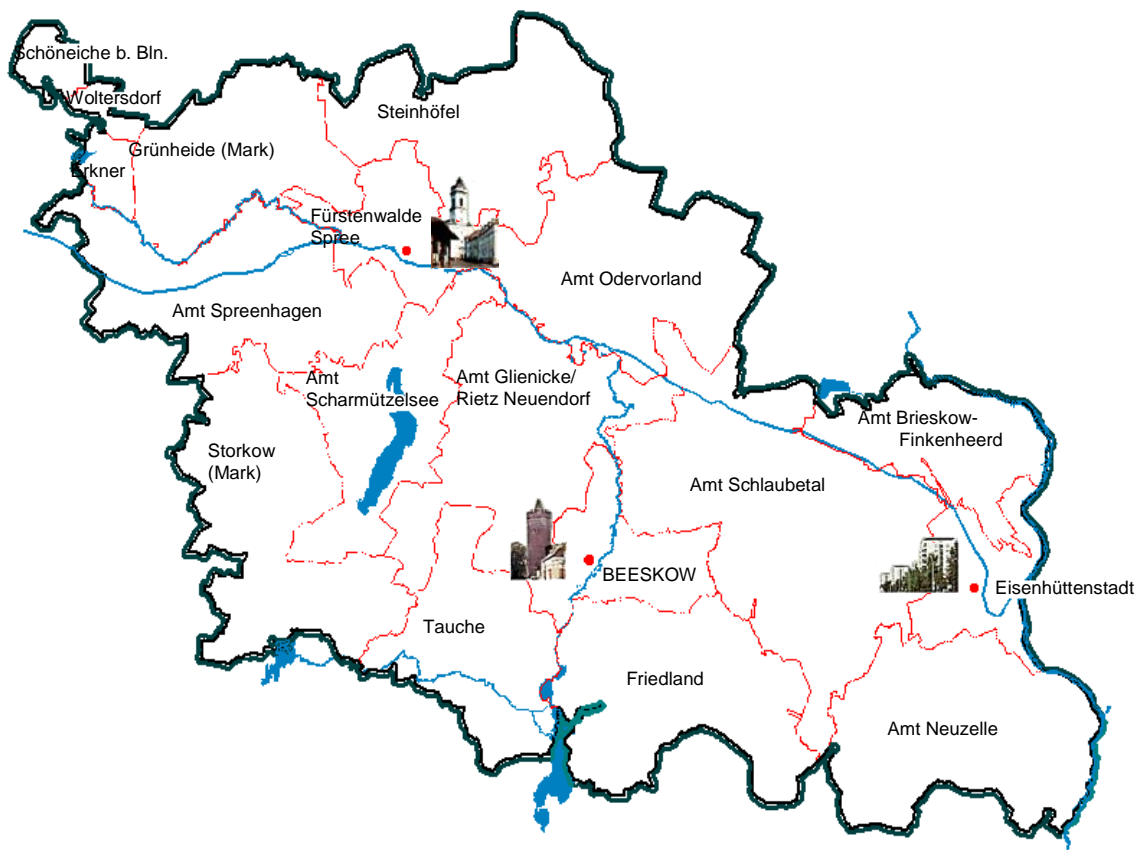


Grundstücksmarktbericht 2014



Landkreis Oder-Spree

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Spreeinsel 1 15848 Beeskow Telefon: 0 33 36 / 35 17 -10 bis -14 Telefax: 0 33 36 / 35 17 -18 E-Mail: gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de/LOS-FF/index.php
Berichtszeitraum	1.1.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2015
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	jeweils 30,-€ ¹
Titelfoto	-
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

2014

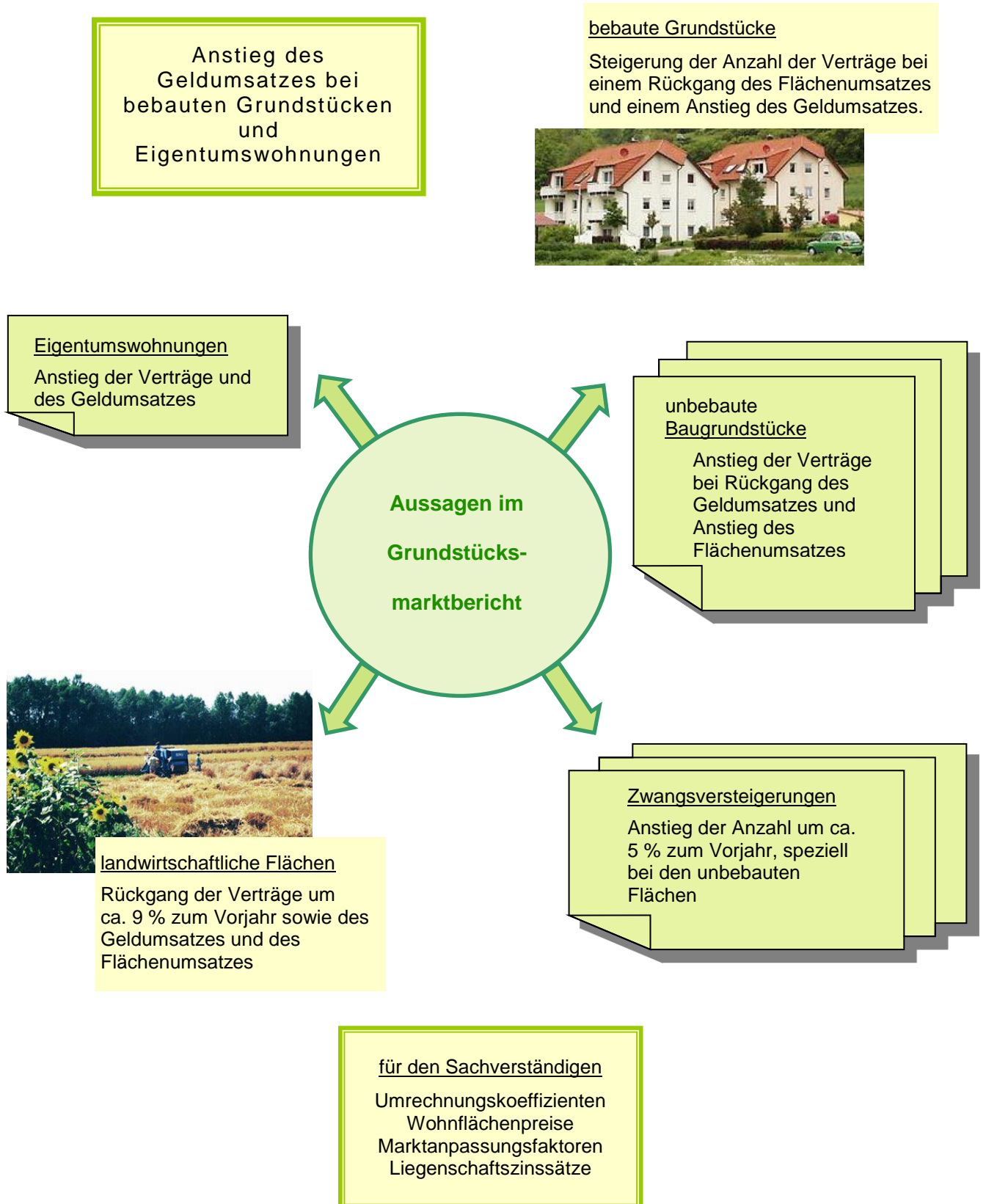
Beeskow, im April 2015

Inhaltsverzeichnis

Grundstücksmarktbericht	1
Inhaltsverzeichnis	4
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht - Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
4. Übersicht über die Umsätze	11
4.1 Vertragsvorgänge	12
4.2 Geldumsatz	15
4.3 Flächenumsatz	16
4.4 Zwangsversteigerungen	17
5. Bauland	18
5.1 Allgemeines	18
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	19
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	19
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	19
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	22
5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	27
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke – Preisniveau, Preisentwicklung	28
5.4 Bauland für Gewerbe – Preisniveau, Preisentwicklung	28
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	29
5.6 Sonstiges Bauland	29
5.7 Erbbaurechte	30
5.8 Sonderauswertungen	31
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
6.1 Allgemeines	33
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	35
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten	36
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	37
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	38
8. Bebaute Grundstücke	41
8.1 Allgemeines	41
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.2.2 Sachwertfaktoren	44
8.2.3 Wohnflächenpreise	48
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	49

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	51
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	51
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	53
8.3.3	Wohnflächenpreise.....	53
8.3.4	Liegenschaftszinssätze.....	54
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	54
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	54
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	55
8.4.3	Wohnflächenpreise.....	56
8.4.4	Sachwertfaktoren.....	56
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau- Preisentwicklung.....	57
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	57
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	58
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	60
9.1	Preisniveau und Preisentwicklung.....	60
9.2	Wohnflächenpreise.....	61
10.	Bodenrichtwerte.....	63
10.1	Allgemeine Informationen.....	63
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	64
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	65
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	66
11.1	Nutzungsentgelte.....	66
11.2	Mieten.....	69
11.3	Pachten.....	71
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und.....	72
	Oberer Gutachterausschuss.....	72
	Anhang.....	72
	Anschriften GAA.....	74
	Verwaltungsgliederung.....	75
	Stichwortverzeichnis.....	81

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt den 24. 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 dem jeweiligen Nutzer des Marktberichtes ermöglichen, aus den vorliegenden Informationen sein individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt abzuleiten.

Zusammen mit den Bodenrichtwerten, die im brandenburg-viewer (<http://bb-viewer.geobasis-bb.de>) einzusehen sind und 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 - Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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 37 Gemeinden mit insgesamt 182.184 Einwohnern an.

(in Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2014)

Die Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind im Anhang ersichtlich.

55 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde sowie im Ballungsraum Schöneiche – Woltersdorf – Erkner. Im ländlichen Bereich ist der Landkreis relativ dünn besiedelt.

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

Erholungsgebiete. Mannigfaltig ist auch die Landschaft des Kreises mit Niederungen und Höhen zwischen 20 und 160 m ü. 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.

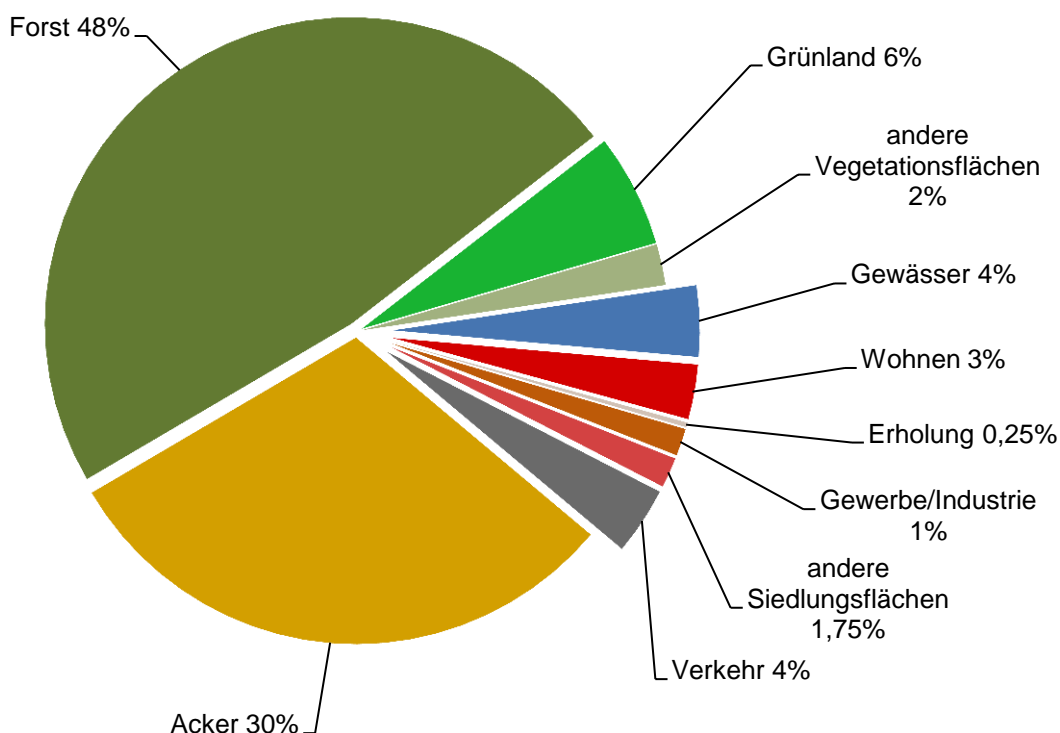
Die Eisenbahnlinien führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Königs Wusterhausen.

Die Spree, der Oder-Spree-Kanal und die Oder sind die Hauptwasserstraßen im Landkreis und Bestandteile des mitteleuropäischen Wasserstraßennetzes.

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	

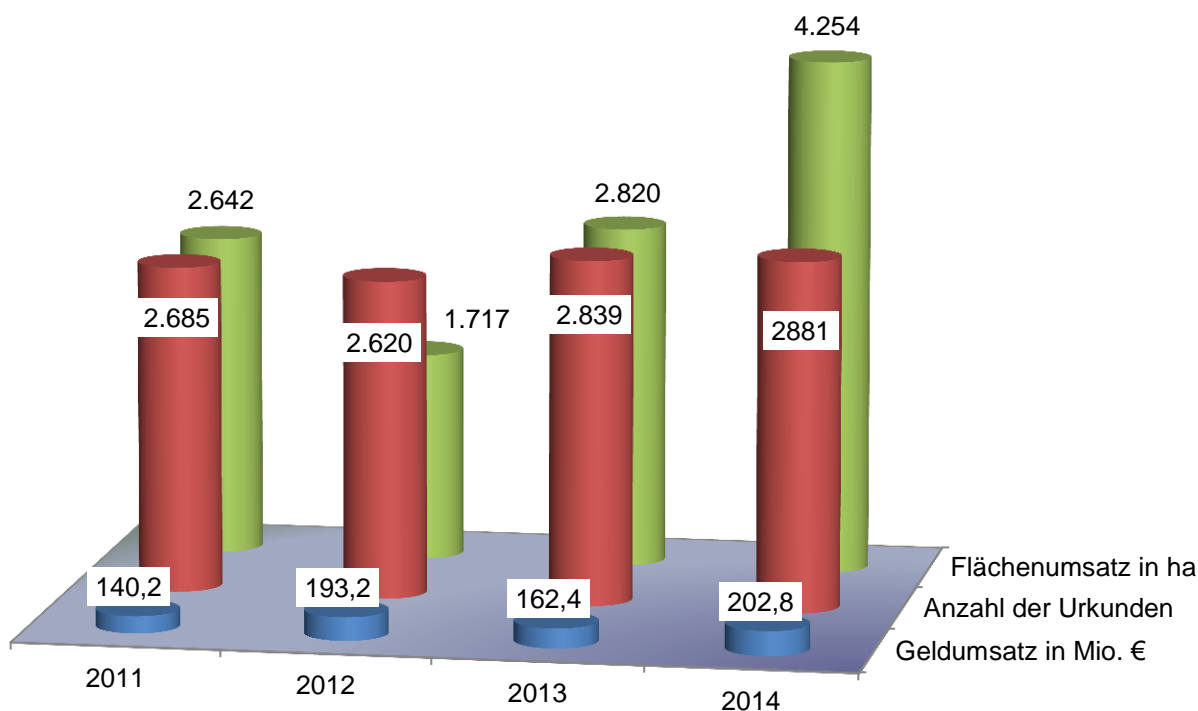
Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree



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. €
2011	2.685	2.642	140,2
2012	2.620	1.717	193,2
2013	2.839	2.820	162,4
2014	2.881	4.254	202,8



