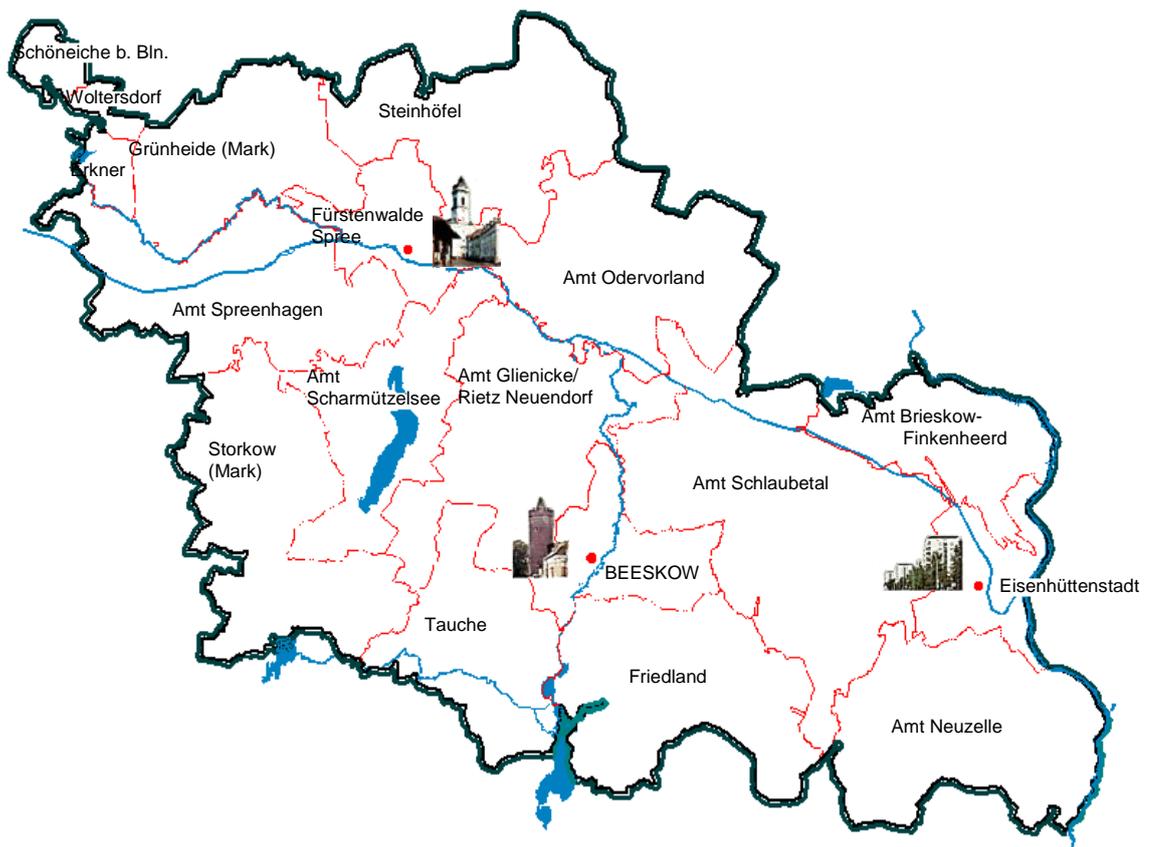


Grundstücksmarktbericht 2015



Landkreis Oder-Spree

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree Spreeinsel 1 15848 Beeskow Telefon: 0 33 66 / 35 17 -10 bis -14 Telefax: 0 33 66 / 35 17 -18 E-Mail: gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de
Berichtszeitraum	1.1.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2016
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
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

2015

Beeskow, im April 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt - Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
4.	Übersicht über die Umsätze.....	10
4.1	Vertragsvorgänge.....	11
4.2	Geldumsatz	14
4.3	Flächenumsatz	15
4.4	Zwangsversteigerungen	16
5.	Bauland.....	17
5.1	Allgemeines.....	17
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	18
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	18
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	18
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	21
5.2.4	Durchschnittliche Grundstücksgrößen	26
5.3	Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke – Preisniveau, Preisentwicklung	27
5.4	Bauland für Gewerbe – Preisniveau, Preisentwicklung.....	27
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	28
5.6	Sonstiges Bauland.....	28
5.7	Erbbaurechte.....	29
5.8	Sonderauswertungen	30
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32
6.1	Allgemeines.....	32
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	46
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	51
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	51

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	53
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	53
8.3.2	Sachwertfaktoren	56
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	56
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	56
8.4	Mehrfamilienhäuser	56
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	59
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	59
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	60
8.7	Sonstige bebaute Objekte	61
9.	Wohnungs- und Teileigentum	63
9.1	Preisniveau und Preisentwicklung	63
9.2	Vergleichsfaktoren.....	66
10.	Bodenrichtwerte	67
10.1	Allgemeine Informationen	67
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	68
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	72
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	73
11.1	Nutzungsentgelte	73
11.2	Mieten	76
11.3	Pachten.....	78
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	79
Anhang	79
	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	81
	Verwaltungsgliederung.....	82
	Stichwortverzeichnis	88

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

**Anstieg des
Geldumsatzes bei
bebauten
Grundstücken**

bebaute Grundstücke
Anstieg des Geldumsatzes
speziell im Berliner Umland

Eigentumswohnungen
Anstieg der Verträge und
des Geldumsatzes

**unbebaute
Baugrundstücke**
Anstieg des
Geldumsatzes bei
gleichbleibender
Vertragsanzahl

**Aussagen im
Grundstücks-
marktbericht**

landwirtschaftliche Flächen
Rückgang der Verträge um ca. 6 % zum
Vorjahr sowie des Geldumsatzes und
des Flächenumsatzes

Zwangsversteigerungen
Rückgang der Anzahl um ca. 2%
zum Vorjahr, speziell bei den
bebauten Flächen

Für den Sachverständigen
Umrechnungskoeffizienten, Wohnflächenpreise
Sachwertfaktoren, Marktanpassungsfaktoren
Liegenschaftszinssätze

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 25. Bericht 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 Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ (www.boris-brandenburg.de) entgeltfrei einzusehen sind, 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 Grundstücksmarkt - Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Oder-Spree hat eine Fläche von 2.243,3 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 184.912 Einwohnern an (in Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2015, auf Abweichungen gegenüber der Fortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011 wird hingewiesen). Die Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind im Anhang ersichtlich. 56 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde sowie im Ballungsraum Schöneiche – Woltersdorf – Erkner. Im ländlichen Bereich ist der Landkreis relativ dünn besiedelt.

Der Landkreis Oder-Spree weist in seiner Struktur eine große Vielfalt auf. So gibt es neben dem typischen ländlichen Raum, Ballungsräume, industrielle Schwerpunkte und Erholungsgebiete. Mannigfaltig ist auch die Landschaft des Kreises mit Niederungen und Höhen zwischen 20 und 160 m ü. NHN. Die für Brandenburg typischen ausgedehnten Wald- und Seengebiete sowie weite Feldfluren sind ein Anziehungspunkt für viele Erholungssuchende.

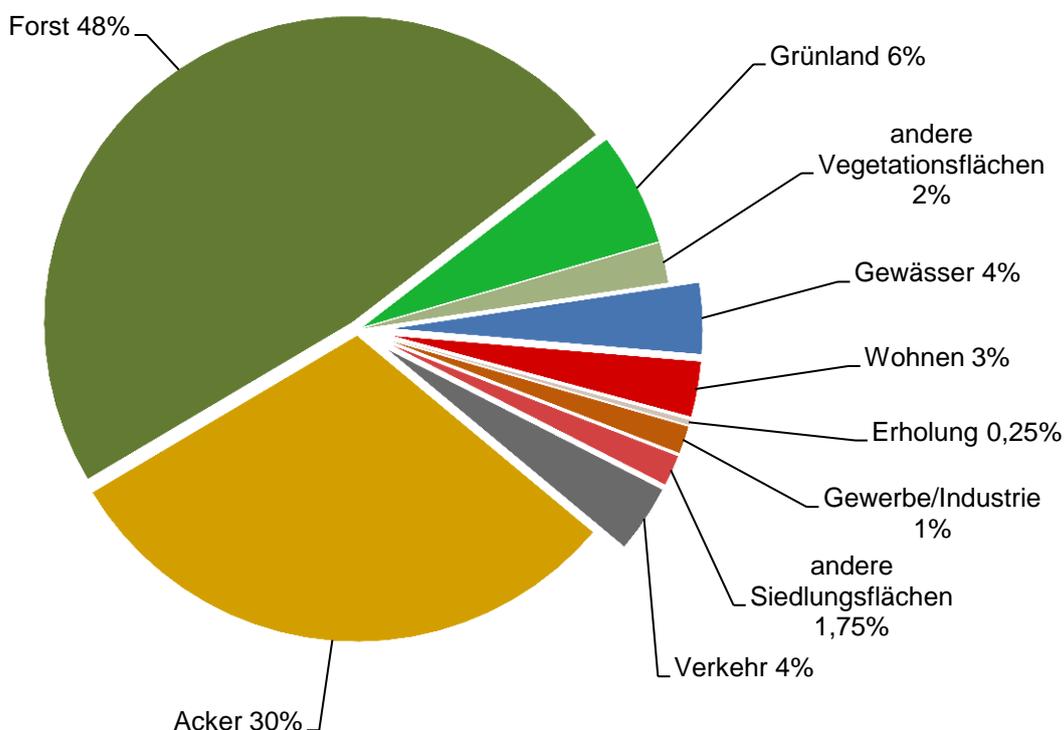
Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht. Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete 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 Trebuss Vogelsang Rauen
	Orte mit Fremdenverkehr	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	

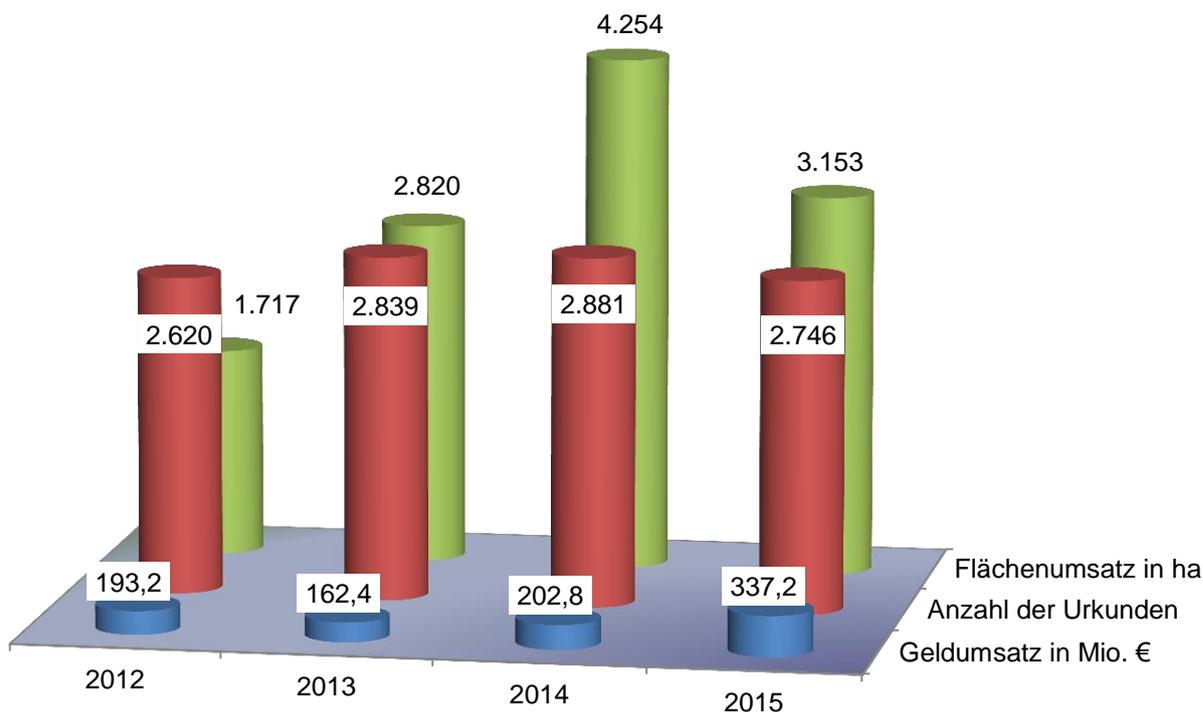
Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree



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 der letzten 4 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2012	2.620	1.717	193,2
2013	2.839	2.820	162,4
2014	2.881	4.254	202,8
2015	2.746	3.153	337,2



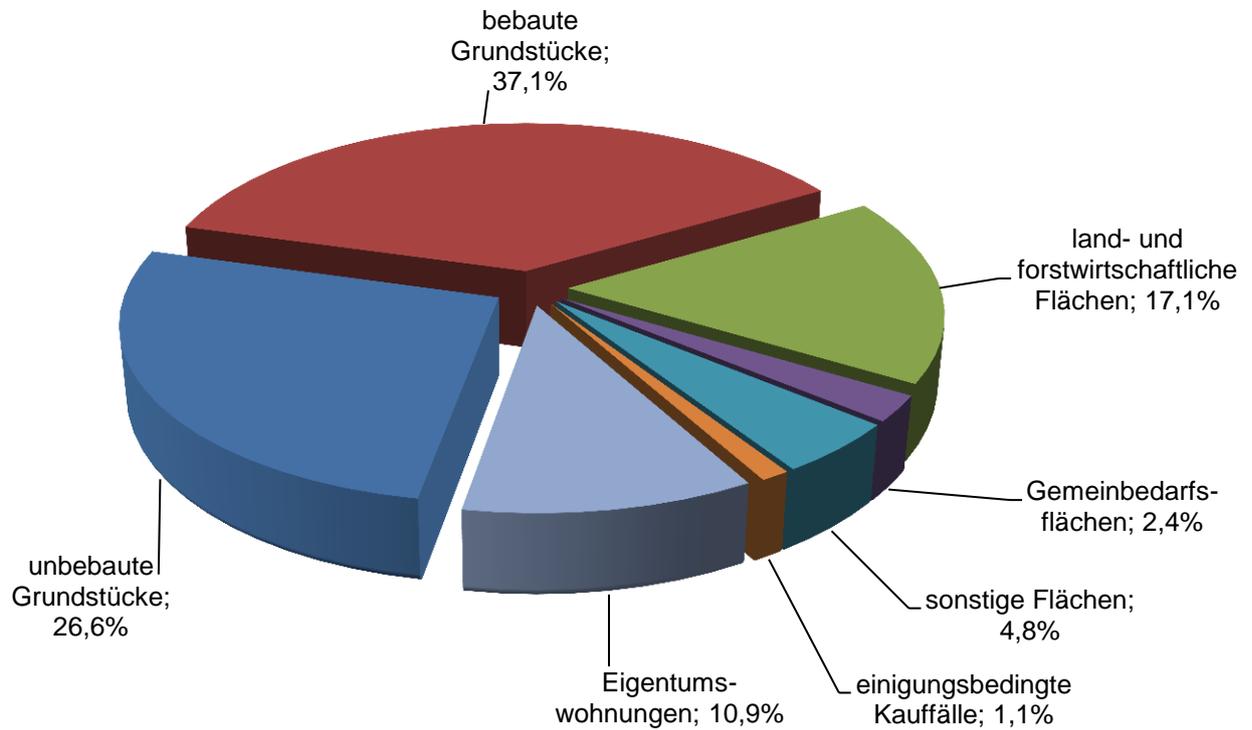
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 3.199 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 453 dieser Verträge (14 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.746 ausgewerteten Kaufverträge wurden folgenden 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 2005 – 2015.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2015	2.746	1.398	1.020	299	29

Bei der Auswertung der Kaufverträge 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.

