m²	Mittel m²
Bad Saarow-Pieskow	2009 - 2012	260	1500	820
Beeskow	2009 - 2012	170	1370	780
Berkenbrück	2009 - 2012	310	1250	590
Brieskow-Finkenheerd	2009 - 2012	530	1350	860
Eisenhüttenstadt	2009 - 2012	320	1180	580
Erkner	2009 - 2012	450	1270	640
Fürstenwalde/Nord	2009 - 2012	200	1450	710
Fürstenwalde/Süd	2009 - 2012	320	1500	710
Görsdorf (S)	2009 - 2012	700	1350	870
Gosen	2009 - 2012	530	1100	720
Grünheide (M k. A.)	2009 - 2012	380	1320	690
Hangelsberg	2009 - 2012	520	1430	920
Hartmannsdorf	2009 - 2012	600	1060	830
Kagel	2009 - 2012	440	1350	790
Kehrigk	2009 - 2012	610	710	660
Kummersdorf	2009 - 2012	530	1400	1020
Langewahl	2009 - 2012	670	940	790
Mixdorf	2009 - 2012	400	1320	780
Müllrose	2009 - 2012	320	1310	780
Neuzelle	2009 - 2012	480	1000	690
Rauen (Ortslage)	2009 - 2012	600	750	680
Schöneiche (B)	2009 - 2012	580	1380	940
Spreenhagen (M k. A.)	2009 - 2012	160	1000	570
Storkow (M k. A.)	2009 - 2012	510	1500	860
Wendisch Rietz (M k. A.)	2009 - 2012	380	1350	720
Wiesenu	2009 - 2012	720	1260	1110
Woltersdorf	2009 - 2012	220	1500	730
Ziltendorf	2009 - 2012	340	680	570

k. A. = keine Angabe ⇒ erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

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 51 Kauffällen des Zeitraumes 2010 – 2012 wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes wie folgt ermittelt:

Entwicklungsstufe	Kauffälle	Spanne %	Mittelwert %
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	16	1 – 34	12
2 = qualifizierte Bauerwartung	17	5 – 37	18
3 = Rohbauland	18	13 – 84	56

- 1 = es sind die Kauffälle ausgewertet, welche auf Grund ihrer Situation eine Bauerwartungshaltung begründen, im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen sind.
- 2 = es sind Kauffälle ausgewertet, 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 die Erschließung erforderlich sind.
- 3 = es sind die Kauffälle ausgewertet, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind, deren Bodenordnung und Erschließung jedoch noch nicht erfolgt sind.

5.6 Sonstiges Bauland

- Für *Wassergrundstücke*, im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen, wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2011 – 2012 registrierten 89 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	Anzahl	Fläche m ²	% vom BRW		
			Min	Max	Mittel
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	13	680 – 3.059	71	477	247
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg, sowie anderes Fremdeigentum	16	480 – 3.419	93	545	176
⇒ Wassernähe bis 300 m	60	380 – 3.096	92	263	117

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 5 Verkäufen der Jahre 2008 – 2012 Preise von 2 – 15 % vom Bauland für Flächengrößen in der Spanne von 1.500 – 40.500 m². Der Mittelwert ergibt sich zu **8 %** vom Baulandwert.
- Für *Ver- und Entsorgungseinrichtungen* wurden 6 Kauffälle des Zeitraumes 2011 - 2012 mit Bodenpreisen von **1,00 – 17,46 €/m²** ausgewertet.
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen für *Energieanlagen* wurden folgende Kaufpreise

(ohne Nebenvergütung) registriert.	Inanspruchnahme	
	landwirtschaftl. Flächen	Flächen lt. B-Plan
Windkraftanlagen 2006 – 2010	0,41 – 2,83 (6)	1,50 – 6,69 €/m ² (3)
Photovoltaikanlagen 2010 – 2012	--	2,85 – 7,49 €/m ² (6)

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen Rückgang der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um ca. 34 %. Von den 405 Kauffällen wurden 19 Kauffälle nach Ausgleichsleistungsgesetz / Flächenerwerbsverordnung registriert. Da diese Verkäufe auf der Grundlage vorgegebener regionaler Wertansätze erfolgten und somit nicht den freien Markt repräsentieren, konnten diese in die Ermittlung des nachfolgend aufgeführten Bodenpreisniveaus nicht einbezogen werden.

Die verbleibenden 386 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- ➔ 205 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- ➔ 102 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- ➔ 79 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	1.296,2 ha	→ 9,2 Mio. €	428,2 ha	→ 1,1 Mio. €
2012	737,1 ha	→ 5,08 Mio. €	319,0 ha	→ 1,02 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. 28):

Zone	Ackerland		
	Preisniveau €/m ²	Ackerzahl	Anzahl
I	0,60	25 – 26	2
II	0,25 – 1,21	21 – 46	23
III	0,20 – 1,07	13 – 52	47
IV	0,12 – 0,57	28 – 54	11
V	0,20 – 0,40	24 – 42	4

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,15 – 0,86	22 – 35	10
II	0,29 – 0,53	18 – 33	5
III	0,18 – 0,47	22 – 38	16
IV	0,08 – 0,33	30 – 50	10
V	0,12	43	1

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 wurde anhand der ausgewerteten Kauffälle nicht nachgewiesen.

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.

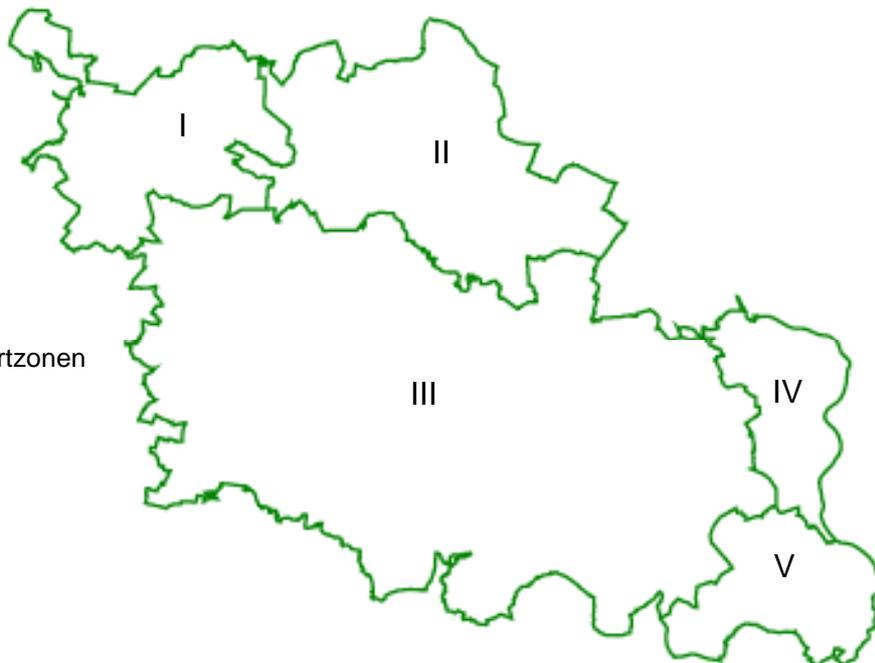
Preisentwicklung

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zeitraum 2010 – 2012 wurden jeweils zum Stichtag 1. Januar bzw. 31. Dezember folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker		
	Jan. 2011	Jan. 2012	Dez. 2012
I	0,36 €/m ²	0,60 €/m ²	0,60 €/m ²
II	0,45 €/m ²	0,62 €/m ²	0,73 €/m ²
III	0,28 €/m ²	0,41 €/m ²	0,39 €/m ²
IV	0,25 €/m ²	0,28 €/m ²	0,30 €/m ²
V	0,13 €/m ²	0,25 €/m ²	0,30 €/m ²

Zone	Bodenrichtwert Grünland		
	Jan. 2011	Jan. 2012	Dez. 2012
I	0,17 €/m ²	0,24 €/m ²	0,28 €/m ²
II	0,36 €/m ²	0,29 €/m ²	0,45 €/m ²
III	0,33 €/m ²	0,34 €/m ²	0,29 €/m ²
IV	0,18 €/m ²	0,19 €/m ²	0,25 €/m ²
V	0,15 €/m ²	0,12 €/m ²	0,12 €/m ²

Skizze
Bodenrichtwertzonen
➤ Acker
➤ Grünland
➤ Forst



Bodenpreisindexreihen wurden nicht ermittelt.

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden keine Umrechnungskoeffizienten infolge nicht nachgewiesener Abhängigkeit ermittelt.