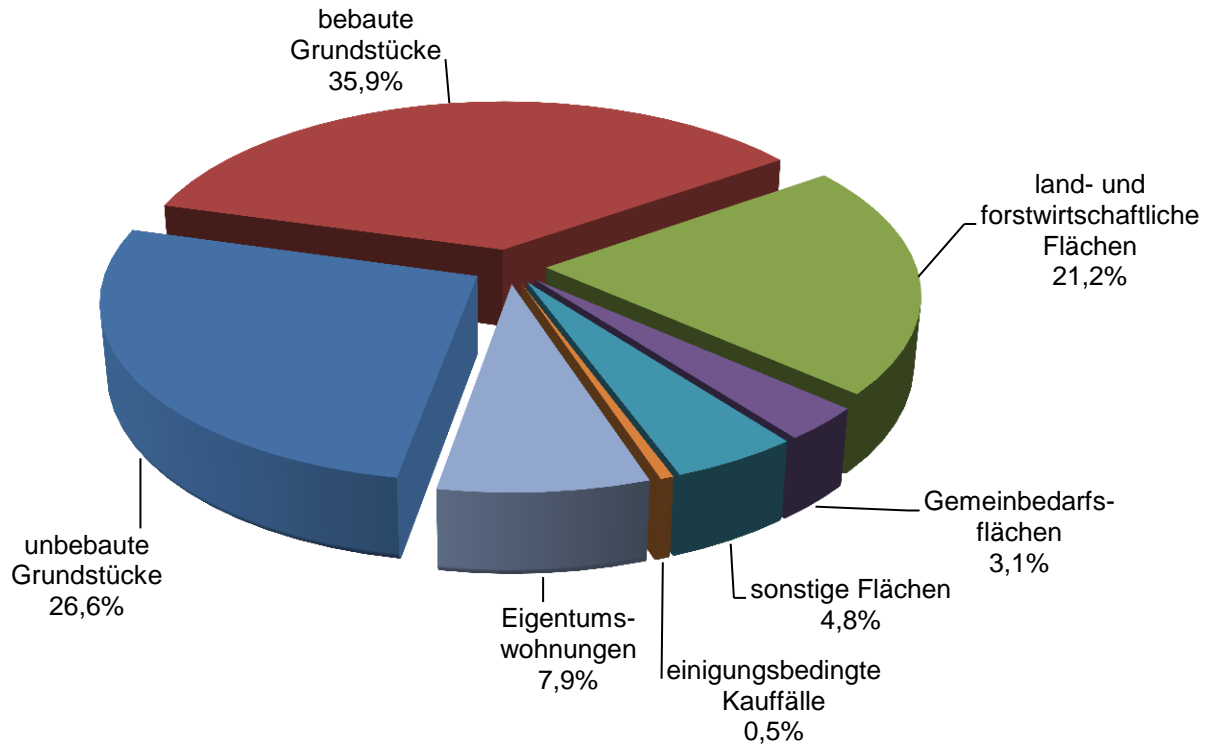
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.881 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 427 dieser Verträge (15 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.454 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten zugeordnet.

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

Es ergeben sich folgende Anteile:



Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2004 – 2014.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2014	2.454	1.368	881	194	11

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 im Kapitel 3 ersichtlich.

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

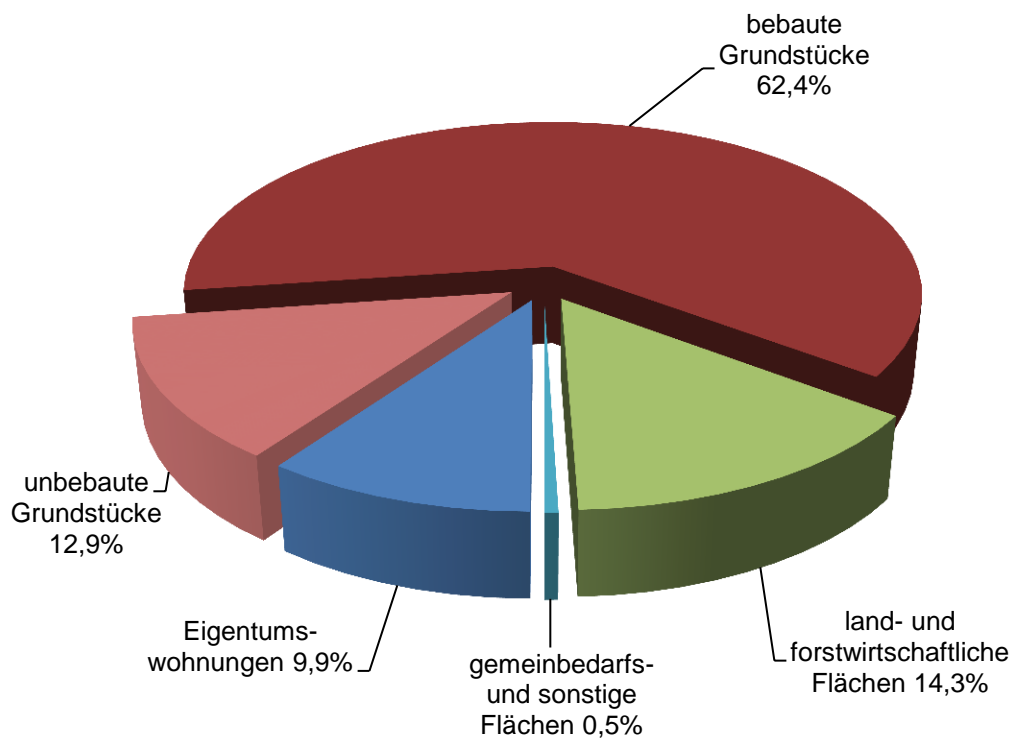
<u>Region</u>	<u>Anzahl in %</u>
Berliner Umland	22,8
weiterer Metropolenraum	77,2
- Mittelzentren	18,5
- Randlage zu den Mittelzentren	5,2
- Orte mit Fremdenverkehr	17,0
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	7,5
- Dörfer	29,0

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 202,8 Millionen € umgesetzt.

Im Jahr 2013 waren es 162,4 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Die Zuordnung zu den Regionen:

(Übersicht im Kapitel 3)

<u>Region</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	28,3
weiterer Metropolenraum	71,7
- Mittelzentren	25,0
- Randlage zu den Mittelzentren	3,2
- Orte mit Fremdenverkehr	23,2
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	3,1
- Dörfer	17,2

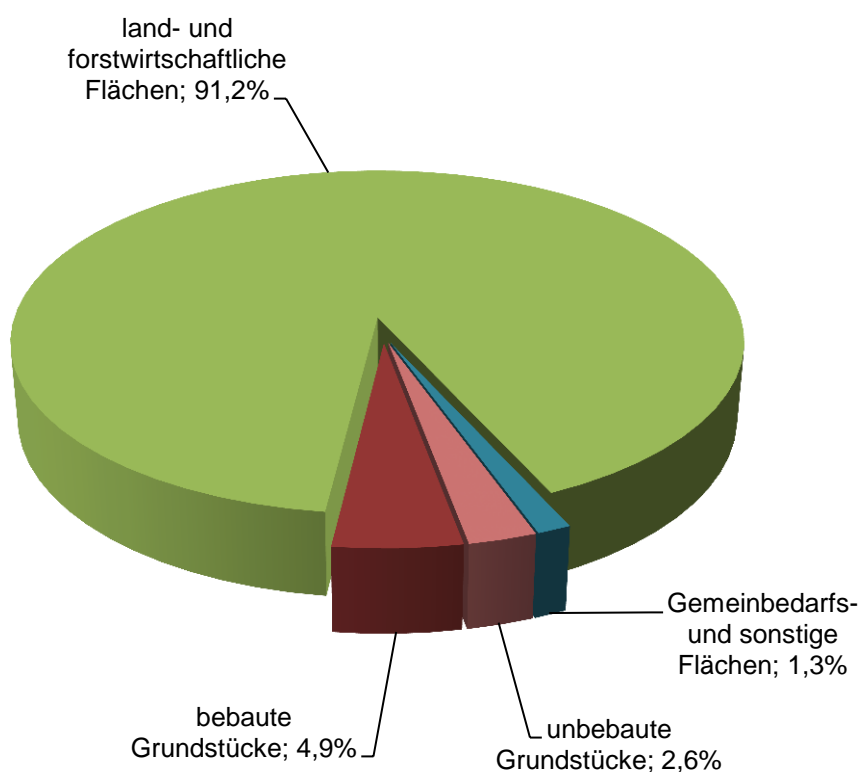
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum wechselten 4.253 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Im Jahr 2013 waren es 2.820 ha Grundstücksfläche.

Die Steigerung beruht auf der Veräußerung eines herausragenden Einzelobjektes, wodurch keine Aussage zum Trend hergestellt wird.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

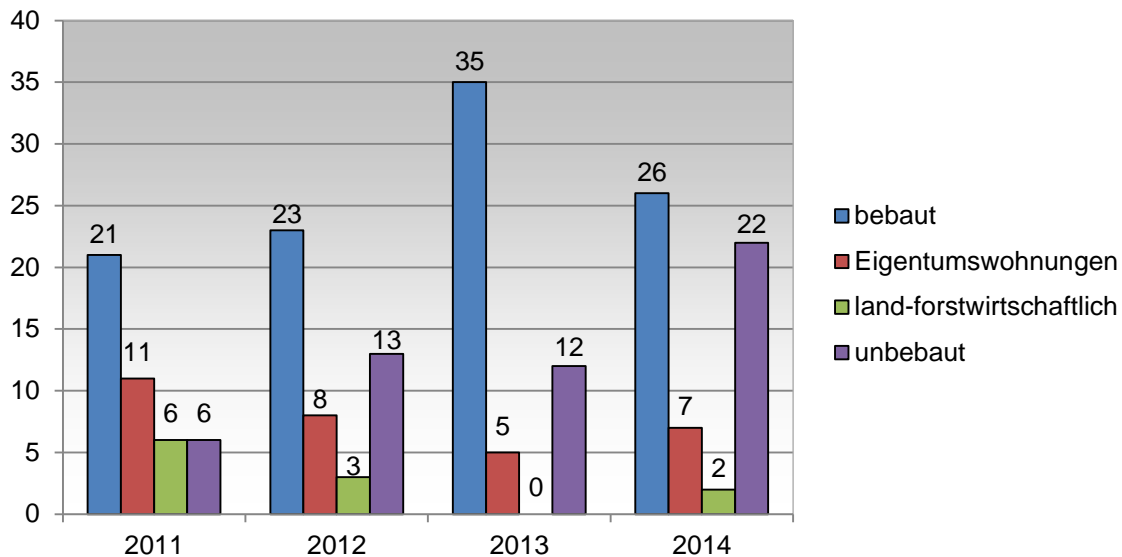


Die Zuordnung zu den Regionen:

<u>Region</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	6,6
weiterer Metropolitanraum	93,4
- Mittelzentren	3,8
- Randlage zu den Mittelzentren	2,6
- Orte mit Fremdenverkehr	18,5
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	11,0
- Dörfer	57,5

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 57 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2013 hat sich die Anzahl um 5 % erhöht. In den Jahren 2011 bis 2014 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 2014		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaut	22	6 % - 278 %	58 %
bebaut	26	49 % - 268 %	95 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	14	50 % - 114 %	77 %
Mehrfamilienhäuser	3	49 % - 233 %	123 %
Wohn- und Geschäftshäuser	3	50 % - 103 %	69 %
Wochenendhäuser	2	77 % - 268 %	173 %
Gewerbeobjekte	4	73 % - 229 %	127 %
Eigentumswohnungen	7	68 % - 156 %	109 %
Landwirtschaftliche Flächen	2	50 % - 100 %	75 %

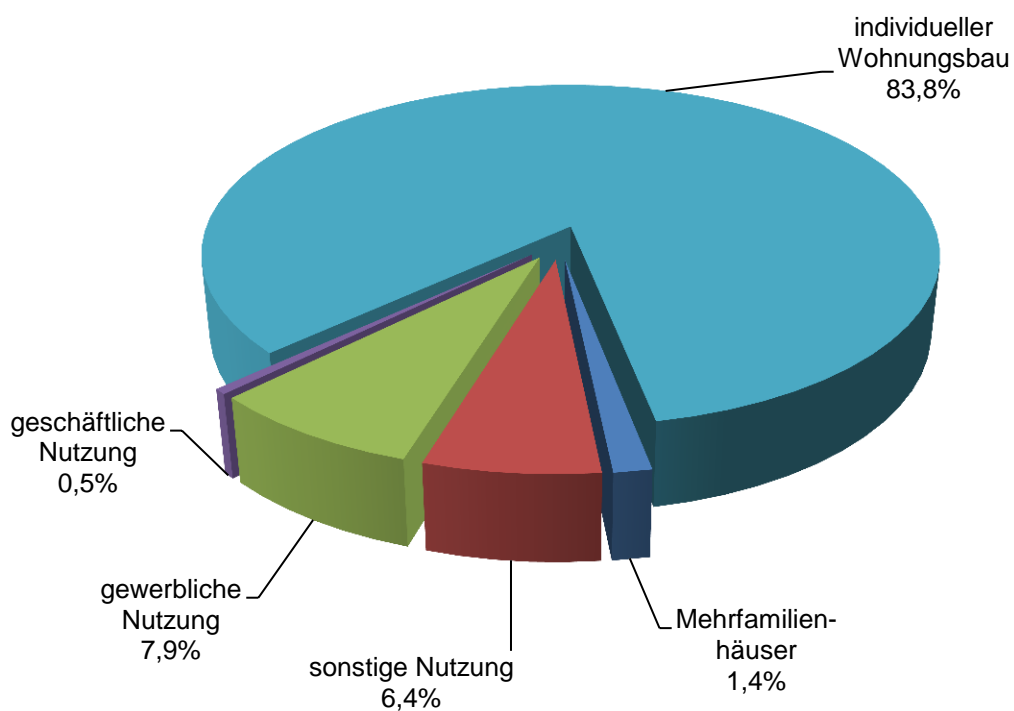
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	569	100,8 ha	27,0 Mio €
2013	630	97,6 ha	27,9 Mio €
2014	655	111,5 ha	26,0 Mio €

Selbständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	443	69,3 ha	20,4 Mio €
2013	549	70,6 ha	22,4 Mio €
2014	549	64,3 ha	21,2 Mio €

Für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen ergeben sich folgende Preise für baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Flächen.

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m ² Grundstücksfläche		
		Spanne Min	Spanne Max	Mittelwert
Berliner Umland	135	17	242	75
Mittelzentren	58	6	78	49
Randlage zu Mittelzentren	28	10	58	32
Fremdenverkehrsorte	82	5	108	45
Kleinstädte / Amtsgemeinden	14	8	48	34
Dörfer	64	3	36	17

5.2.2 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, Wohnbauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2010 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2004 – 2014

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

- 1) berlinnaher Raum
(Gemarkungen Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Gosen, Grünheide)
- 2) Mittelzentren
(Gemarkungen Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde)
- 3) gemischte Bauflächen mit Bodenwerten von 10 bis 58 €/m²
- 4) Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15 €/m²

1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle: 395
Kaufpreisniveau: 40 – 120 €/m²
Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
sowie
erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
und abgabepflichtig nach KAG

Jahr	Index	Anzahl
2004	104,6	36
2005	102,3	58
2006	96,4	35
2007	95,0	43
2008	89,8	32
2009	98,3	43
2010	100,0	55
2011	96,7	36
2012	99,3	19
2013	109,3	18
2014	118,9	20

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 280
 Kaufpreisniveau: 18 – 75 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach KAG

Jahr	Index	Anzahl
2004	101,7	25
2005	106,7	31
2006	104,4	24
2007	104,2	25
2008	99,1	24
2009	94,9	24
2010	100,0	38
2011	98,6	24
2012	101,7	25
2013	107,2	18
2014	120,3	22

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle: 352
 Kaufpreisniveau: 10 – 58 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 und abgabepflichtig nach KAG

Jahr	Index	Anzahl
2004	96,5	44
2005	96,8	41
2006	88,3	40
2007	93,2	40
2008	88,1	36
2009	95,6	22
2010	100,0	45
2011	100,3	22
2012	110,5	50
2013	90,0	34
2014	102,4	41

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 73
Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2004	88,4	10
2005	88,6	5
2006	87,9	10
2007	93,8	10
2008	80,5	3
2009	89,8	7
2010	100,0	10
2011	107,1	7
2012	118,8	3
2013	84,2	5
2014	105,1	4

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Bei der Ermittlung dieser Koeffizienten wurden Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen und für Wohnbauflächen 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:	2010 – 2014
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	500 – 2.000 m ²
	mittlere GrundstücksgroÙe:	1.100 m ²
	Stichprobenumfang:	44 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,23

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,16
600	1,13
700	1,10
800	1,08
900	1,05
1.000	1,03
1.100	1,00
1.200	0,97
1.300	0,95
1.400	0,92
1.500	0,90
1.600	0,88
1.700	0,85
1.800	0,83
1.900	0,81
2.000	0,78

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	15 – 30,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2010– 2014
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	800 m ²
	Stichprobenumfang:	44 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,33

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	0,83
600	0,89
700	0,94
800	1,00
900	1,06
1.000	1,11
1.100	1,17
1.200	1,23

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	31 – 50,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2010 – 2014
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	800 m ²
	Stichprobenumfang:	177 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,28

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,20
500	1,13
600	1,08
700	1,04
800	1,00
900	0,97
1.000	0,94
1.100	0,92
1.200	0,90
1.300	0,89
1.400	0,87
1.500	0,86

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	51 – 64,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2010 – 2014
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	900 m ²
	Stichprobenumfang:	52 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,31

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,11
500	1,09
600	1,07
700	1,04
800	1,02
900	1,00
1.000	0,98
1.100	0,96
1.200	0,93
1.300	0,91
1.400	0,89
1.500	0,87

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	65 – 100,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2010 – 2014
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	700 m ²
	Stichprobenumfang:	178 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,57

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,24
500	1,13
600	1,06
700	1,00
800	0,96
900	0,92
1.000	0,90
1.100	0,87
1.200	0,85
1.300	0,84
1.400	0,82

Anwendungsbeispiel:

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

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

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

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,20
500	1,13
600	1,08
700	1,04
800	1,00
900	0,97
1.000	0,94
1.100	0,92
1.200	0,90
1.300	0,89
1.400	0,87
1.500	0,86

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,08
Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 0,87

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,87}{1,08} \times 45,- \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{36,25 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

Somit beträgt der angepasste Bodenwert für das Bewertungsobjekt rd. 36,- €/m².