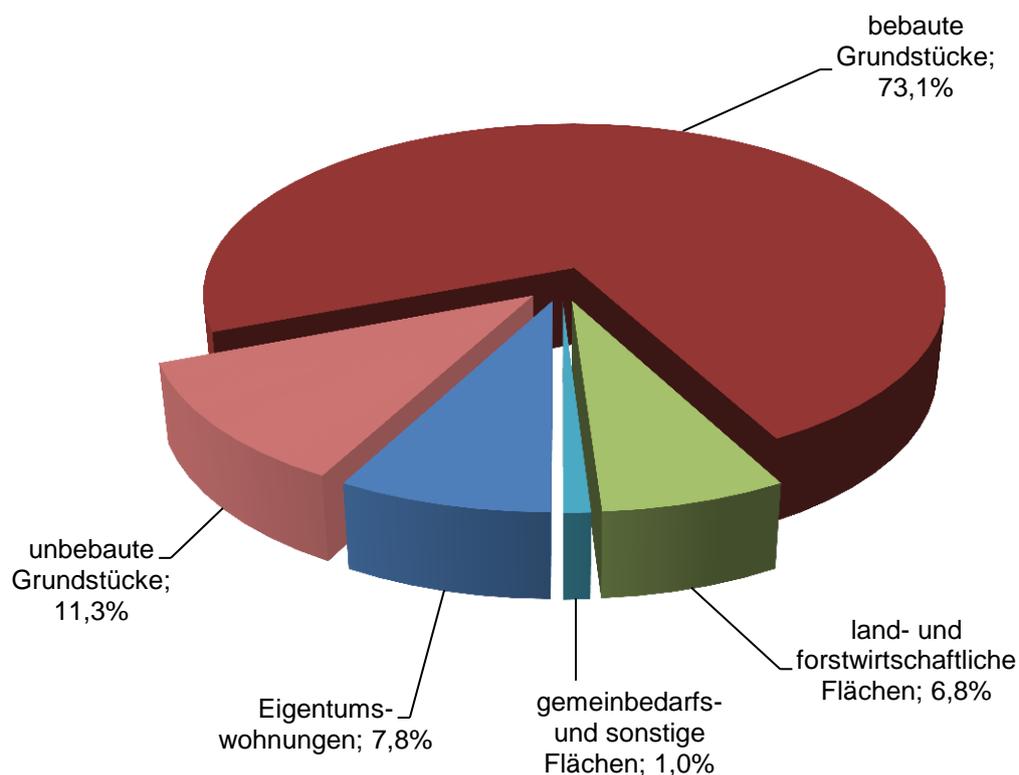
Auf die einzelnen Regionen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<u>Region</u>	<u>Anzahl in %</u>
Berliner Umland	23,2
weiterer Metropolenraum	76,8
- Mittelzentren	18,8
- Randlage zu den Mittelzentren	6,9
- Orte mit Fremdenverkehr	19,4
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,2
- Dörfer	26,5

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 337,2 Millionen € umgesetzt.
Im Jahr 2014 waren es 202,8 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



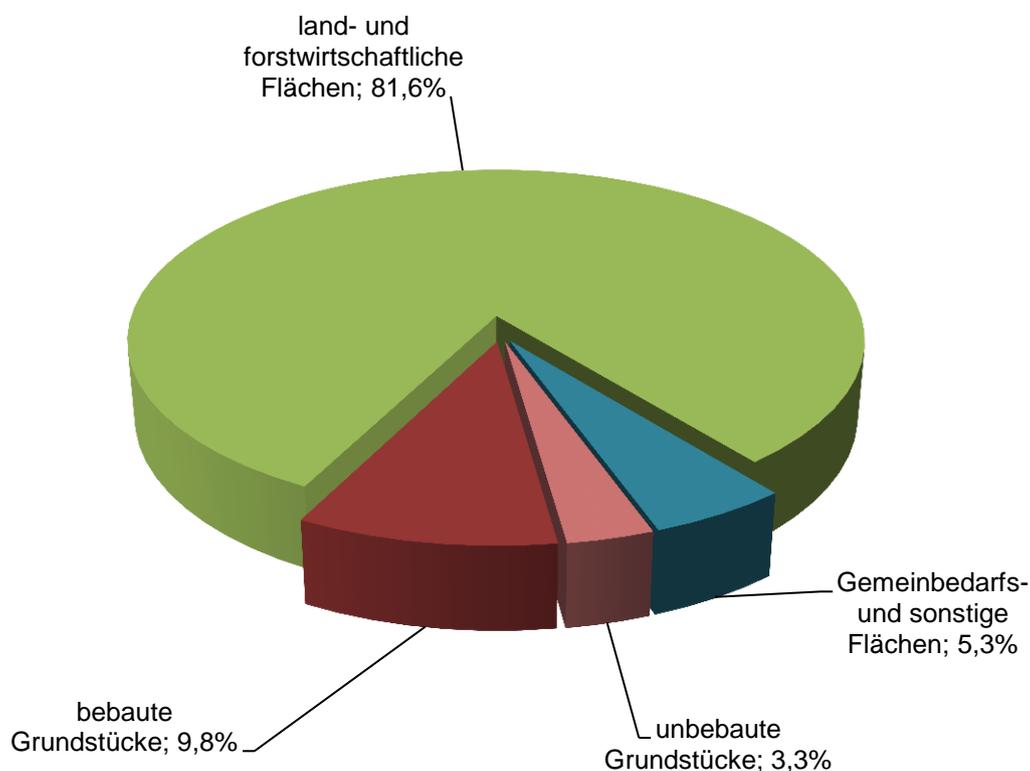
Die Zuordnung zu den Regionen:
(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

<u>Region</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	39,1
weiterer Metropolitanraum	60,9
- Mittelzentren	20,7
- Randlage zu den Mittelzentren	3,0
- Orte mit Fremdenverkehr	22,0
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,3
- Dörfer	12,9

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum wechselten 3.153 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.
Im Jahr 2014 waren es 4.254 ha Grundstücksfläche.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



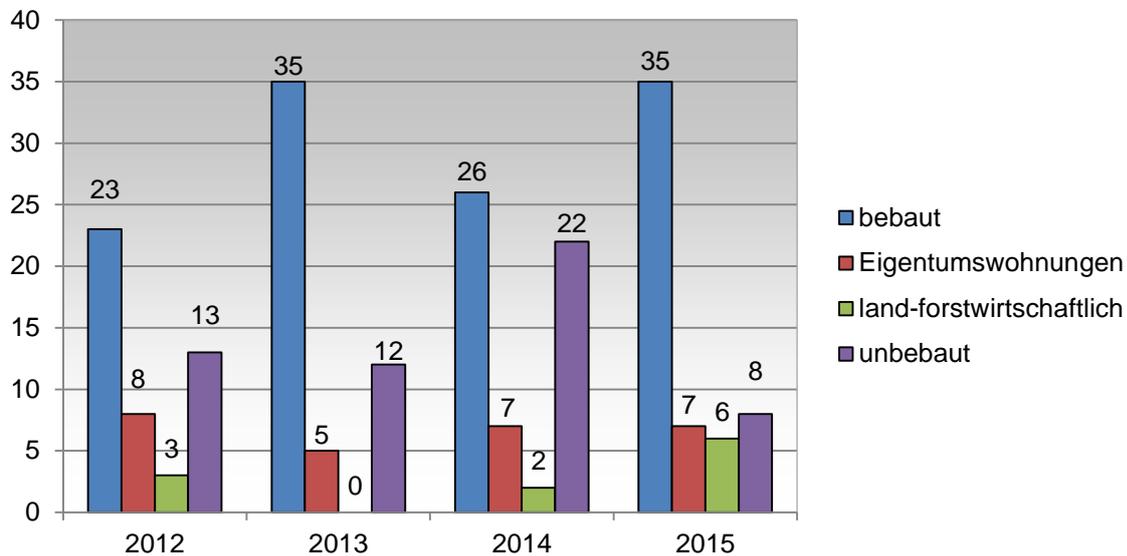
Die Zuordnung zu den Regionen:

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

<u>Region</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	4,5
weiterer Metropolitanraum	95,5
- Mittelzentren	9,4
- Randlage zu den Mittelzentren	5,7
- Orte mit Fremdenverkehr	8,1
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	6,7
- Dörfer	65,6

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 56 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2014 hat sich die Anzahl um 2 % verringert. In den Jahren 2012 bis 2015 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		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaut	8	20 % - 175 %	73 %
bebaut	32 (35)*	15 % - 234 %	88 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	19	38 % - 234 %	98 %
Bauernhäuser	2	79 % - 151 %	115 %
Bürohaus	1	36 %	
Wochenendhäuser	3	70 % - 156 %	102 %
Gewerbeobjekte	2	15 % - 63 %	39 %
Sonstige Gebäude	5	28 % - 106 %	63 %
Eigentumswohnungen	7	50 % - 123 %	77 %
Landwirtschaftliche Flächen	6	50 % - 197 %	118 %

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

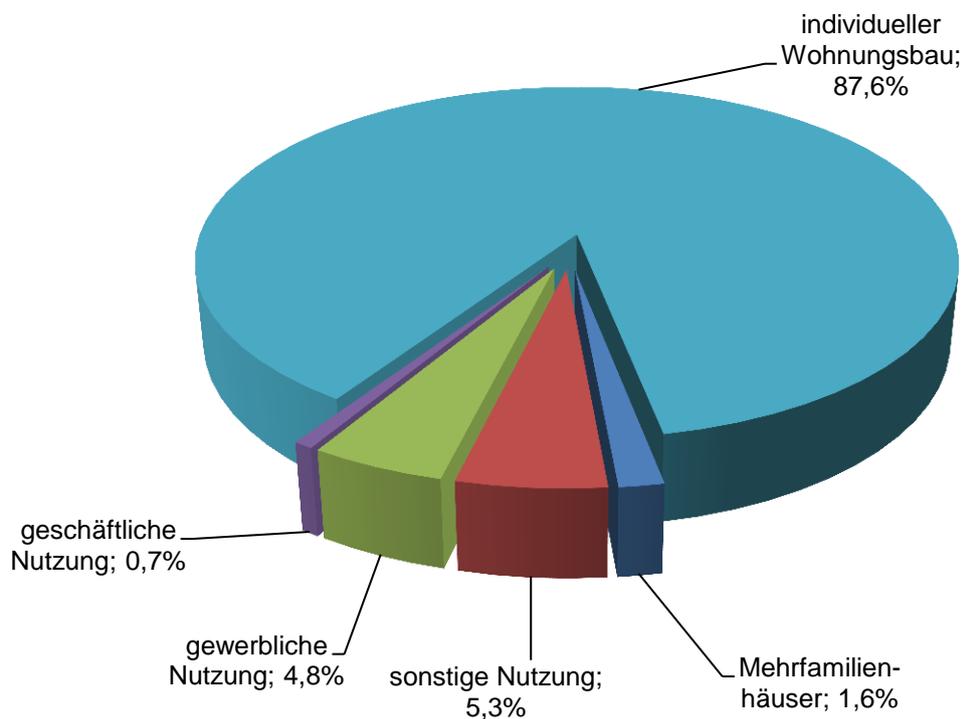
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	630	97,6 ha	27,9 Mio €
2014	655	111,5 ha	26,0 Mio €
2015	732	101,8 ha	38,1 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
2013	549	70,6 ha	22,4 Mio €
2014	549	64,3 ha	21,2 Mio €
2015	641	73,5 ha	26,7 Mio €

Für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen ergeben sich folgende Preise für selbständige, baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreie Flächen. (ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse oder geplante Nutzungen)

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m ² Grundstücksfläche		
		Spanne Min	Spanne Max	Mittelwert
Berliner Umland	125	17	256	78
Mittelzentren	69	2	96	44
Randlage zu Mittelzentren	20	16	59	39
Orte mit Fremdenverkehr	102	8	184	57
Kleinstädte / Amtsgemeinden	21	6	47	34
Dörfer	58	4	43	20

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.

Im Kapitel 10.2 ist zusätzlich die Entwicklung des Bodenrichtwertindex in den gleichen vier Bereichen dargestellt.

Für die Selektion der folgenden Indexreihen wurden folgende Kriterien berücksichtigt.

- ⇒ gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2010 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2005 – 2015

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 16 bis 80 €/m²**
- 4) **Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15 €/m²**

1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle: 374
Kaufpreisniveau: 50 – 120 €/m²
Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
sowie
erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	123,2	22
2015	121,2	13

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 278
 Kaufpreisniveau: 35 – 65 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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
2015	98,5	23

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle: 427
 Kaufpreisniveau: 16 – 80 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2005	96,8	41
2006	88,3	41
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	100,4	44
2015	105,6	52

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	68
Kaufpreisniveau:	< 15 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.500 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2005	88,6	5
2006	87,9	10
2007	93,8	10
2008	80,5	3
2009	89,8	6
2010	100,0	10
2011	107,1	7
2012	118,8	3
2013	84,2	5
2014	105,1	4
2015	92,6	5

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. Insbesondere sind die Grundsätze der mathematischen Statistik mit den Grundsätzen der Wertermittlung sachgerecht in Einklang zu bringen.

Für die Bodenrichtwertermittlung fanden die Werte aus den Selektionen mit einem Bodenrichtwertniveau von 31 – 50 €/m² und 65 – 100 €/m² Verwendung.

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **< 15,- €/m²**
 Auswertezeitraum: 2011 – 2015
 untersuchte Grundstücksgröße: 500 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 1.100 m²
 Stichprobenumfang: 34 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,05

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,02
600	1,02
700	1,02
800	1,01
900	1,01
1.000	1,00
1.100	1,00
1.200	0,99
1.300	0,99
1.400	0,99
1.500	0,98
1.600	0,98
1.700	0,98
1.800	0,97

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **15 – 30,- €/m²**
 Auswertezeitraum: 2011 – 2015
 untersuchte Grundstücksgröße: 500 – 1.200 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 Stichprobenumfang: 36 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,37

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	0,83
600	0,88
700	0,94
800	1,00
900	1,07
1.000	1,14
1.100	1,21
1.200	1,30
1.300	1,39

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **31 – 50,- €/m²**
 Auswerteperiodenraum: 2011 – 2015
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 1.500 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m²
 Stichprobenumfang: 118 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,35

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,26
500	1,17
600	1,10
700	1,05
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,85
1.400	0,83
1.500	0,82

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **51 – 64,- €/m²**
 Auswerteperiodenraum: 2011 – 2015
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 1.500 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 900 m²
 Stichprobenumfang: 47 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,10

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	0,95
500	0,96
600	0,97
700	0,98
800	0,99
900	1,00
1.000	1,01
1.100	1,02
1.200	1,03
1.300	1,04

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **65 – 100,- €/m²**
Auswerteperiodenraum: 2011 – 2015
untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 1.400 m²
mittlere GrundstücksgroÙe: 700 m²
Stichprobenumfang: 86 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,53

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,18
500	1,10
600	1,04
700	1,00
800	0,96
900	0,93
1.000	0,91
1.100	0,89
1.200	0,87
1.300	0,85
1.400	0,84

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	1,26
500	1,17
600	1,10
700	1,05
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,85
1.400	0,83
1.500	0,82

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

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

Somit beträgt der angepasste Bodenwert für das Bewertungsobjekt rd. 34 €/m².

5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Für Gebiete mit Bodenrichtwert ohne ausgewiesene Flächen wurden die Flächen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Oder-Spree wie folgt registriert:

Ort/Ortsteil	Jahre	Anzahl	Mittel [m ²]	Min [m ²]	Max [m ²]
Alt Golm	2012-2015	6	630	340	1.010
Alt Stahnsdorf	2012-2015	5	950	380	1.460
Bad Saarow-Pieskow	2012-2015	147	830	170	1.470
Beeskow	2012-2015	30	770	350	1.240
Berkenbrück	2012-2015	17	840	400	1.400
Briesen	2012-2015	5	980	600	1.200
Demnitz	2012-2015	5	930	600	1.430
Diensdorf	2012-2015	9	810	330	1.340
Eisenhüttenstadt	2012-2015	60	590	170	1.500
Erkner	2012-2015	75	670	280	1.400
Fürstenwalde/Nord	2012-2015	14	800	180	1.190
Fürstenwalde/Mitte	2012-2015	27	760	210	1.450
Fürstenwalde/Süd	2012-2015	85	780	240	1.450
Görsdorf (S)	2012-2015	33	890	630	1.440
Gosen	2012-2015	15	600	420	1.110
Groß Lindow	2012-2015	12	750	400	1.400
Grünheide	2012-2015	68	740	410	1.380
Hangelsberg	2012-2015	6	920	470	1.430
Hartmannsdorf	2012-2015	14	890	550	1.100
Heinersdorf	2012-2015	5	1.160	800	1.500
Kagel	2012-2015	53	840	250	1.460
Langewahl	2012-2015	25	710	530	1.260
Mixdorf	2012-2015	3	610	400	890
Müllrose	2012-2015	39	780	330	1.400
Neuzelle	2012-2015	24	770	200	1.230
Rauen (Stadtberg)	2012-2015	10	725	900	1.260
Reichenwalde	2012-2015	5	726	270	1.200
Schöneiche (B)	2012-2015	23	727	650	1.430
Spreeau	2012-2015	17	760	310	1.480
Spreenhagen	2012-2015	11	620	450	820
Storkow	2012-2015	32	910	390	1.470
Wendisch Rietz	2012-2015	40	820	400	1.500
Woltersdorf	2012-2015	97	780	350	1.500
Ziltendorf	2012-2015	11	920	160	1.450

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke – Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	9	2,8 ha	0,7 Mio €
2015	12	2,1 ha	1,5 Mio €

Im Berichtszeitraum wurden 12 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die 6 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
2014	3	0,4 ha	0,2 Mio	600 – 2.800	45 – 100
2015	6	1,0 ha	1,1 Mio	440 – 3.100	16 – 255

5.4 Bauland für Gewerbe – Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	55	40,1 ha	3,7 Mio €
2015	40	19,4 ha	2,7 Mio €

Von den 40 erfassten Kauffällen für das gewerbliche Bauland konnten 15 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
2014	27	13,4 ha	1,8 Mio €	500 – 30.000	0,40 – 58
2015	15	6,9 ha	1,7 Mio €	200 – 30.000	2,50 – 99

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach Auswertung von 35 Kauffällen des Zeitraumes 2013 – 2015 im Bereich der **Wohnbauflächen** 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	4	3 – 29	19
2 = qualifizierte Bauerwartung	8	7 – 55	29
3 = Rohbauland	23	16 – 86	53

- 1 = es sind die Kauffälle ausgewertet, welche aufgrund ihrer Situation eine Bauerwartungshaltung begründen, im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen sind.
- 2 = es sind Kauffälle ausgewertet, welche aufgrund 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
2014	42	4,3 ha	0,4 Mio €
2015	39	6,6 ha	7,0 Mio €

Von den 39 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland konnten 18 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²
Stellplatzfläche	2	1.360 – 3.900	9,00 – 15,00
Erholungsgrundstücke*	12	269 – 1.400	7,00 – 50,00
Wohnbauland, allg.	2	828 – 874	50,00 – 107,00
Sondergebiet Baunutzungsverordnung (Hotel)	2	1.700 – 13.400	115,00 – 223,00

*meist Zukauf zum Gebäude

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr gab es kaum Abschlüsse von Erbbaurechtsverträgen.

