

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



**Grundstücksmarktbericht
Landkreis Oder-Spree 2013**

Impressum

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

Telefon: 03366 35-1710 bis 351713
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

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	Flächen.....	23
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.3.1	Preisniveau	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1	Preisniveau	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6	Sonstiges Bauland.....	24
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	Begünstigtes Agrarland.....	30
6.2.5	Unland	30
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	30
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	31

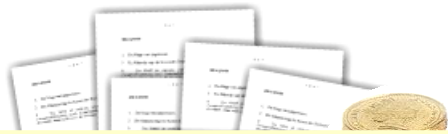
8.	Bebaute Grundstücke	34
8.1	Allgemeines	34
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	34
8.2.1	Umsätze in den Preissegmenten.....	34
8.2.2	Umsatzentwicklung in den Preissegmenten	36
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	37
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	39
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	41
8.3.1	Umsätze in den Preissegmenten.....	41
8.3.2	Umsatzentwicklung in den Preissegmenten	42
8.3.3	Liegenschaftszinssätze	43
8.4	Wohnungseigentum	43
8.4.1	Allgemeines	43
8.4.2	Preisniveau	43
8.5	Teileigentum	45
8.6	Mehrfamilienhäuser	45
8.6.1	Umsätze in den Preissegmenten	45
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	46
8.6.3	Marktanpassungsfaktoren	46
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	47
8.7.1	Umsätze in den Preissegmenten.....	47
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	47
8.8.1	Umsätze in den Preissegmenten.....	47
8.9	Sonstige bebaute Objekte.....	48
9.	Bodenrichtwerte	49
9.1	Allgemeines	49
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	50
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	51
10.1	Nutzungsentgelte.....	51
10.2	Mieten.....	54
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	56
Anhang	57	
	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	57
	Städte, Ämter und Gemeinden LOS.....	58
	Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS	60
	Mitglieder des Gutachterausschusses LOS-FF	64
	Sachwortverzeichnis	65

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Starker Zuwachs bei forstwirtschaftlichen Grundstücken

Bebaute Grundstücke

Steigerung der Anzahl der Verträge bei einem Rückgang des Geldumsatzes.



Umsatzentwicklung

bei gesteigerter Anzahl der Verträge Anstieg des Flächenumsatzes jedoch Rückgang des Geldumsatzes



Eigentumswohnungen

Rückgang der Verträge und des Geldumsatzes S. 47

Aussagen im Grundstücksmarktbericht

Unbebaute Baugrundstücke (S. 16)

gleichbleibender Geldumsatz bei Rückgang des Flächenumsatzes



Landwirtschaftliche Flächen

Anstieg der Anzahl der Verträge um ca. 44 % zum Vorjahr sowie des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes S. 27 - 30

Zwangsversteigerungen

Anstieg der Anzahl um ca. 15 % zum Vorjahr speziell bei den EFH, ZFH und RH S. 14

Für den Sachverständigen

Umrechnungskoeffizienten	S. 19 - 22
Wohnflächenpreise	} ab S. 35
Marktanpassungsfaktoren	
Liegenschaftszinssätze	

2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt den 23. Grundstücksmarktbericht mit der 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 176.914 Einwohnern an (Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. September 2013).

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. NHN. 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.

Die Eisenbahnlinien 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.

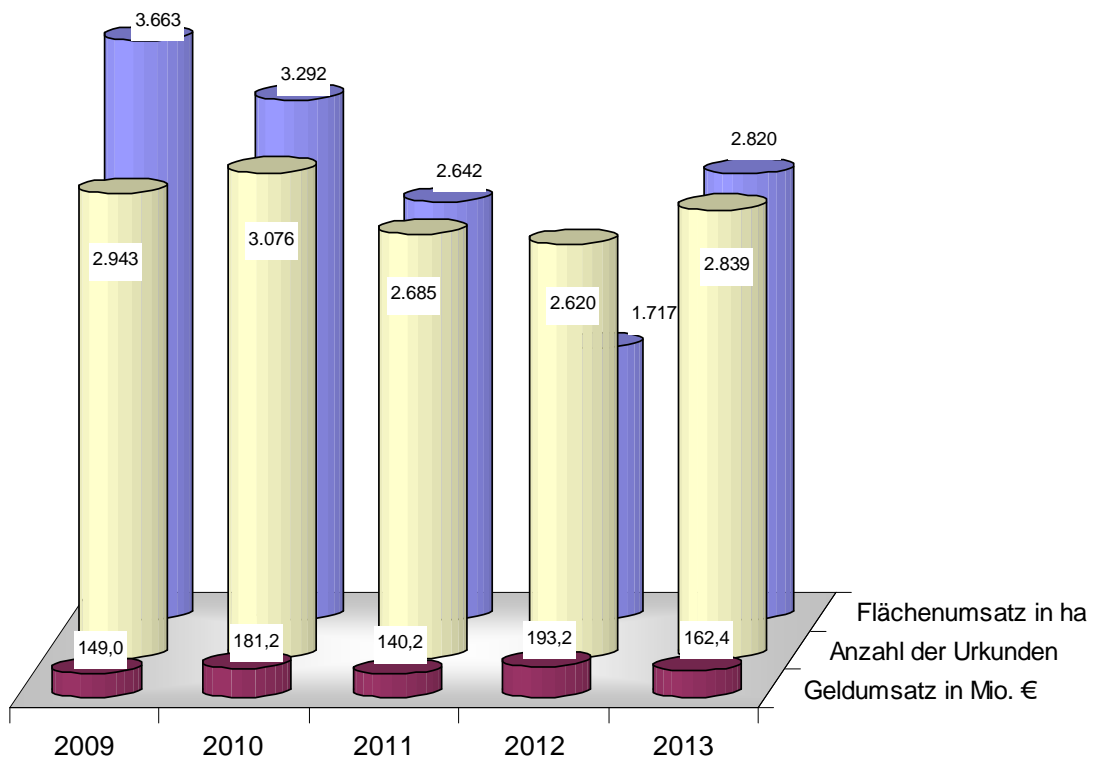
Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

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 des Landkreises Oder-Spree 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
2013	2.839	2.820	162,4



4.1 Vertragsvorgänge

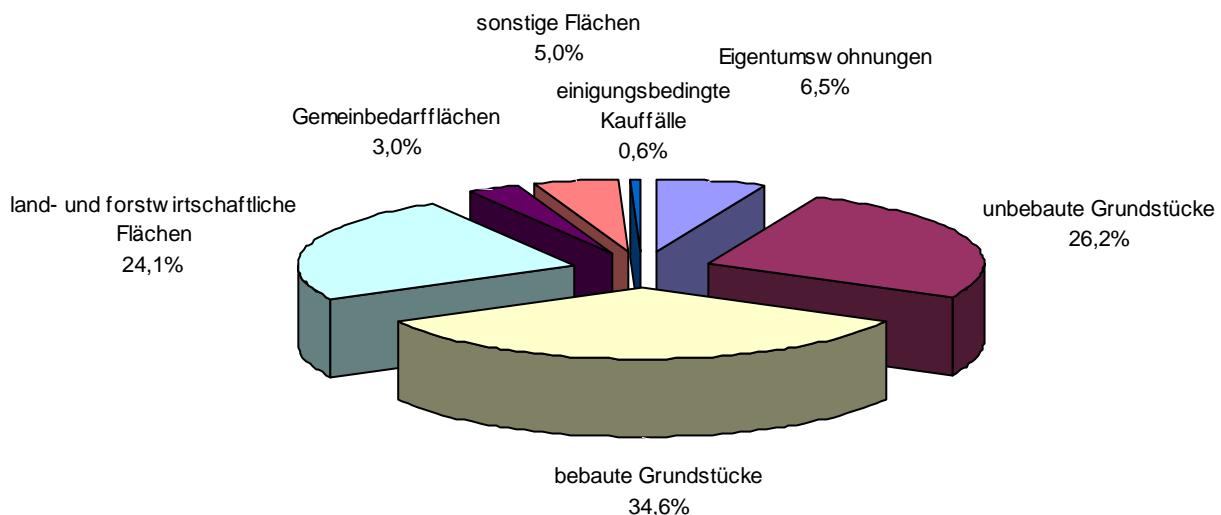
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.839 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 457 dieser Verträge (19 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

Die 2.382 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 2003 – 2013.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2013	2.382	1.388	823	156	15

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.

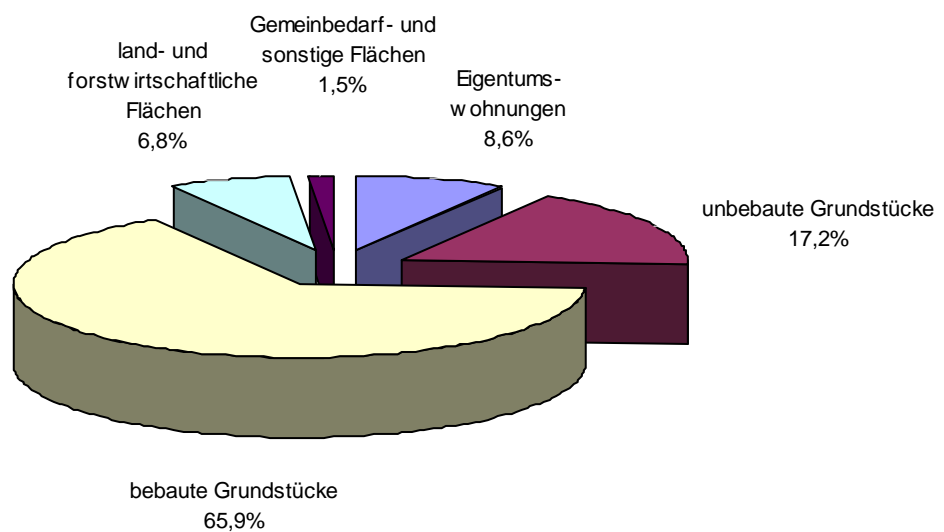
<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Berliner Umland	20,5
weiterer Metropolenraum	79,5
- Mittelzentren	20,4
- Randlage zu den Mittelzentren	7,0
- Orte mit Fremdenverkehr	15,3
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,1
- Dörfer	31,7

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 162,4 Millionen € umgesetzt.