5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

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	Jahre	Anzahl	Mittel [m ²]	Min [m ²]	Max [m ²]
Alt Golm	2011-2014	5	550	340	890
Bad Saarow-Pieskow	2011-2014	115	850	170	1.470
Beeskow	2011-2014	17	850	480	1.240
Berkenbrück	2011-2014	16	830	400	1.400
Briesen	2011-2014	6	970	600	1.400
Brieskow-Finkenheerd	2011-2014	3	1.080	750	1.350
Demnitz	2011-2014	5	930	600	1.430
Diensdorf	2011-2014	5	990	650	1.340
Eisenhüttenstadt	2011-2014	77	600	170	1.500
Erkner	2011-2014	80	650	450	1.400
Fürstenwalde/Nord	2011-2014	9	880	630	1.340
Fürstenwalde/Mitte	2011-2014	24	780	400	1.450
Fürstenwalde/Süd	2011-2014	75	770	400	1.450
Görsdorf (S)	2011-2014	26	900	630	1.440
Gosen	2011-2014	14	630	420	1.110
Groß Lindow	2011-2014	12	780	400	1.400
Grünheide	2011-2014	57	720	380	1.290
Hangelsberg	2011-2014	7	850	470	1.430
Hartmannsdorf	2011-2014	11	880	550	1.100
Kagel	2011-2014	35	760	460	1.380
Kehrigk	2011-2014	3	630	570	710
Kummersdorf	2011-2014	4	1.190	500	1.500
Langewahl	2011-2014	21	710	530	1.260
Mixdorf	2011-2014	4	790	400	1.320
Müllrose	2011-2014	36	810	320	1.400
Neuzelle	2011-2014	20	780	200	1.230
Rauen (Stadtberg)	2011-2014	7	725	880	1.260
Schöneiche (B)	2011-2014	32	950	620	1.430
Spreeau	2011-2014	12	790	310	1.480
Spreehagen	2011-2014	6	610	520	800
Storkow	2011-2014	29	890	390	1.500
Wendisch Rietz	2011-2014	35	830	500	1.370
Wiesenau	2011-2014	5	1.080	720	1.260
Woltersdorf	2011-2014	103	750	220	1.500
Ziltendorf	2011-2014	9	850	340	1.450

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke – Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	11	4,9 ha	1,8 Mio €
2014	9	2,8 ha	0,7 Mio €

Im Berichtszeitraum wurden 9 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die 3 auswertbaren Kauffälle (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Spanne Fläche m ²	Spanne Preisniveau €/m ²
2013	7	1,3 ha	1,1 Mio	860 – 3.000	45 – 144
2014	3	0,4 ha	0,2 Mio	600 – 2.800	45 – 100

5.4 Bauland für Gewerbe – Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	34	18,1 ha	2,8 Mio €
2014	55	40,1 ha	3,7 Mio €

Von den 55 erfassten Kauffällen für das gewerbliche Bauland konnten 27 Kauffälle ausgewertet werden. (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Spanne Fläche m ²	Spanne Preisniveau €/m ²
2013	23	8,8 ha	2,3 Mio	300 – 30.000	3 – 115
2014	27	13,4 ha	1,8 Mio	500 – 30.000	0,40 – 58

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach Auswertung von 31 Kauffällen des Zeitraumes 2012 – 2014 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	8	3 – 32	19
2 = qualifizierte Bauerwartung	9	7 – 54	26
3 = Rohbauland	14	13 – 86	53

- 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

Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	36	4,0 ha	0,9 Mio €
2014	42	4,3 ha	0,4 Mio €

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche	Preisniveau
Stellplatzfläche	2	15 – 31 m ²	8,00 – 8,50 €/m ²
Erholungsgrundstücke*	19	221 – 5.029 m ²	4,50 – 50,00 €/m ²

*meist Zukauf zum Gebäude

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr gab es kaum Abschlüsse von Erbbaurechten für Eigenheimstandorte. Die Anzahl der Verkäufe an den Erbbauberechtigten liegt im Auswertzeitraum 2013 – 2014 bei ca. 50%.

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbaurechtsverträge registriert:

Art des Erbbaurechtes	2013		2014	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
Erstmalige Begründung	2	1	1	-
Verkauf an den Erbbauberechtigten	5	-	9	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	2	-	6
Vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	1	-	1	-
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	-	-	-	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	1
Kauffälle insgesamt	8	3	11	7

Im Zeitraum 2013 – 2014 wurden folgende Werte für Erbbaurechte registriert:

geplante Nutzung als Eigenheimstandort (unbebaute Kauffälle)

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (1)	450 m ²	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 Stadt zu binden, sowie Senioren zu ermutigen, Wohnungseigentum zu bilden.

Gewerbliche Nutzung

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (1)	5.000 m ²	77 Jahre	6 %
bebaut (-)	-	-	-

Soziale Nutzung

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
bebaut (1)	560 m ²	50 Jahre	2 %
Unbebaut (1)	4.900 m ²	35 Jahre	4 %

() Anzahl der Kauffälle

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

5.8 Sonderauswertungen

□ **Wassergrundstücke**

Für Wassergrundstücke, im Bereich der **gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen**, wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2013 – 2014 registrierten 88 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	Anzahl	Fläche m ²	% vom BRW		
			Min	Max	Mittel
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	19	310 – 3.626	86	399	195
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg, sowie anderes Fremdeigentum	13	746 – 5.544	100	235	149
⇒ Wassernähe bis 300 m	56	256 – 2.509	36	192	110

Die Aussagen gelten nicht für Zonen, deren Bodenrichtwerte auch durch die Lage am Wasser begründet sind (Storkow, Hubertushöhe (allgemeines Wohngebiet WA); Bad Saarow-Pieskow, Alte Eichen). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Ufergrundstücke häufig auch nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich einschließen.

□ **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden 4 Kauffälle des Zeitraumes 2012 - 2014 mit Bodenpreisen von 5,00 – 17,46 €/m² ausgewertet.

□ **Eckgrundstücke**

Nach Auswertung der 77 Kauffälle von Eckgrundstücken des Zeitraumes 2013 - 2014 ergibt sich das Bodenpreisniveau im Verhältnis zum Bodenrichtwert für Bauland in der Spanne von 61 – 125 %. Der Mittelwert liegt bei 98 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

▫ **Arrondierungen**

102 Kauffälle von Arrondierungsflächen, ohne Zukäufe von Wassergrundstücken, wurden im Zeitraum 2013 - 2014 bei Flächengrößen von 50 – 395 m² mit einem Wert von 14 – 190 % des Baulandwertes registriert.

Der Mittelwert liegt bei 76 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

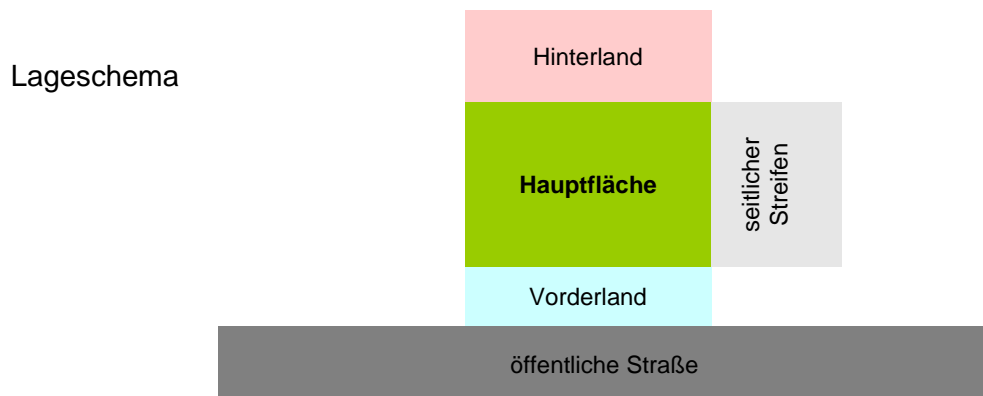
Die Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden auf ihre baurechtliche Notwendigkeit und Lage zur Hauptfläche hin ausgewertet.

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)



Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		Mittelwert von KP/BRW
	Min	Max	
4	14	63	37 %

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		Mittelwert von KP/BRW
	Min	Max	
18	17	111	65 %

Zukäufe von Vorderland und alle baurechtlich notwendigen Flächen der anderen zwei Lagen

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		Mittelwert von KP/BRW
	Min	Max	
71	18	190	81 %

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. 9 %. Von den 529 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 520 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

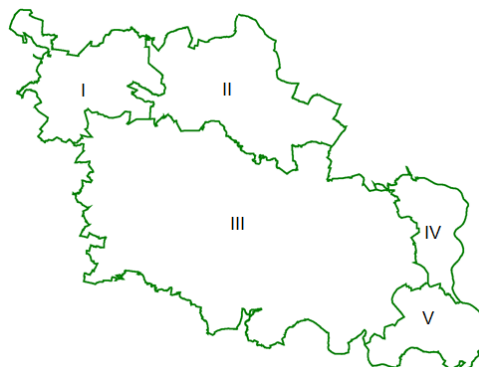
- 317 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 131 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 72 Kauffälle für weitere Nutzungen, z. B. Unland oder Flächen, die nicht in landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben

Die Flächen- und Geldumsätze der land- sowie forstwirtschaftlichen Nutzflächen stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Nutzfläche	forstwirtschaftliche Nutzfläche
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. €
2014	1.193,7 ha → 7,8 Mio. €	708,9 ha → 1,7 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 |



Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Gemarkung	Z	o	n	e				
Ahrendorf	3	Glienicke	3	Lawitz	5	Sabrodt	3	
Alt Golm	3	Göhlen	5	Lebbin	3	Sauen	3	
Alt Madlitz	2	Gölsdorf	2	Leißnitz	3	Sawall	3	
Alt Stahnsdorf	3	Görsdorf b. B.	3	Limsdorf	3	Schadow	3	
Arendorf	2	Görsdorf b. St.	3	Lindenberg	3	Schernsdorf	3	
Bad Saarow	3	Görzig	3	Lindow	3	Schneeberg	3	
Bahro	5	Gosen	1	Markgrafpieske	3	Schöneiche b. Bln.	1	
Beerfelde	2	Groß - Briesen	3	Merz	3	Schönfelde	2	
Beeskow	3	Groß Eichholz	3	Mittweide	3	Schwenow	3	
Behrendorf	3	Groß Lindow	3	Mixdorf	3	Schwerin	3	
Berkenbrück	2	Groß Muckrow	3	Möbiskrüge	5	Schwerzko	5	
Biegen	3	Groß Rietz	3	Mönchwinkel	1	Selchow	3	
Birkholz	3	Groß Schauen	3	Müllrose	3	Sieversdorf	2	
Bomsdorf	5	Grünheide (Mark)	1	Neubrück Forst	2	Spreeau	1	
Bornow	3	Grunow	3	Neubrück (Spree)	3	Spreehagen	3	
Braunsdorf	1	Günthersdorf	3	Neu Golm	3	Steinhöfel	2	
Bremsdorf	3	Hangelsberg	1	Neuendorf i. S.	2	Steinsdorf	5	
Breslack	5	Hartmannsdorf	1	Neuzelle	5	Storkow (Mark)	3	
Briescht	3	Hasenfelde	2	Neu Zittau	1	Streichwitz	5	
Briesen (Mark)	2	Heinersdorf	2	Niewisch	3	Stremmen	3	
Brieskow-Finkenheerd	4	Henzendorf	5	Oegeln	3	Tauche	3	
Buchholz	2	Herzberg	3	Oelsen	3	Tempelberg	2	
Buckow	3	Jacobsdorf	2	Ossendorf	5	Trebatsch	3	
Bugk	3	Jänickendorf	2	Petersdorf b. Br.	2	Trebus	2	
Chossewitz	3	Kagel	1	Petersdorf b. Sa.	3	Treppeln	3	
Coschen	5	Karras	3	Pfaffendorf	3	Vogelsang	4	
Dahmsdorf	3	Kehrigk	3	Philadelphia	3	Weichensdorf	3	
Dammendorf	3	Kersdorf	2	Pieskow	3	Wellmitz	5	
Demnitz	2	Kienbaum	1	Pillgram	2	Wendisch Rietz	3	
Diehlo	3	Kieselwitz	3	Pohlitz	3	Werder	3	
Diensdorf	3	Klein Muckrow	3	Radinkendorf	3	Wiesenu	4	
Drahendorf	3	Klein Schauen	3	Radlow	3	Wilmersdorf b. Br.	2	
Eisenhüttenstadt	4	Kobbeln	5	Ragow	3	Wilmersdorf b. Pf.	3	
Erkner	1	Kohlsdorf	3	Ranzig	3	Wochowsee	3	
Falkenberg b. Br.	2	Kolpin	3	Ratzdorf	5	Woltersdorf	1	
Falkenberg b. Tauche	3	Kossenblatt	3	Rauen	3	Wulfersdorf	3	
Friedland	3	Krügersdorf	3	Reichenwalde	3	Zeust	3	
Fünfeichen	3	Kummerow	3	Reudnitz	3	Ziltendorf	4	
Fürstenwalde / Spree	2	Kummersdorf	3	Rieplos	3			
Giesensdorf	3	Langewahl	3	Rießen	3			

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Zone	Ackerland		
	Preisniveau €/m ²	Ackerzahl	Anzahl
I	0,28 – 1,10	12 – 35	7
II	0,30 – 1,03	16 – 49	78
III	0,14 – 1,26	13 – 44	93
IV	0,20 – 0,76	24 – 57	17
V	0,08 – 0,23	24 – 41	8

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,12 – 0,53	12 – 34	17
II	0,29 – 0,78	6 – 36	17
III	0,10 – 1,23	19 – 40	52
IV	0,17 – 0,40	24 – 50	14
V	0,13 – 0,25	32 – 49	6

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

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

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

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zeitraum 2012 – 2014 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker		
	31. Dez. 2012	31. Dez. 2013	31. Dez. 2014
I	0,60 €/m ²	0,76 €/m ²	0,66 €/m ²
II	0,73 €/m ²	0,73 €/m ²	0,73 €/m ²
III	0,39 €/m ²	0,41 €/m ²	0,52 €/m ²
IV	0,30 €/m ²	0,27 €/m ²	0,33 €/m ²
V	0,30 €/m ²	0,32 €/m ²	0,21 €/m ²

Zone	Bodenrichtwert Grünland		
	31. Dez. 2012	31. Dez. 2013	31. Dez. 2014
I	0,28 €/m ²	0,28 €/m ²	0,29 €/m ²
II	0,45 €/m ²	0,42 €/m ²	0,44 €/m ²
III	0,29 €/m ²	0,37 €/m ²	0,37 €/m ²
IV	0,25 €/m ²	0,21 €/m ²	0,22 €/m ²
V	0,12 €/m ²	0,17 €/m ²	0,19 €/m ²

Begünstigtes Agrarland

Es wurden im Landkreis im Berichtszeitraum 18 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,39 – 4,76 €/m² lag.