6.2.3 Höfe, landwirtschaftliche Objekte

In den Geschäftsjahren 2008 – 2012 wurden 20 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 (5) 0,61 – 3,75 €/m² ➔ Geflügelstallanlage (1) 2,00 €/m²
- ➔ Rinderstallanlagen (4) 0,50 – 10,00 €/m² ➔ Schafstall (1) 6,00 €/m²
- ➔ Gebäudenebenenflächen (2) 0,44 – 0,50 €/m² ➔ Biogasanlagen (2) 2,51 – 5,69 €/m²
- ➔ Werkstätten/Wirtschaftshöfe (5) 1,50 – 8,00 €/m²

6.2.4 Ortsnahe Agrarflächen

Es wurden im Landkreis 13 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,33 – 4,76 €/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, 18 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,08 – 0,20 €/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 0,05 – 1,25 €/m² im gesamten Kreisgebiet, einschließlich Aufwuchs.

Forstwirtschaftliche Flächen (Zonenübersicht Seite 28)					
Zone	Bodenrichtwert €/m²			Preisniveau €/m² und Anzahl 2012	
	01. Jan. 2011	01. Jan. 2012	31. Dez. 2012		
I	0,26	0,30	0,26	0,08 – 0,60	5
II	0,28	0,34	0,38	0,18 – 0,73	8
III	0,27	0,33	0,31	0,06 – 1,25	45
IV	0,14	0,19	0,21	0,08 – 0,34	2
V	0,35	0,13	0,23	0,05 – 0,53	6

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 22 Kauffällen (2011 - 2012)
mit 8 – 44 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei **19 %**.

➤ *ländlichen Bereich* aus 33 Kauffällen (2012)
mit 5 – 42 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei **17 %**.

- Für die zur *Fischzucht dienenden Gewässer* lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2008 – 2012 zwischen **0,03 und 0,48 €/m²**, für Flächen von 0,2 ha – 62,7 ha.
- Das Preisniveau für *ökologische Ausgleichsflächen* lag im Zeitraum 2010 – 2012 bei **0,10 – 0,71 €/m²**.
- Im Zeitraum 2011 – 2012 wurden 9 Kauffälle für *Gewässerflächen* registriert. Für Flächen-
größen von 0,04 – 2,5 ha lag das Preisniveau bei **0,10 – 0,58 €/m²**.
- Das Preisniveau für *Kiesabbauf Flächen* im Zeitraum 1999 – 2012 liegt bei **0,35 – 2,50 €/m²**
und für *Sandabbauf Flächen* im Zeitraum 2004 – 2011 bei **0,10 – 0,15 €/m²**; jeweils ohne den
Wert des Bodenschatzes.
- Das erzielte Bodenpreisniveau von *Dauerkleingärten* (14 Kauffälle) lag im Zeitraum
2011 - 2012 bei **0,10 – 5,64 €/m²**. Die zugehörigen Flächen liegen bei 180 – 2.500 m².

- Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus Kauffällen des Zeitraumes 2009 – 2012 zu 0,21 – 6,25 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 1 – 19 %, mit einem Mittelwert von **9 %**.
- Die 5 Kauffälle von *Friedhofsflächen* lagen im Zeitraum ab 2000 bei 0,26 – 3,07 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich ein Mittelwert von **7 %**.
- *Arrondierungsflächen* für Deponieerweiterungen, Recyclinganlagen, bisher land- und forstwirtschaftlicher Flächen, wurden in den Jahren 2005 und 2006 3 Kauffälle mit Preisen von **0,30 – 3,16 €/m²** registriert.
- Für den *Ausbau der Deiche* an Oder und Neiße wurden im Zeitraum 2011 – 2012 28 Kauf-fälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,30 – 0,60 €/m² bei einem Mittelwert von **0,40 €/m²**.
- Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für *Straßenaus- und Neubau sowie Radwegebau und Alleenbepflanzungen* wurde das Preisniveau ohne Nebenent-schädigung aus 31 Kauffällen in der Spanne von 0,12 – 1,00 €/m² für Flächengrößen zwischen 4 m² und 60.638 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. Bebaute Grundstücke

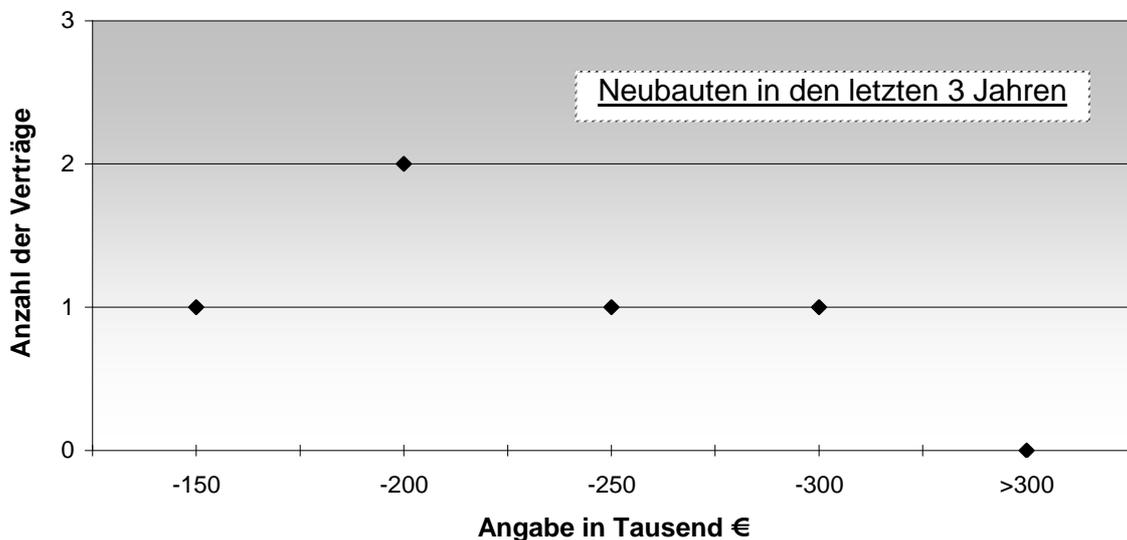
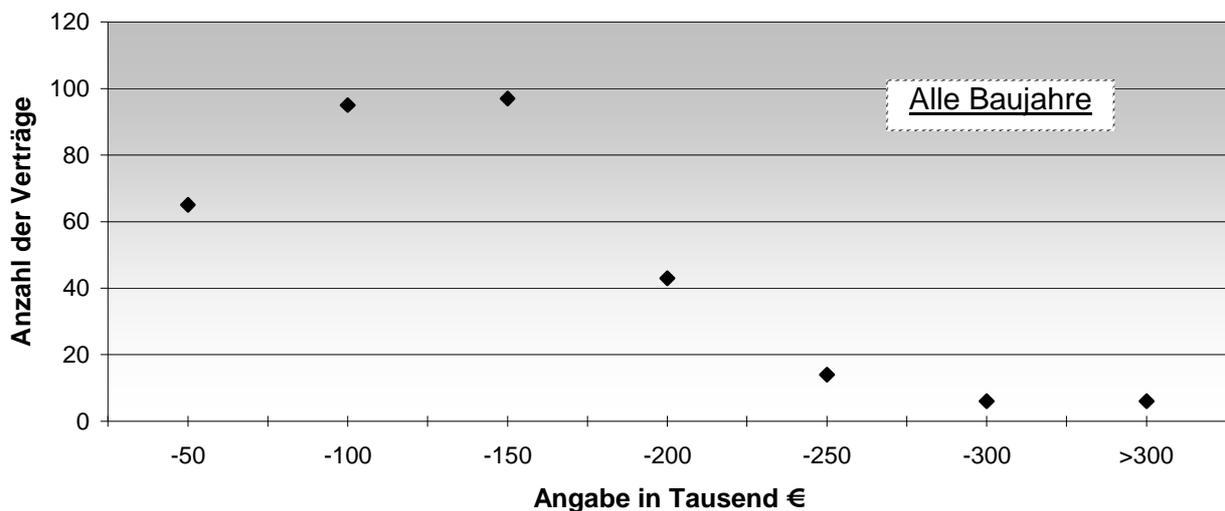
8.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine Steigerung um ca. 9 %, wobei der Geldumsatz hierfür eine Steigerung um ca. 60 % aufweist.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Umsätze in den Preissegmenten

Die Verteilung der 326 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich.