Im Jahr 2012 waren es 193,2 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



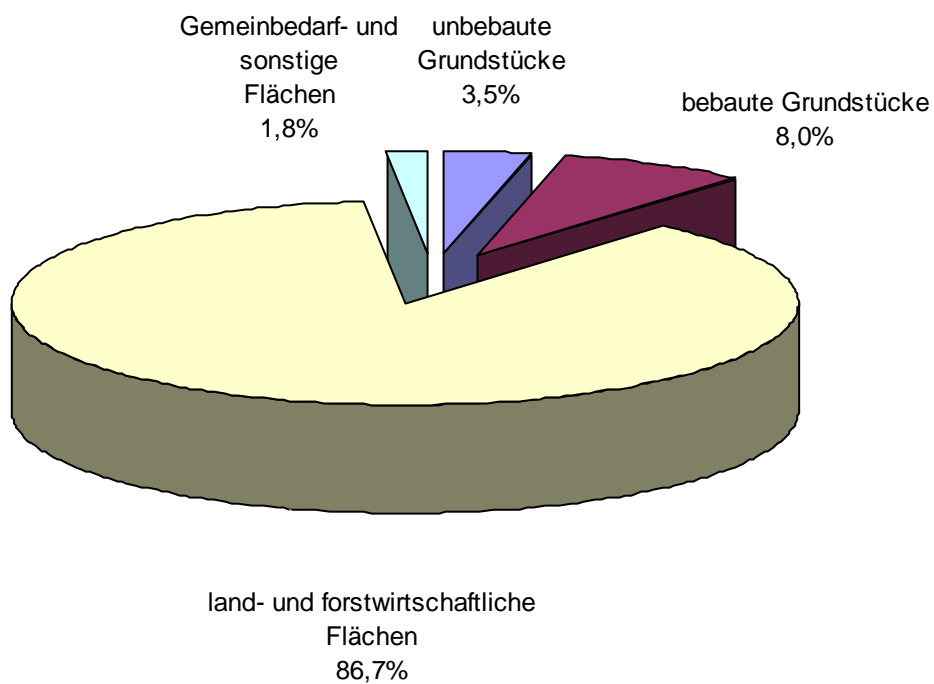
Region	% des Gesamtumsatzes
Berliner Umland	31,7
weiterer Metropolenraum	68,3
- Mittelzentren	25,4
- Randlage zu den Mittelzentren	3,3
- Orte mit Fremdenverkehr	21,0
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,9
- Dörfer	15,7

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum wechselten 2.820 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Im Jahr 2012 waren es 1.717 ha Grundstücksfläche.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

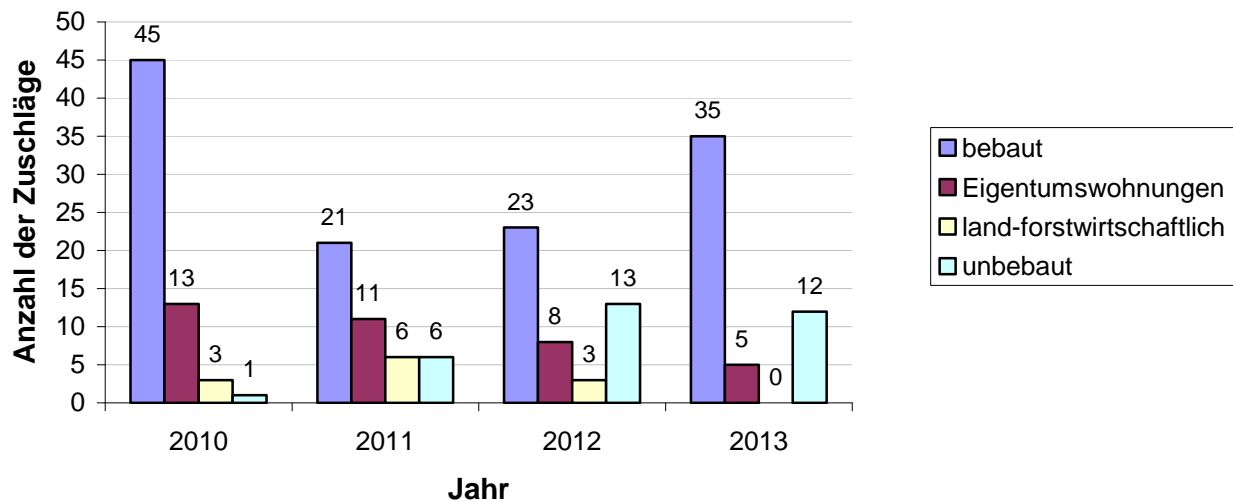


Die Zuordnung zu den Regionen:

Region	% des Gesamtumsatzes
Berliner Umland	6,1
weiterer Metropolitanraum	93,9
- Mittelzentren	10,5
- Randlage zu den Mittelzentren	13,8
- Orte mit Fremdenverkehr	15,4
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,2
- Dörfer	52,0

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 54 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2012 hat sich die Anzahl um 15 % erhöht. In den Jahren 2010 bis 2013 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 2013		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaut	10 (12)*	5 % - 113 %	58 %
bebaut	32 (35)*	10 % - 152 %	74 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	25	42 % - 152 %	77 %
Wochenendhäuser	1	143 %	143 %
sonstige Objekte	2	10 % - 70 %	40 %
Gewerbeobjekte	4	10 % - 104 %	53 %
Eigentumswohnungen	5	44 % - 92 %	71 %

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

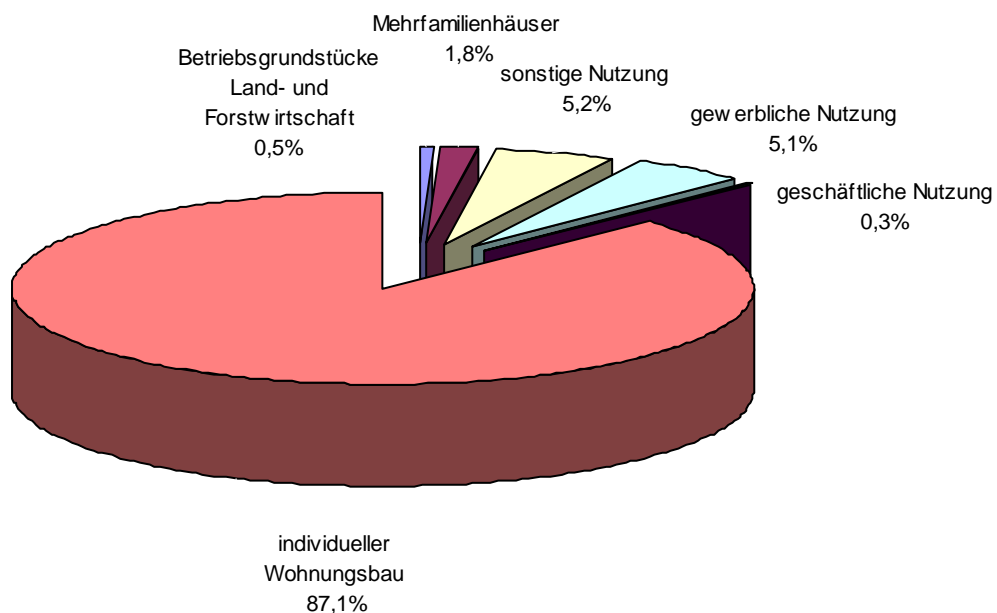
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2011	547	79,1 ha	21,9 Mio. €
2012	569	100,8 ha	27,0 Mio. €
2013	630	97,6 ha	27,9 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 baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Flächen.

Baugrundstücke	Anzahl	Individueller Wohnungsbau €/m ² Grundstücksfläche		
		Spanne		arithm. Mittel
		Min	Max	
Berliner Umland	123	19	145	71
Mittelzentren	52	20	75	53
Randlage zu Mittelzentren	31	10	50	32
Fremdenverkehrsorte	64	10	292	61
Kleinstädte / Amtsgemeinden	12	8	45	28
Dörfer	60	5	46	17

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 2003 – 2013

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: 414
 Kaufpreisniveau: 40 – 120 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Jahr	Index	Anzahl
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	97,1	19
2013	106,8	17

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 296
 Kaufpreisniveau: 18 – 75 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Jahr	Index	Anzahl
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
2013	100,4	18

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle: 423
 Kaufpreisniveau: 15 – 54 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Jahr	Index	Anzahl
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	114,2	50
2013	93,0	34

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 87
 Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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
2013	95,1	5

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:	2008 – 2013
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	1.000 m ²
	Stichprobenumfang:	67 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,36

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,20
600	1,16
700	1,12
800	1,07
900	1,04
1.000	1,00
1.100	0,96
1.200	0,93
1.300	0,90
1.400	0,87
1.500	0,84
1.600	0,81
1.700	0,79
1.800	0,76
1.900	0,73
2.000	0,71

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	15 – 30,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2008– 2013
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	900 m ²
	Stichprobenumfang:	58 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,10

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

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	31 – 50,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2008 – 2013
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	800 m ²
	Stichprobenumfang:	230 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,43

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,28
500	1,18
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	0,78

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **51 – 64,- €/m²**
 Auswerteperioda: 2008 – 2013
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 1.500 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 900 m²
 Stichprobenumfang: 52 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,40

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,18
500	1,15
600	1,11
700	1,07
800	1,04
900	1,00
1.000	0,96
1.100	0,93
1.200	0,89
1.300	0,85
1.400	0,82
1.500	0,78

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **65 – 100,- €/m²**
 Auswerteperioda: 2008 – 2013
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 1.500 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m²
 Stichprobenumfang: 159 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,52

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,20
500	1,14
600	1,09
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,92
1.100	0,88
1.200	0,85
1.300	0,81
1.400	0,78
1.500	0,75

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	1,18
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	0,78

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 Flächen

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

Ort / Ortsteil		Anzahl	Mittel m ²	Min m ²	Max m ²
Bad Saarow-Pieskow	2010 - 2013	102	830	170	1500
Beeskow	2010 - 2013	22	870	460	1370
Berkenbrück	2010 - 2013	6	1000	740	1250
Brieskow-Finkenheerd	2010 - 2013	5	850	530	1350
Eisenhüttenstadt	2010 - 2013	78	580	160	1500
Erkner	2010 - 2013	101	640	450	1300
Fürstenwalde/Nord	2010 - 2013	35	710	200	1450
Fürstenwalde/Süd	2010 - 2013	84	760	400	1500
Görsdorf (S)	2010 - 2013	14	900	700	1350
Gosen	2010 - 2013	10	630	420	1100
Grünheide	(M k. A.) 2010 - 2013	45	670	380	1170
Hangelsberg	2010 - 2013	5	760	520	1000
Hartmannsdorf	2010 - 2013	7	900	780	1060
Kagel	2010 - 2013	28	800	460	1380
Kehrigk	2010 - 2013	2	660	610	710
Kummersdorf	2010 - 2013	6	940	500	1440
Langewahl	2010 - 2013	11	760	530	940
Mixdorf	2010 - 2013	4	780	400	1320
Müllrose	2010 - 2013	41	810	320	1400
Neuzelle	2010 - 2013	23	710	480	1180
Rauen (Ortslage)	2010 - 2013	2	725	700	750
Schöneiche (B)	2010 - 2013	24	930	580	1380
Spreenhagen	2010 - 2013	7	670	510	1000
Storkow	(M k. A.) 2010 - 2013	30	790	390	1500
Wendisch Rietz	(M k. A.) 2010 - 2013	27	820	450	1370
Wiesenu	2010 - 2013	5	1080	720	1260
Woltersdorf	2010 - 2013	105	750	220	1500
Ziltendorf	2010 - 2013	9	740	340	1360

k. A. = keine Angabe, bedeutet erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 11 Kauffälle selbstständig bebaubarer Bauflächen für den Geschosswohnungsbau registriert. 2 Kauffälle waren für die Auswertung nicht geeignet. Für Flächen von 860 m² - 3.070 m² lag das Preisniveau zwischen 45 €/m² und 255 €/m².

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 21 Kauffälle gewerblicher Bauflächen, die selbstständig bebaubar sind, registriert. 3 Kauffälle waren für die Auswertung nicht geeignet.