Inwieweit die Ortsnähe ein höheres Preisniveau begründet, ist jedoch nur durch eine sachverständige Einschätzung des betreffenden Ortes im Einzelfall möglich.

Unland

Im Berichtszeitraum wurden, für dem Unland zuzurechnende Flächen, 21 Kauffälle registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,06 – 0,51 €/m², der Mittelwert beträgt 0,19 €/m². Der Median beträgt 0,15 €/m².

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wegen nicht nachgewiesener Abhängigkeiten wurden keine Indexreihen ermittelt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,05 – 1,31 €/m² im gesamten Kreisgebiet, einschließlich Aufwuchs.

Zone	Forstwirtschaftliche Flächen			Preisniveau €/m ² und Anzahl 2014
	Bodenrichtwert €/m ²			
	31. Dez. 2012	31. Dez. 2013	31. Dez. 2014	
I	0,26	0,42	0,60	0,20 – 1,09 13
II	0,38	0,40	0,42	0,09 – 0,66 27
III	0,31	0,31	0,37	0,05 – 1,31 77
IV	0,21	0,19	0,21	0,17 – 0,25 3
V	0,23	0,27	0,31	0,04 – 0,52 12

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

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

In den Geschäftsjahren 2009 – 2014 wurden 23 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag zwischen 0,05 bis 10,00 €/m².

- ➔ Schweinestallanlagen (6) 0,05 – 3,75 €/m²
- ➔ Rinderstallanlagen (5) 0,50 – 10,00 €/m²
- ➔ Gebäudenebenflächen (2) 0,44 – 0,50 €/m²
- ➔ Geflügelstallanlage (1) 2,00 €/m² (Rohbaulandwert)
- ➔ Schafstall (1) 6,00 €/m²
- ➔ Biogasanlagen (3) 2,51 – 5,69 €/m²
- ➔ Werkstätten/Wirtschaftshöfe (4) 1,50 – 4,00 €/m²
- ➔ Gewächshausflächen (1) 3,00 €/m²

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 28 Kauffällen (2013 - 2014)
mit 6 – 31 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei 17 %,
der Median liegt bei 19 %.

➤ *ländlichen Bereich*

aus 47 Kauffällen (2013 - 2014)
mit 3 – 63 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei 19 %,
der Median liegt bei 15 %.

▫ Gewässerflächen

Im Zeitraum 2012 – 2014 wurden 25 Kauffälle für Gewässerflächen registriert.

Für Flächen von 0,01 – 14,9 ha lag das Preisniveau bei 0,07 – 0,42 €/m².

▫ Fischzuchtgewässer

Für die zur Fischzucht dienenden Gewässer lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2009 – 2014 (6 Kauffälle) zwischen 0,15 und 0,43 €/m², für Flächen von 0,6 ha – 62,7 ha.

▫ Ausgleichsflächen

Das Preisniveau für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für ökologische Ausgleichsflächen lag im Zeitraum 2012 – 2014 bei 0,21 – 1,00 €/m².

Es wurden 16 Kaufverträge ausgewertet.

▫ Kiesabbauflächen

Das Preisniveau für Kiesabbauflächen im Zeitraum 2012 – 2014 (2 Kauffälle) liegt bei 1,00 – 2,50 €/m² und für Sandabbauflächen im Zeitraum 2010 – 2011 (2 Kauffälle) bei 0,10 – 0,13 €/m², jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes.

□ **Dauerkleingärten**

Das erzielte Bodenpreisniveau von Dauerkleingärten (16 Kauffälle) lag im Zeitraum 2012 - 2014 bei 0,40 – 8,17 €/m². Die zugehörigen Flächen liegen bei 180 – 2.500 m².

□ **öffentliche Grünanlagen**

Die Preisspanne bei Käufen für öffentliche Grünanlagen ergibt sich aus 8 Kauffällen des Zeitraumes 2011 – 2014 zu 0,74 – 4,80 €/m² mit einem Mittelwert von 1,73 €. Der Median liegt bei 1,22 €.

In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ergibt sich ein Niveau von 2 – 19 %, mit einem Mittelwert von 8 %. Der Median liegt bei 7 %.

□ **private Grünflächen**

Im Zeitraum 2013 – 2014 wurden 20 Kauffälle für private Grünflächen (ohne Parkanlagen und Grundstücken an Seen) registriert. Für Flächen von 219 m² - 3.893 m² lag das Preisniveau zwischen 0,51 – 3,60 €/m² im Mittel bei 1,74 €/m². Die Flächen der ausgewerteten Kauffälle sind teilweise in B-Plänen als Grünflächen festgesetzt und auch teilweise bewaldet.

□ **private Wegeflächen**

Die Auswertung von 19 Kauffällen für private Wegeflächen ergab folgende Orientierungswerte:

	Anzahl	Preisniveau €/m ²
Land- und forstwirtschaftliche Wege	3	0,08 – 0,33
Wege im bebauten Gebiet	16	0,40 – 22,00

□ **Friedhofsflächen**

Das Preisniveau der 7 Kauffälle von Friedhofsflächen lag im Zeitraum ab 2000 zwischen 0,26 €/m² und 2,10 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauland ergibt sich ein Mittelwert von 6 %. Der Median liegt bei 4 %.

□ **Arrondierungsflächen**

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.

▫ **Ausbau der Deiche**

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden im Zeitraum 2013 – 2014 34 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,15 – 0,70 €/m² bei einem Mittelwert von 0,32 €/m². Der Median liegt bei 0,30 €/m².

▫ **Straßenaus- und Neubau**

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Straßenaus- und Neubau sowie Radwegebau und Alleebepflanzungen wurden aus 9 Kauffällen des Jahres 2014 folgende Preisniveaus ohne Nebenentschädigung registriert:

Landwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittelwert €/m ²	Median €/m ²
7	21 – 1.660	0,16 – 0,50	0,40	0,42

Forstwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittelwert €/m ²	Median €/m ²
2	85 – 765	0,54	-	-

Davon ausgewiesen mit Preis für den Bestand

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Preisanteil für den Bestand	Preisanteil für den Boden
2	85 – 765	0,54	0,42	0,12

- Für **Sportplätze, Freizeiteinrichtungen** und **Touristikflächen** registrierte der Gutachterausschuss aus den 6 Verkäufen der Jahre 2008 – 2014 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.

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

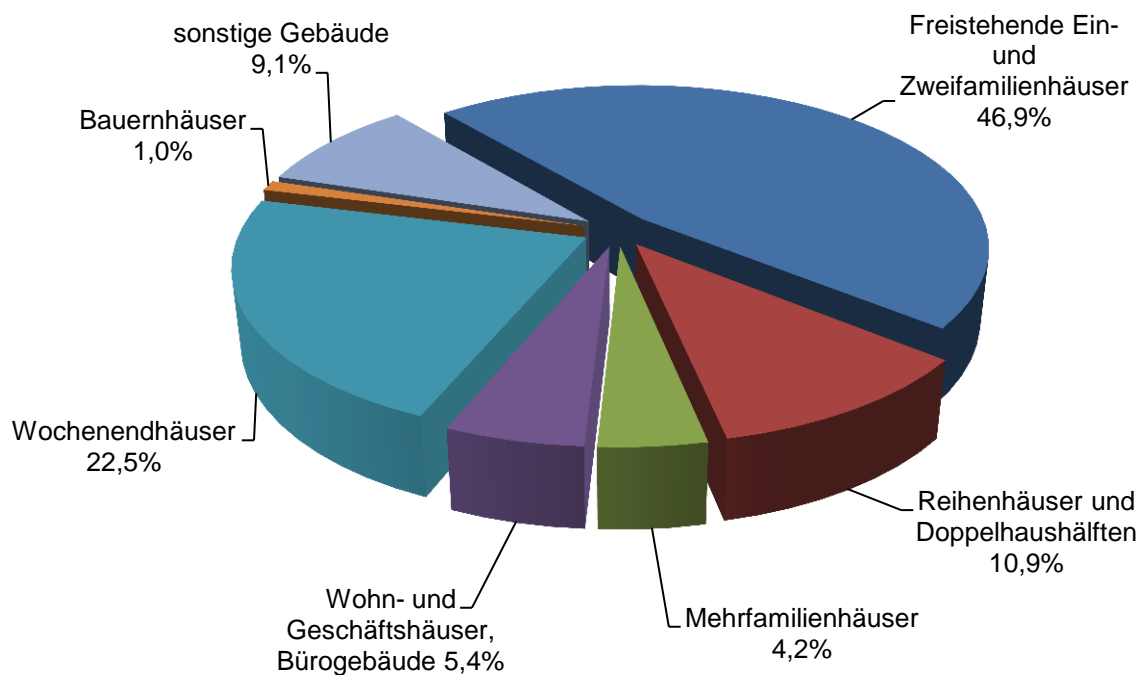
	Inanspruchnahme	
	landwirtschaftl. Flächen	Flächen lt. B-Plan
Windkraftanlagen 2009 – 2010	0,41 – 1,00 €/m ² (6)	
Photovoltaikanlagen 2010 – 2013		2,85 – 8,54 €/m ² (10)

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 €
2014	881	208,4 ha	126,7 Mio €

Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten wird aus dem nachstehenden Diagramm ersichtlich.



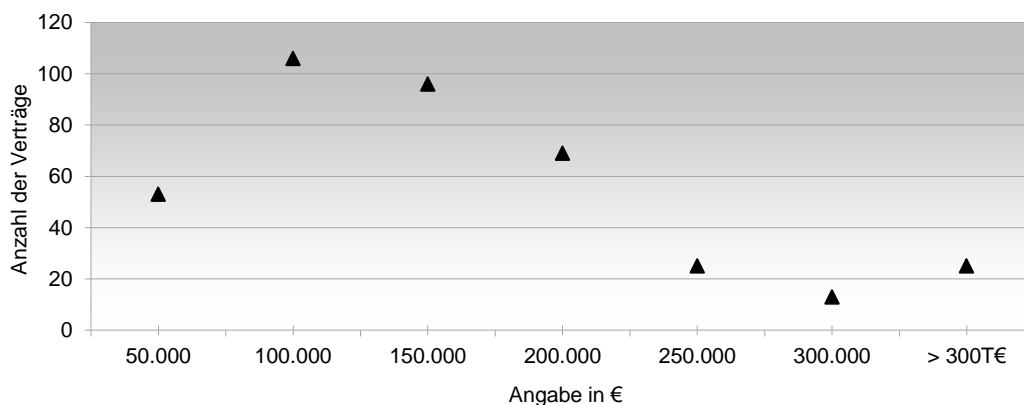
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

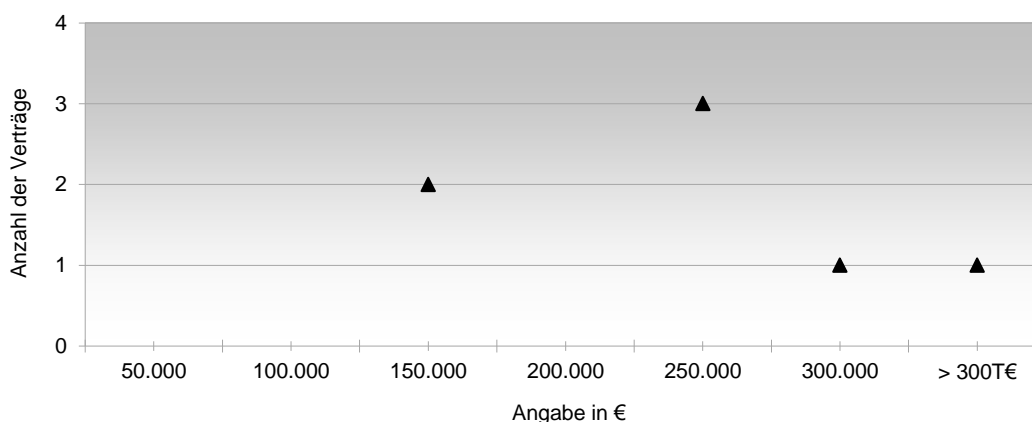
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2012	326	50,0 ha	37,1 Mio. €
2013	400	68,3 ha	54,4 Mio. €
2014	413	89,4 ha	59,1 Mio. €

Die Verteilung der 387 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. 26 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser 2014
alle Baujahre

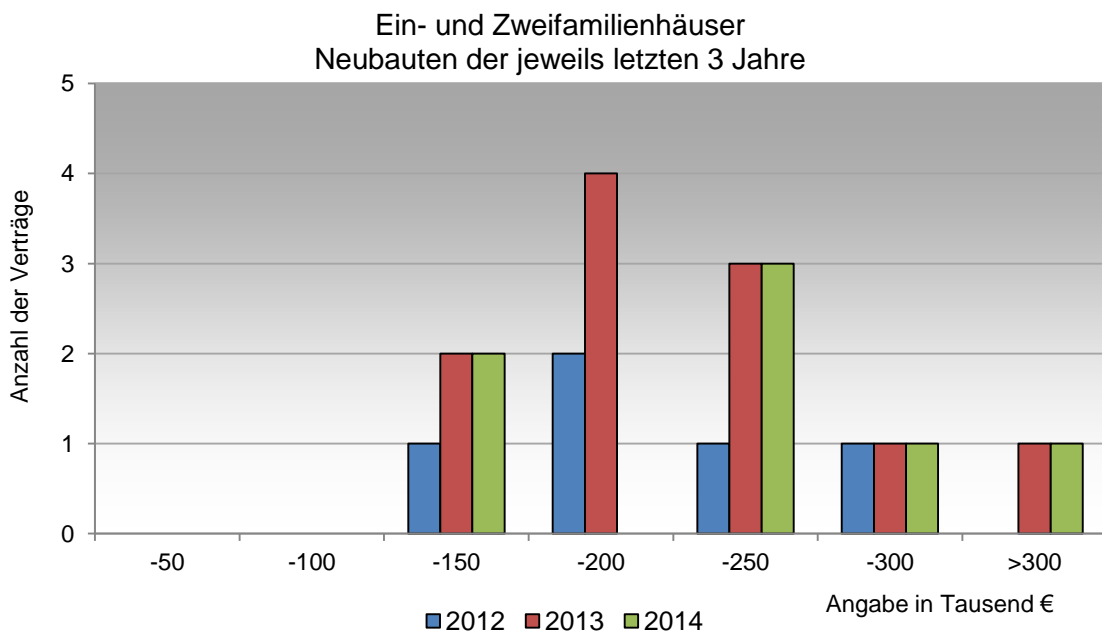
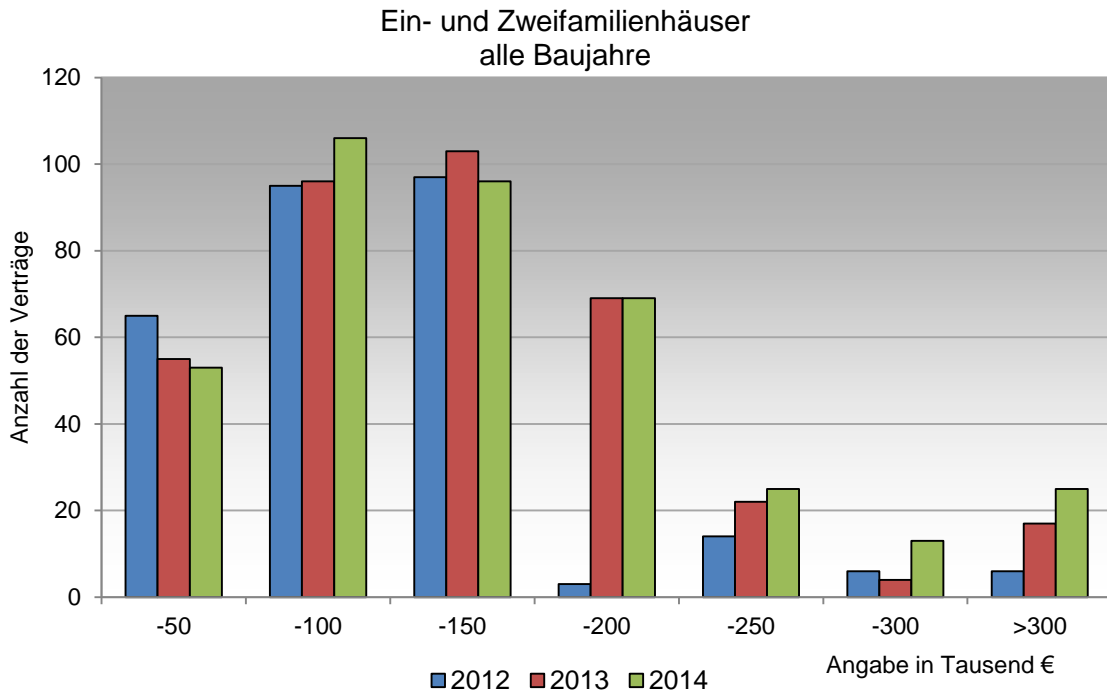


Ein- und Zweifamilienhäuser 2014
Neubauten der letzten 3 Jahre



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2012 -2014 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



8.2.2 Sachwertfaktoren

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) wurden mit den Sachwertrichtlinien

- SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadterneuerung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) konkretisiert durch
- RL SW-BB vom 31. März 2014

die Rahmenbedingungen geändert. Diese haben nicht nur Auswirkungen auf das Modell der Sachwertfaktoren, sondern auch auf die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (8.2.4).