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Nach der Auswertung von 289 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2011 - 2012 ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

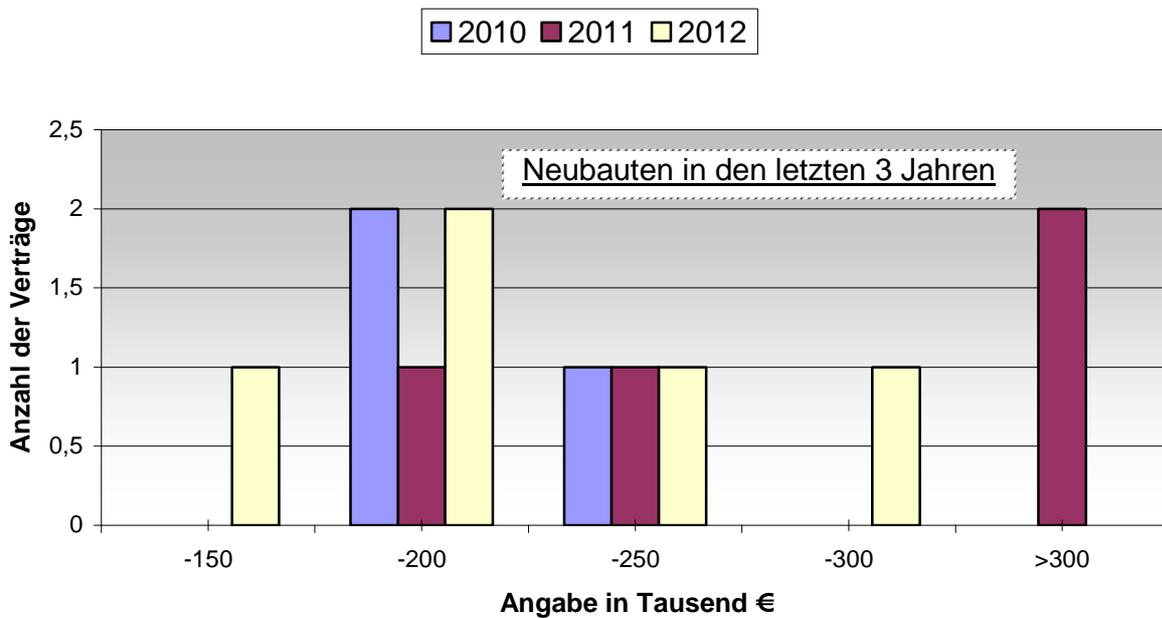
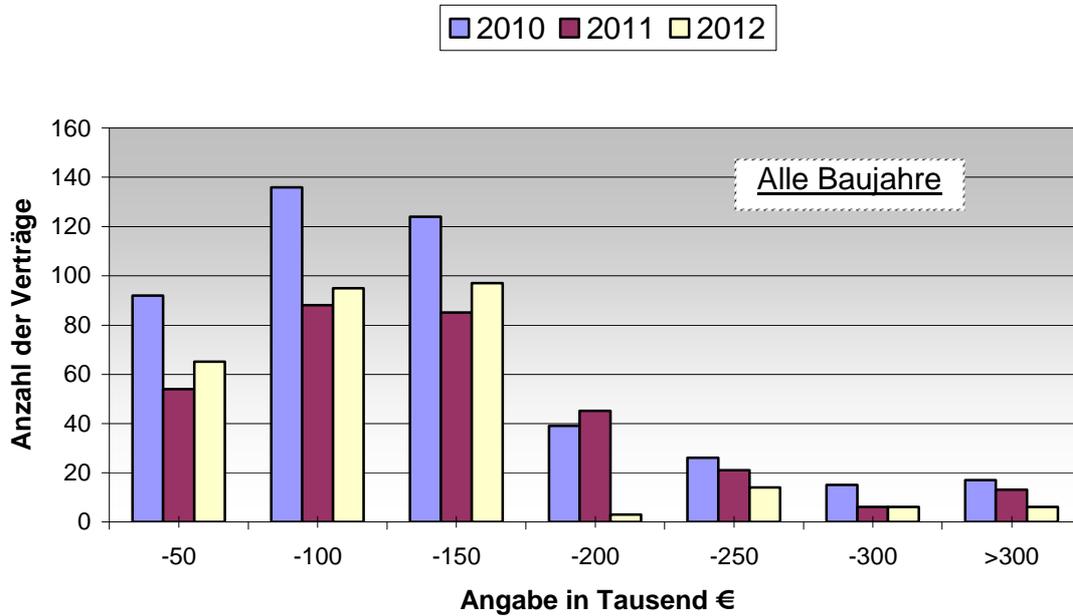
	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	132	100 – 2.230	→	808,- €/m ² WF
	1949 – 1990	63	251 – 1.667	→	935,- €/m ² WF
	1991 – 2009	86	118 – 2.692	→	1.228,- €/m ² WF
	2010 – 2012	8	1.432 – 2.244	→	1.679,- €/m ² WF

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>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	63	17 – 1.407	→	466,- €/m ² WF
	1949 – 1990	33	127 – 1.114	→	571,- €/m ² WF
	1991 – 2009	41	275 – 2.308	→	1.009,- €/m ² WF
	2010 – 2012	4	1.272 – 1.639	→	1.396,- €/m ² WF

8.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2010 – 2012 in den einzelnen Preissegmenten:



8.2.3 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:

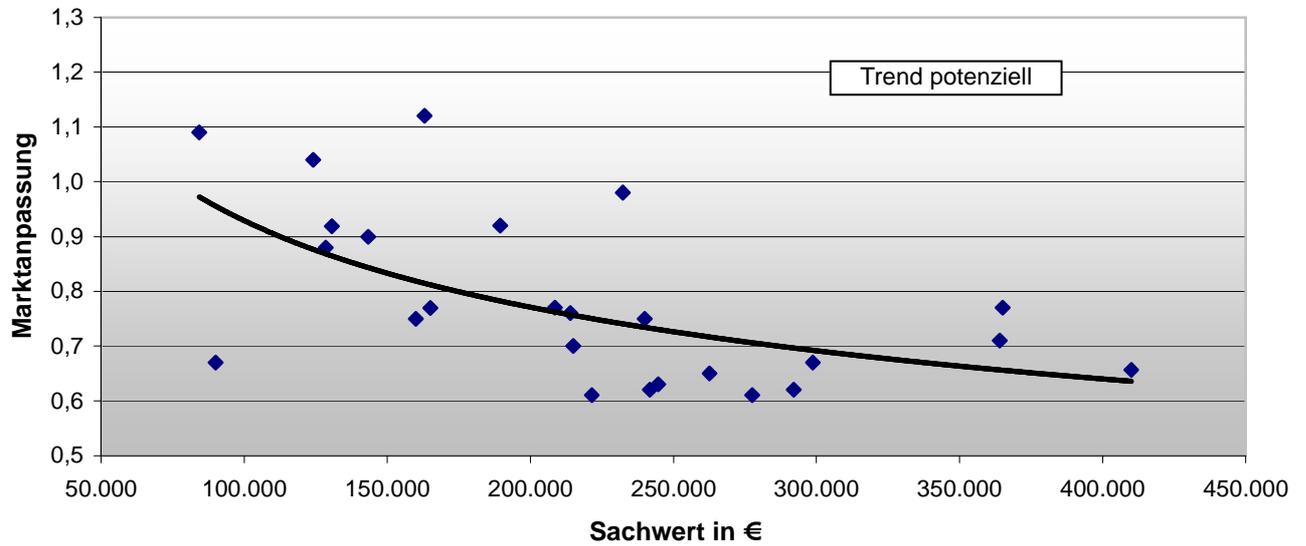
Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

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:	9 – 125 €/m ²	

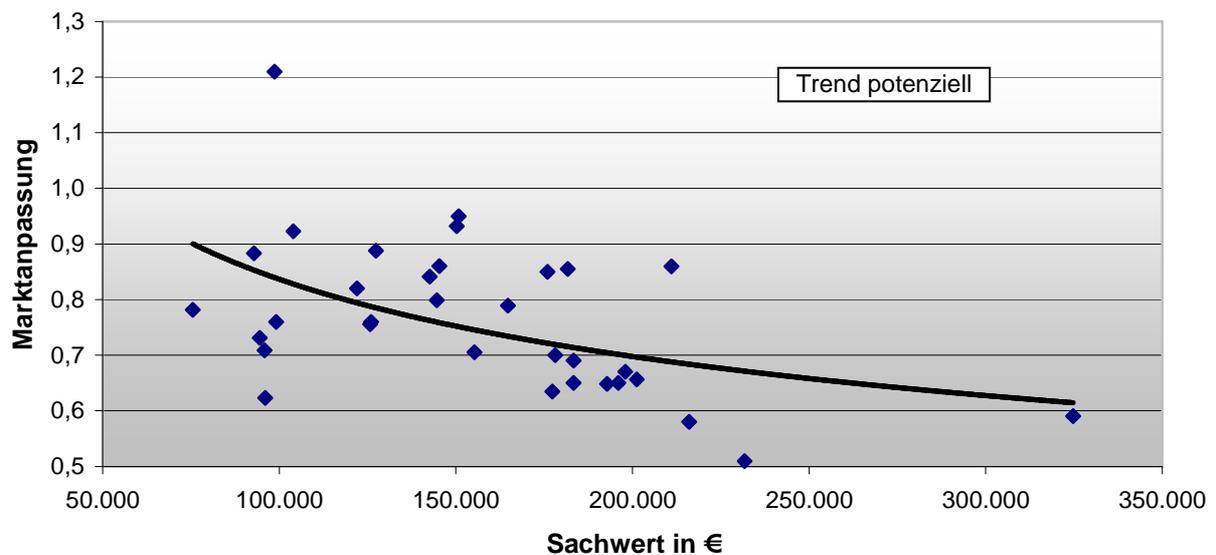
Ermittlungsgrundlage für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Wohngrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z. B. bei Wassergrundstücken, Stadtvillen oder Außenbereichslagen.