Die Anzahl der Verkäufe an die Erbbauberechtigten liegt im Auswertzeitraum 2014 – 2015 bei ca. 55 %.

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbaurechtsverträge registriert:

Art des Erbbaurechtes	2014		2015	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
Erstmalige Begründung	1	-	3	-
Verkauf an den Erbbauberechtigten	9	-	12	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	6	-	5
Vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	-	-	-
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	-	-	1	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	1	-	-
Kauffälle insgesamt	10	7	16	5

Im Zeitraum 2014 – 2015 wurden folgende Werte für erstmalige Begründungen registriert:

geplante Nutzung als Eigenheimstandort

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (2)	770 m ² , 850 m ²	90, 99 Jahre	4 %

geplante Nutzung als Mehrfamilienhausstandort

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (1)	1.380 m ²	30 Jahre	6 %

geplante soziale Nutzung

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (1)	4.900 m ²	35 Jahre	4 %

Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten:

Mischnutzung – Wohnen mit 20 - 40 % Gewerbe

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
bebaut (1)	1.770 m ²	99 Jahre	4,5 %

() 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** (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2014 – 2015 registrierten 95 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	Anzahl	Fläche m ² Spanne	% vom BRW		
			Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	9	310 – 8.669	99 – 637	246	219
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg; ⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	15	620 – 5.544	96 – 237	153	138
⇒ Wassernähe bis 300 m	71	327 – 2.459	55 – 234	112	104

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 2013 – 2015 mit Bodenpreisen von 1,54 – 20,00 €/m² ausgewertet.
Die Flächengrößen lagen bei 300 – 4.543 m².

□ **Eckgrundstücke**

Nach Auswertung der 63 Kauffälle von Eckgrundstücken des Zeitraumes 2014 – 2015 ergibt sich das Bodenpreisniveau im Verhältnis zum Bodenrichtwert für Bauland in der Spanne von 61 – 120 %. Der Mittelwert liegt bei 96 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

▫ **Arrondierungen**

115 Kauffälle von Arrondierungsflächen, ohne Zukäufe von Wassergrundstücken, wurden im Zeitraum 2014 – 2015 bei Flächengrößen von 50 – 395 m² mit einem Wert von 6 – 149 % des Baulandwertes registriert. Der Mittelwert liegt bei 78 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

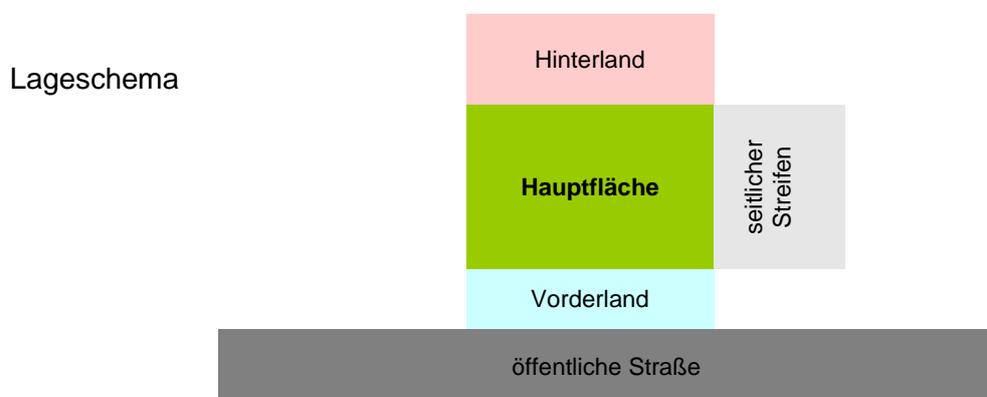
Die Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden auf ihre baurechtliche Notwendigkeit und Lage zur Hauptfläche hin ausgewertet.

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	
8	20	63	50 %

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		Mittelwert von KP/BRW
	Min	Max	
19	16	111	64 %

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	
88	6	149	84 %

KP=Kaufpreis
BRW=Bodenrichtwert

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. 6 %. Von den 496 Kauffällen wurden 27 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 469 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

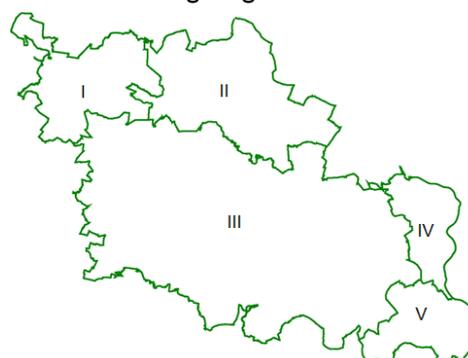
- 255 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 128 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 86 Kauffälle für weitere Nutzungen, z. B. Unland oder Flächen, die nicht in landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben

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

	landwirtschaftliche Nutzfläche	forstwirtschaftliche Nutzfläche
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. €
2015	1.623,6 ha → 18,8 Mio. €	510,3 ha → 1,8 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden 5 Bodenrichtwertzonen angelegt:

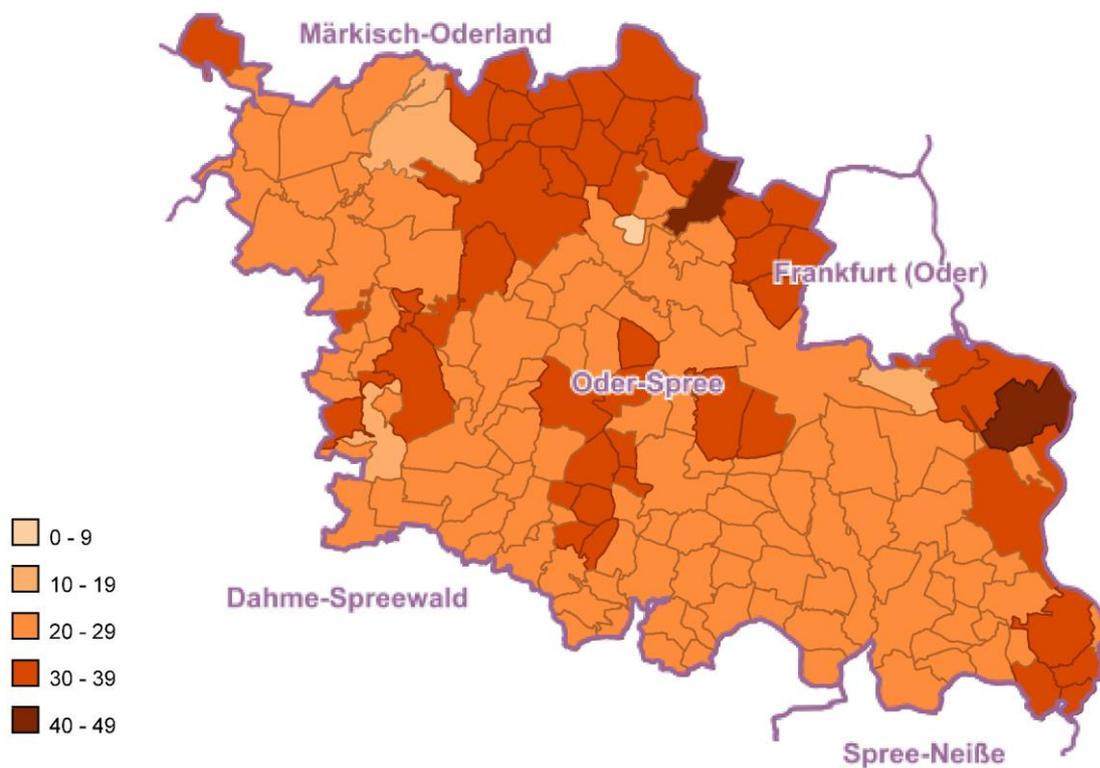
Zone I	Berliner Randgebiet
Zone II	Odervorland
Zone III	Beeskower Platte
Zone IV	Ziltendorfer Niederung
Zone V	Neuzeller Niederung



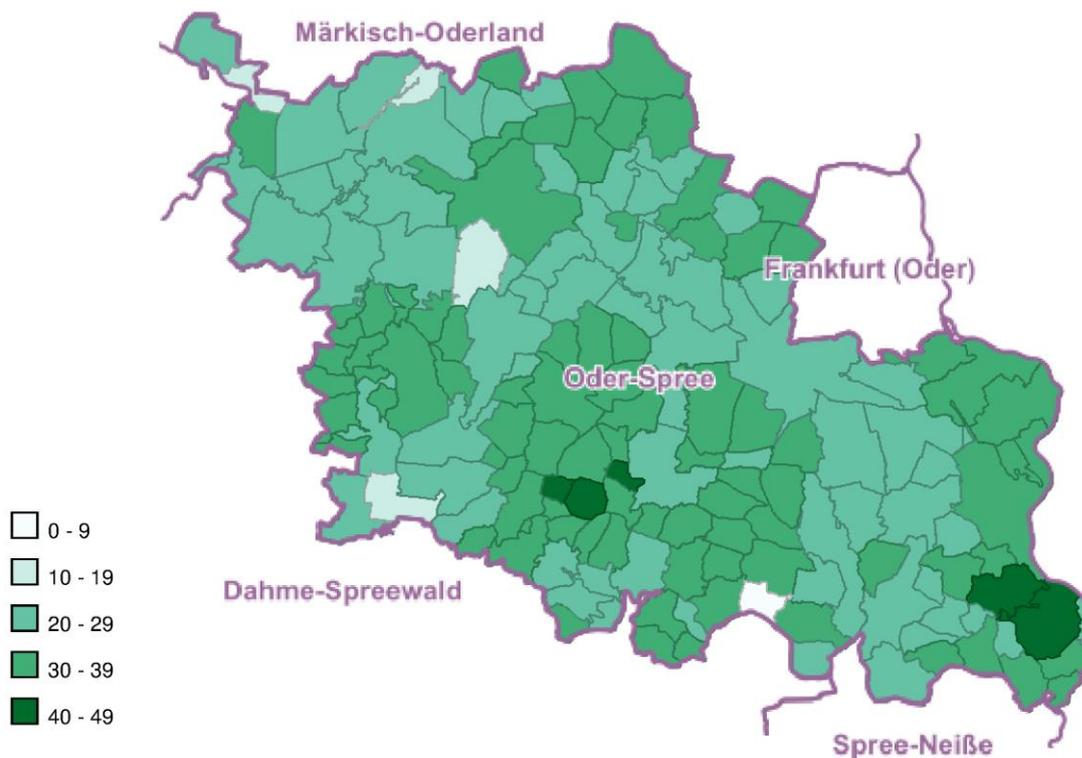
Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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

Mittlere Ackerzahlen der Gemarkungen laut Reichsbodenschätzung von 1934



Mittlere Grünlandzahlen der Gemarkungen laut Reichsbodenschätzung von 1934



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	0,50 – 1,08	27 – 33	3
II	0,05 – 1,90	15 – 47	42
III	0,17 – 1,42	11 – 43	82
IV	0,21 – 0,86	23 – 59	12
V	0,13 – 1,05	25 – 38	9

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,02 – 0,62	16 – 29	16
II	0,35 – 1,24	24 – 39	17
III	0,17 – 0,89	22 – 40	47
IV	0,14 – 0,56	28 – 52	10
V	0,25 – 0,70	21 – 49	5

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

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

Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in folgenden Tabellen sowie im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter www.boris-brandenburg.de veröffentlicht.

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zeitraum 2013 - 2015 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker		
	31. Dez. 2013	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015
I	0,76 €/m ²	0,66 €/m ²	0,86 €/m ²
II	0,73 €/m ²	0,73 €/m ²	0,85 €/m ²
III	0,41 €/m ²	0,52 €/m ²	0,63 €/m ²
IV	0,27 €/m ²	0,33 €/m ²	0,45 €/m ²
V	0,32 €/m ²	0,21 €/m ²	0,48 €/m ²

Zone	Bodenrichtwert Grünland		
	31. Dez. 2013	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015
I	0,28 €/m ²	0,29 €/m ²	0,28 €/m ²
II	0,42 €/m ²	0,44 €/m ²	0,53 €/m ²
III	0,37 €/m ²	0,37 €/m ²	0,43 €/m ²
IV	0,21 €/m ²	0,22 €/m ²	0,32 €/m ²
V	0,17 €/m ²	0,19 €/m ²	0,44 €/m ²

Begünstigtes Agrarland

Es wurden im Landkreis im Berichtszeitraum 13 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,32 – 4,18 €/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, 28 Kauffälle registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,02 – 0,39 €/m², der Mittelwert beträgt 0,18 €/m². Der Median beträgt 0,16 €/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 0,07 – 1,79 €/m² im gesamten Kreisgebiet, einschließlich Aufwuchs.

Zone	Forstwirtschaftliche Flächen			Preisniveau €/m ² und Anzahl 2015	
	Bodenrichtwert €/m ²				
	31. Dez. 2013	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015		
I	0,42	0,60	0,45	0,15 – 0,60	4
II	0,40	0,42	0,47	0,07 – 0,77	22
III	0,31	0,37	0,50	0,07 – 1,79	75
IV	0,19	0,21	0,19	0,14 – 0,25	4*
V	0,27	0,31	0,28	0,10 – 0,64	10

* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Forstflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 26.01.2016 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

Eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße konnte bei forstwirtschaftlichen Flächen nicht festgestellt werden.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

In den Geschäftsjahren 2010 – 2015 wurden 24 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 10,07 €/m².

- Schweinestallanlagen (5) 0,05 – 3,40 €/m²
- Rinderstallanlagen (4) 1,04 – 10,07 €/m²
- Gebäudenebenflächen (4) 0,32 – 0,51 €/m²
- Geflügelstallanlage (4) 0,92 – 1,19 €/m²
- Schafstall (1) 6,00 €/m²
- Biogasanlagen (3) 0,40 – 5,66 €/m²
- Werkstätten/Wirtschaftshöfe (3) 0,50 – 4,00 €/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 29 Kauffällen (2014 - 2015)
mit 6 – 44 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei 17 %,
der Median liegt bei 15 %.

➤ *ländlichen Bereich*

aus 39 Kauffällen (2014 - 2015)
mit 7 – 43 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei 18 %,
der Median liegt bei 18 %.

▫ Gewässerflächen

Im Zeitraum 2013 – 2015 wurden 33 Kauffälle für Gewässerflächen registriert.
Für Flächen von 0,004 – 22,7 ha lag das Preisniveau bei 0,07 – 0,89 €/m².

▫ Fischzuchtgewässer

Für die der Fischzucht dienenden Gewässer lagen die Kaufpreise im Zeitraum
2009 – 2015 (7 Kauffälle) zwischen 0,15 und 0,43 €/m², für Flächen von 0,6 ha – 66,6 ha.

▫ Ausgleichsflächen

Das Preisniveau für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für
ökologische Ausgleichsmaßnahmen lag im Zeitraum 2013 – 2015 bei 0,21 – 1,00 €/m².
Es wurden 13 Kaufverträge ausgewertet.

▫ Abbauflächen

jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes

	Zeitraum	Anzahl	Preisniveau €/m ²
Kiesabbauflächen	2013 – 2014	2	1,00 – 2,50
Sandabbauflächen	2010 – 2011	2	0,10 – 0,13

□ **Dauerkleingärten**

Das erzielte Bodenpreisniveau von Dauerkleingärten (16 Kauffälle) lag im Zeitraum 2013 – 2015 bei 0,50 – 8,17 €/m². Die zugehörigen Flächen liegen bei 288 – 16.066 m².

□ **öffentliche Grünanlagen**

Die Preisspanne bei Käufen für öffentliche Grünanlagen ergibt sich aus 5 Kauffällen des Zeitraumes 2013 – 2015 zu 1,00 – 9,19 €/m² mit einem Mittelwert von 3,22 €. Der Median liegt bei 1,60 €. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ergibt sich ein Niveau von 2 – 26 %, mit einem Mittelwert von 10 %. Der Median liegt bei 8 %.

□ **private Grünflächen**

Im Zeitraum 2014 – 2015 wurden 38 Kauffälle für private Grünflächen (ohne Parkanlagen und Grundstücken an Seen) registriert. Für Flächen von 152 m² - 5.533 m² lag das Preisniveau zwischen 0,10 – 3,60 €/m² im Mittel bei 1,46 €/m². Die Flächen der ausgewerteten Kauffälle sind teilweise in B-Plänen als Grünflächen festgesetzt und auch teilweise bewaldet.