Für Flächen von 330 m² - 30.000 m² lag das Preisniveau zwischen 3 €/m² und 69 €/m².

.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Auswertung von 29 Kauffällen des Zeitraumes 2011 – 2013 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	9	3 – 34	17
2 = qualifizierte Bauerwartung	7	7 – 44	26
3 = Rohbauland	13	13 – 75	49

- 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 2012 – 2013 registrierten 83 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

<i>Grundstücksmerkmal</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Fläche m²</i>	<i>% vom BRW</i>		
			<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Mittel</i>
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	21	134 – 3.626	71	399	187
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg, sowie anderes Fremdeigentum	13	520 – 4.299	87	244	154
⇒ Wassernähe bis 300 m	49	160 – 3.096	74	178	112

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 – 2013 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 7 Kauffälle des Zeitraumes 2011 - 2013 mit Bodenpreisen von **1,00 – 17,46 €/m²** ausgewertet.

- Bei der Inanspruchnahme von Flächen für *Energieanlagen* wurden folgende Kaufpreise (ohne Nebenvergütung) registriert.

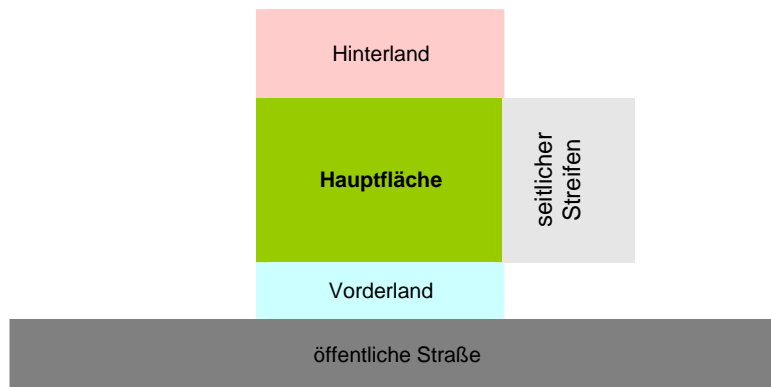
	Inanspruchnahme	
	landwirtschaftl. Flächen	Flächen lt. B-Plan
Windkraftanlagen 2008 – 2010	0,41 – 0,62 €/m ² (5)	
Photovoltaikanlagen 2010 – 2013	--	2,85 – 7,49 €/m ² (7)

- Nach Auswertung der 71 Kauffälle von *Eckgrundstücken* des Zeitraumes 2012 - 2013 ergibt sich das Bodenpreisniveau im Verhältnis zum Bodenrichtwert für Bauland in der Spanne von 36 – 125 %. Der Mittelwert liegt bei **98 %** vom Bodenrichtwert für Bauland.
- 102 Kauffälle von *Arrondierungsflächen*, ohne Zukäufe von Wassergrundstücken, wurden im Zeitraum 2012 - 2013 bei Flächengrößen von 50 – 400 m² mit einem Wert von 12 – 190 % des Baulandwertes registriert. Der Mittelwert liegt bei **77 %** vom Bodenrichtwert für Bauland. Die Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden auf ihre baurechtliche Notwendigkeit und Lage zur Hauptfläche hin ausgewertet.

Grundsätzliche Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

- Vorderland (z. B. Hauptfläche muss Anschluss an öffentliche Straße haben)
- Hinterland (z. B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit)
- seitlicher Streifen (z. B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung von Baumöglichkeiten)

Lageschema



Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	
8	14	100	58 %

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	
17	17	106	65 %

Zukäufe von Vorderland und alle baurechtlich notwendigen Fläche der anderen 2 Lagen

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	
77	12	190	82 %

5.7 Erbbaurechte

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbaurechtsverträge registriert:

Art des Erbbaurechtes	2012		2013	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
1 Erstmalige Begründung	7		2	1
2 Verkauf an den Erbbauberechtigten	19		5	
3 Verkauf des Erbbaurechtes		3		2
4 Vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	1	2	1	
5 Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	1	1		
Kauffälle insgesamt	28	6	8	3

Im Zeitraum 2012 – 2013 wurden folgende Werte für Erbbaurechte registriert:

geplante Nutzung als Eigenheimstandort (unbebaute Kauffälle)

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (7)	450 – 1900 m ²	90 - 99 Jahre	4 %

Unter Beachtung des demografischen Wandels ist die Stadt Eisenhüttenstadt bereit, einen ermäßigten Erbbauzins auszugeben. Dieser liegt zwischen 2,5 und 3,0 % und dient als Steuerungselement, um junge Familien und deren Kinder langfristig an die Gemeinde zu binden, sowie Senioren zu ermutigen, Wohneigentum zu bilden.

Gewerbliche Nutzung

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (2)	2.300 – 5.000 m ²	66 - 77 Jahre	6 – 7 %
bebaut (2)	860 – 5.700 m ²	33 – 66 Jahre	5 %

Soziale Nutzung

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
bebaut (1)	560 m ²	50 Jahre	2 %

() Anzahl der Kauffälle

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 Anstieg der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um ca. 44 %. Von den 583 Kauffällen wurden 9 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 aufgeführten Bodenpreisniveaus nicht einbezogen werden.

Die verbleibenden 574 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- ➔ 265 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- ➔ 198 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- ➔ 111 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. €
2013	965,5 ha → 6,8 Mio. €	1.129,4 ha → 2,9 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden 5 Bodenrichtwertzonen angelegt:

Zone I	Berliner Randgebiet
Zone II	Odervorland
Zone III	Beeskower Platte
Zone IV	Ziltendorfer Niederung
Zone V	Neuzeller Niederung

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	0,23 – 1,77	25 – 34	3
II	0,27 – 1,20	21 – 48	47
III	0,08 – 1,26	12 – 50	77
IV	0,15 – 0,41	17 – 64	19
V	0,15 – 0,64	23 – 44	7

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,03 – 0,53	24 – 38	14
II	0,28 – 0,62	24 – 40	12
III	0,20 – 0,62	18 – 42	29
IV	0,12 – 0,30	29 – 45	9
V	0,12 – 0,24	35 – 38	3

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

Auch eine Abhängigkeit des Preises von der Flächen wurde anhand der ausgewerteten Kauffälle nicht nachgewiesen.

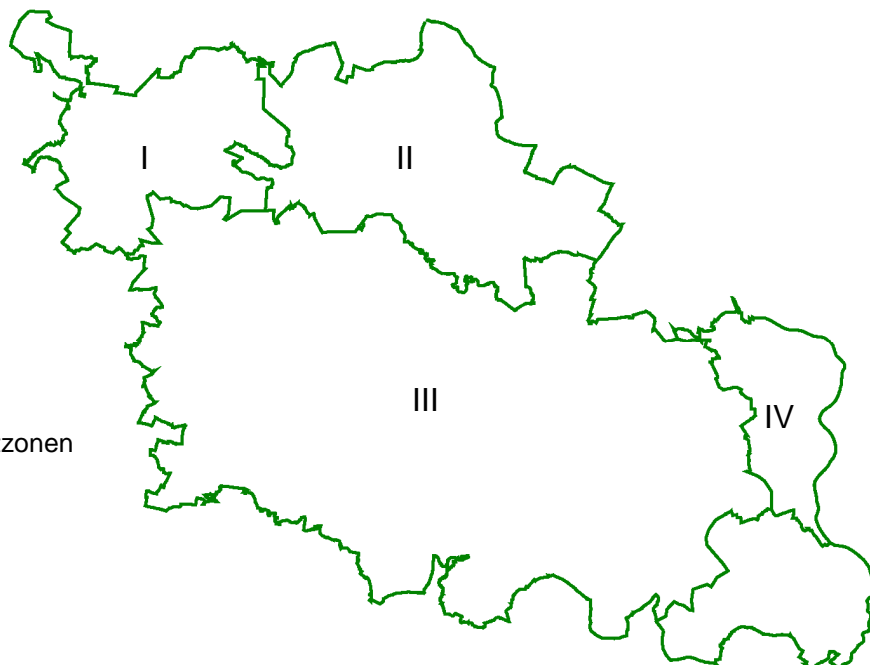
Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in folgenden Tabellen sowie im brandenburg-viewer (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>) und auf einer DVD ausgewiesen.

Preisentwicklung

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zeitraum 2011 – 2013 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker		
	1. Jan. 2012	31. Dez. 2012	31. Dez. 2013
I	0,60 €/m ²	0,60 €/m ²	0,76 €/m ²
II	0,62 €/m ²	0,73 €/m ²	0,73 €/m ²
III	0,41 €/m ²	0,39 €/m ²	0,41 €/m ²
IV	0,28 €/m ²	0,30 €/m ²	0,27 €/m ²
V	0,25 €/m ²	0,30 €/m ²	0,32 €/m ²

Zone	Bodenrichtwert Grünland		
	1. Jan. 2012	31. Dez. 2012	31. Dez. 2013
I	0,24 €/m ²	0,28 €/m ²	0,28 €/m ²
II	0,29 €/m ²	0,45 €/m ²	0,42 €/m ²
III	0,34 €/m ²	0,29 €/m ²	0,37 €/m ²
IV	0,19 €/m ²	0,25 €/m ²	0,21 €/m ²
V	0,12 €/m ²	0,12 €/m ²	0,17 €/m ²



- Skizze
 Bodenrichtwertzonen
 ➤ Acker
 ➤ Grünland
 ➤ Forst

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Auf Grund nicht nachgewiesener Abhängigkeiten wurden keine Indexreihen ermittelt.

6.2.3 Höfe, landwirtschaftliche Objekte

In den Geschäftsjahren 2008 – 2013 wurden 23 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 10,00 €/m².

- ➔ Schweinestallanlagen (5) 0,61 – 3,75 €/m² ➔ Geflügelstallanlage (1) 2,00 €/m²
- ➔ Rinderstallanlagen (6) 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 (6) 1,50 – 8,00 €/m²

6.2.4 Begünstigtes Agrarland

Es wurden im Landkreis 30 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,49 – 2,50 €/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, 12 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,06 – 0,35 €/m², der Mittelwert beträgt **0,18 €/m²**. Der Median beträgt **0,16 €/m²**.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,06 – 0,88 €/m² im gesamten Kreisgebiet, einschließlich Aufwuchs.

Forstwirtschaftliche Flächen (Zonenübersicht Seite 29)					
Zone	Bodenrichtwert €/m ²			Preisniveau €/m ² und Anzahl 2013	
	1. Jan. 2012	31. Dez. 2012	31. Dez. 2013		
I	0,30	0,26	0,42	0,23 – 0,88	10
II	0,34	0,38	0,40	0,09 – 0,51	29
III	0,33	0,31	0,31	0,06 – 0,69	97
IV	0,19	0,21	0,19	0,15 – 0,28	5
V	0,13	0,23	0,27	0,18 – 0,38	5

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

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

▫ Hausnahes Gartenland

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

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

aus 27 Kauffällen (2012 - 2013)
mit 2 – 44 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei **18 %**,
der Median liegt bei **17 %**.