Die sich aus der Auswertung von insgesamt 58 Kauffällen für die Regionstypen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum (Zuordnung Seite 7) des Zeitraumes 2010 – 2012 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 1900 - 2011, 25 Kauffälle



berlinerferner Raum
Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1909 - 2010, 33 Kauffälle



8.2.4 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 $p_2 > 0,005$ sind, wird der 2. Schritt wiederholt, wobei $p_1 = p_2$ gesetzt wird.
4. Liegenschaftszins p in % = $p_i \times 100$

RE	jährlicher 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:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
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:	2009 – 2012
Kaufpreisanzahl:	70 Ein- und Zweifamilienhäuser 23 Reihemittel- bzw. Reihenendhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (70 Kauffälle), Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, freistehend und als Doppelhaushälfte, haben Wohnflächen von 76 – 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 = **3,6 %**

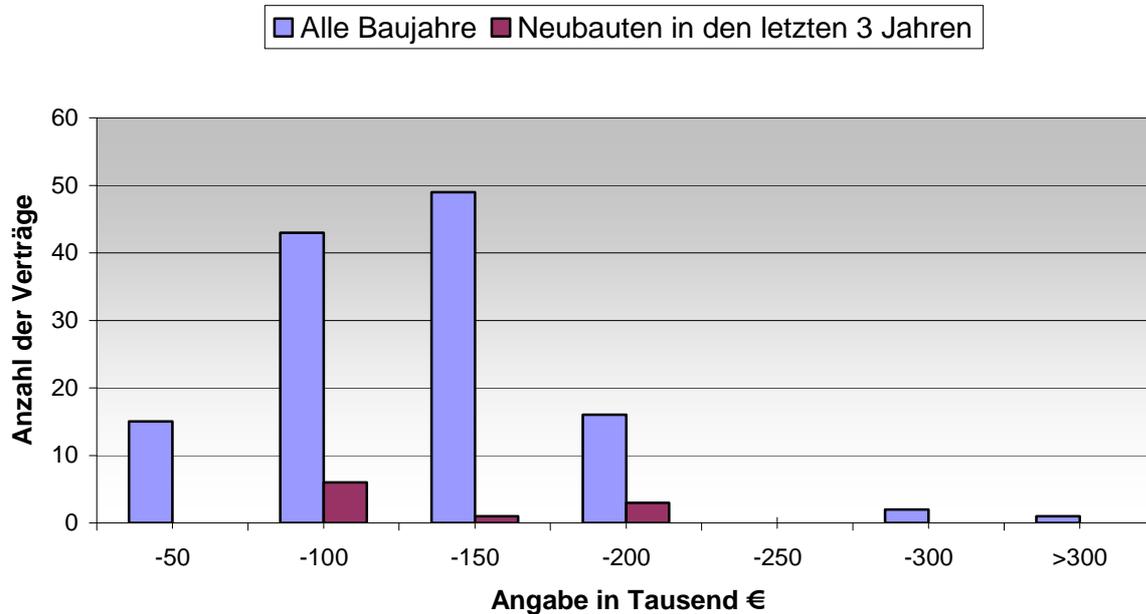
Auswertung **Reihenhäuser** siehe unter 8.3.3, Seite 41

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

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Umsätze in den Preissegmenten

Die Verteilung der 126 Veräußerungen von mit Reihenhäuser oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



Nach der Auswertung von 118 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2011 – 2012, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die folgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

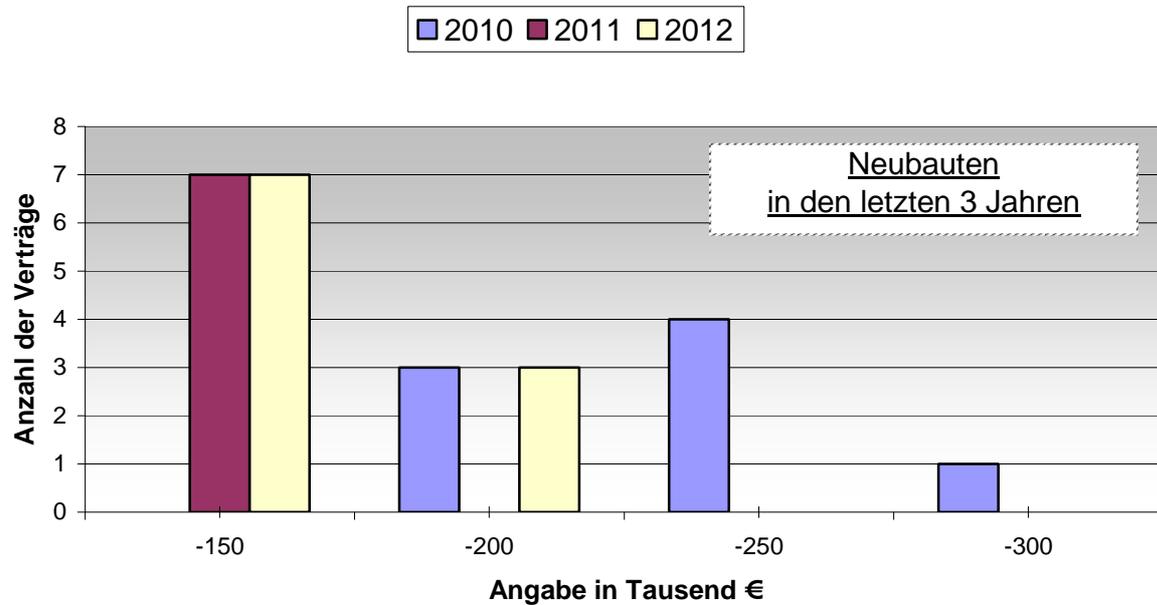
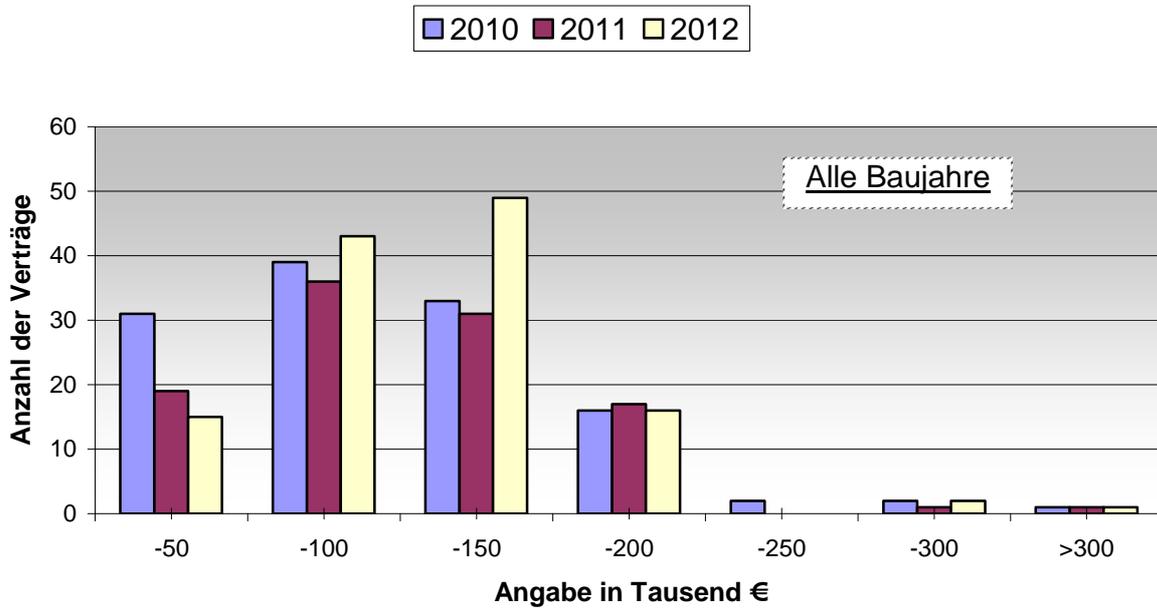
	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	< = 1948	49	67 – 1.973	→	797,- €/m ² WF
	1949 – 1990	9	422 – 1.200	→	700,- €/m ² WF
	1991 – 2009	42	733 – 1.538	→	1.128,- €/m ² WF
	2010 – 2012	18	1.146 – 1.613	→	1.249,- €/m ² WF

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>
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	< = 1948	18	43 – 808	→	432,- €/m ² WF
	1949 – 1990	6	250 – 1.494	→	562,- €/m ² WF
	1991 – 2009	17	626 – 1.235	→	1.011,- €/m ² WF
	2010 – 2012	16	1.009 – 1.371	→	1.121,- €/m ² WF

8.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2010 – 2012 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



8.3.3 Liegenschaftszinssätze

Die 23 untersuchten Reihenhausgrundstücke des Zeitraumes 2009 – 2012 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 8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Seite 37.

