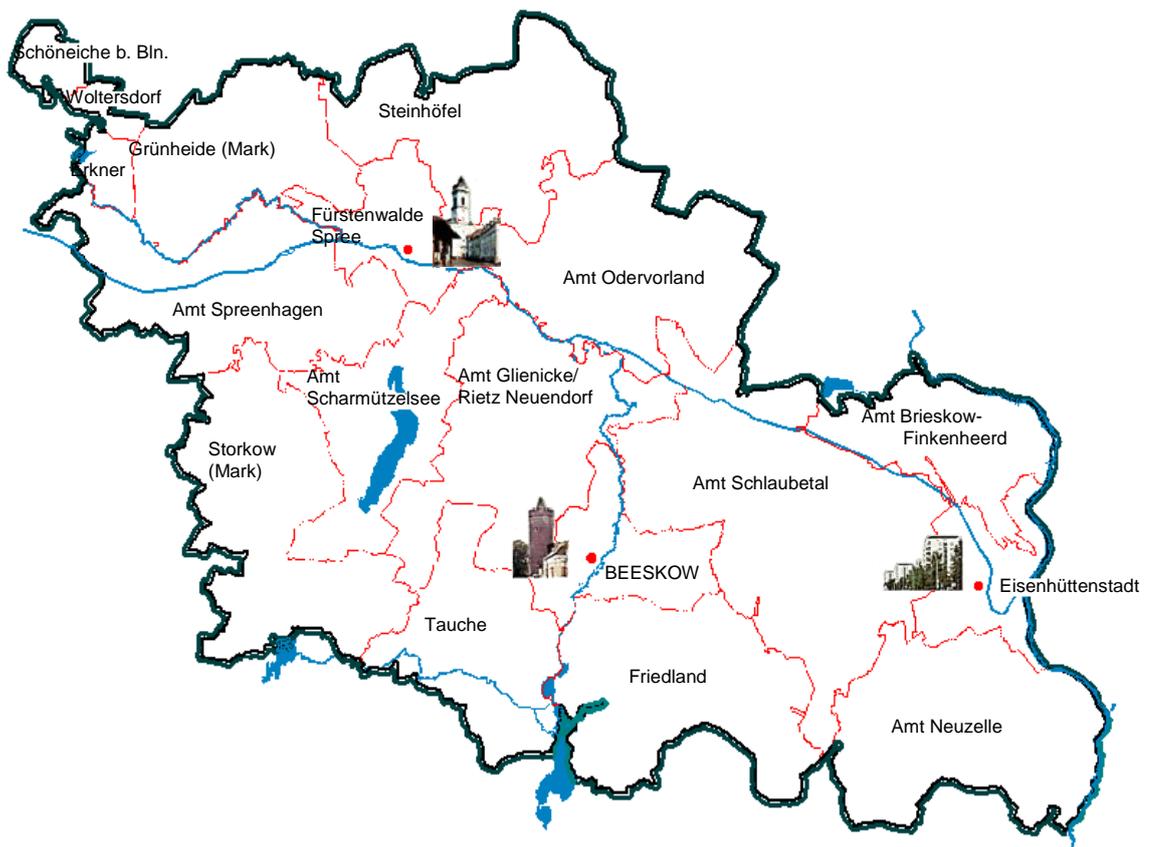




Grundstücksmarktbericht 2016



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	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2017
Bezug	als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten 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