➤ *ländlichen Bereich*

aus 63 Kauffällen (2012 - 2013)
mit 3 – 62 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei **18 %**,
der Median liegt bei **16 %**.

- 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 die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für *ökologische Ausgleichsflächen* lag im Zeitraum 2011 – 2013 bei **0,15 – 0,90 €/m²**. Es wurden 21 Kaufverträge ausgewertet.
- Im Zeitraum 2012 – 2013 wurden 12 Kauffälle für *Gewässerflächen* registriert. Für Flächen von 0,01 – 2,5 ha lag das Preisniveau bei **0,10 – 0,34 €/m²**.
- Das Preisniveau für *Kiesabbauf Flächen* im Zeitraum 1999 – 2012 liegt bei **0,35 – 2,50 €/m²** und für *Sandabbauf Flächen* im Zeitraum 2010 – 2011 (2) bei **0,10 – 0,13 €/m²**, jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes.
- Das erzielte Bodenpreisniveau von *Dauerkleingärten* (12 Kauffälle) lag im Zeitraum 2012 - 2013 bei **0,40 – 6,48 €/m²**. Die zugehörigen Flächen liegen bei 180 – 2.500 m².

- Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus Kauffällen des Zeitraumes 2010 – 2013 zu 0,74 – 5,59 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 2 – 25 %, mit einem Mittelwert von **9 %**. Der Median liegt bei **8 %**.
- Im Zeitraum 2012 – 2013 wurden 23 Kauffälle für *private Grünflächen* (ohne Parkanlagen und Grundstücken an Seen) registriert. Für Flächen von 138 m² - 3.893 m² lag das Preisniveau zwischen 0,78 – 3,62 €/m² im Mittel bei **1,84 €/m²**. Die Flächen der ausgewerteten Kauffälle sind teilweise in B-Plänen als Grünflächen festgesetzt und auch teilweise bewaldet.
- Die Auswertung von 22 Kauffällen für *private Wegeflächen* ergab folgende Orientierungswerte:

	Anzahl	Preisniveau €/m ²
Land- und forstwirtschaftliche Wege	12	0,08 – 1,00
Wege im bebauten Gebiet	10	0,40 – 13,52
- Die 7 Kauffälle von *Friedhofsflächen* lagen im Zeitraum ab 2000 bei 0,26 – 2,10 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich ein Mittelwert von **7 %**. Der Median liegt bei **5 %**.
- Für *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 2012 – 2013 42 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,29 – 0,70 €/m² bei einem Mittelwert von **0,38 €/m²**. Der Median liegt bei **0,40 €/m²**.

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für *Straßenaus- und Neubau sowie Radwegebau und Alleenbepflanzungen* wurden aus 53 Kauffällen folgende Preisniveaus ohne Nebenentschädigung registriert:

Landwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	arithmetisches Mittel €/m ²	Median €/m ²
12	29 – 42.043	0,28 – 1,00	0,52	0,41

Forstwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	arithmetisches Mittel €/m ²	Median €/m ²
41	3 – 13.999	0,38 – 0,96	0,58	0,53

Davon ausgewiesen mit Preis für den Bestand 39 Kauffälle

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Preisanteil für den Bestand	Preisanteil für den Boden
39	3 – 13.999	0,50 – 0,96	0,42 – 0,84	0,04 – 0,21

8. Bebaute Grundstücke

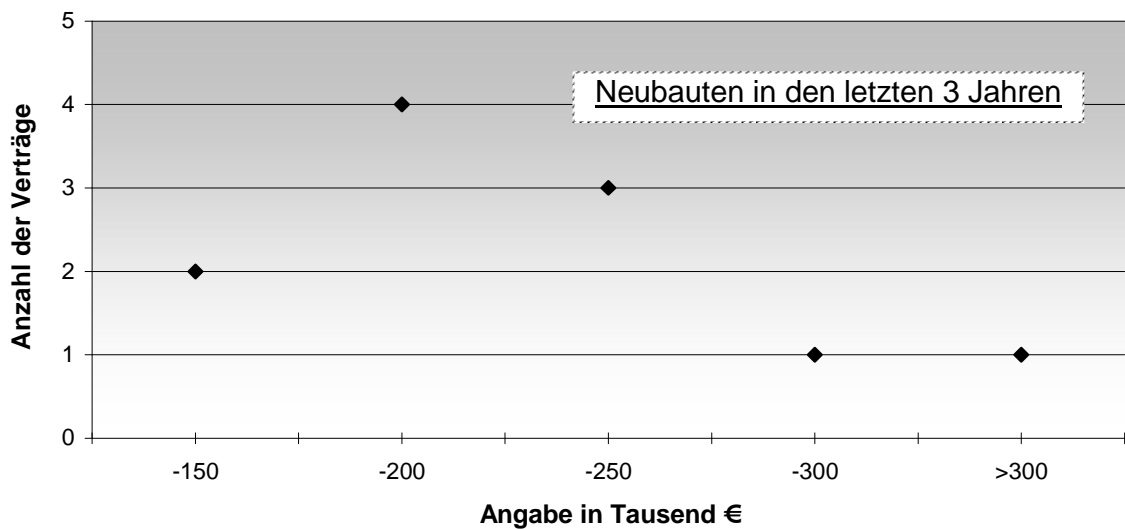
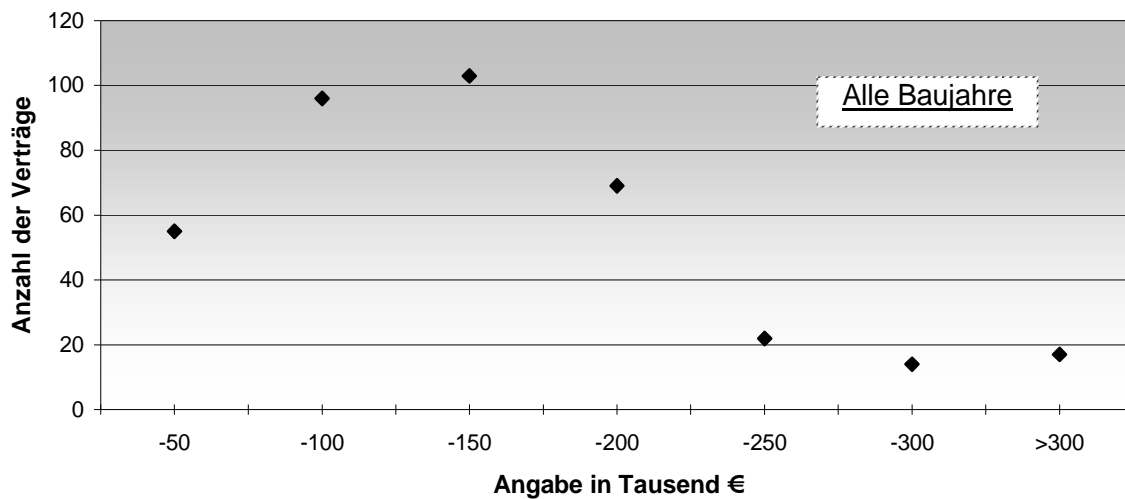
8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2012	750	210,8 ha	138,8 Mio €
2013	823	226,8 ha	107,1 Mio €

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Umsätze in den Preissegmenten

Die Verteilung der 376 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 269 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2012 - 2013 ergeben sich die folgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

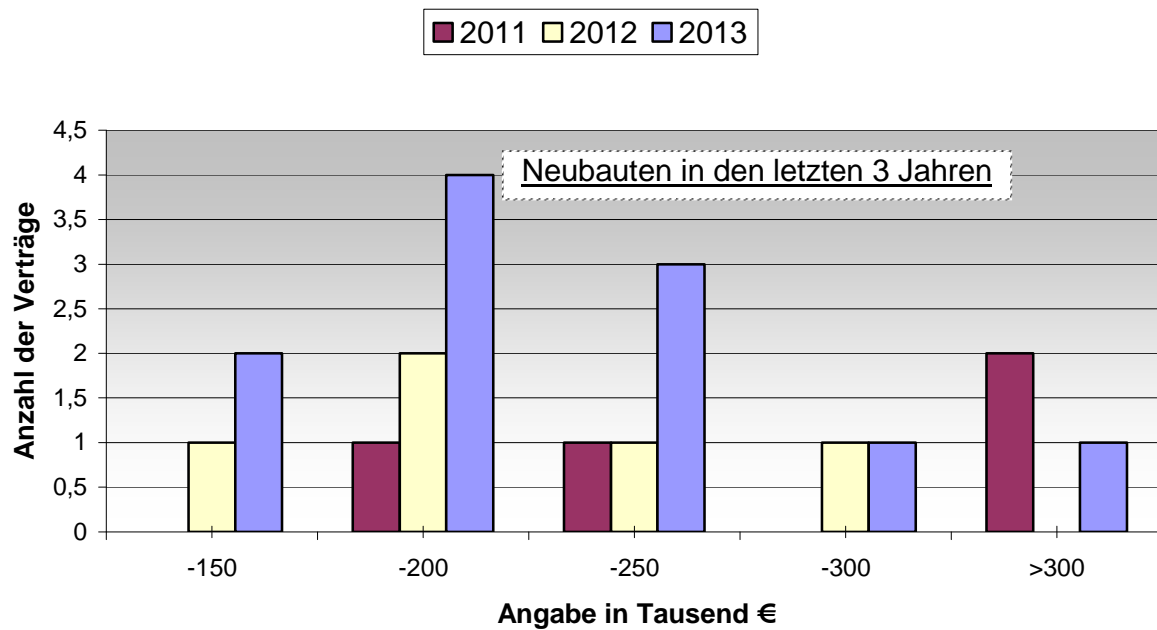
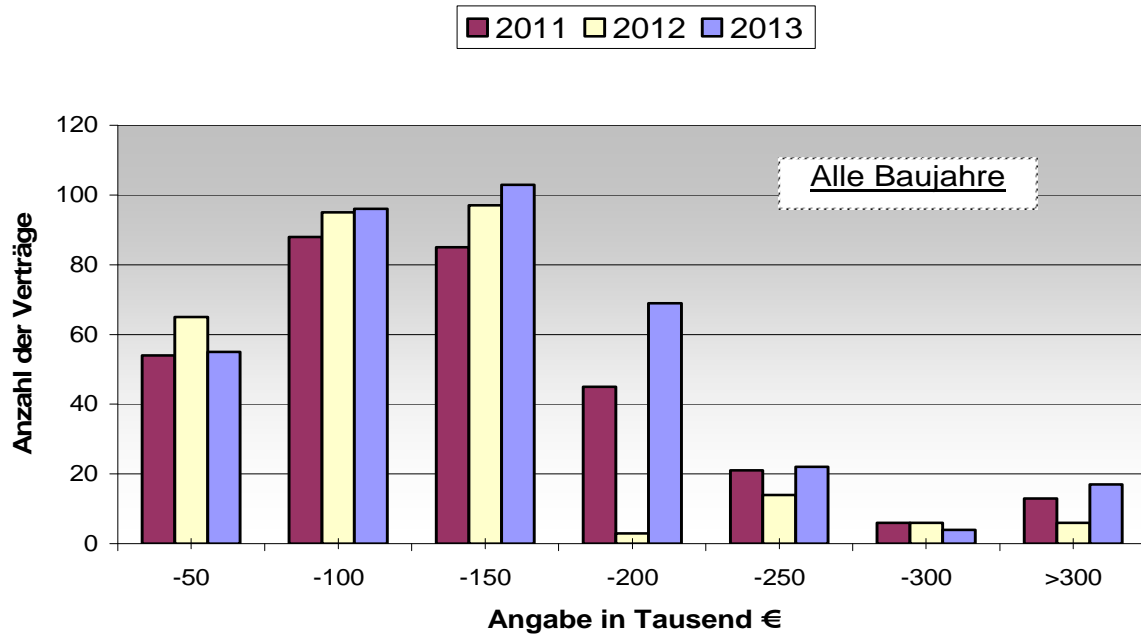
	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>	<u>Median</u>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	118	100 – 2.230	→	853,- €/m ² WF	798,-
	1949 – 1990	59	251 – 1.915	→	968,- €/m ² WF	917,-
	1991 – 2010	79	677 – 2.403	→	1.320,- €/m ² WF	1.261,-
	2011 – 2013	13	1.184 – 2.215	→	1.674,- €/m ² WF	1.639,-