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

8.4 Wohnungseigentum

8.4.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt des Wohnungseigentums eine Steigerung um 42 %. Der Geldumsatz stieg um 45 %.

8.4.2 Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich im Zeitraum 2011-2012 in den einzelnen Orten wie folgt dar:

Tabelle 1: Die Preise verstehen sich als €/m² Wohnfläche **ohne** Inventar, Stellplatz oder Garage.

Ort		Anzahl	WF m ²	Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF
Bad Saarow	Erstverkauf	1	75	1.733	1.733
	Weiterveräußerung	14	40 - 162	1.067 - 2.576	1.904
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	1	89	1.563	1.563
	Weiterveräußerung	2	60 - 73	506 - 1.333	920
Erkner	Erstverkauf	3	57 - 88	795 - 1.136	909
	Weiterveräußerung	4	48 - 65	526 - 750	657
Fürstenwalde	Weiterveräußerung	11	42 - 88	404 - 787	568
Grünheide	Weiterveräußerung	1	71	1.479	1.479
Schöneiche	Erstverkauf	1	68	1.100	1.100
	Weiterveräußerung	4	50 - 70	1.161 – 1.553	1.288
Wendisch Rietz	Weiterveräußerung	3	82 -181	520 – 1.243	954

Tabelle 2: Die Preise verstehen sich als €/m² Wohnfläche **inklusive** Inventar, Stellplatz oder Garage. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Ort		Anzahl	WF m ²	Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF
Bad Saarow	Erstverkauf	7	56 - 99	1.830 - 2.537	2.198
	Weiterveräußerung	55	40 - 162	686 - 2.692	1.873
Beeskow	Weiterveräußerung	13	51 - 91	473 - 1.000	686
Beerfelde	Weiterveräußerung	5	60 - 87	391 - 667	518
Diensdorf	Erstverkauf (mit Bootsliegeplatz)	3	10 2 - 126	2.602 - 2.809	2.709
	Weiterveräußerung	1	61	1.426	1.426
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	7	67 - 103	914 - 1.437	1.120
	Weiterveräußerung	6	60 - 125	655 - 1.337	1.033
Erkner	Erstverkauf	2	36 - 88	861 - 1.170	1016
	Weiterveräußerung	9	48 - 81	614 - 1.066	773
Fürstenwalde	Erstverkauf	1	60	1.533	1.533
	Weiterveräußerung	35	38 - 116	673 - 1.351	894
Gosen	Weiterveräußerung	1	77	713	713
Grünheide	Erstverkauf	1	144	1.250	1.250
	Weiterveräußerung (tlw. mit Steganlage)	11	64 - 116	763 - 2.154	1.596
Müllrose	Erstverkauf	1	84	833	833
Schöneiche	Erstverkauf	2	68	1.172 - 1.232	1.202
	Weiterveräußerung	16	41 - 106	756 - 1.696	1.052
Storkow	Weiterveräußerung	3	71 - 115	279 - 870	484
Trebus	Weiterveräußerung	1	100	939	939
Wendisch Rietz (Ferienwohnungen)	Weiterveräußerung	27	65 - 181	607 - 1.662	1.118
Woltersdorf	Weiterveräußerung	6	57 - 158	930 - 1.600	1.187

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

Das Preisniveau beträgt für

- ⇒ Stellplätze in Tiefgaragen 4.000 - 15.000 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze im Freien 1.000 - 5.000 € pro Stellplatz

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

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
119	89	105	130	168	102	102	105	128	136	197

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 36 und 181 m², wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m² zu finden ist.

8.5 Teileigentum

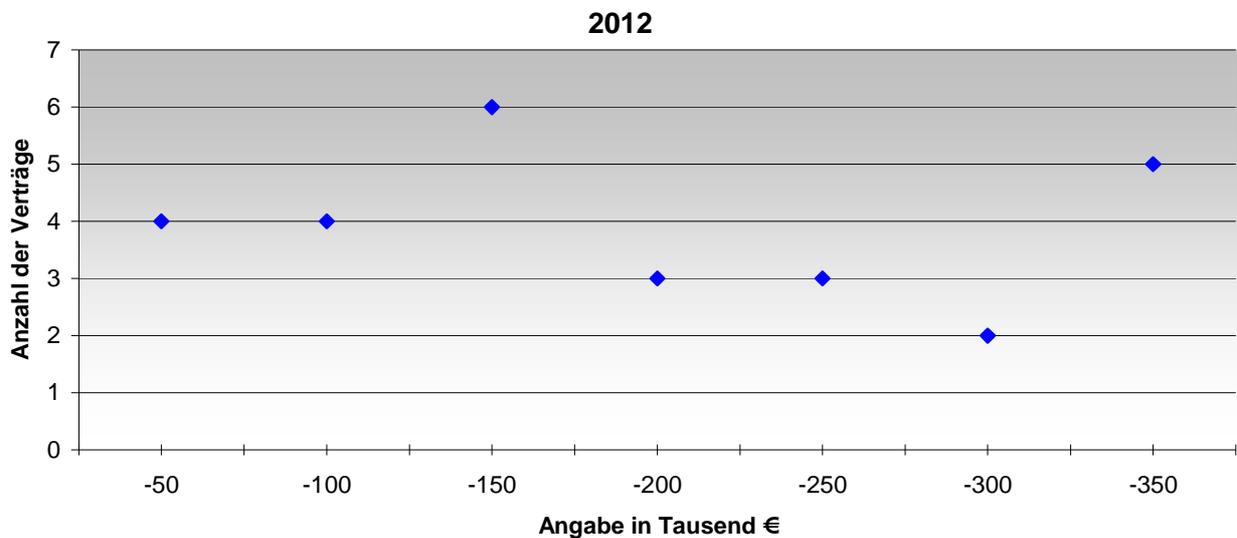
Im Geschäftsjahr wurden 14 Verkäufe von Teileigentum registriert.

- 3 Gewerbeeinheiten 68.000 – 130.000 €
- 1 Paketverkauf (Hotelappartement) 55.000 €
- 4 Tiefgaragenstellplätze 5.000 – 11.000 €
- 6 Stellplätze im Freien 2.035 – 2.500 €

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Umsätze in den Preissegmenten

Die Verteilung der 27 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Für den Zeitraum 2009 - 2012 wurden aus 38 Kauffällen die folgenden Werte registriert.

Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile

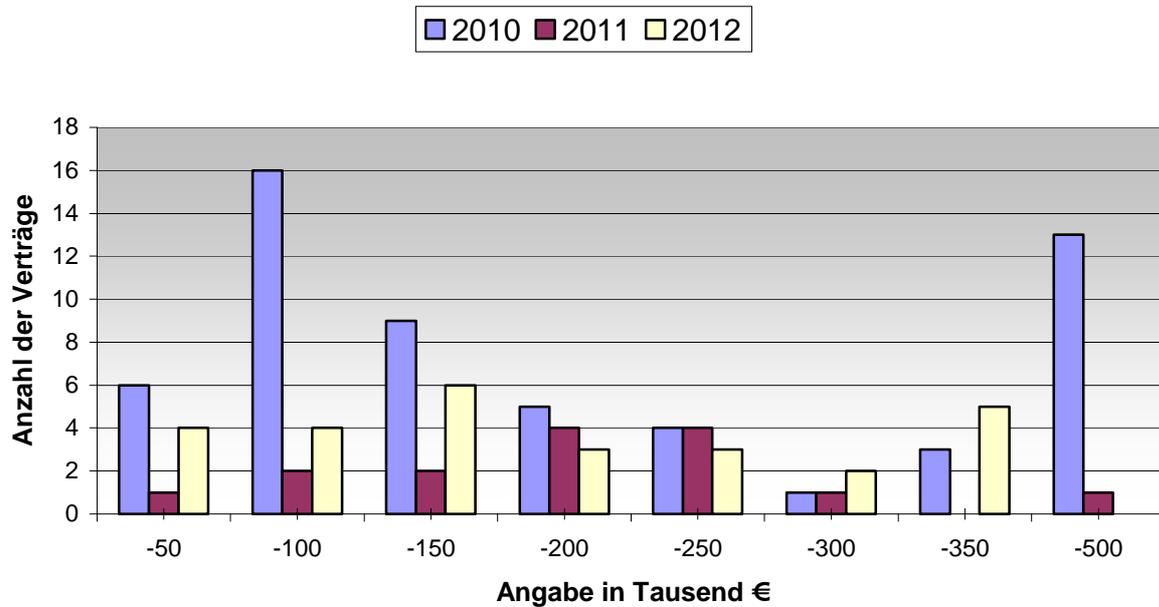
	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>	<u>Mittelwert</u>
Mehrfamilienhäuser	< = 1948	24	39 – 1.551 →	501,- €/m ² WF
	1949 – 1990	10	92 – 1.071 →	390,- €/m ² WF
	1991 – 2012	4	534 – 2.699 →	1.128,- €/m ²