2016

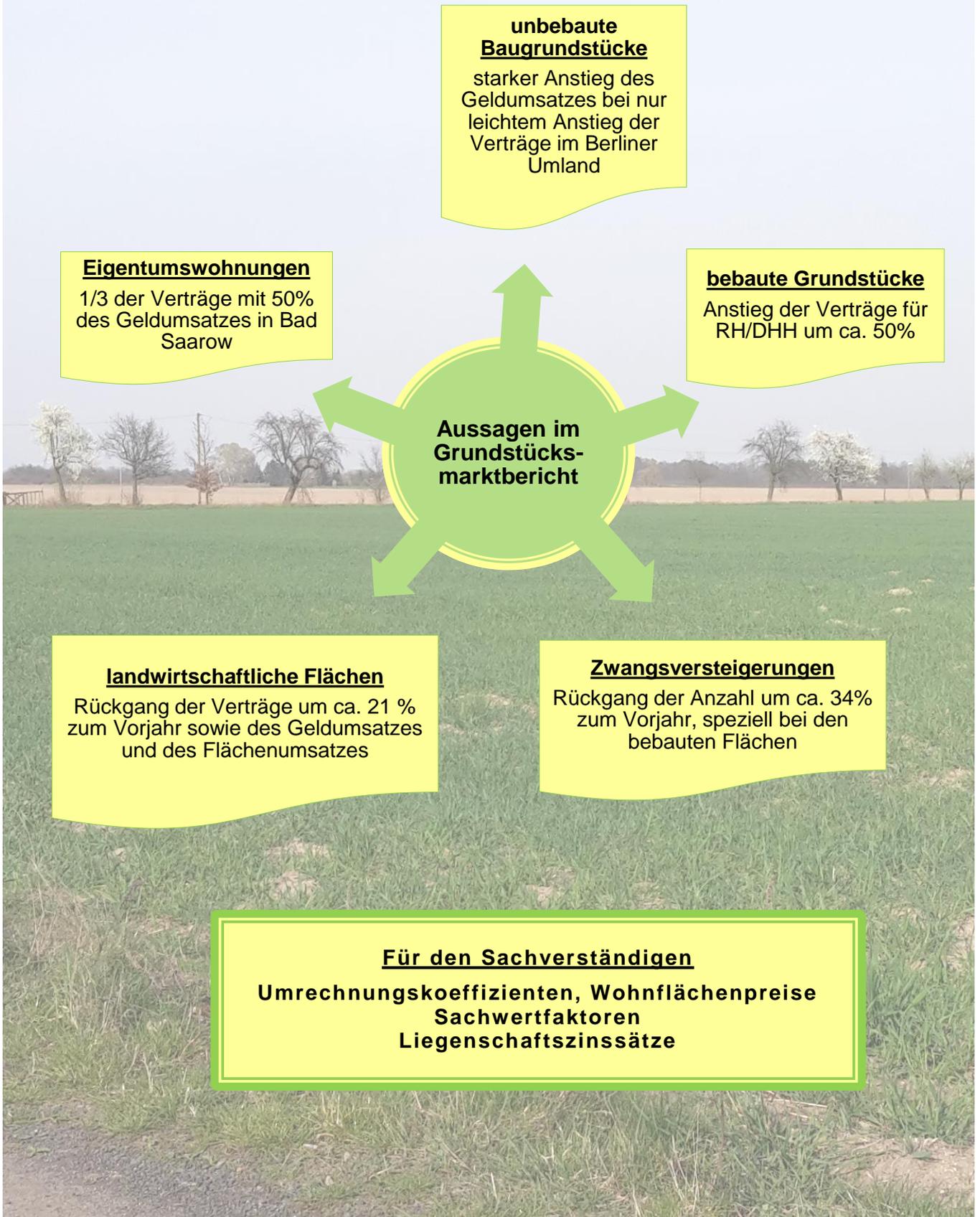
Beeskow, im April 2017

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	20
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	23
5.2.4	Durchschnittliche Grundstücksgrößen	27
5.3	Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke – Preisniveau, Preisentwicklung	28
5.4	Bauland für Gewerbe – Preisniveau, Preisentwicklung.....	28
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	29
5.6	Sonstiges Bauland.....	29
5.7	Erbbaurechte.....	30
5.8	Sonderauswertungen	31
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
6.1	Allgemeines.....	33
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	36
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	36
6.2.2	Umrechnungskoeffizienten	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	38
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe.....	38
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	39
8.	Bebaute Grundstücke	42
8.1	Allgemeines.....	42
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	43
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	43
8.2.2	Sachwertfaktoren	47
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	50
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	50