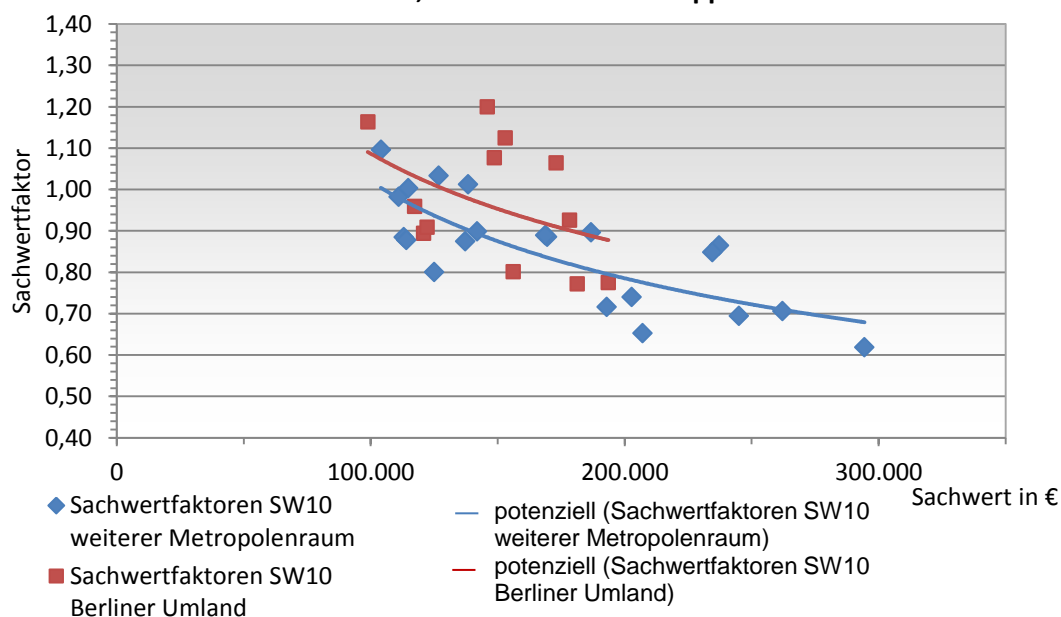
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	EFH/ZFH & DHH/RH
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ²
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine, (vgl. Nr. 5 Abs. 1satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto- Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes 2010- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL Gebäude mit RND ≤ 10 Jahren werden nicht berücksichtigt
Alterswertminderung:	Linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert der boG bereinigt. <ul style="list-style-type: none"> • weitere Nebengebäude: Zeitwert • weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB³
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Pauschaler Ansatz von 4% des Gebäudewertes für typische Außenanlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz • Zuwegung gepflastert mit Waschbeton, Betonverbundpflaster o. ä. • Terrasse mit Betonplatten belegt • Vorgarteneingangstor ohne Gegensprechanlage

² Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

³ Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13-584-85

	<ul style="list-style-type: none"> • Einfriedung mit durchschnittlicher Zaunanlage • durchschnittliche Gartenanlage (überwiegend Rasen), tlw. Hecken, vereinzelt Baumbestand • max. eine Zapfstelle • offene, nicht angelegte Müllstandsfläche <p>Insgesamt durchschnittlicher Zustand mit ggf. altersbedingten Verschleißerscheinungen an den baulichen Außenanlagen.</p>	
Wertansatz für Nebengebäude:	erste Garage (Carport, Nebengebäude) wertneutral	
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt • Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche • Vordächer im üblichen Umfang • Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandenen Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>	
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt	
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße	
Beschreibung der Stichprobe		
Regionstypen (siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	12	21
Zeitraum der Stichprobe:	2014	2014
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	55 - 125 €/m ²	15 - 70 €/m ²
Grundstücksgröße:	134 – 1.239 m ²	208 – 1.505 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	-	-

Sachwertfaktoren SW10 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Marktanpassungsfaktoren NHK 2000

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.

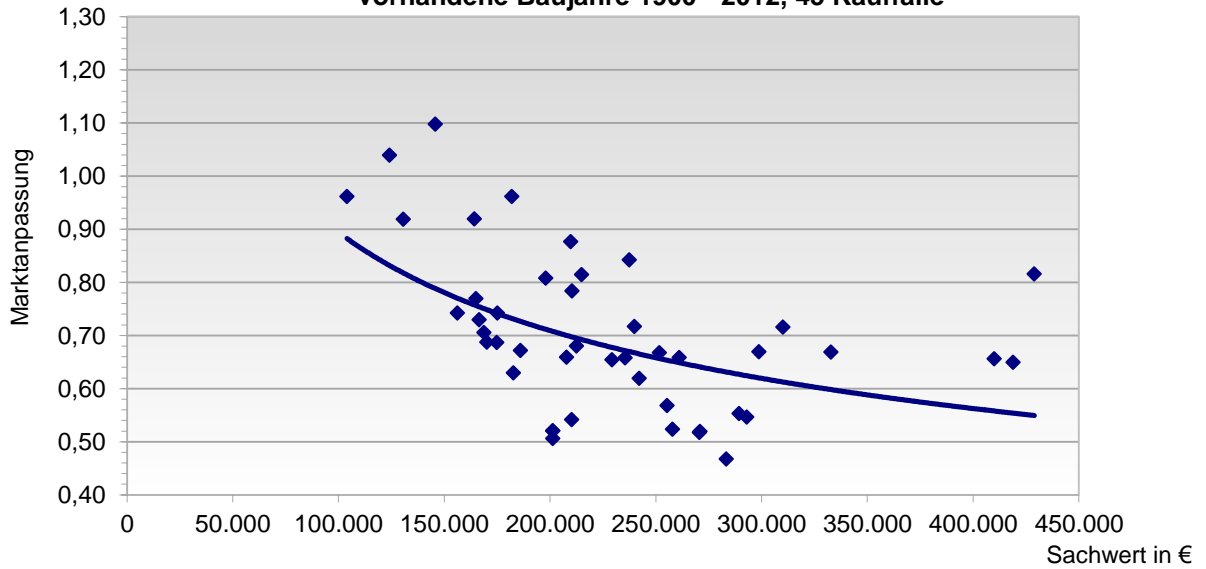
Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	NHK 2000	→ mit tatsächlichem Baujahr → ohne Regional- & Ortsfaktor
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)	
Baupreisindex:	für den Neubau von Ein- & Zweifamilienhäuser / Brandenburg	
Alterswertminderung:	Linear (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)	
Restnutzungsdauer:	Verlängerung 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 114 Kauffällen für die Regionstypen Berliner Umland (45) und weiterer Metropolenraum (69) des Zeitraumes 2012 – 2014 in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ergebenden Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit **Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

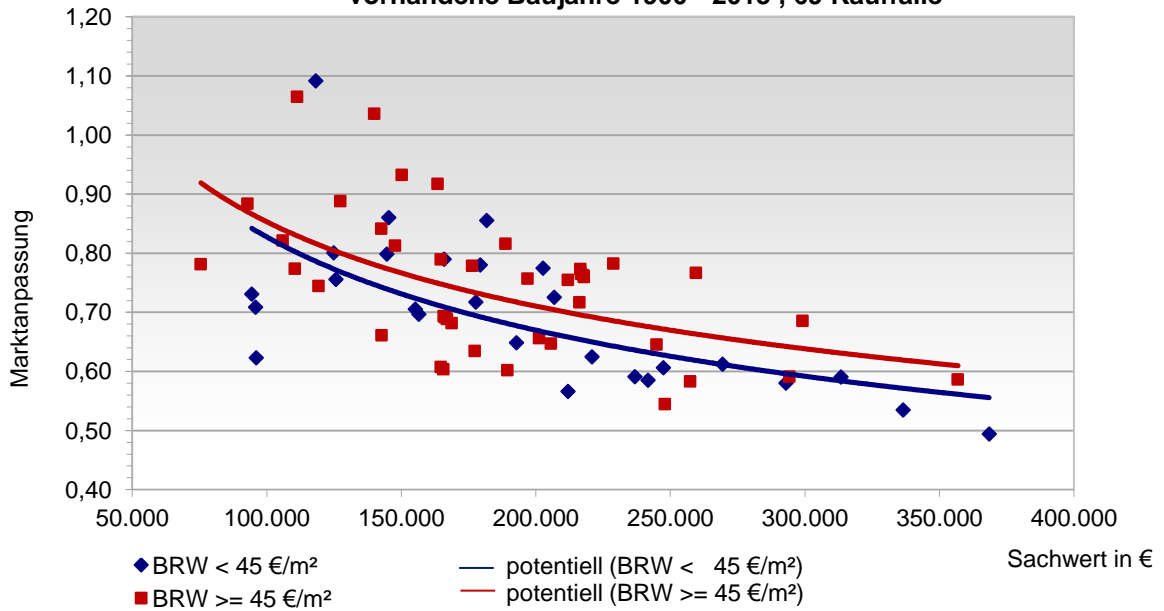
Berliner Umland

Marktanpassungsfaktor für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften vorhandene Baujahre 1900 - 2012, 45 Kauffälle



weiterer Metropolitanraum

Marktanpassungsfaktor für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften vorhandene Baujahre 1900 - 2013, 69 Kauffälle



8.2.3 Wohnflächenpreise

Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Nach der Auswertung von 266 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2013 - 2014 ergeben sich die folgenden Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche, **einschließlich Bodenwertanteile**.

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>	<u>Mittelwert</u>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	36	493 – 2.408	→ 1.272
	1949 – 1990	12	750 – 1.915	→ 1.301
Berliner Umland	1991 – 2011	24	1.002 – 2.273	→ 1.647
	2012 – 2014	4	1.693 – 2.333	→ 2.072

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>	<u>Mittelwert</u>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	70	47 – 1.720	→ 787
	1949 – 1990	35	263 – 1.915	→ 884
weiterer Metropolenraum	1991 – 2011	75	599 – 2.403	→ 1.318
	2012 – 2014	10	991 – 2.149	→ 1.588

Die Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche für die Gebäude, **ohne Bodenwertanteile**, wurden wie folgt ermittelt:

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>	<u>Mittelwert</u>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	11	338 – 1.080	→ 662
	1949 – 1990	2	474 – 653	→ 564
Berliner Umland	1991 – 2011	14	618 – 1.755	→ 1.262
	2012 – 2014	3	1.543 – 1.882	→ 1.742

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>	<u>Mittelwert</u>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	19	93 – 1.043	→ 496
	1949 – 1990	9	452 – 844	→ 610
weiterer Metropolenraum	1991 – 2011	24	615 – 2.027	→ 1.170
	2012 – 2014	8	817 – 1.575	→ 1.296

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; <i>Kauffälle ab 2014 nach Anlage 3 SW-RL</i>
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) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I 2614, 2628)
Auswertzeitraum:	2011 – 2014
Kaufpreisanzahl:	95 Ein- und Zweifamilienhäuser 31 Reihemittel- bzw. Reihenendhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (95 Kauffälle), **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, freistehend und als Doppelhaushälfte**, haben Wohnflächen von 72 – 195 m². Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 1,8 – 6,7 %, durchschnittlich **3,8 %** im gesamten Landkreis Oder-Spree.

Region	Spanne	Mittelwert
Berliner Umland (29)	2,1 % – 6,7 %	mittlerer Zinssatz = 3,9 %
Weiterer Metropolitanraum (66)	1,8 % – 6,7 %	mittlerer Zinssatz = 3,8 %

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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

Die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.4.

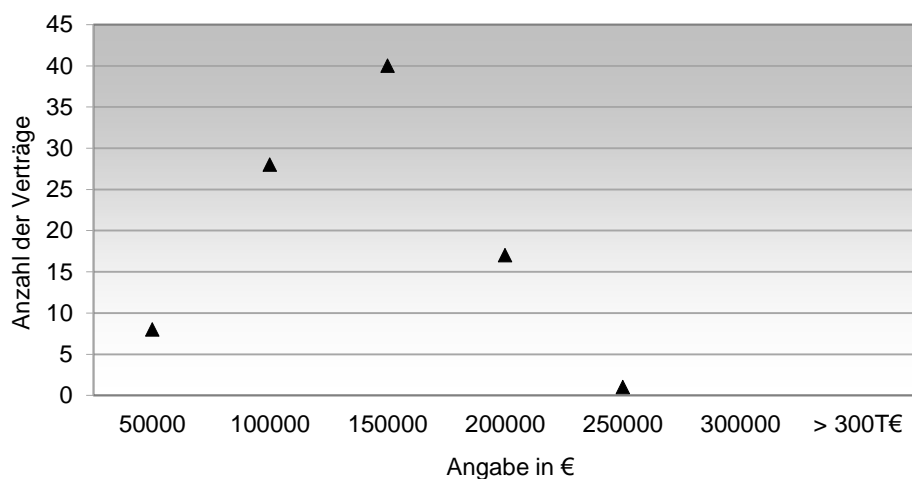
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

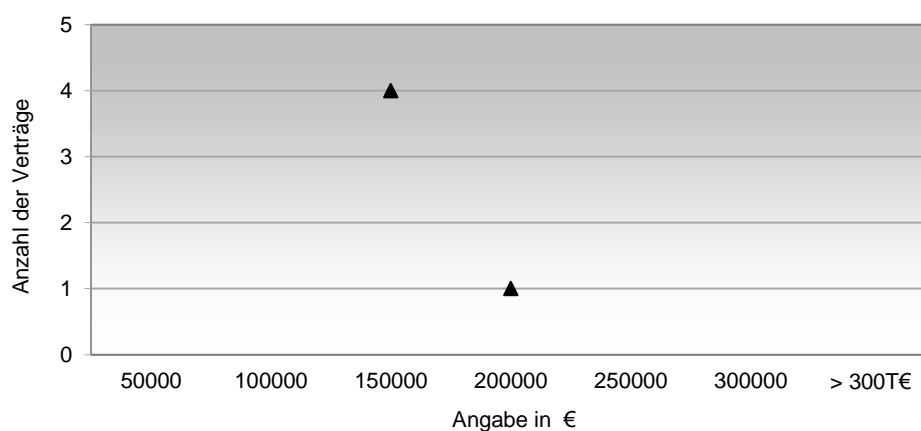
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2012	131	19,2 ha	13,8 Mio. €
2013	112	11,4 ha	12,1 Mio. €
2014	96	6,4 ha	11,0 Mio. €