Wohnflächenpreise, ohne Bodenwertanteile

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>	<u>Mittelwert</u>
Mehrfamilienhäuser	< = 1948	12	21 – 709 →	311,- €/m ² WF
	1949 – 1990	2	364 – 595 →	320,- €/m ² WF
	1991 – 2012	2	467 – 1.416 →	628,- €/m ² WF

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2010 – 2012 in einzelnen Preissegmenten:



8.6.2 Liegenschaftszinssätze

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

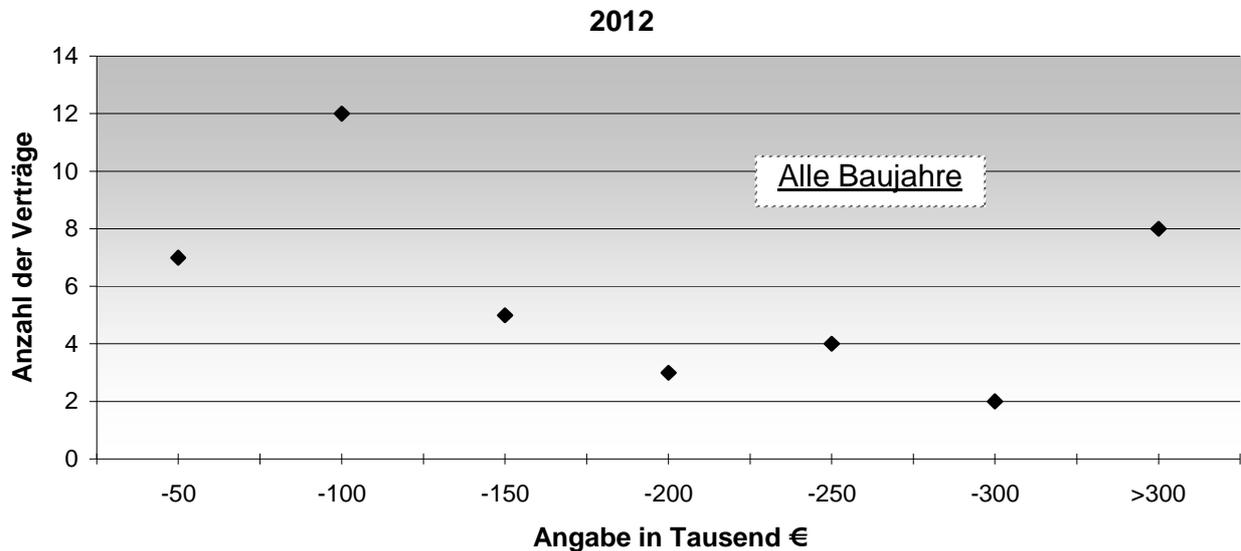
8.6.3 Marktanpassungsfaktoren

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

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Umsätze in den Preissegmenten

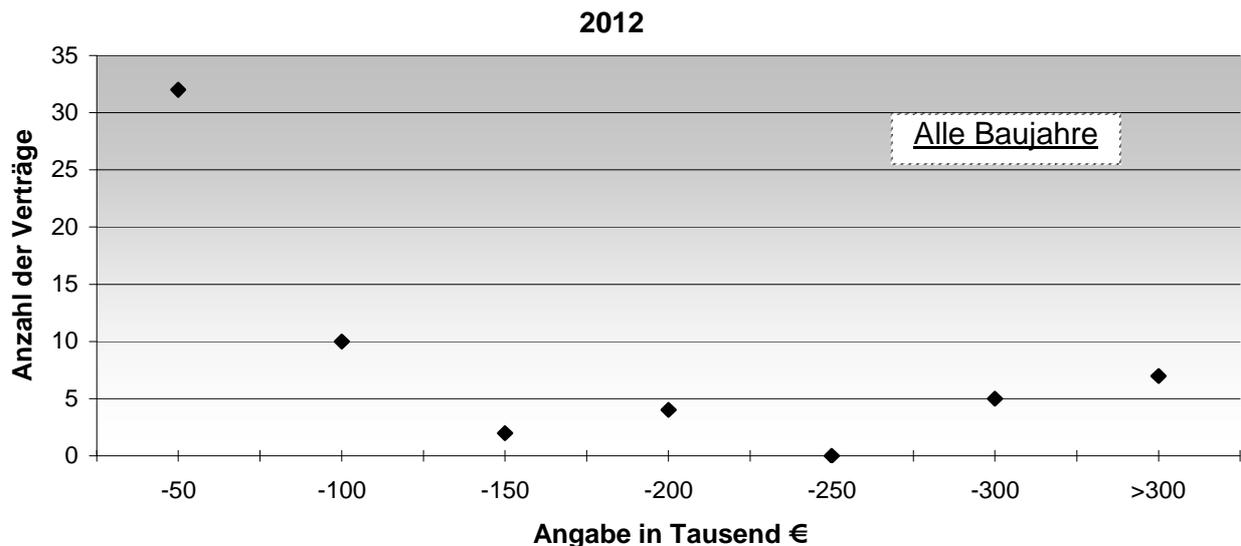
Die Verteilung der 41 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Umsätze in den Preissegmenten

Die Verteilung der 60 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



8.9 Sonstige bebaute Objekte

Aus dem Zeitraum 2008 – 2012 lagen 7 Kauffälle bebauter Wohngrundstücke im *Außenbereich* vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 23 – 100 %. Der Mittelwert ergab sich bei **50 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen bei ca. 700 – 2.000 m².

Aus 136 Kauffällen von *Verkehrsflächen* im Zeitraum 2011 - 2012 ergibt sich das nachfolgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen (32 Kauffälle) wurden Preise von 0,15 – 1,03 €/m² registriert. Der Mittelwert liegt hier bei **0,45 €/m²**.

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen (104 Kauffälle) ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 0 – 40 %. Der Mittelwert liegt bei **6 %** vom Baulandwert.

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

Aus dem Zeitraum ab 2009 lagen 4 Kauffälle für *Campingplatzflächen* mit einem Bodenpreisniveau von **0,96 – 5,50 €/m²** vor. Die Flächengrößen lagen bei ca. 2.500 – 17.200 m².

9. Bodenrichtwerte

9.1 Allgemeines

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr zum Stichtag 31. Dezember (RL BRW – BB Nr. 3), auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Jahres, 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 31. Dezember 2012 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 23. und 30. Januar 2013 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

Ein Auszug der veröffentlichten Bodenrichtwerte befindet sich unter 9.2.

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 Bodenrichtwerte-DVD kann beim Kundenservice der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg käuflich erworben werden.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Darstellung der Bodenrichtwerte



Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen werden wie folgt dargestellt:

1. Angaben Bodenrichtwert
2. Wertbeeinflussende Merkmale

zu 1. Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter; Entwicklungszustand; beitrags- und abgaberechtlicher Zustand; Sanierungs- und Entwicklungszusatz

zu 2. Art der baulichen Nutzung; Maß der baulichen Nutzung; Angaben zum Grundstück

Beispiele:

9 B ebf
M f900

Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

gemischte Baufläche; Grundstücksfläche 900 m²

100 B

WA o (I-II) f(400-1.200)

Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; (ein- bis zweigeschossige Bebauung); (Grundstücksfläche 400 – 1.200 m²)