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	52
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	52
8.3.2	Sachwertfaktoren	55
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	57
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	57
8.4	Mehrfamilienhäuser	57
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	60
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	60
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	62
8.7	Sonstige bebaute Objekte	62
9.	Wohnungs- und Teileigentum	64
9.1	Preisniveau und Preisentwicklung	64
9.2	Vergleichsfaktoren.....	68
10.	Bodenrichtwerte	69
10.1	Allgemeine Informationen	69
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	69
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	73
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	74
11.1	Nutzungsentgelte	74
11.2	Mieten	80
11.3	Pachten	82
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	83
Anhang	83
	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	85
	Verwaltungsgliederung.....	86
	Stichwortverzeichnis	92

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 26. 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 2.256,7 km² und erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 37 Gemeinden mit insgesamt 182.798 Einwohnern an (in Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2016, 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.

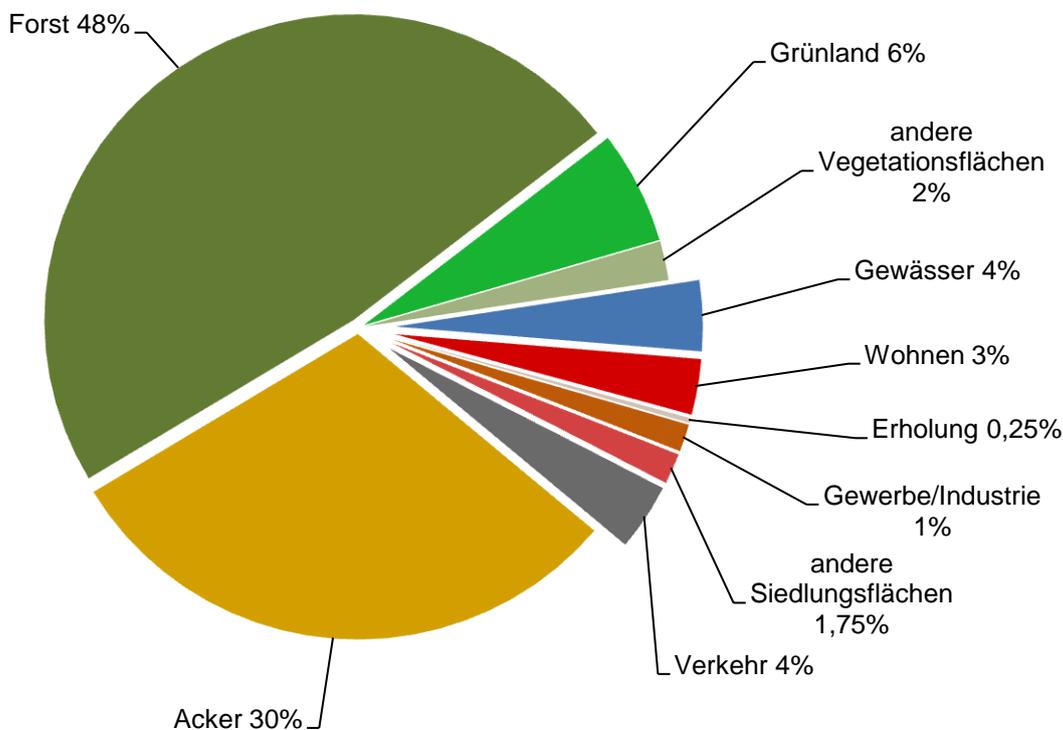
Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht. Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete Bundesautobahn 12 durch den Landkreis zum Grenzübergang Frankfurt (Oder). Die Bundesstraßen 5, 87, 112, 168 und 246 mit einer Länge von insgesamt 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 Metropolenraum	Mittelzentren	Beeskow, Stadt Eisenhüttenstadt, Stadt	Fürstenwalde, Stadt
	Randlagen zu Mittelzentren	Berkenbrück Birkholz Bornow Diehlo Fünfeichen Kohlsdorf Krügersdorf Langewahl Lawitz	Neuendorf i. S. Oegeln Petersdorf b. Sa. Pohlitz Radinkendorf Schneeberg Trebus Vogelsang Rauen
	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