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>Median</u>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	48	69 – 1.095	→	462,- €/m ² WF	394,-
	1949 – 1990	24	139 – 1.114	→	561,- €/m ² WF	470,-
	1991 – 2010	20	604 – 2.027	→	1.151,- €/m ² WF	1.184,-
	2011 – 2013	4	1.253 – 1.575	→	1.473,- €/m ² WF	1.532,-

8.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2011 – 2013 in den einzelnen Preissegmenten:



8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Anpassung des vorläufigen 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:

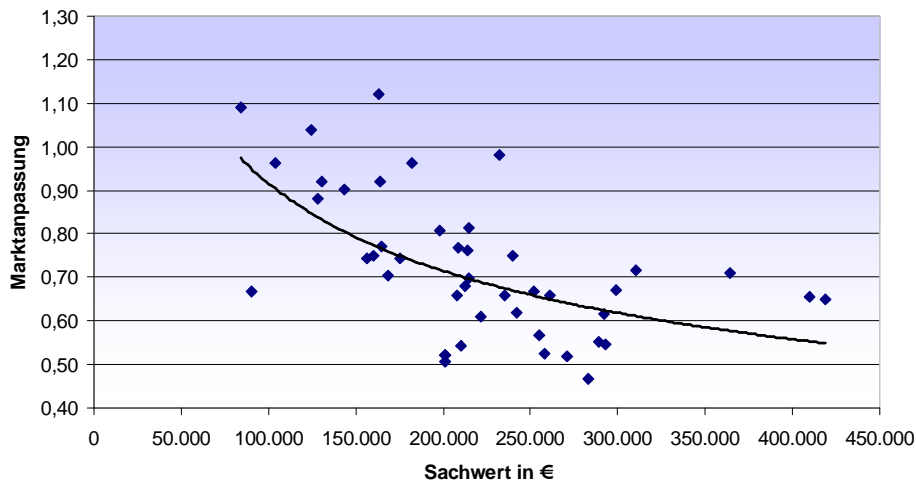
Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

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 (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)	
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)	
Bodenpreisniveau:	9 – 125 €/m ²	
Außenanlagen:	3 – 5 % vom vorläufigen Sachwert der Gebäude	

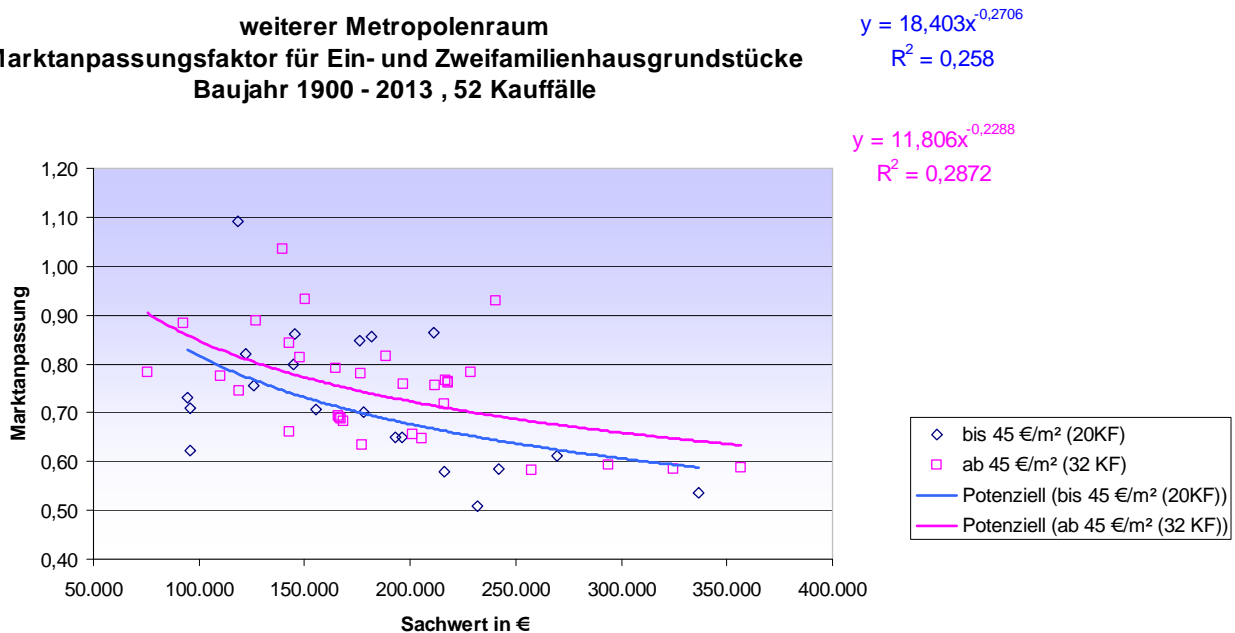
Ermittlungsgrundlage für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Wohngrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z. B. bei Wassergrundstücken, Stadtvillen oder Außenbereichslagen.

Die sich aus der Auswertung von insgesamt 97 Kauffällen für die Regionstypen Berliner Umland (45) und weiterer Metropolitanraum (52) des Zeitraumes 2011 – 2013 in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ergebenden Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

Berliner Umland
Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1900 - 2013, 45 Kauffälle



weiterer Metropolitanraum
Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1900 - 2013 , 52 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. Folgende Näherungsberechnungen:

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

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>
Auswerteperitraum:	2010 – 2013
Kaufpreisanzahl:	77 Ein- und Zweifamilienhäuser 27 Reihemittel- bzw. Reihenendhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (77 Kauffälle), Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, freistehend und als Doppelhaushälfte, haben Wohnflächen von 72 – 186 m². Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 1,8 – 6,7 %, durchschnittlich 4,0 % im gesamten Landkreis Oder-Spree.

Berliner Umland (25)	2,6 % – 6,7 %	mittlerer Zinssatz = 4,1 %
Weiterer Metropolenraum (52)	1,8 % – 6,7 %	mittlerer Zinssatz = 3,9 %

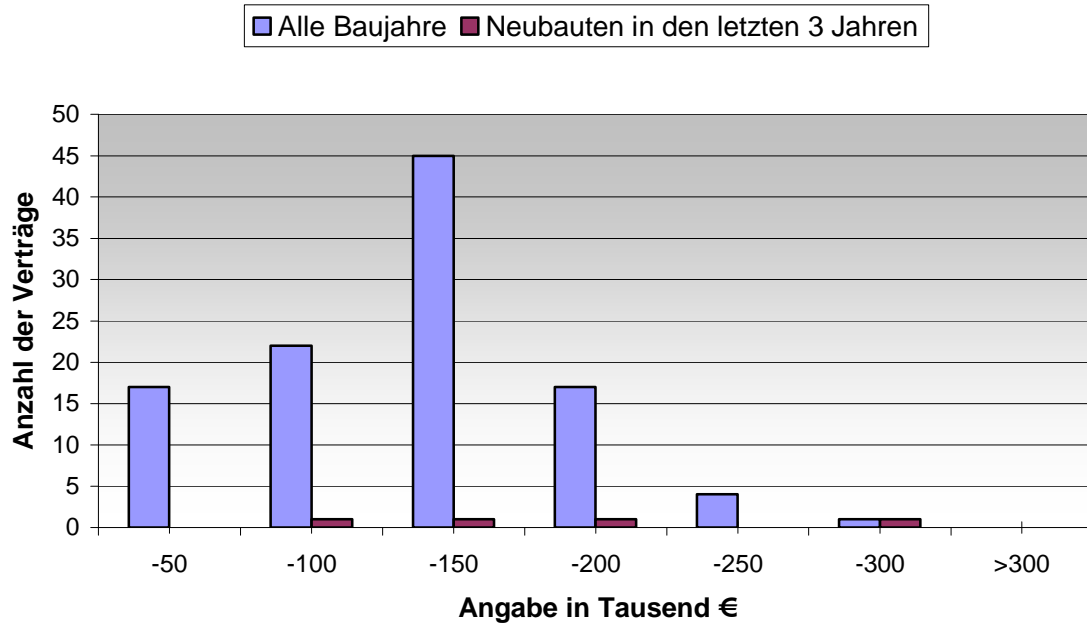
Auswertung **Reihenhäuser** siehe unter 8.3.3, Seite 41

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



Nach der Auswertung von 136 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2012 – 2013, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die folgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