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Folgende frei vereinbarte Nutzungsentgelte (ausgewiesen in €/m² und Jahr) wurden vom Gutachterausschuss ab dem Jahr 2000 registriert. Die Daten **der Vertragsabschlüsse** 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
Arensdorf		0,40 (1)
Bad Saarow	1,20 – 1,28 (3)	
- Wassergrundstücke	2,30 – 2,50 (2)	
Beerfelde		0,15 (7)
Beeskow	0,69 – 1,70 (8)	0,03 – 0,59 (28)
Braunsdorf	1,02 (34)	1,02 (1)
Bremsdorf	1,10 (1)	0,10 – 0,77 (3)
Briesen		0,51 (3)
Br.-Finkenheerd		0,30 – 0,31 (10)
Buchholz		0,15 (11)
Coschen		0,14 (1)
Dammendorf	1,02 – 1,28 (17)	0,77; 1,12 (2)
Demitz		0,10 (5)
Diensdorf-Radlow	0,77 – 1,57 (21)	
Erkner (Hohenbinde)	1,20 – 2,00 (4)	
Friedland		0,03 – 0,05 (8)
Fürstenwalde	0,92 – 2,00 (41)	0,20 – 1,50 (22)
Gosen	1,43 (4)	
Groß Lindow		0,30 (2)
Grünheide	0,63 – 1,65 (8)	0,79 – 1,74 (5)
- Wassergrundstücke	1,50 – 1,79 (12)	
- Uferstreifen		0,42 – 2,56 (12)
Hangelsberg	0,77 – 1,03 (17)	0,33 – 1,80 (4)
Kagel	<i>teilweise</i> 0,89 – 2,79 (28)	
- Wassergrundstücke	<i>Staffelverträge</i> 2,07 – 3,23 (12)	
Kienbaum	0,51 (1)	0,31 – 0,60 (8)
Kieselwitz		0,77; 0,80 (2)

Lage	bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen teilweise auch Gärten
Kobbeln	0,23 (1)	
Kolpin	3,20 (1)	
Kossenblatt		0,13 – 0,30 (2)
Langewahl OT Streitberg <i>tlw. Staffelv.</i>	0,37 – 1,15 (6)	
Lebbin		1,00 (1)
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 – 0,80 (3)
Mönchwinkel	0,68 (1)	
Müllrose	1,02 – 1,45 (31)	1,02 – 1,28 (9)
Neuzelle		0,17 – 0,28 (20)
Neu Zittau <i>teilweise Staffilverträge</i>	1,59 – 3,06 (18)	
Ossendorf		0,20 (1)
Pohlitz	0,61 (1)	
Rauen	0,92 (1)	
Schöneiche	1,53 – 1,64 (9)	0,18 – 0,38 (7)
Schönfelde		0,15 (9)
Spreeau	0,74 (1)	
Spreehagen	0,92 – 1,00 (12)	
Steinhöfel		0,15 – 0,67(10)
Steindorf	0,56 (1)	
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)	0,54 – 1,53 (6)
Werder	1,02 – 1,52 (3)	0,31 (1)
Wiesenau		0,30 (5)
Woltersdorf	1,15 – 1,53 (9)	
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	Garagenstellplätze	Einheit	Stichtag
Alt Madlitz	<i>frei vereinbart</i>	40,90	€/Stellplatz und Jahr	--
Arensdorf	<i>frei vereinbart</i>	61,65 – 93,53	€/Stellplatz und Jahr	--
Beerfelde	<i>frei vereinbart</i>	22,58 – 30,59	€/Stellplatz und Jahr	--
Beeskow	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 51,30	€/Stellplatz und Jahr	--
Briesen	<i>frei vereinbart</i>	46,02	€/Stellplatz und Jahr	--
Br.-Finkenheerd	<i>frei vereinbart</i>	30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Buchholz	<i>frei vereinbart</i>	30,90 – 31,55	€/Stellplatz und Jahr	--
Demnitz	<i>frei vereinbart</i>	31,36 – 32,33	€/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	--
Groß Lindow	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 40,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Grünheide	<i>frei vereinbart</i>	31,36	€/Stellplatz und Jahr	--
Heinersdorf	0,04		DM/m ² und Jahr	06.98
Kienbaum	<i>frei vereinbart</i>	31,36	€/Stellplatz und Jahr	--
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 – 60,00	€/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
Schönfelde	<i>frei vereinbart</i>	32,01 – 61,43	€/Stellplatz und Jahr	--
Spreenhagen	<i>frei vereinbart</i>	31,00 – 60,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Spreenhagen	90,-		€/ha und Jahr	13.11.07
Steinhöfel	<i>frei vereinbart</i>	30,76 – 32,24	€/Stellplatz und Jahr	--
Trebatsch	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Werder	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Wiesenau	<i>frei vereinbart</i>	30,00	€/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 - 2012 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 2013 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	Flächen 60 – 192 m ²	
- sanitäre Einrichtungen		
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 15)	3,5 – 8,0 Mittelwert = 5,5 (Anzahl 18)	
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 1)
Büroräume - gute Ausstattung - Zentralheizung - Abgeschlossenheit - sanitäre Einrichtungen	3,7 – 10 Mittelwert = 6,9 (Anzahl 9)	0,6 – 8,7 Mittelwert = 4,5 (Anzahl 29)	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		1,11 – 8,95 (Anzahl 15)	
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-/ Bildungsfreizeiteinrichtungen	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 18) 13 – 60 €/Monat - Stellplatz Garage (Anzahl 8)		
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 = 2,3 (Anzahl 26)	
Freiflächen ca. 300 – 4.700 m ²	0,28 – 0,76	Mittelwert = 0,52 (Anzahl 9)	

Für weitere Orte im Kreisgebiet wurden Mieten für Gewerberäume des Zeitraumes ab 2009 (€/m²) wie folgt registriert.

Ort	Nutzung	Nutzfläche (m²)	Spanne	Mittelwert
Erkner	Ladengeschäfte	64 – 108	5,0 – 12,2	8,0 (3)
	Büroräume und Arztpraxen	59 – 563	4,6 – 5,7	5,3 (3)
Storkow	Ladengeschäfte	28 – 851	4,1 – 13,3	7,8 (8)
Schöneiche	Ladengeschäfte	110 – 239	4,0 – 5,11	4,6 (2)
	Büroräume und Arztpraxen	16 – 110	5,0 – 5,2	5,1 (2)
Gosen	Ladengeschäfte	22 – 8941	2,6 – 30,5	13,3 (22)
	Büroräume und Arztpraxen	22 - 352	3,0 – 8,4	4,7 (17)

Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummietten 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 Mieterhöhungsbegründung nach § 558 a BGB.

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

- Schöneiche 2000
- Fürstenwalde 2005
- Eisenhüttenstadt 2012

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes wurden im Zeitraum 2009 – 2012 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	Wohnfläche in m ²	Neubau und sanierter Altbau	Wohnfläche in m ²
Ahrendorf	--		3,7 – 5,0 (4)	63 – 160
Bad Saarow	--		5,3 – 6,3 (6)	49 – 113
Beeskow	2,0 – 3,0 (3)	68	3,7 – 7,2 (33)	43 – 49
Briesen	--		3,4 – 4,1 (5)	26 – 27
Eisenhüttenstadt	2,8 – 3,4 (30) Mittelwert = 3,1	*	2,9 – 6,4 (125) Mittelwert = 4,7	*
Erkner	--		4,8 – 8,6 (18)	80 – 125
-Wassergrundstücke	--		6,5 – 10,5 (13)	65 – 160
Fürstenwalde	2,7 – 4,9 (57)	34 – 88	3,1 – 6,7 (417) Mittelwert = 4,7	29 – 164
Gölsdorf	2,7 – 3,8 (3)	50 – 82	--	
Grünheide	2,4 – 3,9 (2)	111 – 116	3,6 – 6,7 (3)	80 – 120
- Wassergrundstücke			8,2 – 8,4 (3)	64 – 75
Heinersdorf	--		2,0 – 4,0 (3)	60
Kagel	--		4,0 – 5,0 (4)	50 – 60
Langewahl/Streitberg	--		4,8 (4)	60 – 80
Lindenberg	--		2,3 – 5,0 (6)	40 – 131
Müllrose	2,9 – 4,2 (6)	59 – 140	5,5 – 7,0 (2)	84 – 105
Neuendorf im Sande	1,2 – 2,3 (5)	55 – 108	--	
Rauen	--		4,5 – 5,5 (4)	65 – 85
Schöneiche	4,5 – 4,6 (3)	37 – 75	3,7 – 7,4 (13)	22 – 82
Storkow	--		3,3 – 5,7 (10)	34 – 70
Stremmen	--		4,4 (4)	112
Woltersdorf	--		6,4 – 7,7 (10)	57 – 94

* Ein Großteil der Mieten sind Mittelwerte gesamter Wohnblocks der Wohnungsbaugenossenschaften. Eine Ausweisung der Wohnflächen ist daher nicht möglich.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse haben auf der Basis von Marktbeobachtung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Transparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird insbesondere durch Marktaufklärung mittels aus der Kaufpreissammlung abgeleiteter Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte erreicht, die einzelfallbezogene Markttransparenz durch Erstattung individueller Verkehrswertgutachten.