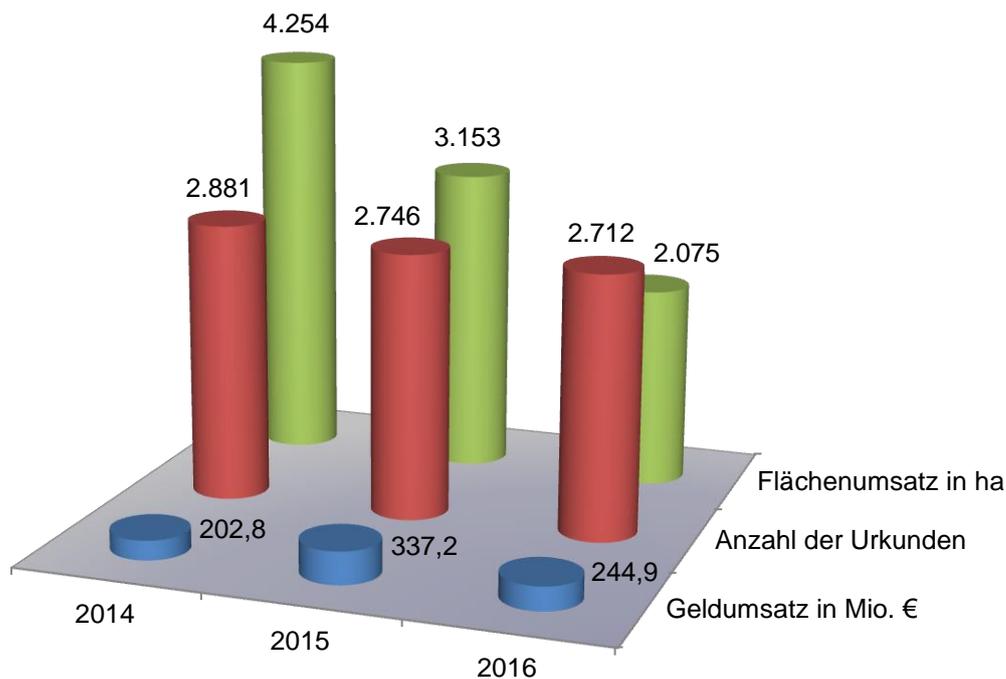


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2016

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 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	2.881	4.254 ha	202,8 Mio €
2015	2.746	3.153 ha	337,2 Mio €
2016	2.712	2.075 ha	244,9 Mio €