Die Verteilung der 94 Veräußerungen von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. 2 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

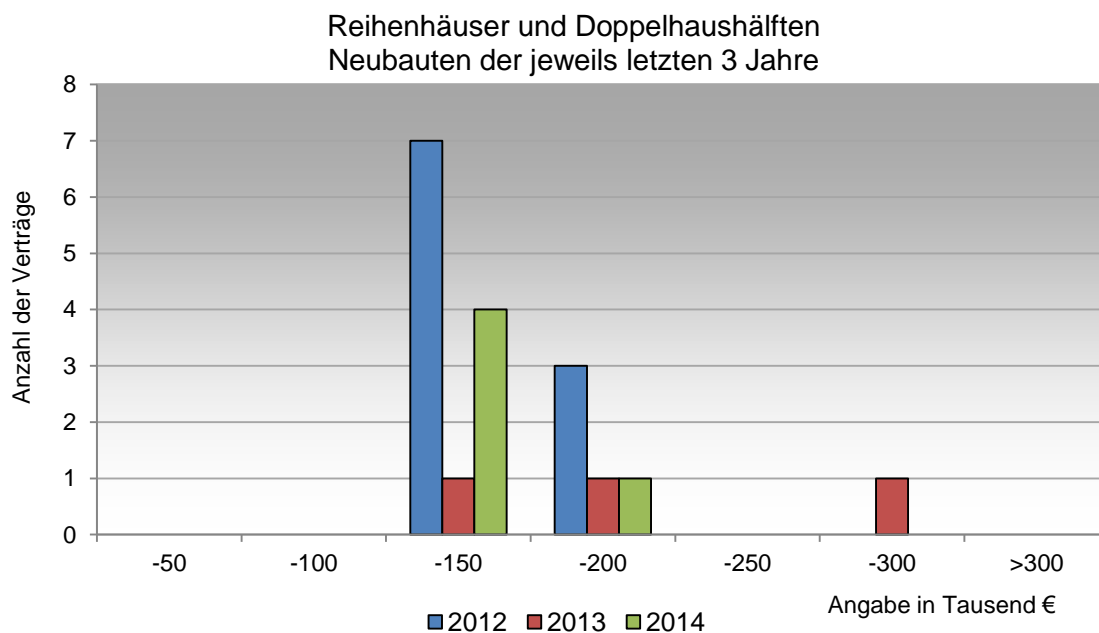
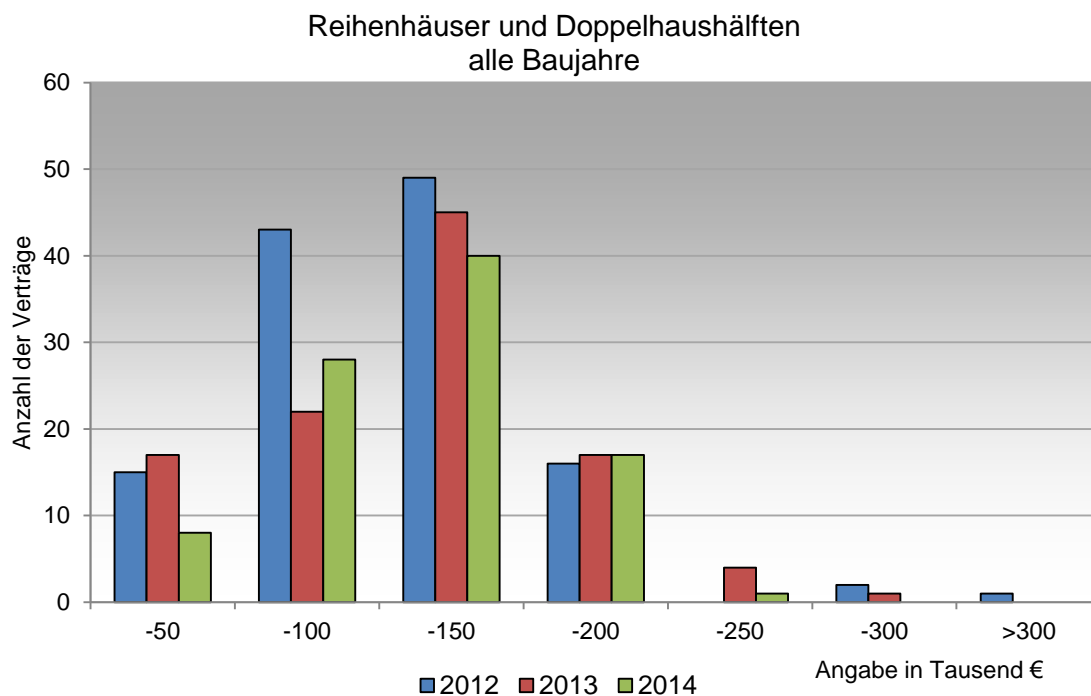
Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2014
alle Baujahre



Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2014
Neubauten der letzten 3 Jahre



Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhäuser oder Doppelhaushälften bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2012 -2014 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



8.3.2 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren SW10

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften erfolgte zusammen mit den Ein- und Zweifamilienhäusern im Kapitel 8.2.2.

Marktanpassungsfaktoren NHK 2000

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften erfolgte zusammen mit den Ein- und Zweifamilienhäusern im Kapitel 8.2.2.

8.3.3 Wohnflächenpreise

Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Nach der Auswertung von 99 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2013 – 2014, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die folgenden Wohnflächenpreise in €/m²WF, **einschließlich Bodenwertanteile**.

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>		<u>Mittelwert</u>
Reihenhäuser,	< = 1948	5	705 – 1.558	→	1.268
Doppelhaushälften	1949 – 1990	2	707 – 1.053	→	880
Berliner Umland	1991 – 2011	30	762 – 1.858	→	1.191
	2012 – 2014	0			

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>		<u>Mittelwert</u>
Reihenhäuser,	< = 1948	23	293 – 1.278	→	780
Doppelhaushälften	1949 – 1990	8	309 – 1.433	→	883
weiterer	1991 – 2011	21	752 – 1.716	→	1.071
Metropolenraum	2012 – 2014	10	1.233 – 1.639	→	1.497

Die Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche für die Gebäude, **ohne Bodenwertanteile**, wurden wie folgt ermittelt.

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>		<u>Mittelwert</u>
Reihenhäuser,	< = 1948	1	716	→	716
Doppelhaushälften	1949 – 1990	0			
Berliner Umland	1991 – 2011	21	828 – 1.350	→	1.015
	2012 – 2014	0			

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>		<u>Mittelwert</u>
Reihenhäuser,	< = 1948	3	468 – 737	→	585
Doppelhaushälften	1949 – 1990	4	524 – 1.111	→	853
weiterer	1991 – 2011	6	869 – 1.118	→	982
Metropolenraum	2012 – 2014	5	1.071 – 1.359	→	1.263

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Reihenhäuser

Die 27 untersuchten Reihenhausgrundstücke des Zeitraumes 2011 – 2014 haben Wohnflächen von 72 – 160 m². Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 3,9 – 6,8 %.
mittlerer Zinssatz = **5,1 %**

Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 8.2.4

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

Doppelhaushälften

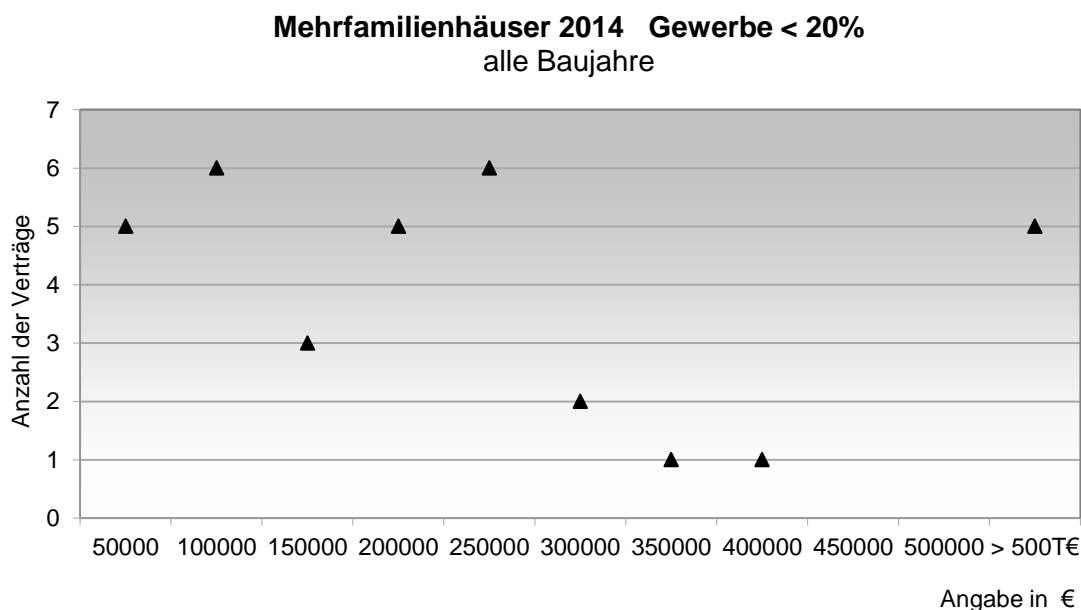
Die Liegenschaftszinssätze entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.4.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

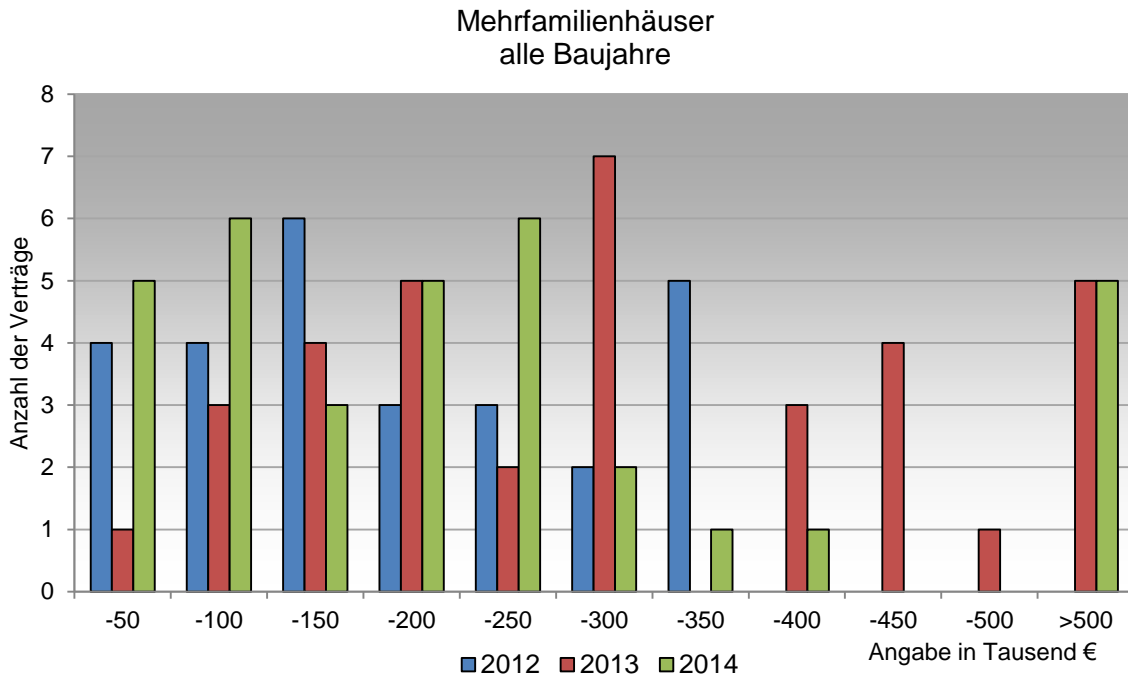
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2012	28	22,3 ha	22,4 Mio. €
2013	39	17,6 ha	13,8 Mio. €
2014	37	10,2 ha	13,1 Mio. €

Die Verteilung der 34 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. 3 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2012 - 2014 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

8.4.3 Wohnflächenpreise

Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

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

Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche, **einschließlich Bodenwertanteile**

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>	<u>Mittelwert</u>
Mehrfamilienhäuser	< = 1948	29	66 – 1.632 →	625
	1949 – 1990	2	258 – 468 →	363
	1991 – 2010	1	1.765	
	2011 – 2014	0		

Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche, **ohne Bodenwertanteile**

	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Preis</u>	<u>Mittelwert</u>
Mehrfamilienhäuser	< = 1948	13	40 – 1.027 →	481
	1949 – 1990	0		
	1991 – 2010	0		
	2011 – 2014	0		

8.4.4 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren SW10

Es liegen keine Auswertungen vor.

Marktanpassungsfaktoren NHK 2000

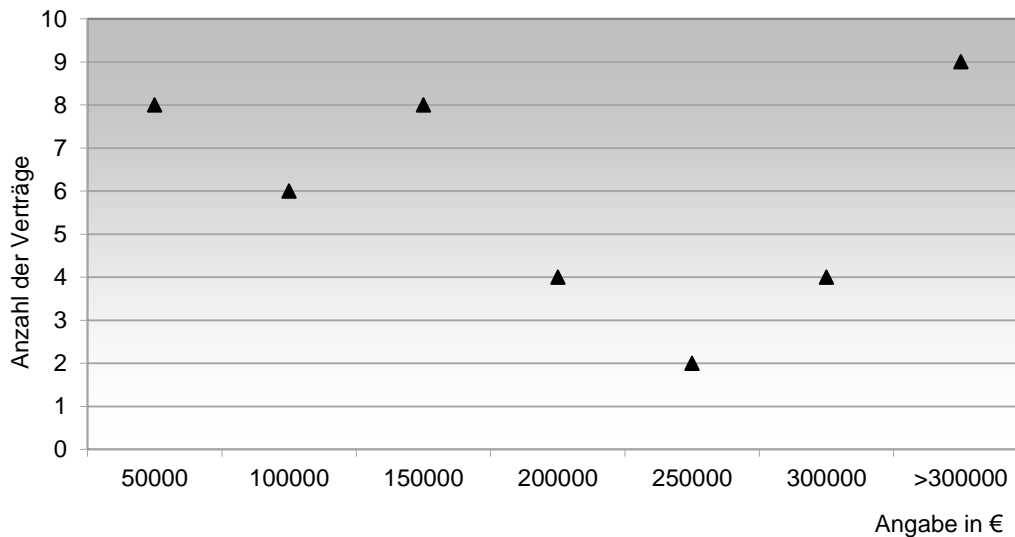
Seit 2006 wurden keine Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke ermittelt.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau-Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2012	41	14,1 ha	10,7 Mio. €
2013	37	16,1 ha	11,4 Mio €
2014	48	10,6 ha	13,2 Mio €

Die Verteilung der 41 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. 7 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Bürogebäude, Geschäftshäuser, WGH 2014

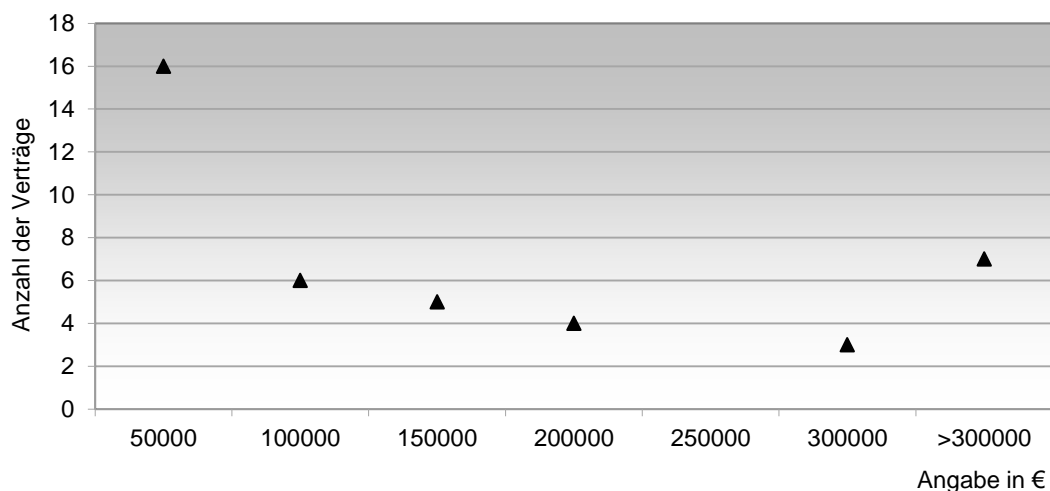


8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2012	48	44,8 ha	37,2 Mio. €
2013	53	45,0 ha	8,3 Mio. €
2014	54	60,2 ha	11,4 Mio. €

Die Verteilung der 41 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. 13 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Gewerbe- und Industrieobjekte 2014



8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2012	176	60,3 ha	17,4 Mio. €
2013	182	68,4 ha	7,1 Mio. €
2014	233	31,7 ha	18,5 Mio. €

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

Erholungsgrundstücke

Für Verkäufe von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern in planungsrechtlich gesicherten Sondergebieten für Erholung aus dem Jahr 2014 mit einer Fläche zwischen 200 – 700 m² ergab sich folgendes Preisniveau:

Lage	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Kaufpreis T € Spanne	Ø Kaufpreis €
insgesamt	68	430	1 - 95	21.700
direkte Wasserlage, Lage am Wasser Wassernähe	42	430	2 - 95	26.500
übrige Lagen	26	430	1 - 35	14.000

Davon Verkäufe mit ausgewiesener „Wohnfläche“, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Wohnflächenpreis €/m ² Spanne	Ø Wohnflächenpreis €/m ²
insgesamt	1965 - 1990	22	38	180 – 1.300	550
direkte Wasserlage, Lage am Wasser Wassernähe	1965 - 1986	15	43	200 – 1.300	580
übrige Lagen	1974 - 1990	7	29	180 – 980	490

Wohngrundstücke im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2009 – 2014 lagen 9 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 **58 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen zwischen ca. 700 – 2.100 m².