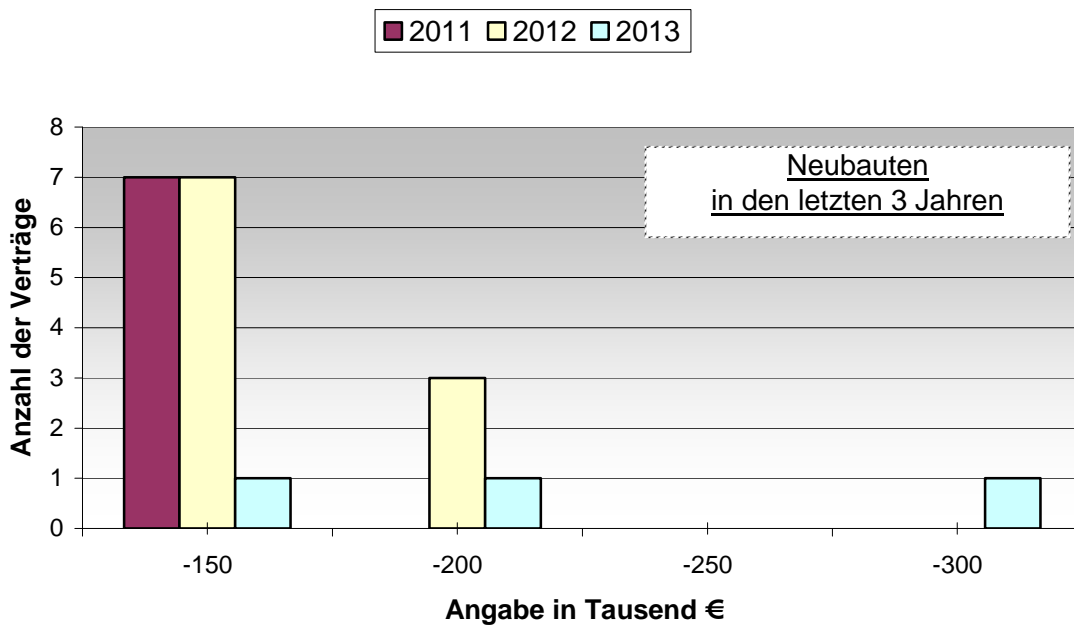
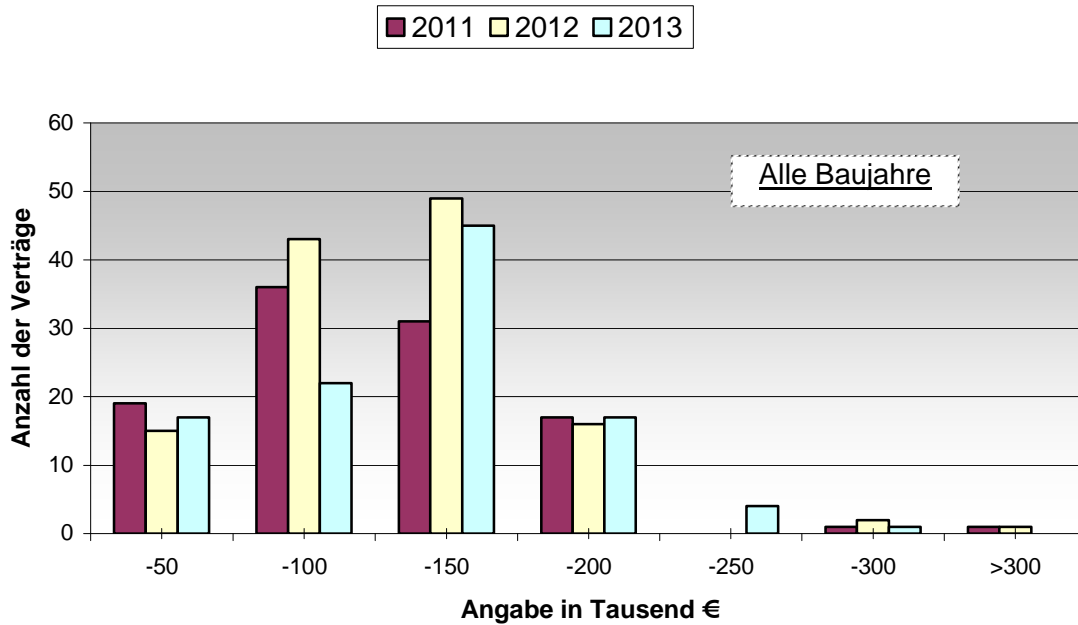
	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>	<u>Median</u>
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	< = 1948	47	138 – 1.973	→	816,- €/m ² WF	786,- €/m ² WF
	1949 – 1990	10	536 – 1.433	→	948,- €/m ² WF	1.039,- €/m ² WF
	1991 – 2010	63	733 – 1.858	→	1.152,- €/m ² WF	1.149,- €/m ² WF
	2011 – 2013	16	1.183 – 1.644	→	1.415,- €/m ² WF	1.332,- €/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>Median</u>
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	< = 1948	10	288 – 774	→	533,- €/m ² WF	548,- €/m ² WF
	1949 – 1990	5	250 – 1.111	→	578,- €/m ² WF	291,- €/m ² WF
	1991 – 2010	7	746 – 1.235	→	995,- €/m ² WF	962,- €/m ² WF
	2011 – 2013	7	1.019 – 1.373	→	1.278,- €/m ² WF	1.365,- €/m ² WF

8.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2011 – 2013 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



8.3.3 Liegenschaftszinssätze

Die 27 untersuchten Reihenhausgrundstücke des Zeitraumes 2010 – 2013 haben Wohnflächen von 72 – 154 m². Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 4,1 – 6,8 %.

mittlerer Zinssatz = **5,3 %**

Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Seite 39.

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

8.4 Wohnungseigentum

8.4.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2011	136	13,1 Mio. €
2012	197	19,0 Mio. €
2013	156	13,9 Mio. €

8.4.2 Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich im Zeitraum 2012-2013 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	Median €/m ² WF
Bad Saarow	Erstverkauf	1	75	1.733	1.733	1.733
	Weiterveräußerung					
	- Ortslage	5	45 - 162	778 - 2.576	1.484	1.351
	- direkte Wasserlage	3	70 - 82	1.629 - 3.420	2.382	2.098
Eisenhüttenstadt	- Ferienwohnungen	11	69 - 120	975 - 3.435	1.805	1.873
	Erstverkauf	4	47 - 89	1.436 - 1.682	1.540	1.521
Erkner	Weiterveräußerung	1	61	- 1.008	1.008	1.008
	Weiterveräußerung	4	36 - 65	526 - 768	666	685
Fürstenwalde	Erstverkauf	5	82 - 140	1.668 - 2.012	1.856	1.793
	Weiterveräußerung	30	42 - 88	405 - 1.300	718	782
Grünheide	Weiterveräußerung	1	71	1.479	1.479	1.479
Reichenwalde	Weiterveräußerung	1	61	426	426	426
Schöneiche	Erstverkauf	1	68	1.100	1.100	1.100
	Weiterveräußerung	3	50 - 90	1.197 - 1.389	1.275	1.240
Wendisch Rietz (Ferienwohnungen)	Weiterveräußerung	2	89 - 181	520 - 1.243	882	882

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

Ort		Anzahl	WF m ²		Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF	Median €/m ² WF
Bad Saarow	Erstverkauf						
	- Ortslage	17	56	- 102	1.122 - 2.537	1.973	1.964
	- direkte Wasserlage	3	85	- 114	2.941 - 3.281	3.066	2.976
	Weiterveräußerung						
	- Ortslage	10	50	- 162	1.034 - 2.692	1.591	1.441
	- direkte Wasserlage	4	70	- 82	2.000 - 3.827	2.641	2.369
	- A-ROSA-Komplex	39	40	- 104	1.674 - 2.806	2.031	2.009
	- Ferienwohnungen	11	69	- 120	1.141 - 3.550	1.968	2.041
Beeskow	Weiterveräußerung	12	51	- 91	473 - 784	653	686
Beerfelde	Weiterveräußerung	5	60	- 113	351 - 517	426	417
Diensdorf	Erstverkauf (mit Bootsliegeplatz)	1		103	2.602	2.602	2.602
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	9	67	- 103	914 - 1.437	1.094	1.063
	Weiterveräußerung	9	60	- 104	655 - 1.538	1.088	1.085
Erkner	Erstverkauf	1	36		861	861	861
	Weiterveräußerung	2	57	-	614 - 961	788	788
Fürstenwalde	Erstverkauf	1	60		1.533	1.533	1.533
	Weiterveräußerung	38	39	- 116	511 - 1.345	891	882
Grünheide	Weiterveräußerung						
	- Ortslage	5	71	- 116	862 - 1.549	1.179	1.264
	- direkte Wasserlage	3	64	- 91	1.648 - 2.154	1.897	1.890
Müllrose	Erstverkauf	4	76	- 88	1.364 - 1.874	1.609	1.600
Reichenwalde	Weiterveräußerung	1	61		525	525	525
Schöneiche	Erstverkauf	2	68		1.172 - 1.232	1.202	1.202
	Weiterveräußerung	19	28	- 90	600 - 1.444	1.026	1.029
Storkow	Weiterveräußerung	7	32	- 180	156 - 920	648	833
Trebus	Weiterveräußerung	1	100		939	939	939
Wendisch Rietz	Weiterveräußerung (Ferienwohnungen)	10	81	181	607 - 1.402	1.192	1.237
Woltersdorf	Weiterveräußerung	3	72	- 74	826 - 1.216	964	849

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

Das Preisniveau beträgt für

- ⇒ Stellplätze in Tiefgaragen 4.000 - 10.000 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze im Freien 1.000 - 3.500 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze in Garagen 2.000 - 9.000 € pro Stellplatz

8.5 Teileigentum

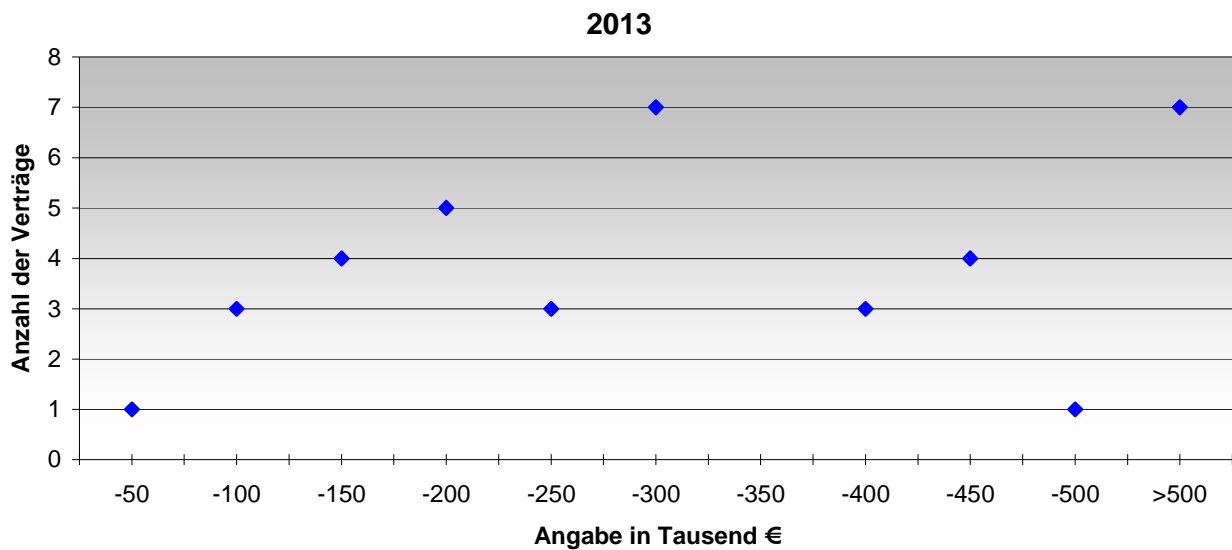
Im Geschäftsjahr wurden 17 Verkäufe von Teileigentum registriert.

- 5 Gewerbeeinheiten 27.000 – 100.000 €
- 3 Hotelapartements 1.000 – 2.000 €
- 3 Tiefgaragenstellplätze 3.900 – 10.000 €
- 2 Stellplätze im Freien je 4.500 €
- 2 Garagenstellplätze je 2.400 €
- 2 Hobbyräume je 9.000 €

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Umsätze in den Preissegmenten

Die Verteilung der 38 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Für den Zeitraum 2012 - 2013 wurden aus 32 Kauffällen die folgenden Werte registriert.