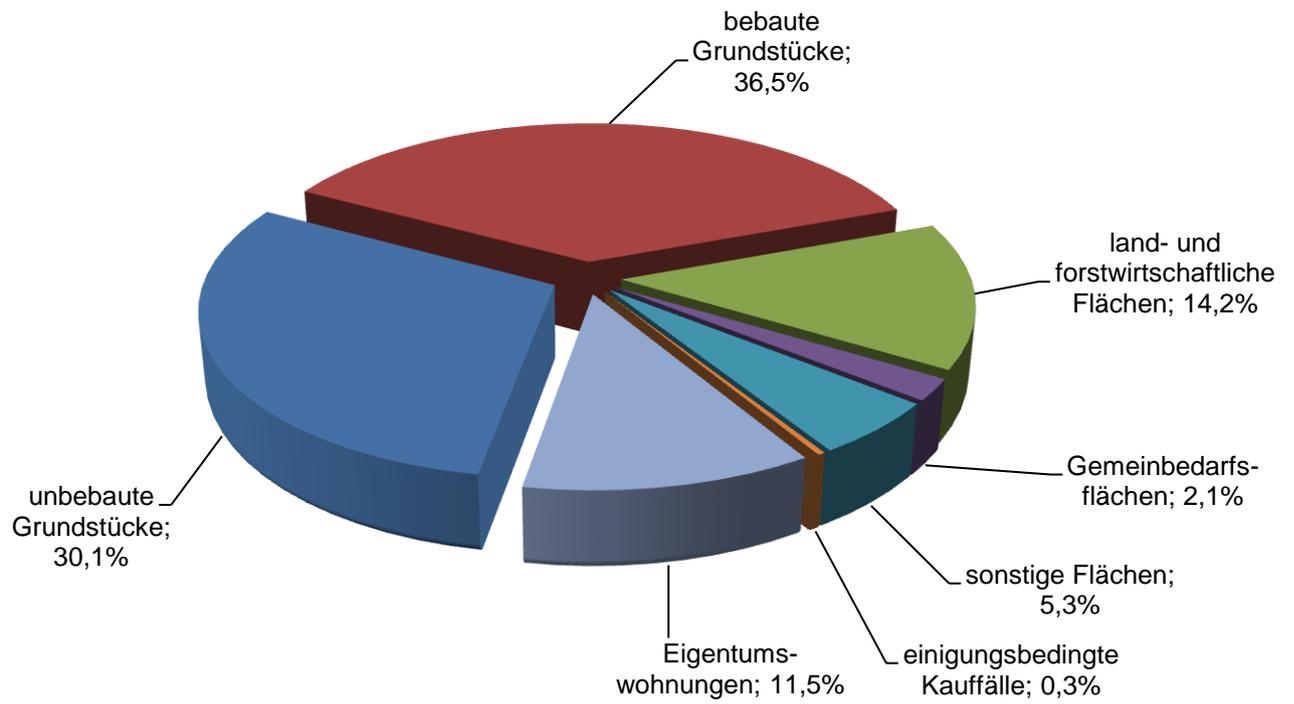
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 3.134 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 422 dieser Verträge (13 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.712 ausgewerteten Kaufverträge wurden folgenden Teilmärkten zugeordnet.

- unbebaute Grundstücke
- 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 2006 – 2016.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2016	2.712	1.400	991	313	8

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 in Kapitel 3 ersichtlich.

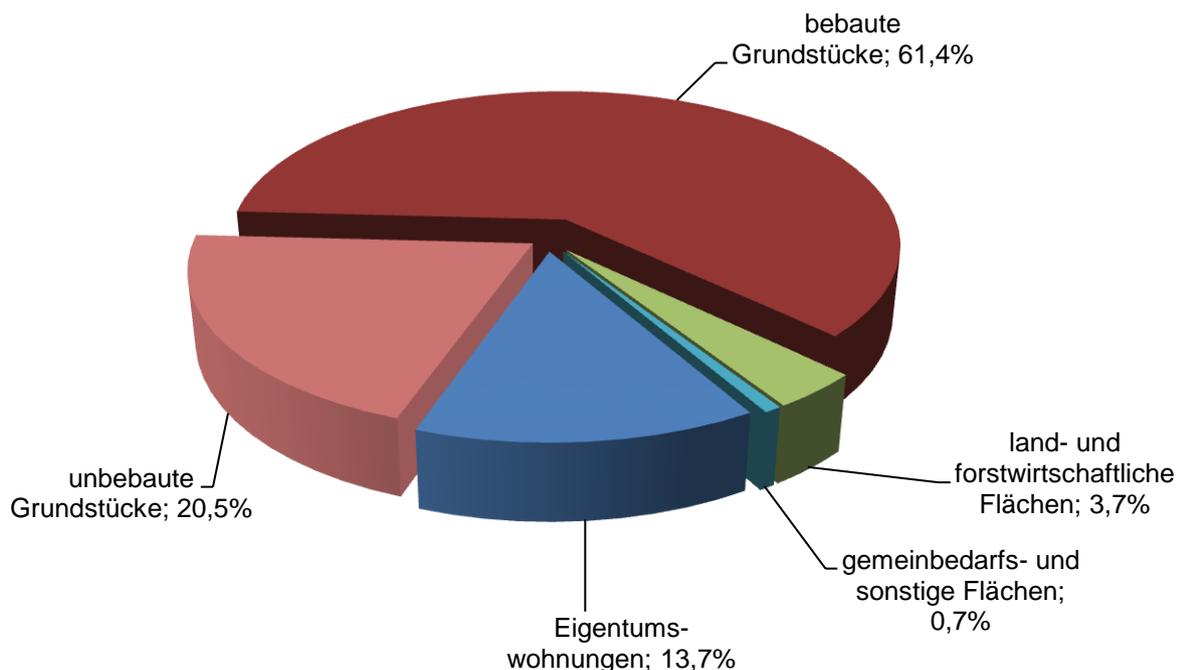
Auf die einzelnen Regionen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<u>Region</u>	<u>Anzahl in %</u>
Berliner Umland	24,3
weiterer Metropolenraum	75,7
- Mittelzentren	17,1
- Randlage zu den Mittelzentren	5,7
- Orte mit Fremdenverkehr	20,0
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	6,9
- Dörfer	26,0