□ **private Wegeflächen**

Die Auswertung von 15 Kauffällen für private Wegeflächen im Zeitraum 2014 – 2015 ergab folgende Orientierungswerte:

	Anzahl	Preisniveau €/m ²
Land- und forstwirtschaftliche Wege	5	0,12 – 0,72
Wege im bebauten Gebiet	10	1,23 – 22,00

□ **Friedhofsflächen**

Das Preisniveau der 8 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 %.

□ **Ausbau der Deiche**

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden im Zeitraum 2014 – 2015 28 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,15 – 1,00 €/m² bei einem Mittelwert von 0,41 €/m². Der Median liegt bei 0,30 €/m².

□ **Sportplätze**

Für Sportplätze, registrierte der Gutachterausschuss aus den 4 Verkäufen der Jahre 2012 – 2015 Preise von 6 – 15 % vom Bauland für Flächengrößen in der Spanne von 1.500 – 6.700 m². Der Mittelwert ergibt sich zu 9 % vom Baulandwert.

□ **Straßenausbau und Straßenneubau**

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen (Außenbereich) für Straßenaus- und Neubau sowie Radwegbau und Alleebepflanzungen wurden aus 14 Kauffällen der Jahre 2014 und 2015 folgende Preisniveaus ohne Nebenentschädigung registriert:

Landwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittelwert €/m ²	Median €/m ²
9	21 – 1.660	0,16 – 0,50	0,39	0,40

Forstwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittelwert €/m ²	Median €/m ²
5	85 – 3.986	0,13 - 0,54	0,45	0,54

davon ausgewiesen mit Preis für den Bestand

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Preisanteil für den Bestand €/m ²	Preisanteil für den Boden €/m ²
3	85 – 765	0,54	0,42	0,12

□ **Energieanlagen**

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

	Inanspruchnahme	
	landwirtschaftl. Flächen	Flächen lt. B-Plan
Windkraftanlagen 2010 – 2014	0,41 – 1,00 €/m ² (5)	-
Photovoltaikanlagen 2010 – 2013	-	2,85 – 8,54 €/m ² (10)
Umspannwerk 2010 – 2015	0,87 – 7,00 €/m ² (7)	-

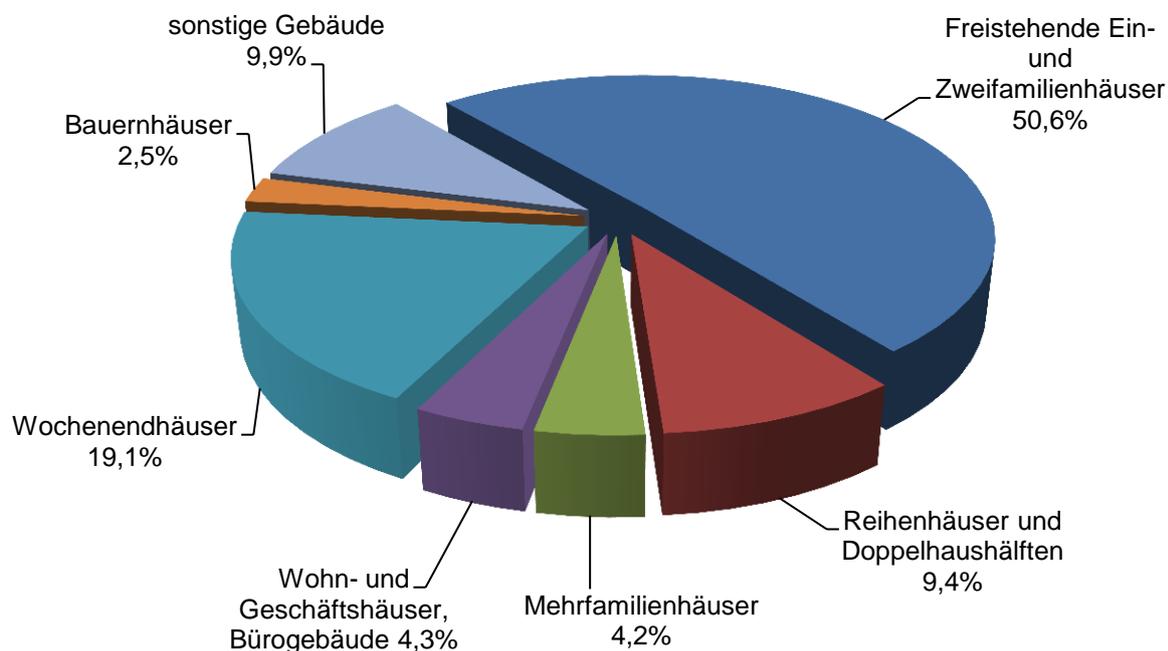
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2013	823	226,8 ha	107,1 Mio €
2014	881	208,4 ha	126,7 Mio €
2015	1.020	310,3 ha	246,6 Mio €

Zur sachgerechten Einschätzung des Trends ist darauf hinzuweisen, dass rund 80 Mio € der Gesamtsteigerung auf die Veräußerung weniger herausgehobener Objekte zurückzuführen sind.

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



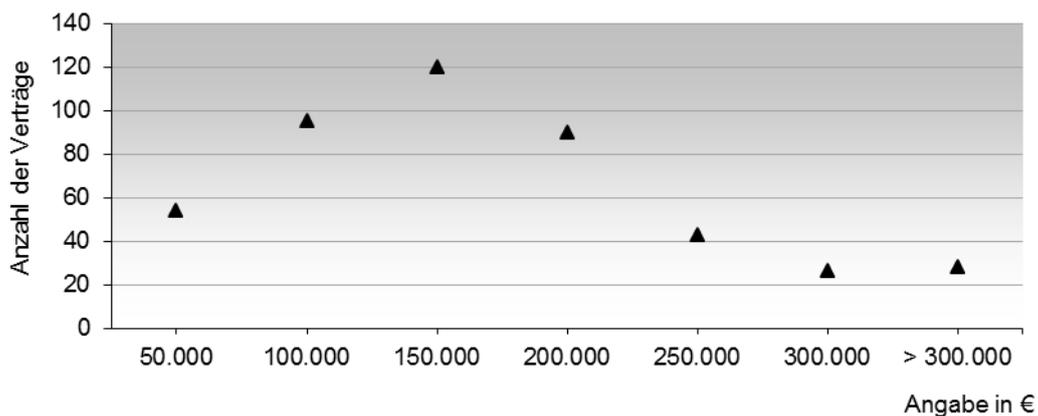
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

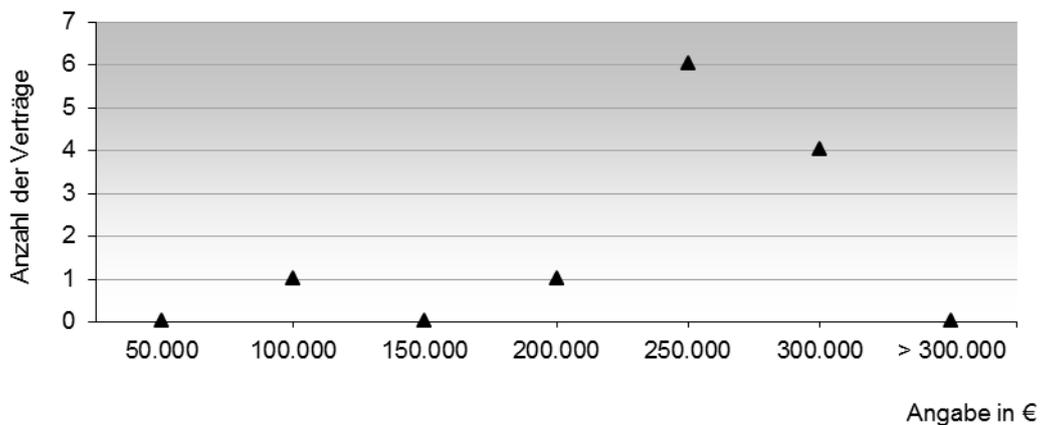
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2013	400	68,3 ha	54,4 Mio. €
2014	413	89,4 ha	59,1 Mio. €
2015	515	93,7 ha	76,0 Mio €

Die Verteilung der 456 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. 59 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser 2015
alle Baujahre

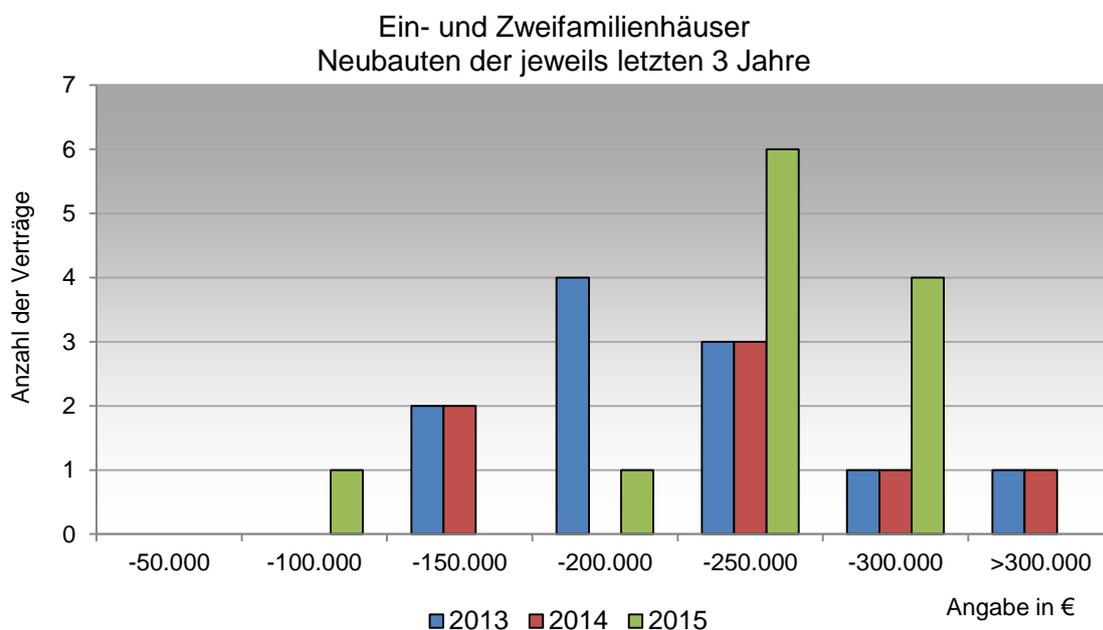
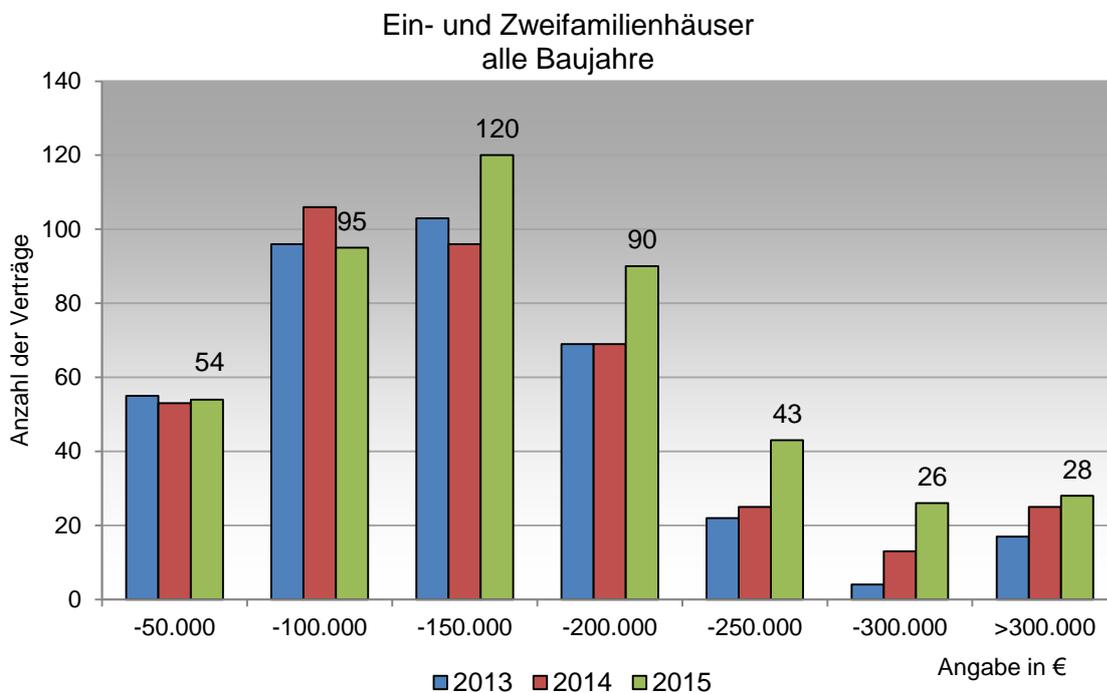


Ein- und Zweifamilienhäuser 2015
Neubauten der letzten 3 Jahre



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2013 – 2015 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Die nachfolgenden Wohnflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichsrichtlinie (VW-RL 20.03.2014).

Sie geben eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Baujahresklassen. Die Streuung der m²-Preise ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen und der Größe der Objekte. Bei den Wohnflächenpreisen einschließlich Bodenwertanteile sind zu dem noch deren Lageunterschiede enthalten.

Der Mittelwert des Wohnflächenpreises ergibt sich ausschließlich aus den veräußerten Objekten und ist nicht zwingend mit einem mittleren Modernisierungsgrad gleich zu setzen. Eine Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erfolgte nicht, dieser reicht unter Umständen von unsaniert bis vollsanziert innerhalb der Baujahresklasse.

Nach der Auswertung von 310 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2014 - 2015 ergeben sich die folgenden Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche, **einschließlich Bodenwertanteile:**

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	44	969	124	446 – 3.818	→ 1.450
1949 – 1990	18	1.010	103	550 – 2.047	→ 1.456
1991 – 2012	29	711	136	1.200 – 2.813	→ 1.790
2013 – 2015	6	501	113	1.785 – 2.558	→ 2.219

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weiterer Metropolenraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	78	1.088	123	45 – 2.718	→ 874
1949 – 1990	43	1.053	113	367 – 1.910	→ 1.009
1991 – 2012	85	875	131	599 – 2.474	→ 1.348
2013 – 2015	7	911	133	991 – 2.412	→ 1.634

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

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Berliner Umland**

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	15	125	108 – 1.144 →	624
1949 – 1990	5	99	200 – 1.280 →	724
1991 – 2012	15	125	866 – 1.932 →	1.396
2013 – 2015	6	113	1.449 – 1.922 →	1.779

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
weiterer Metropolenraum**

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	26	123	93 – 1.020 →	578
1949 – 1990	16	118	252 – 1.301 →	669
1991 – 2012	52	133	599 – 2.474 →	1.110
2013 – 2015	2	115	817 – 1.030 →	924

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

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)

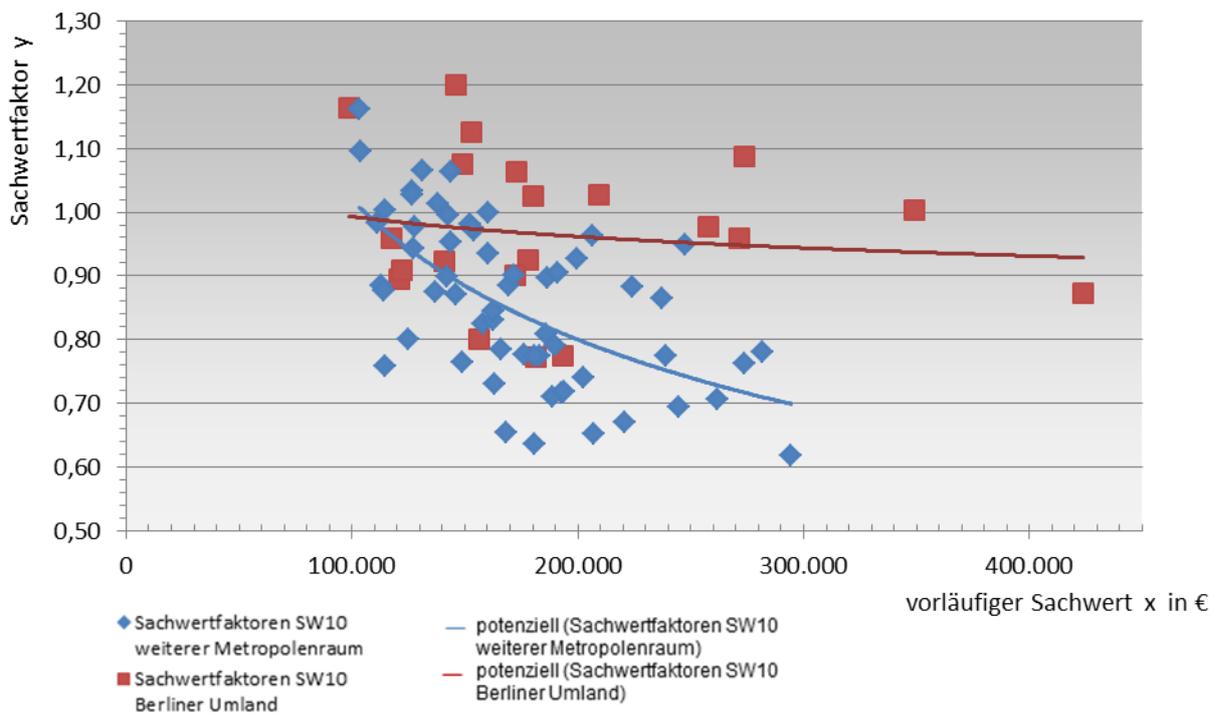
³ Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13-584-85

Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	<p>Pauschaler Ansatz von 4 % des Gebäudewertes für typische Außenanlagen:</p> <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 • 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 Außentreppe, 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:	21	59
Zeitraum der Stichprobe:	2014 – 2015	2014 – 2015
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	47 – 125 €/m ²	15 – 100 €/m ²
Grundstücksgröße:	134 – 1.284 m ²	208 – 2.020 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y=1,6931x^{-0,046}$	$y=56,931x^{-0,349}$

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.