Im Einzelnen haben die Gutachterausschüsse folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Beobachtungen und Analysen des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erstattung von Gutachten
- Erhebung und Auswertung von Miet- und Pachtdate

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) 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 59 / 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 / -69 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 Frankfurt (Oder) (LOS-FF)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 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)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11 / 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 03 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 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 66-256; 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 95-182 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 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: 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: 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 2012 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	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	135	↗	01.01.2013	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	418	↘	01.01.2013	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	290	↘	31.01.2013	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	389	↘	31.12.2012	4,1
Arendorf		Steinhöfel	381	↗	31.12.2012	18
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.297	↗	07.03.2013	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	106	↘	31.01.2013	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	551	↘	31.12.2012	11,2
Beeskow		Beeskow	7.495	↗	13.02.2013	36
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	91	↘	01.01.2013	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	983	↘	31.01.2013	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	412	↗	31.01.2013	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	209	↘	01.01.2013	5
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	311	↘	31.01.2013	11,1
Bornow		Beeskow	193	↘	13.02.2013	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	260	↗	03.02.2012	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	460	↘	31.12.2012	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	206	↘	31.01.2013	7,9
Briescht		Tauche	208	↗	31.12.2012	11
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.772	↘	31.01.2013	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.364	↘	31.12.2012	13,5
Buchholz		Steinhöfel	261	↘	31.12.2012	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	560	↘	01.01.2013	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	191	↗	31.12.2012	19,6
Chossewitz		Friedland	120	↘	31.12.2012	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	332	↘	31.01.2013	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	119	↘	07.03.2013	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	214	→	31.12.2012	31,7
Demnitz		Steinhöfel	300	↗	31.12.2012	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	523	↗	30.09.2012	10
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	555	↘	07.03.2013	4
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	55	↘	01.01.2013	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	30.068	↘	30.09.2012	53,4
Erkner		Erkner	11.534	↗	31.12.2012	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	200	↗	31.01.2013	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	161	↘	31.12.2012	4,2
Friedland		Friedland	645	↘	31.12.2012	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	977	↘	31.12.2012	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.949	↗	16.04.2013	63,6
Giesensdorf		Tauche	242	↗	31.12.2012	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	497	↘	01.01.2013	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	168	→	31.01.2013	8
Gölsdorf		Steinhöfel	107	↘	31.12.2012	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	196	↘	31.12.2012	13
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	370	↘	31.12.2012	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	409	↘	01.01.2013	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.575	↘	03.02.2013	2,3
Groß Briesen		Friedland	238	→	31.12.2012	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	129	↘	31.12.2012	18,1
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.738	↘	31.12.2012	15,3
Groß Muckrow		Friedland	295	↘	31.12.2012	14,8

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	448	↘	01.01.2013	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	154	↘	31.12.2012	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.896	↘	08.03.2013	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	310	↘	31.12.2012	13,1
Günthersdorf		Friedland	159	↘	31.12.2012	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.764	↘	08.03.2013	40,6
Hartmannsdorf	Spreehagen	Spreehagen	711	↘	03.02.2012	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	284	↘	31.12.2012	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.009	↘	31.12.2012	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	137	↗	31.01.2013	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	491	↘	01.01.2013	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	724	↗	31.01.2013	14
Jänickendorf		Steinhöfel	195	↘	31.12.2012	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.193	↗	08.03.2013	22,7
Karras		Friedland	55	↗	31.12.2012	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	294	↘	31.12.2012	16
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.01.2013	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	302	↗	08.03.2013	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	415	↘	31.12.2012	11,2
Klein Muckrow		Friedland	109	↘	31.12.2012	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	184	↘	31.12.2012	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	164	→	31.01.2013	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	185	↘	13.02.2013	7
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	265	↗	07.03.2013	8,7
Kossenblatt		Tauche	473	↘	31.12.2012	13,6
Krügersdorf		Beeskow	183	→	13.02.2013	10,2
Kummerow		Friedland	119	↘	31.12.2012	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	508	↘	31.12.2012	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	814	↗	07.03.2013	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	611	↗	31.01.2013	6
Lebbin	Spreehagen	Spreehagen	s. Markgrafpieske		03.02.2012	4,3
Leißnitz		Friedland	358	↘	31.12.2012	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	345	↘	31.12.2012	23,7
Lindenberg		Tauche	807	↘	31.12.2012	13,1
Lindow		Friedland	92	↘	31.12.2012	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	→	31.01.2013	4,4
Markgrafpieske	Spreehagen	Spreehagen	754	↘	03.02.2012	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	227	↘	31.12.2012	16,7
Mittweide		Tauche	158	↗	31.12.2012	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	934	↘	31.12.2012	13
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	350	↘	31.01.2013	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	260	↘	08.03.2013	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.417	↗	31.12.2012	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	279	↗	07.03.2013	6,6
Neu Zittau	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.404	↗	03.02.2012	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.01.2013	36,4
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	310	↗	01.01.2013	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	408	↘	31.12.2012	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.126	↘	31.01.2013	16,8
Niewisch		Friedland	158	↘	31.12.2012	9,6
Oegeln		Beeskow	191	→	13.02.2013	5,8

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen		31.12.2012	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	187	↘	31.01.2013	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	244	↘	31.01.2013	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	452	↗	07.03.2013	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	344	↘	01.01.2013	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	253	↗	31.12.2012	5,3
Pieskow		Friedland	170	↗	31.12.2012	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	651	↗	31.01.2013	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	413	↘	31.12.2012	9,5
Radinkendorf		Beeskow	140	↘	13.02.2013	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		07.03.2013	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	287	↘	31.12.2012	26,9
Ranzig		Tauche	368	↘	31.12.2012	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	318	↘	31.01.2013	4
Rauen	Spreehagen	Rauen	1.970	↗	03.02.2012	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	733	→	07.03.2013	8,8
Reudnitz		Friedland	98	↘	31.12.2012	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	121	↗	31.12.2012	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	658	↘	31.12.2012	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2012	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	98	↗	01.01.2013	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2012	5,3
Schadow		Friedland	136	↘	31.12.2012	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	468	↗	31.12.2012	33,6
Schneeberg		Beeskow	177	↘	13.02.2013	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.234	↘	31.12.2012	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	170	↘	31.12.2012	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2012	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	127	→	31.12.2012	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	153	→	31.01.2013	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	260	↘	31.12.2012	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	275	↗	31.01.2013	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	634	↗	08.03.2013	13,7
Spreehagen	Spreehagen	Spreehagen	1.497	↘	03.02.2012	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	496	↘	31.12.2012	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	360	↗	31.01.2013	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.543	↘	31.12.2012	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	107	↘	31.01.2013	5,2
Stremmen		Tauche	231	↘	31.12.2012	6
Tauche		Tauche	403	↗	31.12.2012	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	194	↘	31.12.2012	12,8
Trebatsch		Tauche	579	↗	31.12.2011	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	439	↗	16.04.2013	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	168	↘	31.01.2013	28
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	767	↘	31.12.2012	5,8
Weichensdorf		Friedland	225	↗	31.12.2012	8
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	872	→	31.01.2013	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.502	↗	07.03.2013	25,1
Werder		Tauche	86	↘	31.12.2011	5,8
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.284	↘	31.12.2012	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	197	→	31.01.2013	12,3

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	110	↘	01.01.2013	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	62	↗	31.12.2012	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	7.861	↗	31.12.2012	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2011	3,6
Zeust		Friedland	114	↗	31.12.2012	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.582	↗	31.12.2012	28,7

Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 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*

Finanzwesen

Bergweiler, Stephan

Adolph, Annetta

Czaja, Werner

Hoffmann, Doris

Dobrick, Kerstin

Maletti, Brigitte

Dr. agr. Grafe, Bernd

Steinmetz, Bärbel

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

Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis)

Arrondierungsflächen	25
Außenbereich.....	46
Bauerwartungsland	24
Campingplatz	46
Dauerkleingärten.....	30
Deichausbau	31
Deponieflächen	31
Eckgrundstücke.....	25
Eigentumswohnungen.....	41
Erbbauzins	25
Fischzucht dienende Gewässer	30
Flächengrößen Bauland.....	23
Forstwirtschaftliche Flächen	29
Friedhofsflächen.....	31
Gartenland hausnah.....	30
Gewässerflächen	30
Gewerbemieten.....	52
Grünanlagen	31
Indexreihen	16
Landwirtschaftliche Flächen	27
Landwirtschaftliche Objekte	29
Liegenschaftszins.....	37, 38, 41
Marktanpassungsfaktor	35
Nutzungsentgelte	49 - 51
Ökologische Ausgleichsflächen.....	30
Sportplätze.....	24
Straßenaus- und Neubau	31
Umrechnungskoeffizienten.....	19, 20
Unland	29
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	24
Verkehrsflächen	46
Wassergrundstücke	24
Windkraftanlagen	24
Wohnflächenpreise	33, 39, 43
Wohnungsmieten	55
Zwangsversteigerungen.....	14

Beeskow

April 2013

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