Wohnflächenpreise, **einschließlich Bodenwertanteile**

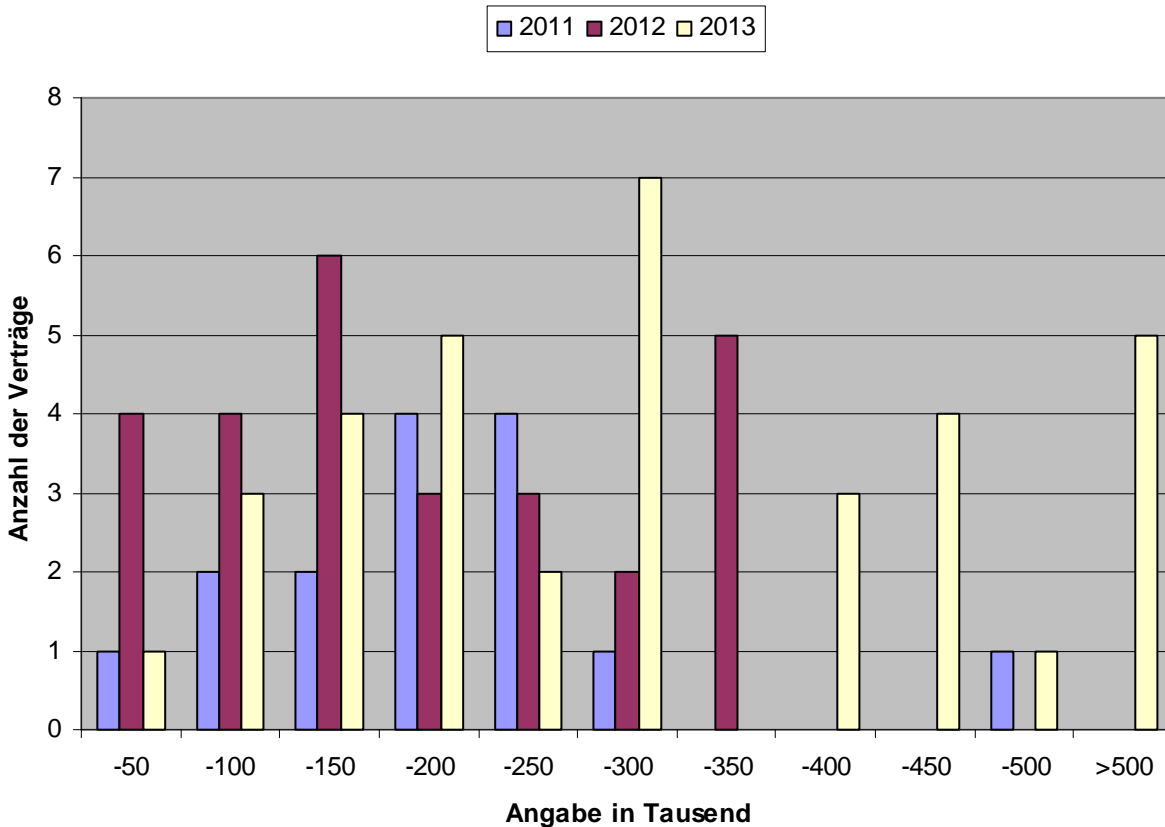
	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Median</u>
Mehrfamilienhäuser	< = 1948	24	47 – 1.272	→ 534,- €/m ² WF	493,- €/m ² WF
	1949 – 1990	8	230 – 1.071	→ 468,- €/m ² WF	420,- €/m ² WF
	1991 – 2013	0			

Wohnflächenpreise, **ohne Bodenwertanteile**

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis €/m² WF</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Median</u>
Mehrfamilienhäuser	< = 1948	12	18 – 1.027	→ 334,- €/m ² WF	291,- €/m ² WF
	1949 – 1990	1	595	→ 595,- €/m ² WF	
	1991 – 2013	0			

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2011 – 2013 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.

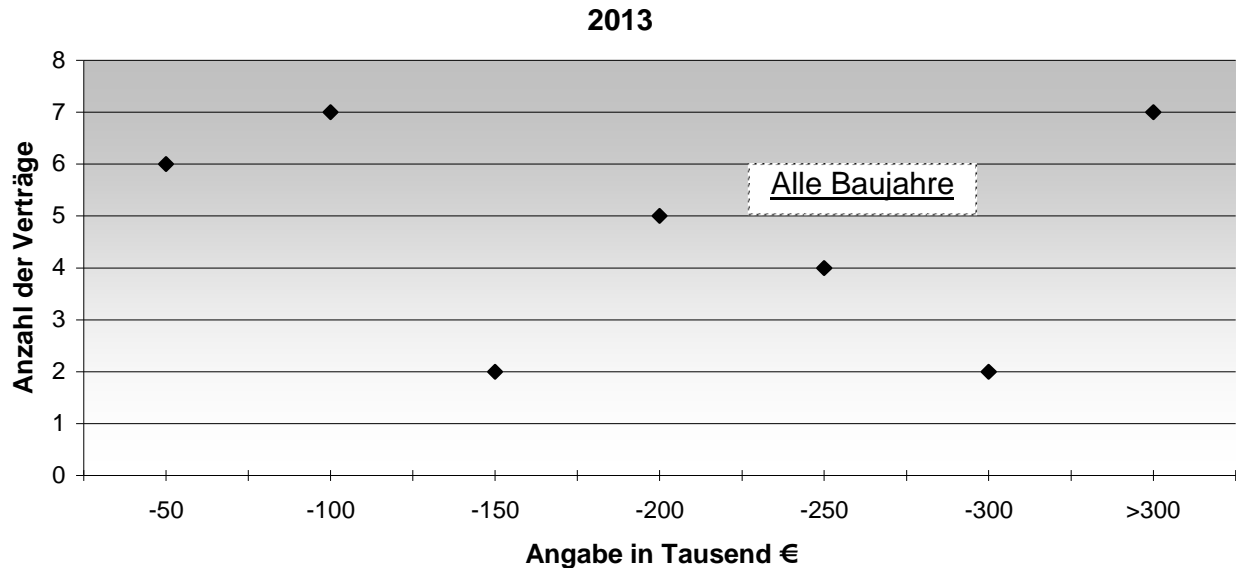
8.6.3 Marktanpassungsfaktoren

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

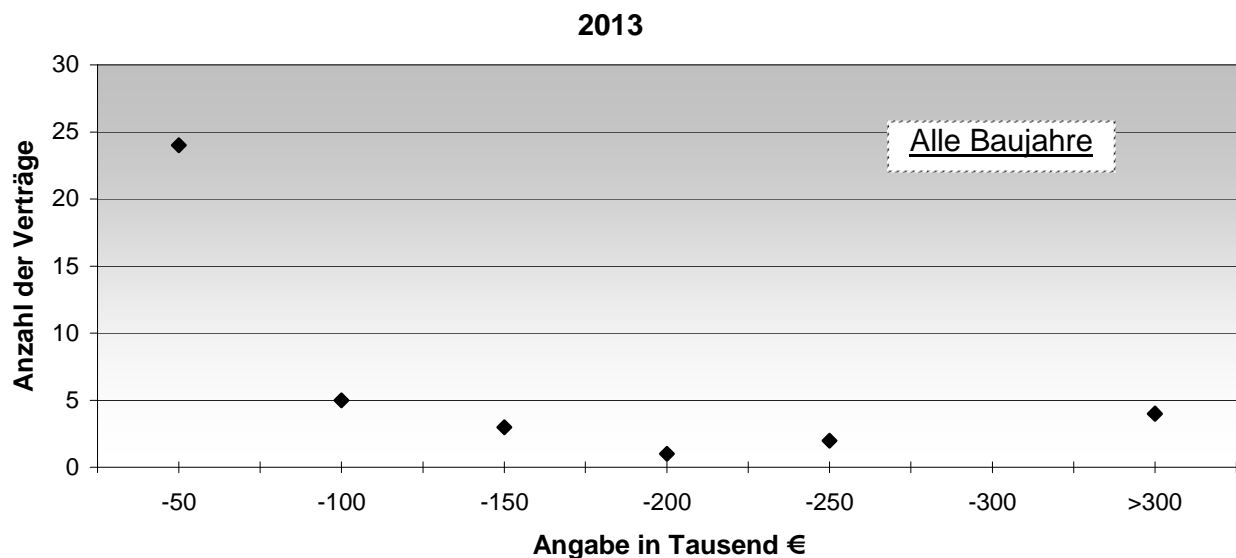
Die Verteilung der 33 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Umsätze in den Preissegmenten

Die Verteilung der 39 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



8.9 Sonstige bebaute Objekte

Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Wochenendhäuser, Garagen, Gaststätten/Hotels, Bahnhofsgebäude sowie Gebäude für soziale Einrichtungen.

Im Jahr 2013 wurden 173 Kaufverträge registriert. Der Flächenumsatz betrug 75,8 ha und der Geldumsatz 7,4 Mio €.

Weitere 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 ergibt sich bei **50 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen bei ca. 700 – 2.000 m².

Aus 136 Kauffällen von *Verkehrsflächen* im Zeitraum 2012 - 2013 ergibt sich das folgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen (32 Kauffälle) wurden Preise von 0,12 – 1,03 €/m² registriert. Der Mittelwert liegt hier bei **0,44 €/m²**

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen (68 Kauffälle) ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 0 – 50 %. Der Mittelwert liegt bei **8 %** 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 Flächen 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.

Der Bodenrichtwert wird in €/m² mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen (Beispiele siehe Folgeseite).

Der **beitrags- und abgaberechtliche Zustand** wird wie folgt dargestellt:

- keine Angabe:** erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
(vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)
- ebf:** erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
(vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)
- ebpf:** erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragspflichtig
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
(vorher: erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB - Rohbauland)

Die zum Stichtag 31. Dezember 2013 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 15. und 29. Januar 2014 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.

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 1713) 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 abgabepflichtig 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 (37)	1,02 (1)
Bremsdorf	1,10 (1)	0,77 (1)
Briesen		0,51 (3)
Br.-Finkenheerd		0,30 – 0,31 (10)
Buchholz		0,15 (11)
Coschen		0,14 (1)
Dammendorf	1,02 – 1,28 (16)	0,77; 1,12 (2)
Demnitz		0,10 (5)
Diensdorf-Radlow	0,77 – 1,57 (21)	
Erkner	0,41 – 2,00 (40)	0,29 – 1,02 (21)
- mit Gewässeranbindung	0,77 – 3,44 (15)	
Friedland		0,03 (6)
Fürstenwalde	0,92 – 2,00 (41)	0,20 – 1,50 (22)
Gosen	1,43 (5)	
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 (16)	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)

Lage	bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen teilweise auch Gärten
Kieselwitz		0,77; 0,80 (2)
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 Glowe	1,00 (1)	
Leißnitz Uferbereich Leißnitzer See		0,10 (10)
Lindenberg		0,15; 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>teilw. Staffelv.</i>	1,00 – 2,75 (6-7)
Neu Zittau	<i>mit Gewässeranschluss teilw. mit Stea</i>	2,50 – 3,00 (5)
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 (17)	
Steinhöfel		0,15 – 0,67(12)
Steindorf	0,56 (1)	
Storkow	0,86 (1)	
Tempelberg		0,10 (3)
Trebatsch OT Sawall		0,30 (1)
Vogelsang		0,10 (1)
Wendisch Rietz tlw. mit Seezugang	1,07 – 1,53 (13)	0,54 – 1,53 (6)
Werder	1,02 – 1,52 (5)	0,31 (1)
Wiesenau		0,30 (5)
Woltersdorf	1,15 – 1,75 (10)	
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	--
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	--
Erkner	<i>frei vereinbart</i>	69,02	€/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	0,02		€/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	--
	<i>frei vereinbart</i>		€/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	0,02		€/m ² und Jahr	01.01.98
Schönfelde	<i>frei vereinbart</i>	32,01 – 61,43	€/Stellplatz und Jahr	--
Spreenhagen	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Spreenhagen	0,01		€/m ² 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	--
Wiesenu	<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

Auf Grund fehlender aktueller Daten von Gewerbemieten sei hier auf den Gewerbemietenspiegel 2013 der IHK Ostbrandenburg verwiesen. Dieser enthält Daten für die Orte Beeskow, Eisenhüttenstadt Erkner Fürstenwalde und Schöneiche.