Verkehrsflächen

Aus 89 Kauffällen von Verkehrsflächen im Zeitraum 2013 - 2014 ergibt sich das folgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen (41 Kauffälle) wurden Preise von 0,20 – 1,09 €/m² registriert. Der Mittelwert liegt hier bei **0,50 €/m²**.

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen (48 Kauffälle) ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 0 – 37 %. Der Mittelwert liegt bei **9 %** vom Baulandwert.

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

Campingplatzflächen

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. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau und Preisentwicklung

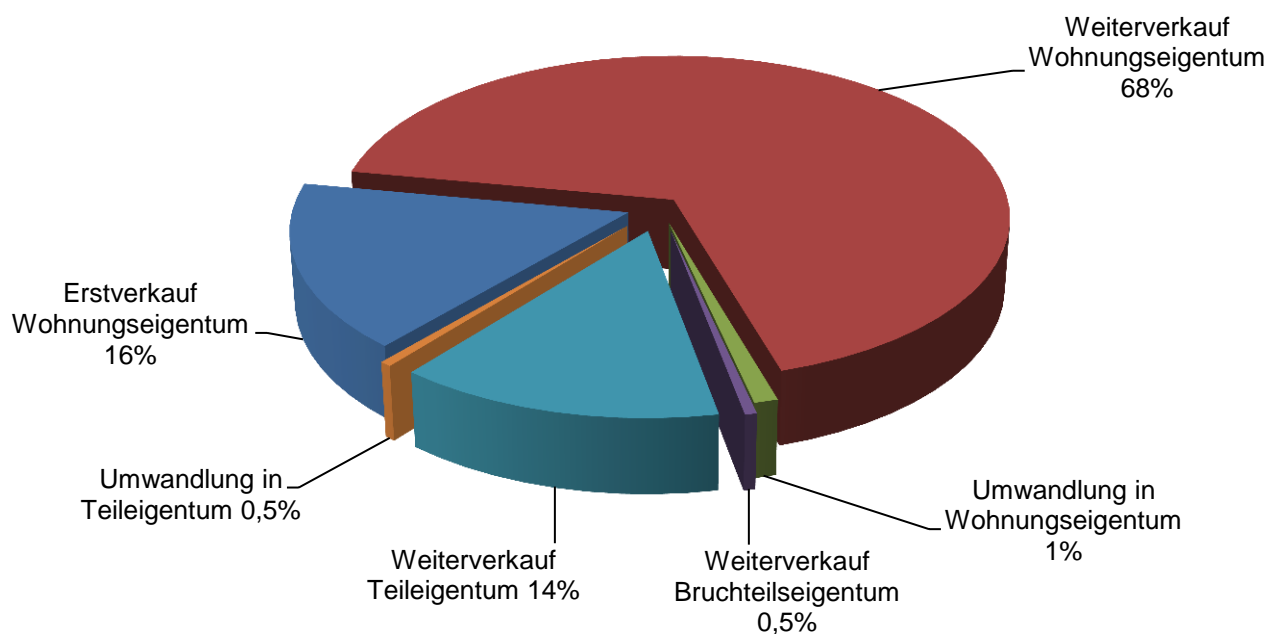
Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2012	179	18,2 Mio. €
2013	139	13,6 Mio. €
2014	166	18,4 Mio. €

Teileigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2012	18	0,8 Mio. €
2013	17	0,3 Mio. €
2014	28	1,6 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2014 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



9.2 Wohnflächenpreise

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich im Zeitraum 2013-2014 in einzelnen ausgewählten Orten wie folgt dar:

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

Ort	Anzahl	WF m ²	Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF	
Bad Saarow	Erstverkauf				
	- Ortslage	14	56 - 102	959 - 2168	1.803
	- direkte Wasserlage	4	85 - 114	2.941 - 3.281	3.079
	Weiterveräußerung				
	- Ortslage	7	54 - 84	524 - 1.909	1.289
	- direkte Wasserlage	5	70 - 91	2.000 - 3.154	2.606
	- A-ROSA-Komplex	13	52 - 100	1.759 - 3.035	2.406
- Ferienwohnungen	10	68 - 109	1.141 - 3.550	1.769	
Beeskow	Weiterveräußerung	4	54 - 75	666 - 878	774
Beerfelde	Weiterveräußerung	8	63 - 116	351 - 478	428
Diensdorf	Erstverkauf (mit Bootslegeplatz)	2	107 - 116	2.414 - 2.542	2.478
	Weiterveräußerung	2	46 - 73	1.359 - 1.425	1.392
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	1	68	941	
	Erstverkauf RH	1	80	1063	
	Weiterveräußerung	6	71 - 104	685 - 1.538	1.124
	Weiterveräußerung RH	3	82	1.037 - 1.524	1.215
Erkner	Weiterveräußerung	6	53 - 81	627 - 1.566	1.037
Fürstenwalde	Erstverkauf	2	82	2.360	2.360
	Weiterveräußerung	34	39 - 139	511 - 1.389	935
Grünheide	Erstverkäufe				
	-Lage am Wasser	4	128 - 134	2.313 - 2.933	2.509
	Weiterveräußerung				
	- Ortslage	8	58 - 116	800 - 1.345	1.041
Müllrose	Erstverkauf	20	73 - 91	934 - 2.083	1.636
	Weiterveräußerung	1	76	1.283	
Schöneiche	Erstverkauf	1	68	1.409	
	Erstverkauf DHH	1	100	1.800	
	Weiterveräußerung	28	28 - 98	600 - 1.758	1.146
Storkow	Weiterveräußerung	1	32	156	
	Weiterveräu. DHH	3	115 - 180	800 - 843	825
Wendisch Rietz	Weiterveräußerung (Ferienwohnungen)	5	71 - 87	1.264 - 1.655	1.544
Woltersdorf	Weiterveräußerung	6	36 - 96	826 - 1.250	1.050
Ziltendorf	Weiterveräußerung	2	42 - 65	194 - 221	208

Tabelle 2: als €/m² Wohnfläche ohne Stellplatz/Garage und Inventar

Ort		Anzahl	WF m ²	Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF
Bad Saarow	Weiterveräußerung				
	- Ortslage	6	45 - 74	745 - 1.351	956
	- direkte Wasserlage	4	70 - 90	1.629 - 2.944	2.387
	- Ferienwohnungen	10	45 - 109	975 - 3.435	1.611
Beerfelde	Weiterveräußerung	1	70	214	
Beeskow	Weiterveräußerung	1	74	810	
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	6	47 - 100	1.067 - 1.682	1.399
	Weiterveräußerung	3	60 - 97	367 - 1.320	898
Fürstenwalde	Erstverkauf	5	82 - 140	1.668 - 2.280	2.051
	Weiterveräußerung	23	45 - 128	432 - 1.138	796
Grünheide	Erstverkäufe Lage am Wasser	4	128 - 134	2.201 - 2.805	2.401
Reichenwalde	Weiterveräußerung	1	61	426	
Schöneiche	Weiterveräußerung	1	90	1.389	

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

Das Preisniveau beträgt für

- ⇒ Stellplätze in Tiefgaragen 10.000 - 15.000 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze im Freien 1.500 - 6.500 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze in Garagen 6.000 - 12.000 € pro Stellplatz

Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 12 Verkäufe von Teileigentum registriert.

- 3 Gewerbeeinheiten 85.000 – 110.000 €
 - Laden 110.000 € mit 2 Stellplätzen
 - Praxis 100.000 €
 - Büro 85.000 € mit 3 Tiefgaragenstellplätzen
- 4 Tiefgaragenstellplätze 3.000 – 10.000 €
- 5 Stellplätze im Freien je 2.500 €

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr zum Stichtag 31. Dezember 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 2014 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 14. und 28. Januar 2015 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

Die Bodenrichtwerte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt Oder-Spree in Beeskow, Spreeinsel 1

(Telefon: 03366 35-1710 bis 1714) öffentlich ausgelegt und es besteht die Möglichkeit, mündliche oder schriftliche Richtwertauskünfte direkt bei der Geschäftsstelle zu erhalten.

5.2	Erteilung von mündlichen Auskünften über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht oder von sonstigen Auskünften	
	a) für die erste Viertelstunde	gebührenfrei
	b) je angefangene weitere Viertelstunde	13 EUR
5.3	Erteilung von schriftlichen und elektronischen Auskünften	
	– über Bodenrichtwerte	
	– aus dem Grundstücksmarktbericht, insbesondere über die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten	
	– über Miet- und Pachtwerte	
	je angefangene Viertelstunde	13 EUR

Quelle: Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Die Bodenrichtwert-DVD, digitale Bodenrichtwertdaten und webbasierte Geodienste in Form von Web Map Services (WMS) können beim Kundenservice der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) käuflich erworben werden.

(<http://geobroker.geobasis-bb.de>)

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert wird in €/m² mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen.

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)

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:

20 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)


10.3 Besondere Bodenrichtwerte


Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wesentlich geprägt. Im Landkreis Oder-Spree werden in sieben Gebieten förmlich festgesetzte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in zwei Gebieten sind nahezu abgeschlossen.

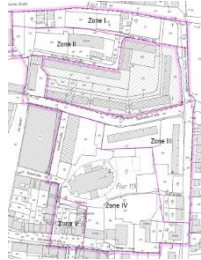
Für die Sanierungsgebiete hat der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte für einen vorgegebenen Wertermittlungsstichtag ermittelt. Diese Werte werden in gesonderten Karten ausgewiesen.

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

Sanierungsgebiet „Ortskern“ Woltersdorf		Wertermittlungsstichtag 14.01.2015
	Sanierungssatzung	
Beschluss :	18.05.1995	
Veröffentlichung :	22.09.1995	
Größe :	ca. 10,6 ha	
Begrenzung :	Nord: hinter Seestraße Ost: Graben vom Bauersee Süd: Joe-May-Straße 4 West: Berliner Straße 135	

Sanierungsgebiet „An der Schleuse“ Woltersdorf		Wertermittlungsstichtag 14.01.2015
	Sanierungssatzung	
Beschluss :	18.05.1995	
Veröffentlichung :	22.09.1995	
Größe :	ca. 8,4 ha	
Begrenzung :	Nord: Schleusenstraße 26, 38 Ost: Fangschleusenstraße 3 Süd: Strandpromenade West: Flakensee	

Sanierungsgebiet „Innenstadt Storkow“		Wertermittlungsstichtag 14.01.2015
	Sanierungssatzung	
Beschluss :	03.11.1993	
Veröffentlichung :	28.06.1994	
Größe :	ca. 21 ha	
Begrenzung :	Nord: Reichenwalder Straße Ost: Burgstraße, Hinter den Höfen Süd: Burggelände West: hinter Kirchstraße	

Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ Fürstenwalde		Wertermittlungsstichtag 01.01.2007
	Sanierungssatzung	
Beschluss :	02.12.1999	
Veröffentlichung :	08.01.2000	
Größe :	ca. 5,5 ha	
Begrenzung :	Nord: Frankfurter Straße Ost: Geschwister-Scholl-Straße Süd: Kehr wiederstraße West: Schulstraße, Domgasse	

Sanierungsgebiet „Müllrose - Ortskern“

Wertermittlungsstichtag 30.01.2013

Sanierungssatzung
Beschluss : 21.10.1993
Veröffentlichung : Mai 1994
Größe : ca. 24 ha
Begrenzung : Nord: Oder-Spree-Kanal
Ost: hinter Gartenstraße, Neustadt
Süd: am Großen Müllroser See
West: hinter Kirchstraße



Sanierungsgebiet „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt

Wertermittlungsstichtag 28.01.2015

Sanierungssatzung
Beschluss : 20.10.1993
Veröffentlichung : 08.06.1994
Größe : ca. 21 ha
Begrenzung : Nord: Buchwaldstraße 6
Ost: Oder-Spree-Kanal
Süd: Gubener Straße 1
West: Fellertstraße 77



Sanierungsgebiet „Beeskower Altstadt“

Wertermittlungsstichtag 14.01.2015

Sanierungssatzung
Beschluss : 13.03.1996
Veröffentlichung : 08.11.1996
Größe : ca. 23 ha
Begrenzung : Nord: Poststraße, Ringstraße
Ost: Walkmühlengraben, Spreeufer
Süd: entlang der alten Stadtmauer
West: entlang der alten Stadtmauer



11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 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.