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

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW10	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	1,00	1,02
125.000	0,99	0,95
150.000	0,98	0,89
175.000	0,97	0,84
200.000	0,97	0,80
225.000	0,96	0,77
250.000	0,96	0,74
275.000	0,95	0,72
300.000	0,95	0,70
325.000	0,94	-
350.000	0,94	-
375.000	0,94	-
400.000	0,94	-



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.

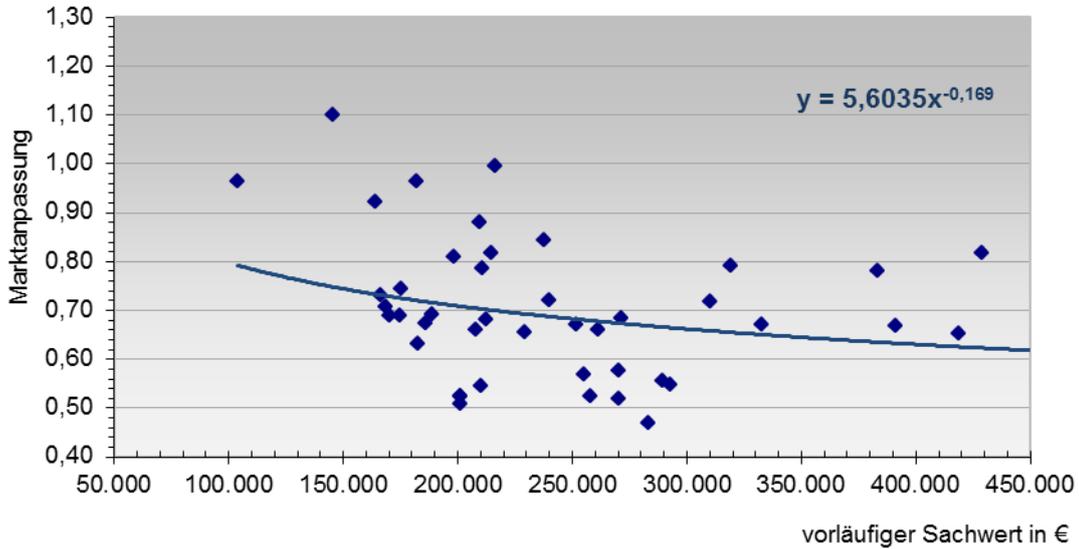
Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	NHK 2000	→ mit tatsächlichem Baujahr → ohne Regional- & Ortsfaktor
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)	
Baupreisindex:	für den Neubau von Ein- & Zweifamilienhäuser / Brandenburg	
Alterswertminderung:	Linear (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)	
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)	
Bodenpreisniveau:	15 – 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 127 Kauffällen für die Regionstypen Berliner Umland (44) und weiterer Metropolenraum (83) des **Zeitraumes 2013 – 2015** in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ergebenden Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit **Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften** sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

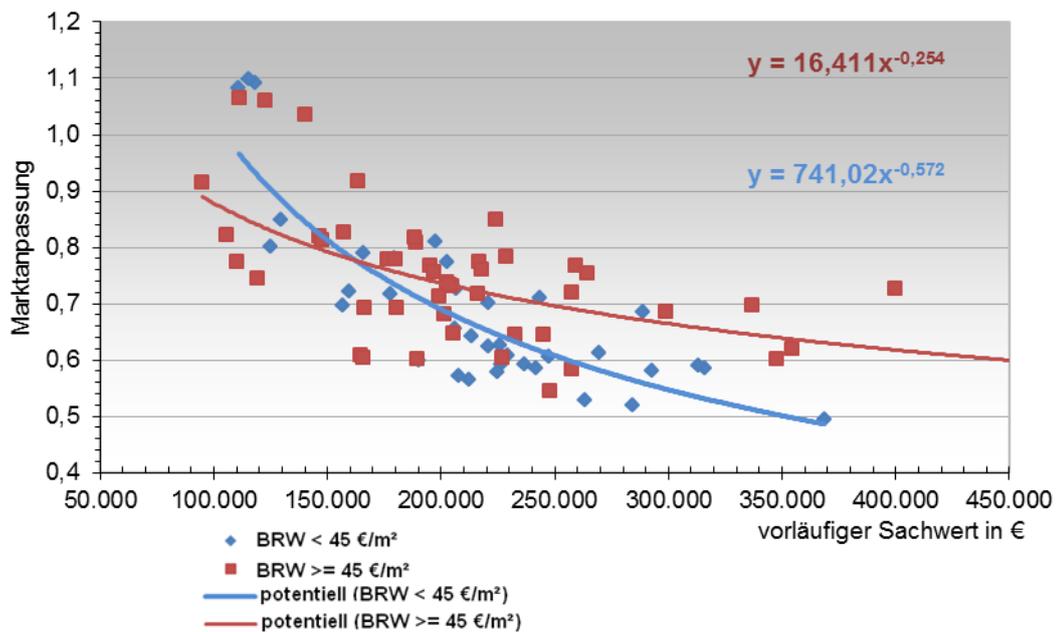
Berliner Umland

**Marktanpassungsfaktor für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Baujahr 1925 - 2014, 44 Kauffälle**



weiterer Metropolitanraum

**Marktanpassungsfaktor für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Baujahr 1900 - 2014, 83 Kauffälle**



8.2.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

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 kostenerstattungsbetragsfrei
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)
Auswerteperiodenraum:	2012 – 2015
Kaufpreisanzahl:	91 Ein- und Zweifamilienhäuser 57 Reihemittel- bzw. Reiheneindhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (91 Kauffälle), freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**, haben Wohnflächen von 72 – 235 m². Die Objekte sind überwiegend eigengenutzt. Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 1,8 – 5,4 %, durchschnittlich **3,3 %** im gesamten Landkreis Oder-Spree.

Region	Spanne	Mittelwert
Berliner Umland (20)	2,0 % – 5,4 %	mittlerer Zinssatz = 3,3 %
Weiterer Metropolitanraum (71)	1,8 % – 4,6 %	mittlerer Zinssatz = 3,4 %

(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.

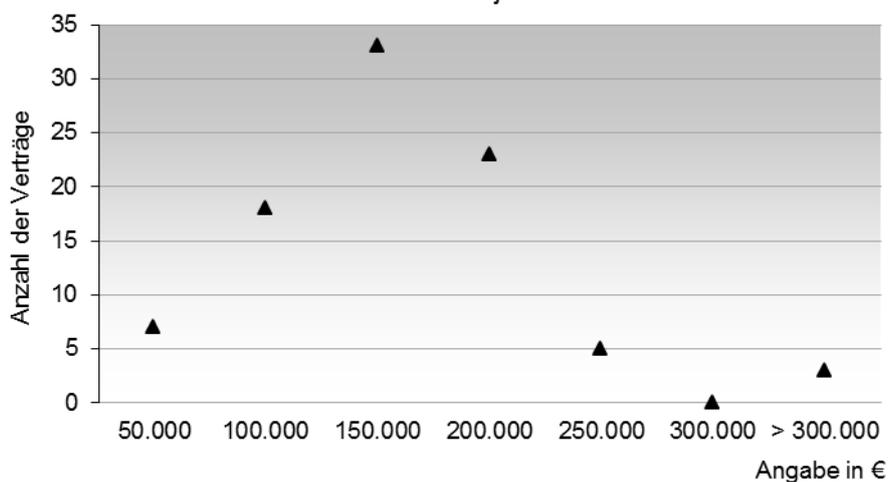
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

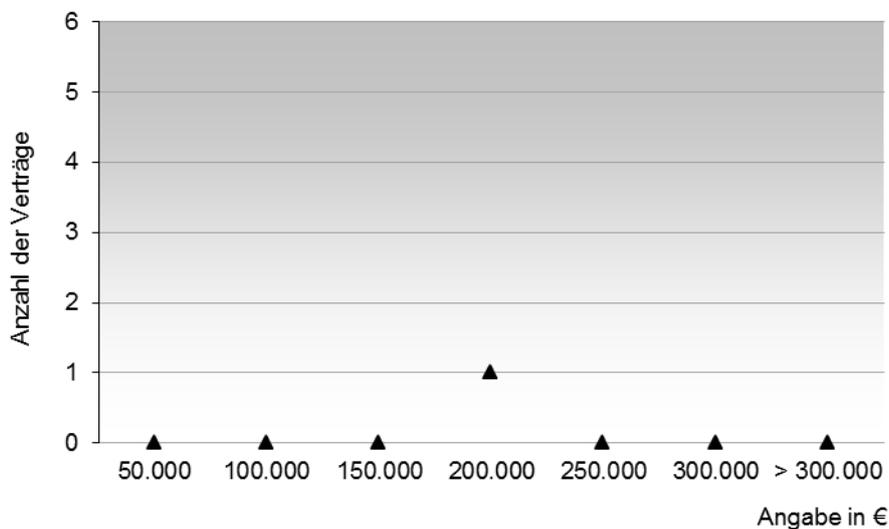
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2013	112	11,4 ha	12,1 Mio. €
2014	96	6,4 ha	11,0 Mio. €
2015	96	5,8 ha	12,2 Mio €

Die Verteilung der 89 Veräußerungen von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Sieben Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2015
alle Baujahre

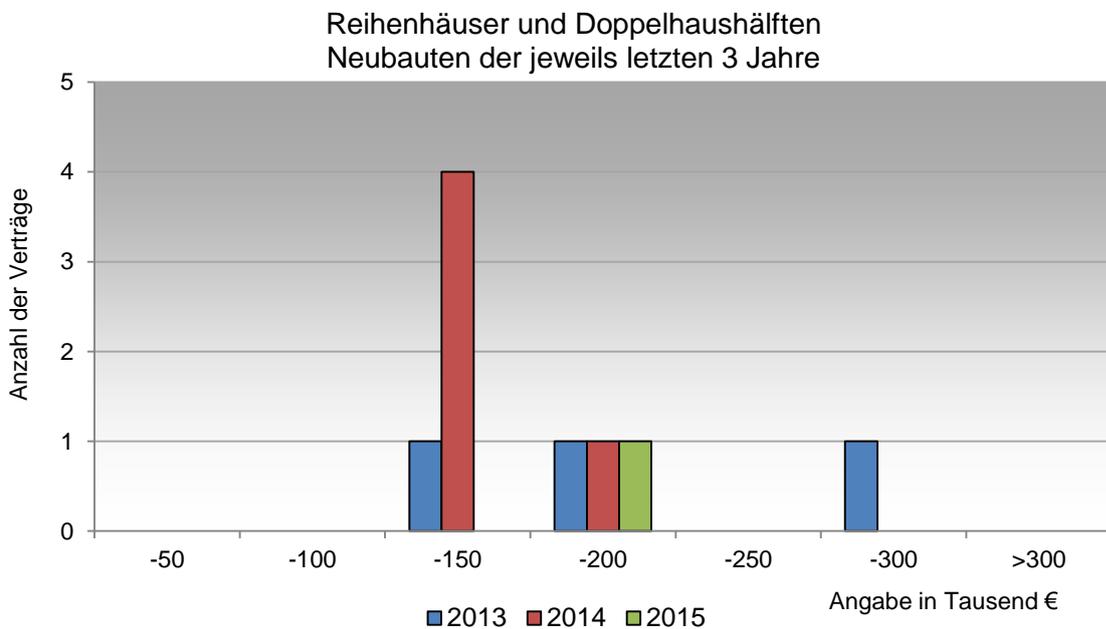
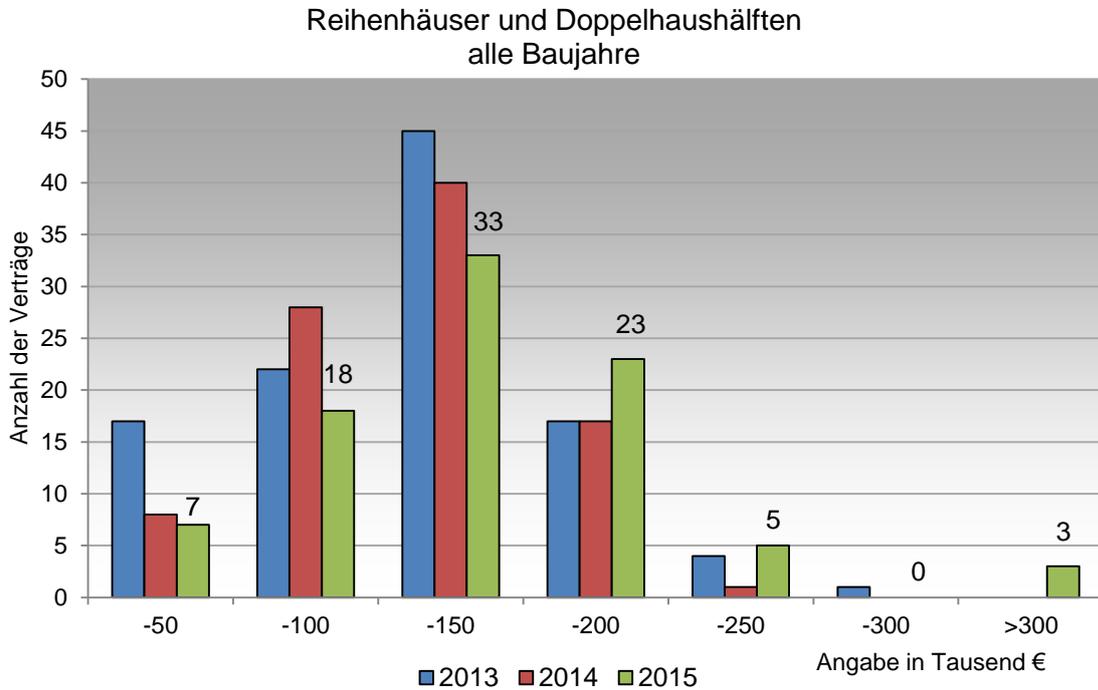


Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2015
Neubauten der letzten 3 Jahre



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhäuser oder Doppelhaushälften bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2013 – 2015 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Die nachfolgenden Wohnflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL v. 20.03.2014). Sie geben eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Baujahresklassen. Die Streuung der m²-Preise ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen und der Größe der Objekte. Bei den Wohnflächenpreisen einschließlich Bodenwertanteile sind zu dem noch deren Lageunterschiede enthalten.

Der Mittelwert des Wohnflächenpreises ergibt sich ausschließlich aus den veräußerten Objekten und ist nicht zwingend mit einem mittleren Modernisierungsgrad gleich zu setzen. Eine Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erfolgte nicht, dieser reicht unter Umständen von unsaniert bis vollsanziert innerhalb der Baujahresklasse.

Nach der Auswertung von 88 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2014 – 2015, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die folgenden Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche, **einschließlich Bodenwertanteile**.

Reihenhäuser, Doppelhaushälften Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	3	785	98	1.167 – 1.558	→	1.367
1949 – 1990	1	682	133	1.788 – 1.788	→	1.788
1991 – 2012	27	298	116	938 – 2.212	→	1.353
2013 – 2015	0					

Reihenhäuser, Doppelhaushälften weiterer Metropolenraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	19	787	100	293 – 1.207	→	803
1949 – 1990	11	599	92	217 – 1.610	→	978
1991 – 2012	21	489	114	647 – 1.716	→	1.125
2013 – 2015	6	285	96	1.553 – 1.584	→	1.561

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

Reihenhäuser, Doppelhaushälften Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	2	108	583	– 716	→ 650
1949 – 1990	0				
1991 – 2012	10	112	844	– 1.350	→ 1.053
2013 – 2015	0				

Reihenhäuser, Doppelhaushälften weiterer Metropolenraum

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	6	119	333	– 737	→ 553
1949 – 1990	2	112	524	– 1.000	→ 762
1991 – 2012	12	112	869	– 1.553	→ 1.035
2013 – 2015	3	96	1.430	– 1.448	→ 1.438

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 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

(Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 8.2.4)

Die 57 untersuchten **Reihenhaus- und Doppelhaushälftengrundstücke** des Zeitraumes 2012 – 2015 haben Wohnflächen von 72 – 160 m². Die Objekte sind vorwiegend eigengenutzt. Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 2,9 – 6,8 %, durchschnittlich **4,8 %** im gesamten Landkreis Oder-Spree.