(http://www.ihk-ostbrandenburg.de/file/10037-IHK-Flyer_Gewerbemietenspiegel_web.pdf)

Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummietspiegel 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 2014
- Fürstenwalde 2005
- Eisenhüttenstadt 2012

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes wurden im Zeitraum 2010 – 2013 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. 550 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	--		5,8 – 7,5 (6)	49 – 113
Beeskow	--		4,4 – 5,0 (8)	44 – 95
Briesen	--		3,4 – 4,1 (5)	26 – 72
Eisenhüttenstadt	2,8 – 3,4 (23) Mittelwert = 3,1	42 – 63*	3,0 – 7,0 (129) Mittelwert = 4,8	42 – 103
Erkner	--		5,0 – 8,6 (11)	45 – 91
-Wassergrundstücke	--		6,5 – 10,5 (13)	65 – 160
Fürstenwalde	2,1 – 4,9 (8)	34 – 66	3,0 – 6,7 (165) Mittelwert = 4,9	27 – 150
Gölsdorf	2,7 – 3,8 (3)	50 – 82	--	
Grünheide	--		3,6 – 5,3 (2)	je 80
- Wassergrundstücke			8,2 – 8,4 (3)	64 – 75
Hangelsberg	2,6 – 5,3 (64)	47 – 80	--	
Kagel	--		4,0 – 5,0 (4)	50 – 60
Langewahl/Streitberg	--		4,8 (4)	60 – 80
Müllrose	2,9 – 4,2 (6)	59 – 140	5,5 – 7,0 (2)	84 – 105
Schöneiche	4,5 – 4,6 (3)	37 – 75	3,7 – 7,2 (22)	22 – 95
Storkow	--		3,9 – 5,4 (3)	70 – 90
Stremmen	--		4,4 (4)	je 112
Weichensdorf	--		2,9 – 4,4 (28)	49 – 90
Woltersdorf	--		6,3 – 7,7 (12)	57 – 94

* Ein Großteil der Mieten sind Mittelwerte gesamter Wohnblocks der Wohnungsbaugenossenschaften. Es wurde auf die durchschnittliche Wohnungsgröße im Wohnblock abgestellt.

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 / Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(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)	Am Flugplatz 11a 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.	Oder-Spree und 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
8.	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
9.	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
10.	Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
11.	Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz (SPN-OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 47 / 49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
12.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 01 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
13.	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
14.	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
15.	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
16.	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.)	R.-Havemann-Str. 4 15236 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	143	↗	31.12.2013	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	407	↘	31.12.2013	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	285	↘	31.12.2013	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	387	↘	31.12.2013	4,1
Arendorf		Steinhöfel	390	↗	31.12.2013	18
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.312	↗	31.12.2013	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	105	↘	31.12.2013	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	589	↗	31.12.2013	11,2
Beeskow		Beeskow	7.290	↘	31.12.2013	36
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	95	↗	31.12.2013	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	972	↘	31.12.2013	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	409	↘	31.12.2013	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	209	→	31.12.2013	5
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	304	↘	31.12.2013	11,1
Bornow		Beeskow	176	↘	31.12.2013	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	255	↘	31.12.2013	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	458	↘	31.12.2013	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	200	↘	31.12.2013	7,9
Briescht		Tauche	202	↘	31.12.2013	11
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.744	↘	31.12.2013	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.359	↘	31.12.2013	13,5
Buchholz		Steinhöfel	255	↘	31.12.2013	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	550	↘	31.12.2013	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	196	↗	31.12.2013	19,6
Chossewitz		Friedland	122	↗	31.12.2013	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	324	↘	31.12.2013	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	118	↘	31.12.2013	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	206	↘	31.12.2013	31,7
Demnitz		Steinhöfel	303	↗	31.12.2013	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	513	↘	31.12.2013	10
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	554	↘	31.12.2013	4
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	50	↘	31.12.2013	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	28.753	↘	31.12.2013	53,4
Erkner		Erkner	11.604	↗	31.12.2013	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	195	↘	31.12.2013	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	154	↘	31.12.2013	4,2
Friedland		Friedland	637	↘	31.12.2013	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	976	↘	31.12.2013	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	31.666	↘	31.12.2013	63,6
Giesensdorf		Tauche	242	→	31.12.2013	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	495	↘	31.12.2013	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	161	↘	31.12.2013	8
Gölsdorf		Steinhöfel	120	↗	31.12.2013	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	195	↘	31.12.2013	13
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	376	↗	31.12.2013	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	407	↘	31.12.2013	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.609	↗	31.12.2013	2,3
Groß Briesen		Friedland	239	↗	31.12.2013	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	134	↗	31.12.2013	18,1
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.721	↘	31.12.2013	15,3
Groß Muckrow		Friedland	290	↘	31.12.2013	14,8

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	450	↗	31.12.2013	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	149	↘	31.12.2013	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.897	↗	31.12.2013	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	318	↗	31.12.2013	13,1
Günthersdorf		Friedland	161	↗	31.12.2013	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.766	↗	31.12.2013	40,6
Hartmannsdorf	Spreehagen	Spreehagen	721	↗	31.12.2013	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	286	↗	31.12.2013	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	990	↘	31.12.2013	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	128	↘	31.12.2013	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	493	↗	31.12.2013	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	714	↘	31.12.2013	14
Jänickendorf		Steinhöfel	199	↗	31.12.2013	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.236	↗	31.12.2013	22,7
Karras		Friedland	52	↘	31.12.2013	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	293	↘	31.12.2013	16
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2013	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	297	↘	31.12.2013	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	425	↗	31.12.2013	11,2
Klein Muckrow		Friedland	107	↘	31.12.2013	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	171	↘	31.12.2013	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	163	↘	31.12.2013	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	182	↘	31.12.2013	7
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	262	↘	31.12.2013	8,7
Kossenblatt		Tauche	473	→	31.12.2013	13,6
Krügersdorf		Beeskow	176	↘	31.12.2013	10,2
Kummerow		Friedland	130	↗	31.12.2013	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	509	↗	31.12.2013	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	822	↗	31.12.2013	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	617	↗	31.12.2013	6
Lebbin	Spreehagen	Spreehagen	s. Markgrafpieske		31.12.2013	4,3
Leißnitz		Friedland	353	↘	31.12.2013	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	334	↘	31.12.2013	23,7
Lindenberg		Tauche	822	↗	31.12.2013	13,1
Lindow		Friedland	93	↗	31.12.2013	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	-		31.12.2013	4,4
Markgrafpieske	Spreehagen	Spreehagen	744	↘	31.12.2013	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	228	↗	31.12.2013	16,7
Mittweide		Tauche	149	↘	31.12.2013	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	922	↘	31.12.2013	13
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	342	↘	31.12.2013	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	262	↗	31.12.2013	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.483	↗	31.12.2013	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	273	↘	31.12.2013	6,6
Neu Zittau	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.418	↗	31.12.2013	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2013	36,4
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	303	↘	31.12.2013	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	421	↗	31.12.2013	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.140	↗	31.12.2013	16,8
Niewisch		Friedland	150	↘	31.12.2013	9,6
Oegeln		Beeskow	176	↘	31.12.2013	5,8

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen		31.12.2013	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	192	↗	31.12.2013	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	238	↘	31.12.2013	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	442	↘	31.12.2013	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	336	↘	31.12.2013	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	258	↗	31.12.2013	5,3
Pieskow		Friedland	169	↘	31.12.2013	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	648	↘	31.12.2013	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	409	↘	31.12.2013	9,5
Radinkendorf		Beeskow	144	↗	31.12.2013	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2013	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	285	↘	31.12.2013	26,9
Ranzig		Tauche	367	↘	31.12.2013	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	312	↘	31.12.2013	4
Rauen	Spreehagen	Rauen	1.958	↘	31.12.2013	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	730	↘	31.12.2013	8,8
Reudnitz		Friedland	97	↘	31.12.2013	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	115	↘	31.12.2013	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	651	↘	31.12.2013	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2013	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	95	↘	31.12.2013	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2013	5,3
Schadow		Friedland	136	→	31.12.2013	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	475	↗	31.12.2013	33,6
Schneeberg		Beeskow	175	↘	31.12.2013	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.229	↘	31.12.2013	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	170	→	31.12.2013	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2013	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	123	↘	31.12.2013	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	155	↗	31.12.2013	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	266	↗	31.12.2013	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	279	↗	31.12.2013	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	649	↗	31.12.2013	13,7
Spreehagen	Spreehagen	Spreehagen	1.481	↘	31.12.2013	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	498	↗	31.12.2013	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	362	↗	31.12.2013	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.567	↗	31.12.2013	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	103	↘	31.12.2013	5,2
Stremmen		Tauche	232	↗	31.12.2013	6
Tauche		Tauche	396	↘	31.12.2013	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	203	↗	31.12.2013	12,8
Trebatsch		Tauche	560	↘	31.12.2013	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	435	↘	31.12.2013	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	166	↘	31.12.2013	28
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	750	↘	31.12.2013	5,8
Weichensdorf		Friedland	213	↘	31.12.2013	8
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	851	↘	31.12.2013	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.483	↘	31.12.2013	25,1
Werder		Tauche	92	↗	31.12.2013	5,8
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.284	→	31.12.2013	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	197	→	31.12.2013	12,3

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	114	↗	31.12.2013	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	55	↘	31.12.2013	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	7.935	↗	31.12.2013	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2013	3,6
Zeust		Friedland	114	→	31.12.2013	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.574	↘	31.12.2013	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*)

Prüfer, Steffen (*Vermessungswesen*)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung /
Architektur / Bauwesen /
Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft*

Finanzwesen

Bergweiler, Stephan

Hoffmann, Doris

Dobrick, Kerstin

Kramp, Katrin

Dr. agr. Grafe, Bernd

Maletti, Brigitte

Hentschel, Michael

Steinmetz, Bärbel

Jentsch, Kerstin

Lanto, Gabriele

Müller, Monique

Neef, Lothar

Nowak, Gabriele

Parduhn, Karola

Petruschke, Heinz-Peter

Schenk, Sascha

Schilling, Heike

Stanislawski, Peter

Weiß, Hans-Dieter

Wiebicke, Heike

Wiebicke, Sven

Wiesner, Wolfgang

Sachwortverzeichnis

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 2014

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