Lage	Bebaute Erholungsgrundstücke		Unbebaute Erholungsgrundstücke	
	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahresspanne	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahresspanne
Bad Saarow	1,20-1,28	3; 2002-2010		
- Wasserlage	2,30-2,50	2; 2005-2007		
Beeskow	0,20-1,70	11; 2000-2010	0,03-1,53	28; 2000-2011
Braunsdorf	1,02	22; 2013-2015	1,02	1; 2010
Brieskow-Finkenheerd	0,30	3; 2011-2014		
Dammendorf	1,28	4; 2008-2012		
Diensdorf	0,77-1,56	19; 2001-2011		
Erkner	1,02-2,56	31; 2001-2013		
- Wasserlage	1,02-6,00	7; 2000-2013		
- Wasserlage (Löcknitz, Müggelspree)	0,41-3,04	21; 2000-2013		
Fürstenwalde/Spree	0,92-1,28	34; 2013-2014	0,20-0,51	13; 2001-2014
- Wassernähe	1,46-1,53	9; 2014	0,60	1; 2014
- Wasserlage	1,02	2; 2014	0,51	7; 2014
Gosen	1,43	2; 2005-2013		
Grünheide	1,64	5; 2001-2010	1,45	1; 2011
- Wasserlage (Löcknitz)	0,97-1,65	6; 2005-2012	1,45	1; 2010
- Wasserlage	1,50-1,79	11; 2002-2009	0,83	1; 2002
Hangelsberg	0,87-1,04	11; 2000-2014	1,03	1; 2014
Kagel	0,89-2,00	23; 2003-2013		
- Wasserlage	1,00-3,23	14; 2001-2006		
Kienbaum	0,51	2; 2002-2013		
Kobbeln	0,23	1; 2004		
Kolpin	3,21	1; 2011		
Lebbin			1,00	1; 2012
Leißnitz	1,00	1; 2004		
Mönchwinkel	0,68	1; 2007		
Müllrose	1,28-1,45	10; 2007-2013		
Neuzelle	0,22-0,26	6; 2004-2010	0,20	1; 2007
Neu Zittau	1,00-1,59	5; 2005-2012		
- Wasserlage (Spree)	1,70-3,00	8; 2004-2015		
Pohlitz	0,61	1; 2011		
Radlow	1,53-1,57	2; 2003-2006		
Rauen	0,92	3; 2012-2014		
Schöneiche b. Bln.	1,53-1,64	10; 2000-2009		
Spreeau	0,74	3; 2011-2014		
Spreenhagen	0,92	9; 2012-2014		
Steinsdorf	0,56	1; 2012		
Trebus	1,23	4; 2014		
Wendisch Rietz	1,07-1,23	12; 2004-2011		
- Wasserlage	1,53	1; 2003	1,53	2; 2003
Werder	1,52	3; 2010		
Wiesenu	0,30	2; 2011		
Woltersdorf	1,15-1,70	27; 2000-2013		

Lage	Garagenstellplätze ohne Aufbauten	
	€/Jahr	Anzahl; Jahresspanne
Alt Madlitz	40,90	2; 2001
Beeskow	30,68-51,13	69; 2000-2011
Biegen	30,68	1; 2000
Briesen (Mark)	46,02	1; 2001
Brieskow-Finkenheerd	30,68-31,00	20; 2000-2014
Erkner	69,02	8; 2000-2011
Friedland	75,00	1; 2009
Fünfeichen	40,00	3; 2008-2012
Groß Lindow	30,63	1; 2010
Grünheide	30,68	10; 2007-2014
Kersdorf	30,68	1; 2000
Kienbaum	30,68	1; 2004
Lindenberg	60,00	1; 2006
Markgrafpieske - Garagenstellplatz inkl. Aufbauten	60,00	2; 2013-2014
Müllrose	40,00	6; 2007-2013
Ossendorf	120,00	1; 2010
Pillgram	30,68	1; 2000
Pohlitz	40,00	12; 2007-2012
Spreenhagen - Garagenstellplatz inkl. Aufbauten	31,00 60,00	4; 2012-2013 6; 2012-2013
Ziltendorf	31,00	1; 2013

11.2 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 Wohnraummieten zu Verfügung.

Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden.

Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbegründung 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 2011 – 2014 registriert.

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

Die Übersicht auf der folgenden Seite basiert auf rd. 470 Mietdaten, die fast ausschließlich aus Wohnungen in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern stammen.

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

Ort	Altbau	Wohnfläche in m ²	Neubau und sanierter Altbau	Wohnfläche in m ²
Ahrendorf	--		3,7 – 5,0 (4)	63 – 160
Bad Saarow	--		5,0 – 8,0 (44)	49 – 96
Beeskow	--		4,4 – 6,1 (13)	44 – 90
Briesen	--		3,4 – 5,2 (11)	26 – 132
Eisenhüttenstadt	--		4,9 – 7,0 (8)	57 – 103
Erkner	--		5,0 – 8,6 (11)	45 – 91
-Wassergrundstücke	--		7,0 – 9,6 (11)	65 – 113
Fürstenwalde	2,1 – 4,1 (7)	34 – 66	3,2 – 6,8 (250) Mittelwert = 4,9	27 – 150
Gölsdorf	2,7 – 3,8 (3)	50 – 82	--	
Grünheide	--		3,6 – 5,3 (2)	je 80
Kagel	--		4,0 – 5,0 (4)	50 – 60
Langewahl/Streitberg	--		4,8 (4)	60 – 80
Lebbin - Wassergrundstück	--		4,2 – 5,3 (4)	40 – 95
Müllrose	2,9 – 4,2 (6)	59 – 140	--	
Neu Zittau (Steinfurt)	--		3,9 – 5,0 (3)	87 – 96
Schöneiche	4,5 – 4,6 (3)	37 – 75	3,1 – 7,2 (27)	22 – 95
Storkow	--		3,9 – 7,3 (17)	28 – 130
Stremmen	--		4,4 (4)	je 112
Weichensdorf	--		2,9 – 4,4 (28)	49 – 90
Woltersdorf	--		3,9 – 7,2 (7)	57 – 120

Mieten für Garagenstellplätze und Stellplätze im Freien

Lage	Stellplätze in Sammelgaragen		Stellplätze im Freien	
	€/Jahr	Anzahl	€/Jahr	Anzahl
Bad Saarow	360	1	216 - 360	2
Beeskow	300	1	120,00	8
Bremsdorf			120,00	3
Eisenhüttenstadt	180 - 420	2		
Erkner	612	29	240 - 300	21
Fürstenwalde	240 - 420	5	120 - 180	4
Grünheide	180 - 360	6		
Reichenwalde			240	1
Schöneiche	300	1	300	1
Storkow			300	3
Woltersdorf			300	1

11.3 Pachten

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.
Bitte informieren Sie sich beim Landkreis Oder-Spree - Amt für Landwirtschaft.

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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.

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

Hohnhold, Michael

Hentschel, Michael

Kramp, Katrin

Jentsch, Kerstin

Krüger, Arnd

Lanto, Gabriele

Müller, Monique

Nowak, Gabriele

Parduhn, Karola

Petruschke, Heinz-Peter

Schenk, Sascha

Schilling, Heike

Stanislawski, Peter

Weiß, Hans-Dieter

Wiebicke, Heike

Wiebicke, Sven

Wiesner, Wolfgang

Gesetzliche Grundlagen

Wichtige Rechtsnormen des Bundes für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind u.a.:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

Im Bundesland Brandenburg kommen folgende Rechtsnormen zur Anwendung:

- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- die Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

Diese werden ergänzt durch folgende Verwaltungsvorschriften:

- die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)
- die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)
- die Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)
- die Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)
- die Richtlinien über die Entschädigung der Gutachter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anhang

Anschriften GAA

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 58 / 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)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03 39 1) 688-62 11 / 688 62 09 gutachter@opr.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)	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	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 Brandenburg	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

Verwaltungsgliederung

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	
00	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	

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
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>	Brieskow-Finkenheerd Groß Lindow Vogelsang Wiesenau Ziltendorf
05	<p>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</p>	Lawitz Neißemünde Neuzelle

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
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
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 2014 durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) 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.

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2014

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	139	↘	31.12.2014	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	411	↗	31.12.2014	20,5
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	282	↘	31.12.2014	17,8
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	382	↘	31.12.2014	4,1
Arendorf		Steinhöfel	382	↘	31.12.2014	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.381	↗	31.12.2014	40,0
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	101	↘	31.12.2014	6,3
Beerfelde		Steinhöfel	588	↘	31.12.2014	11,2
Beeskow		Beeskow	7.452	↘	31.12.2014	36,1
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	91	↘	31.12.2014	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	999	↗	31.12.2014	17,8
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	407	↘	31.12.2014	12,8
Birkholz		Rietz-Neuendorf	209	→	31.12.2014	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	307	↗	31.12.2014	11,2
Bornow		Beeskow	167	↘	31.12.2014	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	247	↘	31.12.2014	28,0
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	441	↘	31.12.2014	16,7
Breslack	Neuzelle	Neiße münde	198	↘	31.12.2014	8,0
Briescht		Tauche	200	↘	31.12.2014	11,3
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.743	↘	31.12.2014	11,0
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.323	↘	31.12.2014	13,6
Buchholz		Steinhöfel	253	↘	31.12.2014	11,5
Buckow		Rietz-Neuendorf	537	↘	31.12.2014	13,4
Bugk		Storkow (Mark)	195	↘	31.12.2014	19,6
Chossewitz		Friedland	121	↘	31.12.2014	12,5
Coschen	Neuzelle	Neiße münde	317	↘	31.12.2014	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	121	↗	31.12.2014	8,6
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	200	↘	31.12.2014	31,9
Demnitz		Steinhöfel	285	↘	31.12.2014	11,4
Diehlo		Eisenhüttenstadt	493	↘	31.12.2014	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	570	↗	31.12.2014	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	44	↘	31.12.2014	11,5
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	29.035	↗	31.12.2014	53,4
Erkner		Erkner	11.633	↗	31.12.2014	16,5
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	191	↘	31.12.2014	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	154	→	31.12.2014	4,2
Friedland		Friedland	637	→	31.12.2014	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	974	↘	31.12.2014	24,5
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	31.930	↗	31.12.2014	63,7
Giesensdorf		Tauche	240	↘	31.12.2014	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	488	↘	31.12.2014	13,5
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	164	↗	31.12.2014	8,1
Gölsdorf		Steinhöfel	115	↘	31.12.2014	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	192	↘	31.12.2014	13,4
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	373	↘	31.12.2014	7,3
Görzig		Rietz-Neuendorf	419	↗	31.12.2014	13,8
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1583	↘	31.12.2014	2,3
Groß Briesen		Friedland	227	↘	31.12.2014	16,9
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	136	↗	31.12.2014	18,2
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.735	↗	31.12.2014	15,4
Groß Muckrow		Friedland	287	↘	31.12.2014	14,9
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	461	↗	31.12.2014	12,2
Groß Schauen		Storkow (Mark)	157	↗	31.12.2014	2,7

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.939	↗	31.12.2014	33,6
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	307	↘	31.12.2014	13,2
Günthersdorf		Friedland	156	↘	31.12.2014	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.768	↗	31.12.2014	41,0
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	721	→	31.12.2014	35,1
Hasenfelde		Steinhöfel	279	↘	31.12.2014	12,4
Heinersdorf		Steinhöfel	1012	↘	31.12.2014	27,4
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	127	↘	31.12.2014	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	489	↗	31.12.2014	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	701	↘	31.12.2014	14,3
Jänickendorf		Steinhöfel	205	↗	31.12.2014	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.244	↗	31.12.2014	22,9
Karras		Friedland	53	↗	31.12.2014	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	290	↘	31.12.2014	15,9
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2014	5,9
Kienbaum		Grünheide (Mark)	306	↗	31.12.2014	8,6
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	420	↘	31.12.2014	11,3
Klein Muckrow		Friedland	104	↘	31.12.2014	9,5
Klein Schauen		Storkow (Mark)	171	→	31.12.2014	5,6
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	167	↗	31.12.2014	5,0
Kohlsdorf		Beeskow	183	↗	31.12.2014	7,1
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	265	↗	31.12.2014	8,9
Kossenblatt		Tauche	479	↗	31.12.2014	13,6
Krügersdorf		Beeskow	171	↘	31.12.2014	10,3
Kummerow		Friedland	136	↗	31.12.2014	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	535	↗	31.12.2014	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	845	↗	31.12.2014	13,4
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	610	↘	31.12.2014	6,1
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske		31.12.2014	4,3
Leißnitz		Friedland	343	↘	31.12.2014	17,4
Limsdorf		Storkow (Mark)	333	↘	31.12.2014	23,7
Lindenberg		Tauche	833	↗	31.12.2014	13,1
Lindow		Friedland	89	↘	31.12.2014	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2014	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	754	↗	31.12.2014	34,9
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	223	↘	31.12.2014	16,8
Mittweide		Tauche	152	↗	31.12.2014	5,4
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	924	↗	31.12.2014	13,2
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	361	↗	31.12.2014	11,6
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	258	↘	31.12.2014	7,0
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.546	↗	31.12.2014	69,2
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	283	↗	31.12.2014	6,5
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.421	↗	31.12.2014	13,0
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2014	36,7
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	298	↘	31.12.2014	29,0
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	426	↗	31.12.2014	10,0
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.135	↘	31.12.2014	16,8
Niewisch		Friedland	147	↘	31.12.2014	9,6
Oegeln		Beeskow	176	→	31.12.2014	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen		31.12.2014	9,4
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	186	↘	31.12.2014	8,6
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	244	↗	31.12.2014	10,2
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	451	↗	31.12.2014	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	351	↗	31.12.2014	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	254	↘	31.12.2014	5,3

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2014

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Pieskow		Friedland	168	↘	31.12.2014	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	666	↗	31.12.2014	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	405	↘	31.12.2014	9,6
Radinkendorf		Beeskow	143	↘	31.12.2014	7,8
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2014	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	283	↘	31.12.2014	27,0
Ranzig		Tauche	363	↘	31.12.2014	9,7
Ratzdorf	Neuzelle	Neiße münde	302	↘	31.12.2014	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.992	↗	31.12.2014	21,6
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	711	↘	31.12.2014	8,8
Reudnitz		Friedland	95	↘	31.12.2014	8,7
Rieplos		Storkow (Mark)	116	↗	31.12.2014	8,9
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	639	↘	31.12.2014	30,1
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2014	6,0
Sauen		Rietz-Neuendorf	90	↘	31.12.2014	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2014	5,4
Schadow		Friedland	136	→	31.12.2014	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	486	↗	31.12.2014	33,9
Schneeberg		Beeskow	180	↗	31.12.2014	6,8
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.379	↗	31.12.2014	16,7
Schönfelde		Steinhöfel	169	↘	31.12.2014	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2014	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	123	→	31.12.2014	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	154	↘	31.12.2014	3,8
Selchow		Storkow (Mark)	253	↘	31.12.2014	9,0
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	282	↗	31.12.2014	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	650	↗	31.12.2014	13,8
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.512	↗	31.12.2014	34,8
Steinhöfel		Steinhöfel	491	↘	31.12.2014	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	354	↘	31.12.2014	11,6
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.548	↘	31.12.2014	34,0
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	103	→	31.12.2014	5,3
Stremmen		Tauche	230	↘	31.12.2014	6,2
Tauche		Tauche	384	↘	31.12.2014	8,4
Tempelberg		Steinhöfel	206	↗	31.12.2014	12,9
Trebatsch		Tauche	564	↗	31.12.2014	9,9
Trebus		Fürstenwalde / Spree	436	↗	31.12.2014	7,0
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	159	↘	31.12.2014	28,3
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	727	↘	31.12.2014	5,9
Weichensdorf		Friedland	211	↘	31.12.2014	8,1
Wellmitz	Neuzelle	Neiße münde	849	↘	31.12.2014	25,0
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.495	↗	31.12.2014	25,1
Werder		Tauche	88	↘	31.12.2014	5,9
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.284	→	31.12.2014	29,7
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	205	↗	31.12.2014	12,4
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	117	↗	31.12.2014	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	57	↗	31.12.2014	3,9
Woltersdorf		Woltersdorf	8.116	↗	31.12.2014	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2014	3,6
Zeust		Friedland	113	↘	31.12.2014	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.562	↘	31.12.2014	28,8

Stichwortverzeichnis

Abbauflächen.....	38
Arrondierungsflächen.....	32
Ausgleichsflächen.....	38
Außenbereich	59
Bauerwartungsland.....	29
Begünstigtes Agrarland	36
Campingplatz.....	59
Dauerkleingärten	39
Deichausbau.....	40
Deponieflächen.....	39
Eckgrundstücke	31
Ein- und Zweifamilienhäuser.....	42
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	19
Energieanlagen	40
Erbbauzins	30
Erholungsgrundstücke	29, 58
Fischzucht dienende Gewässer	38
Forstwirtschaftliche Flächen	37
Friedhofsflächen	39
Gartenland hausnah	38
Gewässerflächen.....	38
Gewerbemieten	69
Grundstücksgrößen	27
Grünflächen, öffentlich.....	39
Grünflächen, privat	39
Indexreihen.....	19
Landwirtschaftliche Betriebe	37
Landwirtschaftliche Flächen.....	35
Liegenschaftszinssätze.....	50, 54
Marktanpassungsfaktoren.....	46
Mehrfamilienhäuser	54
Mieten.....	69, 71
Nutzungsentgelte.....	66
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	51
Sachwertfaktoren.....	44
Sportplätze	40
Stellplätze	62
Stellplatzfläche	29
Straßenaus- und Neubau.....	40
Umrechnungskoeffizienten	22
Unland.....	36
Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	31
Verkehrsflächen.....	59
Wassergrundstücke	31
Wege, landwirtschaftlich	39
Wege, privat	39
Wohnflächenpreise	48, 53, 56, 59
Zwangsversteigerungen.....	17