Region	Spanne	Mittelwert
Berliner Umland (27)	3,5 % – 6,8 %	mittlerer Zinssatz = 5,0 %
Weiterer Metropolenraum (30)	2,9 % – 6,7 %	mittlerer Zinssatz = 4,7 %

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

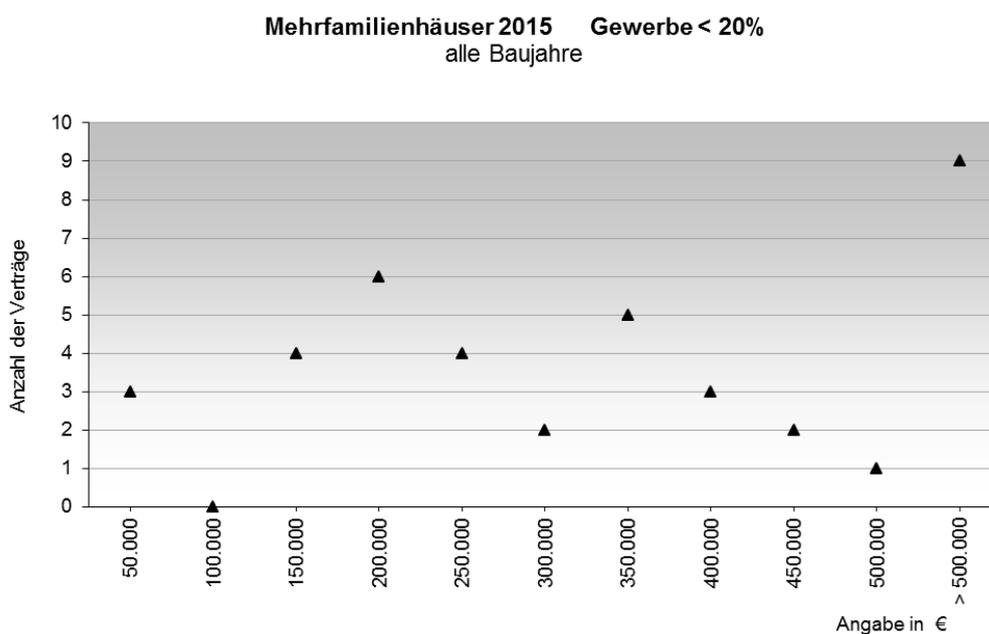
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2013	39	17,6 ha	13,8 Mio. €
2014	37	10,2 ha	13,1 Mio. €
2015	43	15,0 ha	35,1 Mio. € *

* Die Steigerung beruht im Jahr 2015 auf der Veräußerung herausragender Einzelobjekte, wodurch keine Aussage zum Trend hergestellt wird.

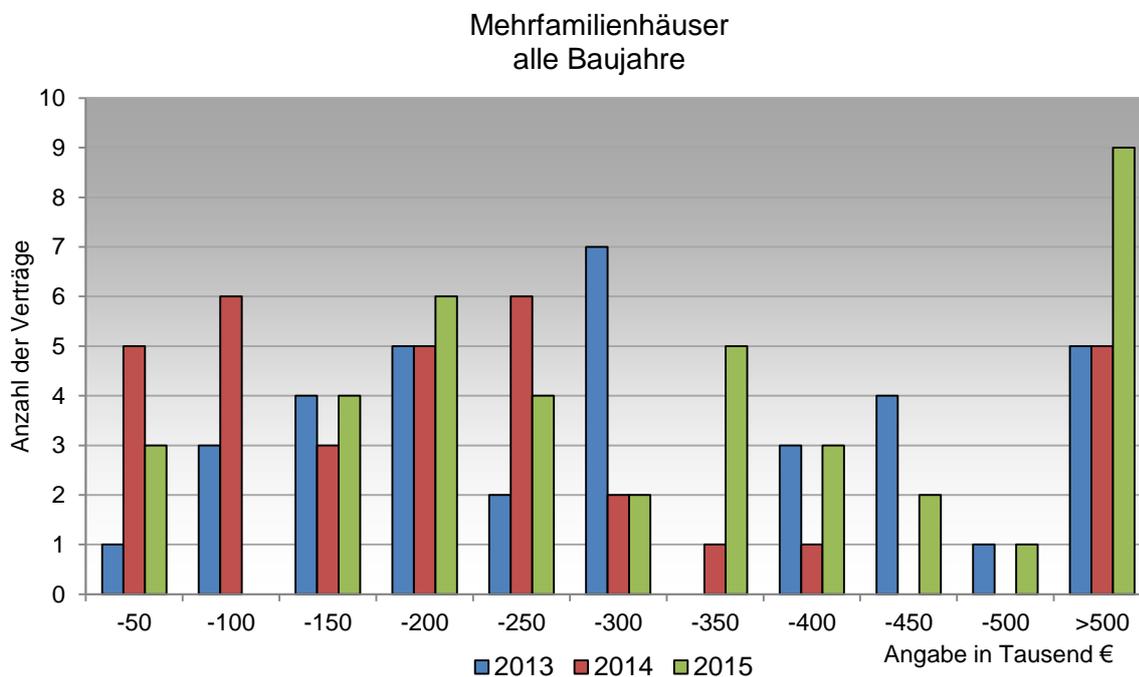
Die Verteilung der 39 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Vier Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2013 – 2015 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Die nachfolgenden Wohnflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL v. 20.03.2014). Sie geben eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Baujahresklassen. Die Streuung der m²-Preise ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen und der Größe der Objekte. Bei den Wohnflächenpreisen einschließlich Bodenwertanteile sind zu dem noch deren Lageunterschiede enthalten.

Der Mittelwert des Wohnflächenpreises ergibt sich ausschließlich aus den veräußerten Objekten und ist nicht zwingend mit einem mittleren Modernisierungsgrad gleich zu setzen. Eine Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erfolgte nicht, dieser reicht unter Umständen von unsaniert bis vollsaniert innerhalb der Baujahresklasse.

Für den Zeitraum 2014 – 2015 wurden aus 27 Kauffällen die folgenden Werte registriert.
Wohnflächenpreise in €/m² Wohnfläche, **einschließlich Bodenwertanteile**

Mehrfamilienhäuser (<20 % Gewerbeanteil)

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne Mittelwert			
< = 1948	16	1.553	320	66 –	1.632	→	803
1949 – 1990	5	3.906	1.711	210 –	727	→	978
1991 – 2012	6	2.762	1.452	493 –	1.765	→	1.125
2013 – 2015	0						

Mehrfamilienhäuser (<20 % Gewerbeanteil)

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

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne Mittelwert			
< = 1948	8	402	40 –	807	→	543
1949 – 1990	3	2.231	103 –	137	→	120
1991 – 2012	1	651	858			
2013 – 2015	0					

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.

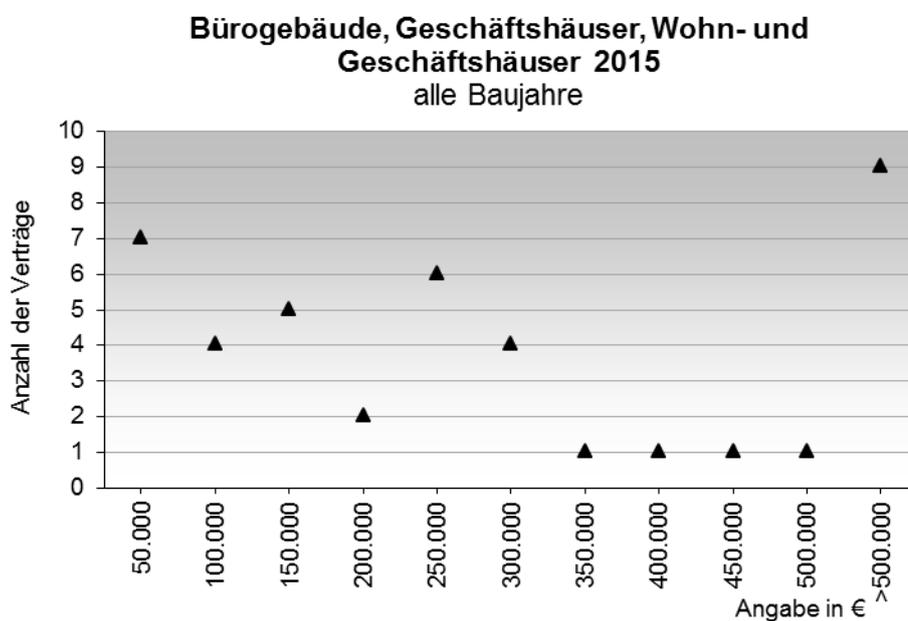
8.4.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

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

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2013	37	16,1 ha	11,4 Mio €
2014	48	10,6 ha	13,2 Mio €
2015	44	18,6 ha	18,9 Mio €

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

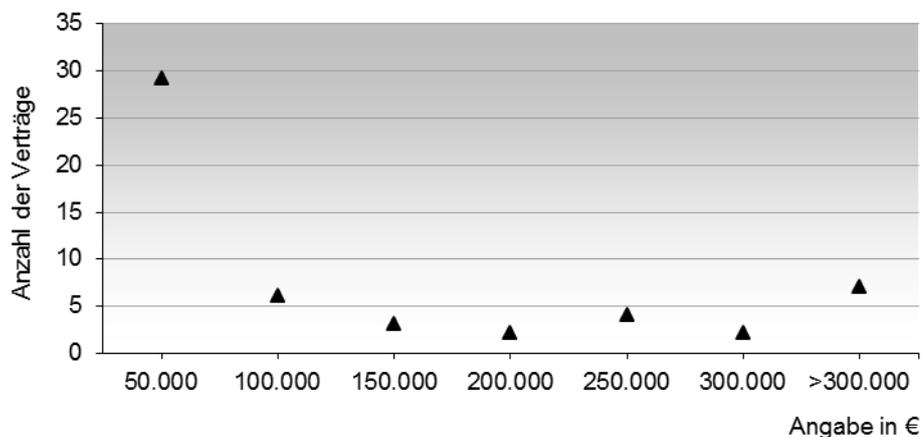


8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2013	53	45,0 ha	8,3 Mio. €
2014	54	60,2 ha	11,4 Mio. €
2015	65	122,2 ha	8,6 Mio €

Die Verteilung der 53 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. 12 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Gewerbe- und Industrieobjekte 2015 alle Baujahre



8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2013	182	68,4 ha	7,1 Mio. €
2014	233	31,7 ha	18,5 Mio. €
2015	257	55,0 ha	95,9 Mio €

Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Wochenendhäuser, Garagen, Gaststätten/Hotels, Bahnhofsgebäude sowie Gebäude für soziale Einrichtungen. Die Steigerung des Geldumsatzes im Jahr 2015 beruht auf der Veräußerung einzelner herausragender Objekte.

Erholungsgrundstücke

Für Verkäufe von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern in planungsrechtlich gesicherten Sondergebieten für Erholung aus dem Jahr 2015 mit einer Fläche zwischen 200 – 700 m² ergab sich folgendes Preisniveau:

Lage	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Kaufpreis T € Spanne	Ø Kaufpreis €
insgesamt	60	440	1 - 86	22.500
direkte Wasserlage, Lage am Wasser Wassernähe	37	430	3 - 78	23.200
übrige Lagen	23	470	1 - 86	21.200

Davon Verkäufe mit ausgewiesener „Wohnfläche“, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Wohnflächenpreis €/m ² Spanne	Ø Wohnflächen- preis €/m ²
insgesamt	1973 - 2004	14	37	190 – 1.500	780
direkte Wasserlage, Lage am Wasser Wassernähe	1973 - 1980	8	37	190 – 1.500	740
übrige Lagen	1973 - 2004	6	37	320 – 1.100	820

Bauernhäuser, Resthöfe

Im Berichtszeitraum 2015 wurden insgesamt 26 Kauffälle von Bauernhäusern im Innenbereich mit Flächen von 1.280 m² – 35.440 m² und Gesamtkaufpreisen zwischen 15.000 € und 190.000 € registriert.

Die Ausweisung des Bodenwertanteils erfolgte jedoch nicht bei allen Kauffällen. Aus dem Zeitraum 2012 – 2014 lagen 5 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthofstellen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 35 – 100 %. Der Mittelwert liegt bei **62 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächen lagen zwischen 1.920 – 4.581 m².

Wohngrundstücke im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2011 – 2015 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 – 123 %. Der Mittelwert ergibt sich zu **58 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen zwischen ca. 500 – 2.084 m².

Verkehrsflächen

Aus 43 Kauffällen von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum ergibt sich das folgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen (17 Kauffälle) wurden Preise von 0,15 – 3,58 €/m² registriert. Der Mittelwert liegt hier bei **0,80 €/m²**.

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen (26 Kauffälle) ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 1 – 29 %. Der Mittelwert liegt bei **10 %** 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

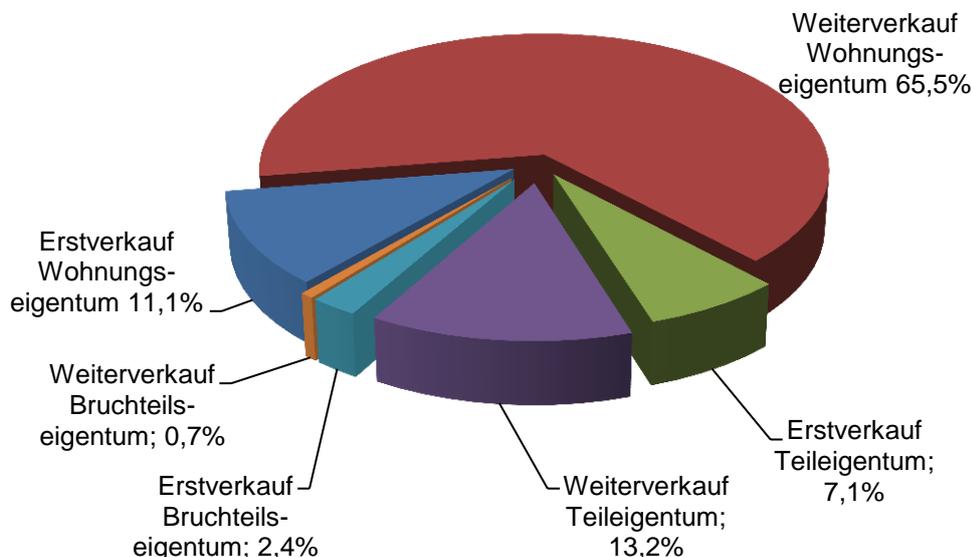
Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2013	139	13,6 Mio. €
2014	166	18,4 Mio. €
2015	299	25,1 Mio. €

Teileigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2013	17	0,3 Mio. €
2014	28	1,6 Mio. €
2015	60	1,1 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2015 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



Wohnflächenpreise in den Objektgruppierungen

Die nachfolgenden Wohnflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL v. 20.03.2014). Sie geben allenfalls eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Gruppierungen. Die Streuung der m²-Preise ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen, der Größe der Objekte und deren Lageunterschiede.

Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

nach Baujahren
(Vergleich zum Vorjahr)

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	Ø Kaufpreis in €
Landkreis Oder-Spree					
bis 1948	15	1911	76	1.002	81.000
	(4)	(1911)	(83)	(1.187)	(92.000)
1949 bis 1990	15	1979	64	815	54.000
	(6)	(1968)	(77)	(704)	(60.000)
1991 bis 2011	102	1997	74	1.557	116.000
	(70)	(1996)	(79)	(1.202)	(98.000)
ab 2012	5	2014	81	1.828	150.000
	(20)	(2014)	(88)	(1.860)	(169.000)

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise (2014-2015) für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

mit Baujahr nach 1990 für Erstverkäufe

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Grünheide - Wasserlage	3	307.400 – 320.000 312.500	132	2.300 – 2.400 2.370	2013
Schöneiche	1	95.800	68	1.400	1995
Woltersdorf - Wasserlage	1	224.500	80	2.900	2015
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	4	45.000 – 210.000 115.200	79	608 – 2.100 1.400	2011 – 2013
- Wasserlage	3	209.000 – 407.500 304.200	101	2.600 – 3.200 3.000	2010
Eisenhüttenstadt	1	143.500	89	1.600	2013
Fürstenwalde	3	190.300 – 193.500 192.500	82	2.350 – 2.360 2.360	2015
Müllrose	12	104.000 – 175.000 138.600	81	1.100 – 2.100 1.700	2014
Wendisch Rietz - Ferienwohnung	6	165.000 – 189.000 180.200	74	2.200- 2.600 2.400	2015

Die Tabelle enthält nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

mit Baujahr nach 1990 für Weiterverkäufe

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	11	54.000 – 150.000 101.000	72	900 – 2.100 1.400	1996 – 2001
Grünheide	9	60.000 – 152.000 86.900	79	800 – 1.700 1.100	1993 – 1998
Grünheide - Wasserlage	3	115.000 – 240.000 178.300	91	1.800 – 2.300 2.000	2000 – 2001
Schöneiche	26	31.000 – 140.600 83.700	65	700 – 1.700 1.300	1992 – 1998
Woltersdorf	3	40.000 – 68.000 49.800	49	900 – 1.100 1.000	1996 – 1999
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	17	66.000 – 261.000 120.800	74	1.200 – 3.500 1.600	1992 – 2010
- Wasserlage	6	90.000 – 280.000 169.300	64	2.100 – 3.100 2.600	1996 – 2007
- A-ROSA Komplex	8	176.000 – 255.000 222.100	89	1.900 – 3.000 2.500	1995 – 1998
- Ferienhäuser/ Ferienwohnung	8	85.400 – 155.100 109.200	86	1.000 – 1.700 1.200	2006
Beerfelde	11	30.000 – 52.000 40.600	90	400 – 480 450	1992 – 1995
Beeskow	1	65.000	74	880	1996
Diensdorf	2	62.500 – 104.000	46; 73	1.300 – 1.400	1997 – 1998
Eisenhüttenstadt	2	76.000 – 130.000	71; 97	1.100 – 1.300	1998 – 1999
Fürstenwalde	25	40.400 – 140.000 82.800	84	590 – 1.500 990	1993 – 2000
Müllrose	2	67.100 – 224.000	76; 124	880 – 1.800	1999 – 2005
Reichenwalde	2	63.500 – 98.000	73; 97	870 – 1.000	1996 – 1997
Wendisch Rietz -Ferienwohnung Wasserlage	2	110.000 – 140.000	87	920 – 1.100	2002

Die Tabelle enthält nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.

**Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
mit Baujahr vor 1990 für Weiterverkäufe**

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	7	30.000 – 66.500 53.200	64	630 – 950 840	1964 – 1989
Grünheide - Wasserlage	3	250.000 – 350.000 285.000	122	2.000 – 2.700 2.300	1908
weiterer Metropolenraum					
Beeskow	3	26.000 – 91.000 52.300	72	430 – 960 690	1928 – 1965
Eisenhüttenstadt	2	110.000 – 126.000	84; 126	1.000 – 1.300	1923; 1960
Fürstenwalde	12	48.500 – 120.000 72.000	72	715 – 1.400 1.000	1890 – 1935

Die Tabelle enthält nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.

Zu den Eigentumswohnungen werden meist Stellplätze in Tiefgaragen oder Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrechte mitveräußert.

Das Preisniveau beträgt für

- Stellplätze im Freien 2.000 – 5.000 € pro Stellplatz
(siehe auch Stellplätze im Teileigentum)

Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 59 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

- 13 Gewerbeeinheiten (Laden, Praxis, Restaurant, Lager...)
3.000 € – 172.000 € Gesamtkaufpreis
- 29 Tiefgaragenstellplätze 2.000 € – 18.000 € Gesamtkaufpreis
- 17 Stellplätze im Freien je 2.500 € Gesamtkaufpreis

9.2 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

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 2015 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 14. und 26. Januar 2016 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ (www.boris-brandenburg.de) zur entgeltfreien Ansicht veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt Oder-Spree in 15848 Beeskow, Spreeinsel 1 (Telefon: 03366 35-1710 bis 1714) öffentlich ausgelegt und es besteht die Möglichkeit, mündliche oder schriftliche Auskünfte 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

Digitale Bodenrichtwertdaten und webbasierte Geodienste in Form von Web Map Services (WMS) können beim Kundenservice der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) käuflich erworben werden. Für registrierte Nutzer von BORIS Land Brandenburg ist ein Abruf der Bodenrichtwertinformationen ab dem Stichtag 01.01.2010 als PDF-Ausdruck möglich (<http://geobroker.geobasis-bb.de>).

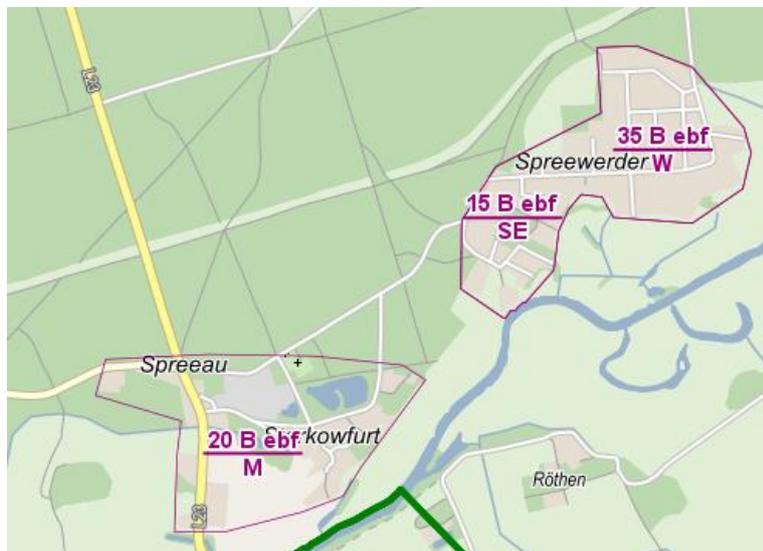
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

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:

<p><u>20 B ebf</u> M f900</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz</p> <p>gemischte Baufläche; Grundstücksfläche 900 m²</p>
<p><u>100 B</u> WA o (I-II) f(400-1.200)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei</p> <p>allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; (ein- bis zweigeschossige Bebauung); (Grundstücksfläche 400 – 1.200 m²)</p>

Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 01.01.2005 - 31.12.2015 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

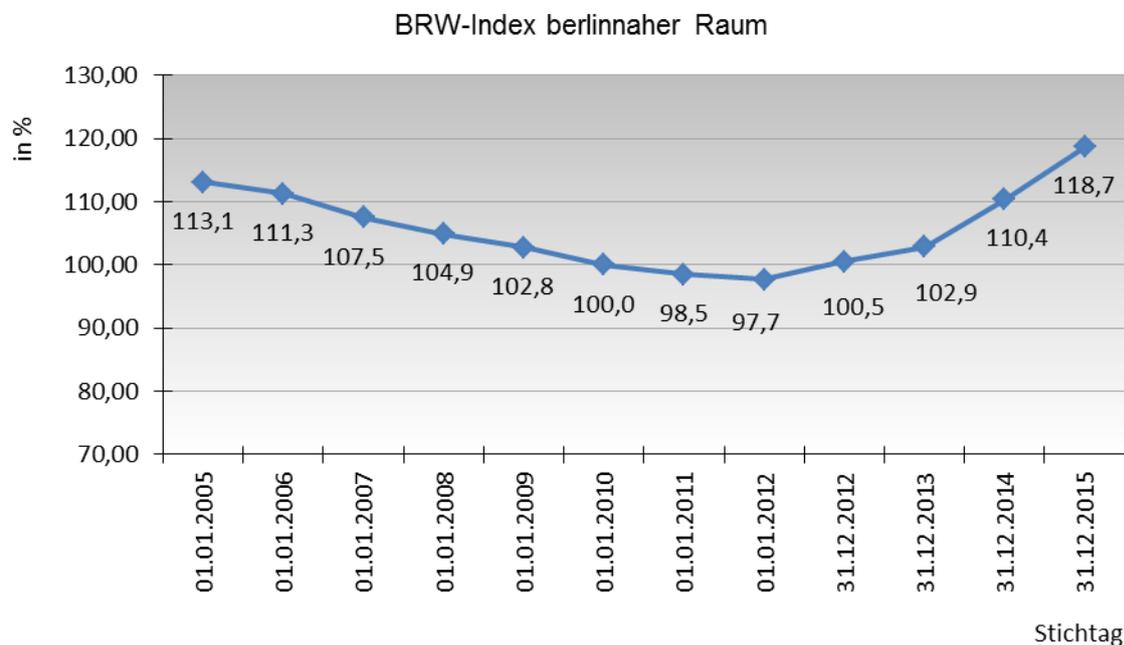
- berlinnahe Raum
- Mittelzentren
- gemischte Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²
- Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

In jeder Bodenpreiskategorie wurde der Index über Bodenrichtwerte abgeleitet. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 mit 100 % festgelegt. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte sind sowohl erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz als auch erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei.

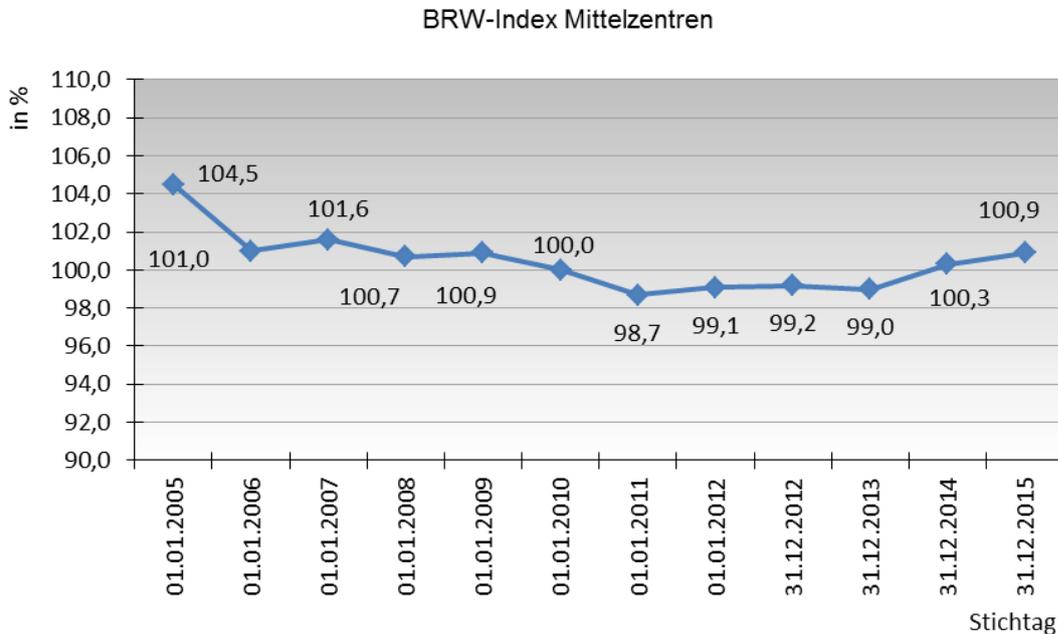
Entwicklung des berlinnahen Raumes

In diesem Bereich sind 16 Bodenrichtwertzonen aus den Orten Erkner, Gosen, Grünheide, Schöneiche, Woltersdorf und Neu Zittau zusammengefasst. Es handelt sich um gemischte Bauflächen und um Wohnbauflächen. Zum Stichtag 31.12.2015 waren in 11 Bodenrichtwertzonen Steigerungen festzustellen, wodurch der Index um 8,3 Prozentpunkte stieg.



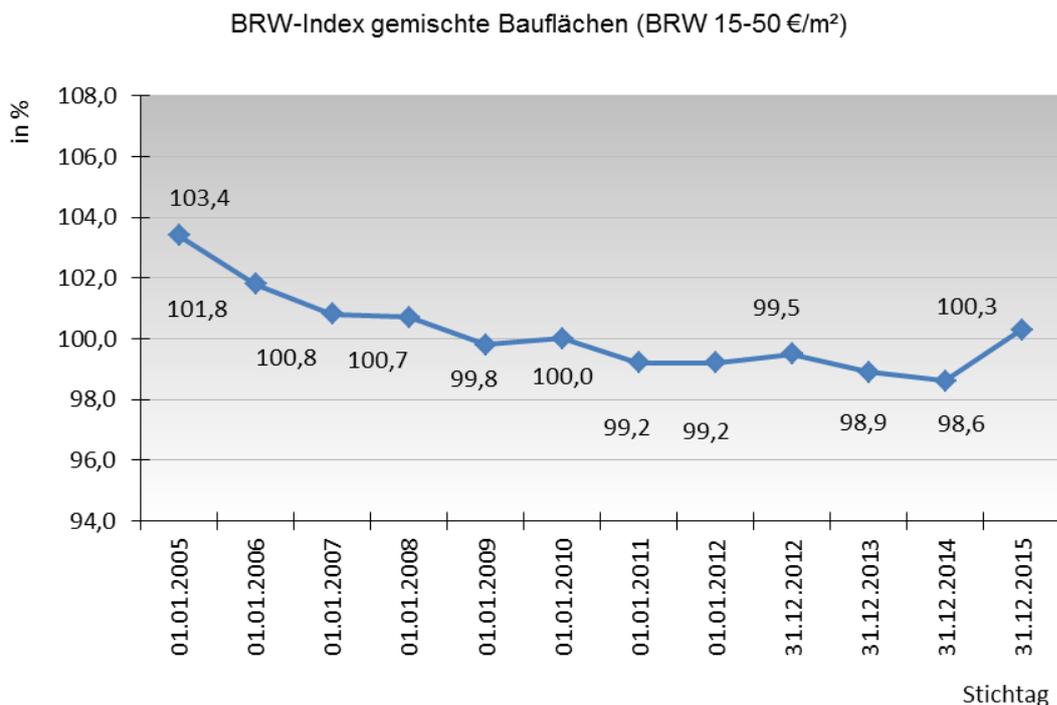
Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 27 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2015 war in zwei Bodenrichtwertzonen eine Steigerung festzustellen, wodurch der Index um 0,6 Prozentpunkte anstieg.



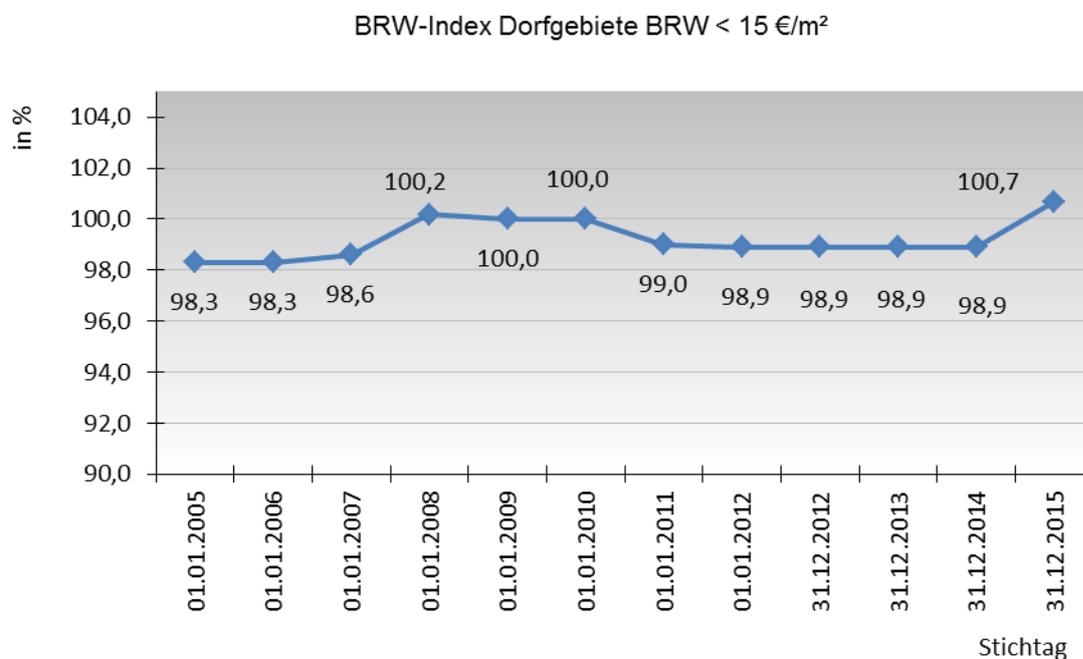
Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²

In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m² lag. Es handelt sich um gemischte Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2015 war in vier Zonen ein Rückgang festzustellen, in 15 Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index stieg um 1,7 Prozentpunkte.



Entwicklung der Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

In diesem Bereich sind insgesamt 79 Bodenrichtwertzonen der Dorfgebiete zusammengefasst, deren Bodenrichtwerte im Jahr 2005 unter 15 €/m² lag. Es handelt sich um gemischte Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2015 war in vier Zonen ein Anstieg festzustellen. Der Index stieg um 1,8 Prozentpunkte.



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 14.01.2016

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 14.01.2016

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 14.01.2016

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: Kehrwiederstraße
 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 26.01.2016

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: Fellerstraße 77



Sanierungsgebiet „Beeskower Altstadt“

Wertermittlungsstichtag 14.01.2016

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.

Die Nutzungsentgelte liegen nicht flächendeckend vor, da mit Ausnahme der Kommunen, seitens der Vertragsparteien keine Pflicht zur Mitteilung von Nutzungsverträgen besteht. Für eine große Anzahl der Gemeinden kann jedoch eine Auskunft erteilt werden.

Nutzungsentgelte für bebaute und unbebaute Erholungsgrundstücke

Lage	Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers)		Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke	
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr
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	2; 2011-2015		
- Wassernähe (Kanal)	1,02	21; 2003-2015	1,02	2; 2010-2015
Brieskow-Finkenheerd	0,30	3; 2011-2014		
Dammendorf				
- Wassernähe (See)	1,28	4; 2008-2012		
Diensdorf				
- Campingplatz	0,77-1,56	18; 2001-2011		
Erkner	1,02-1,59	16; 2001-2015		
- Wasserlage	1,02-6,00	8; 2002-2014		
- Wassernähe	0,41-2,56	23; 2000-2013		
- Wasserlage (Löcknitz, Spree)	0,77-3,04	13; 2000-2011		
Fürstenwalde/Spree	0,77-1,50	38; 2000-2015	0,20-0,60	7; 2001-2008
- Wasserlage (Spree)	1,02-1,53	6; 2002-2011		
- Wassernähe (Spree)	1,46-1,53	4; 2002-2006	0,60	1; 2009
Gosen				
- Wassernähe (See)	1,43	2; 2005-2013		
Grünheide	1,64	1; 2008		
- Wasserlage (Löcknitz)	0,97-1,65	6; 2005-2012	1,45	1; 2010
- Wassernähe (See)	1,64-1,64	4; 2001-2010	1,45	1; 2011
- Wasserlage (See)	1,50-1,79	11; 2002-2009	0,83	1; 2002
Hangelsberg	0,77-1,28	4; 2008-2015		
- Wassernähe (Spree)	0,72-1,10	22; 2000-2015	1,03	1; 2014
Kagel				
- Wassernähe (See)	0,89-2,00	24; 2003-2013	1,10	1; 2015
- Wasserlage (See)	1,00-3,23	17; 2003-2015		
Kienbaum	0,51	3; 2013-2015		
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	1,45	2; 2012-2015		
- Wassernähe (Kanal)	1,28-1,45	3; 2007-2013		
- Wassernähe (See)	1,28	4; 2007-2012		
Neuzelle	0,22-0,26	6; 2004-2010	0,20	1; 2007
Neu Zittau	1,00-1,59	4; 2005-2012		
- Wassernähe (Spree)	2,50-3,00	8; 2004-2016		
Pohlitz	0,61	1; 2011		
Radlow	1,53-1,57	2; 2003-2006		
Rauen	0,92	3; 2012-2014		

Lage	Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers)		Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke	
	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr
Sawall - Wasserlage	2,50	1; 2015		
Schöneiche b. Bln.	1,53-1,64	9; 2000-2009		
Spreeau	0,74	3; 2011-2014		
Spreehagen - Wassernähe (Kanal)	0,92 0,92	7; 2013-2015 2; 2012-2013		
Steinsdorf	0,56	1; 2012		
Trebus	1,23	8; 2000-2011	0,51	1; 2006
Wendisch Rietz - Wasserlage	1,07-1,23 1,53	12; 2004-2011 1; 2003	1,53	2; 2003
Wiesenu	0,30	2; 2011		
Woltersdorf	1,15-1,70	27; 2000-2013		

Nutzungsentgelte für Einzelgaragenstellplätze

Lage	Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze (Gebäude im Eigentum des Nutzers)		Lage	Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze (Gebäude im Eigentum des Nutzers)	
	€/Jahr	Anzahl; Jahr		€/Jahr	Anzahl; Jahr
Alt Madlitz	40,90	2; 2001	Kersdorf	30,68	1; 2000
Beerfelde	30,68	1; 2015	Kienbaum	30,68	1; 2004
Beeskow	30,68-51,13	69; 2000-2011	Lindenberg	31,00-60,00	2; 2012-2015
Biegen	30,68	1; 2000	Markgrafpieske - Garagenstellplatz inkl. Aufbauten	60,00	2; 2013-2014
Briesen (Mark)	46,02	1; 2001	Müllrose	40,00	10; 2007-2015
Brieskow-Finkenheerd	30,68-31,00	20; 2000-2014	Ossendorf	120,00	1; 2010
Erkner	69,02	8; 2000-2011	Pillgram	30,68	1; 2000
Friedland	75,00	1; 2009	Pohlitz	40,00	20; 2007-2015
Fünfeichen	40,00	3; 2008-2012	Spreeau	30,68	1; 2015
Groß Lindow	30,63	1; 2010	Spreehagen - Garagenstellplatz inkl. Aufbauten	31,00 60,00-84,00	3; 2012-2013 14; 2012-2016
Grünheide	30,68	4; 2007-2014	Ziltendorf	31,00	1; 2013
Heinersdorf	30,68-32,93	2; 2015			

11.2 Mieten

Gewerbliche Mieten

Aufgrund 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/produktmarken/Recht-Steuer/Wirtschaftsrecht/Gewerbemietenspiegel-fuer-Ostbrandenburg>

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 – 2015 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. 1000 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
Bad Saarow	–		3,9 – 8,0 (56)	41 – 96
Beeskow	–		4,5 – 6,1 (12)	44 – 90
Briesen	–		4,0 – 5,2 (6)	60 – 132
Eisenhüttenstadt	–		4,6 – 7,0 (11)	57 – 160
Erkner	–		3,9 – 8,8 (25)	36 – 91
-Wassergrundstücke	–		7,0 – 9,6 (13)	65 – 141
Fürstenwalde	2,1 – 4,1 (7)	34 – 66	3,3 – 6,8 (103) Mittelwert = 5,4	27 – 117
-Plattenbauten			3,2 – 6,6 (536) Mittelwert = 4,7	34 – 88
-Wassergrundstücke (Spree)			5,4 – 8,1 (27)	50 – 126
Gölsdorf	2,7 – 3,8 (3)	50 – 82	--	
Grünheide	–		3,6 – 5,3 (2)	je 80
Kagel	–		4,0 – 5,0 (4)	50 – 60
Kienbaum -Plattenbauten			2,6 – 5,4 (76)	33 – 78
Langewahl/Streitberg	–		4,8 (4)	60 – 80
Lebbin - Wassergrundstück	–		4,2 – 5,3 (4)	40 – 95
Mixdorf	–		4,9 – 5,7 (11)	47 – 91
Neu Zittau (Steinfurt)	–		3,9 – 5,0 (3)	87 – 96
Rauen	–		4,5 – 4,7 (3)	65 – 85
Schöneiche	–		3,1 – 7,6 (26)	22 – 95
Storkow	–		3,9 – 7,3 (17)	28 – 130
Stremmen	–		4,4 (4)	je 112
Weichensdorf	–		2,9 – 4,4 (28)	49 – 90
Wiesenu	–		4,9 – 5,4 (12)	33 – 82
Woltersdorf	–		3,9 – 7,2 (15)	52 – 120

Mieten für Garagenstellplätze und Stellplätze im Freien

Lage	Stellplatz in Sammelgaragen		Stellplatz im Freien	
	€/Jahr	Anzahl	€/Jahr	Anzahl
Bad Saarow-Pieskow	240 - 360	2	240 - 360	14
Eisenhüttenstadt	360 - 432	3	112 - 240	3
Erkner	300 - 612	12	156 - 708	10
Fürstenwalde	108 - 420	93	120 - 600	24
Grünheide	60 - 252	6		
Kienbaum	96 - 300	27		
Mixdorf			180 - 360	11
Reichenwalde			240	1
Storkow			300 - 300	3
Wiesenu			180 - 180	4
Woltersdorf			180 - 192	8

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)

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

stellvertretende Vorsitzende: Rochlitz, Kerstin (*Vermessungswesen*)
Prüfer, Steffen (*Vermessungswesen*)
Piefel, Gerd (*Landwirtschaft*)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung /
Vermessungswesen /
Immobilienwirtschaft /
Forstwirtschaft*

Finanzwesen

Bergweiler, Stephan
Dobrick, Kerstin
Hentschel, Michael
Jentsch, Kerstin
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

Hoffmann, Doris
Hohnhold, Michael
Kramp, Katrin
Krüger, Arnd

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

Anhang

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Nr.	Gutachterausschuss Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Anschrift	Telefon / Telefax e-Mail-Adresse
1.	Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46/2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 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	<p>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</p>	
00	<p>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</p>	
00	<p>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</p>	
00	<p>Stadt Fürstenwalde/Spree Bürgermeister: Hans-Ulrich Hengst Am Markt 4; 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</p>	
00	<p>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</p>	
00	<p>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</p>	
00	<p>Gemeinde Rietz-Neuendorf Bürgermeister: Olaf Klempert Fürstenwalder Str. 1; 15848 Rietz-Neuendorf Tel.: (03 36 72) 608-0; Fax: (03 36 72) 608-29 E-Mail: info@rietz-neuendorf.de Internet: www.rietz-neuendorf.de</p>	

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
00	<p>Gemeinde Schöneiche bei Berlin Bürgermeister: Heinrich Jüttner Dorfaue 1; 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 Bürgermeisterin: Margitta Decker R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf Tel.: (0 33 62) 58 69-0; Fax: (0 33 62) 51 49 E-Mail: sekretariat@gemeinde-woltersdorf.de Internet: www.woltersdorf-schleuse.de</p>	
01	<p>Amt Brieskow-Finkenheerd Amtsdirektor: Danny Busse August-Bebel-Straße 18 a; 15295 Brieskow-Finkenheerd Tel.: (03 36 09) 88-100; Fax: (03 36 09) 88-102 E-Mail: amt-b-f@t-online.de Internet: www.amt-b-f.de</p>	<p>Brieskow-Finkenheerd Groß Lindow Vogelsang Wiesenau Ziltendorf</p>
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>	<p>Lawitz Neißemünde Neuzelle</p>

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 2015 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.

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	130	↘	31.12.2015	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	427	↗	31.12.2015	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	295	↗	31.12.2015	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	401	↗	31.12.2015	4,1
Arendorf		Steinhöfel	375	↘	31.12.2015	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.541	↗	31.12.2015	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	99	↘	31.12.2015	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	567	↘	31.12.2015	11,2
Beeskow		Beeskow	7.219	↗	31.12.2015	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	90	↘	31.12.2015	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	998	↘	31.12.2015	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	396	↘	31.12.2015	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	208	↘	31.12.2015	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	303	↘	31.12.2015	11,1
Bornow		Beeskow	165	↘	31.12.2015	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	235	↘	31.12.2015	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	438	↘	31.12.2015	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	190	↘	31.12.2015	7,9
Briescht		Tauche	204	↗	31.12.2015	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.730	↘	31.12.2015	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.340	↗	31.12.2015	13,5
Buchholz		Steinhöfel	269	↗	31.12.2015	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	556	↗	31.12.2015	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	197	↗	31.12.2015	19,6
Chossewitz		Friedland	119	↘	31.12.2015	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	308	↘	31.12.2015	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	122	↗	31.12.2015	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	197	↘	31.12.2015	31,7
Demnitz		Steinhöfel	280	↘	31.12.2015	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	471	↘	31.12.2015	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	561	↘	31.12.2015	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	43	↘	31.12.2015	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	30.332	↗	31.12.2015	53,4
Erkner		Erkner	11.760	↗	31.12.2015	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	194	↗	31.12.2015	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	152	↘	31.12.2015	4,2
Friedland		Friedland	631	↘	31.12.2015	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	965	↘	31.12.2015	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.444	↗	31.12.2015	63,6
Giesensdorf		Tauche	234	↘	31.12.2015	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	504	↗	31.12.2015	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	160	↘	31.12.2015	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	120	↗	31.12.2015	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	185	↘	31.12.2015	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	378	↗	31.12.2015	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	407	↘	31.12.2015	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1655	↗	31.12.2015	2,3
Groß Briesen		Friedland	220	↘	31.12.2015	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	136	→	31.12.2015	18,1
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.730	↘	31.12.2015	15,3
Groß Muckrow		Friedland	286	↘	31.12.2015	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	467	↗	31.12.2015	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	152	↘	31.12.2015	2,7

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.021	↗	31.12.2015	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	307	→	31.12.2015	13,1
Günthersdorf		Friedland	155	↘	31.12.2015	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.765	↘	31.12.2015	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	735	↗	31.12.2015	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	285	↗	31.12.2015	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1158	↗	31.12.2015	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	121	↘	31.12.2015	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	484	↘	31.12.2015	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	704	↗	31.12.2015	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	209	↗	31.12.2015	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.274	↗	31.12.2015	22,8
Karras		Friedland	51	↘	31.12.2015	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	292	↗	31.12.2015	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2015	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	334	↗	31.12.2015	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	421	↗	31.12.2015	11,2
Klein Muckrow		Friedland	104	→	31.12.2015	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	187	↗	31.12.2015	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	170	↗	31.12.2015	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	175	↗	31.12.2015	7,0
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	276	↗	31.12.2015	8,7
Kossenblatt		Tauche	484	↗	31.12.2015	13,6
Krügersdorf		Beeskow	156	↘	31.12.2015	10,2
Kummerow		Friedland	133	↘	31.12.2015	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	528	↘	31.12.2015	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	849	↗	31.12.2015	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	606	↘	31.12.2015	6,0
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske		31.12.2015	4,3
Leißnitz		Friedland	342	↘	31.12.2015	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	329	↘	31.12.2015	23,7
Lindenberg		Tauche	853	↗	31.12.2015	13,1
Lindow		Friedland	93	↗	31.12.2015	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2015	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	752	↘	31.12.2015	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	231	↗	31.12.2015	16,7
Mittweide		Tauche	149	↘	31.12.2015	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	913	↘	31.12.2015	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	356	↘	31.12.2015	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	247	↘	31.12.2015	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.590	↗	31.12.2015	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	291	↗	31.12.2015	6,6
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.436	↗	31.12.2015	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2015	28,8
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	292	↘	31.12.2015	36,4
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	426	→	31.12.2015	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.165	↗	31.12.2015	16,8
Niewisch		Friedland	154	↗	31.12.2015	9,6
Oegeln		Beeskow	178	→	31.12.2015	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2015	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	179	↘	31.12.2015	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	244	→	31.12.2015	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	448	↘	31.12.2015	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	355	↗	31.12.2015	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	249	↘	31.12.2015	5,3

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum VJ	Stichtag	Fläche in km ²
Pieskow		Friedland	171	↗	31.12.2015	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	661	↘	31.12.2015	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	404	↘	31.12.2015	9,5
Radinkendorf		Beeskow	137	↘	31.12.2015	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2015	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	287	↗	31.12.2015	26,9
Ranzig		Tauche	353	↘	31.12.2015	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	304	↗	31.12.2015	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.987	↘	31.12.2015	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	711	→	31.12.2015	8,8
Reudnitz		Friedland	99	↗	31.12.2015	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	116	→	31.12.2015	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	638	↘	31.12.2015	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2015	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	92	↗	31.12.2015	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2015	5,3
Schadow		Friedland	140	↗	31.12.2015	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	486	→	31.12.2015	33,6
Schneeberg		Beeskow	165	↗	31.12.2015	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.543	↗	31.12.2015	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	173	↗	31.12.2015	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2015	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	119	↘	31.12.2015	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	150	↘	31.12.2015	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	258	↗	31.12.2015	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	282	→	31.12.2015	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	673	↗	31.12.2015	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.514	↗	31.12.2015	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	484	↘	31.12.2015	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	349	↘	31.12.2015	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.642	↗	31.12.2015	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	98	↘	31.12.2015	5,2
Stremmen		Tauche	234	↗	31.12.2015	6,0
Tauche		Tauche	387	↗	31.12.2015	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	203	↘	31.12.2015	12,8
Trebatsch		Tauche	561	↘	31.12.2015	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	412	↘	31.12.2015	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	155	↘	31.12.2015	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	738	↗	31.12.2015	5,8
Weichensdorf		Friedland	221	↗	31.12.2015	8,0
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	812	↘	31.12.2015	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.520	↗	31.12.2015	25,1
Werder		Tauche	84	↘	31.12.2015	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.288	↗	31.12.2015	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	195	↘	31.12.2015	12,3
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	115	↘	31.12.2015	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	54	↘	31.12.2015	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	8.155	↗	31.12.2015	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2015	3,5
Zeust		Friedland	115	↗	31.12.2015	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.569	↗	31.12.2015	28,7

Stichwortverzeichnis

Ausgleichsflächen	38
Außenbereich.....	62
Bauernhöfen/Resthofstellen.....	62
Bauerwartungsland	28
Begünstigtes Agrarland.....	36
Campingplatz	62
Dauerkleingärten.....	39
Deichausbau	39
Eckgrundstücke	30
Ein- und Zweifamilienhäuser.....	42
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	18
Energieanlagen	40
Erbbauzins	29
Erholungsgrundstücke	28, 61
Fischzucht dienende Gewässer.....	38
Forstwirtschaftliche Flächen	37
Friedhofsflächen	39
Gartenland hausnah	38
Gewässerflächen	38
Gewerbemieten.....	76
Grundstücksgrößen	26
Grünflächen, öffentlich	39
Grünflächen, privat.....	39
Indexreihen	18, 69
Landwirtschaftliche Betriebe	37
Landwirtschaftliche Flächen.....	35
Liegenschaftszinssätze.....	52, 56
Marktanpassungsfaktoren.....	49
Mehrfamilienhäuser	57
Mieten	76, 78
Nutzungsentgelte	73
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	53
Sachwertfaktoren	46
Sportplätze	39
Stellplätze.....	66
Stellplatzfläche	28
Straßenaus- und Neubau.....	40
Umrechnungskoeffizienten	21
Unland.....	36
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	30
Verkehrsflächen	62
Wassergrundstücke	30
Wege, landwirtschaftlich	39
Wege, privat.....	39
Wohnflächenpreise	44, 55, 58, 62
Zwangsversteigerungen.....	16