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 244,9 Millionen € umgesetzt.
Im Jahr 2015 waren es 337,2 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Die Zuordnung zu den Regionen:

<u>Region</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	41,0
weiterer Metropolitanraum	59,0
- Mittelzentren	14,3
- Randlage zu den Mittelzentren	3,1
- Orte mit Fremdenverkehr	26,4
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	3,1
- Dörfer	12,1

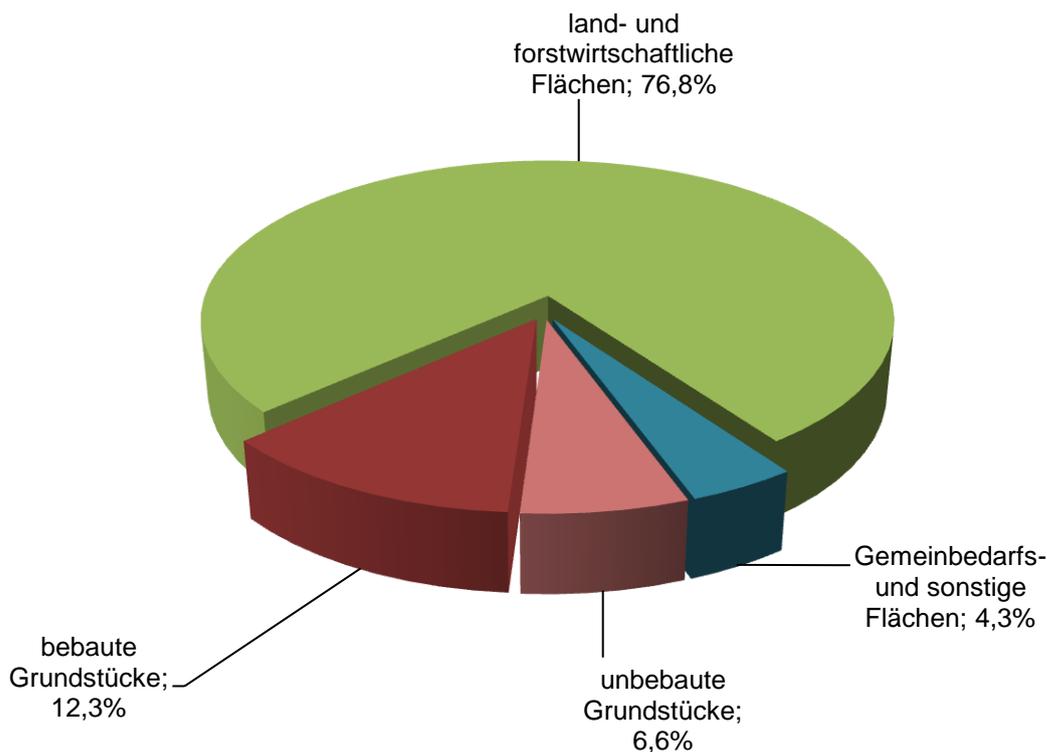
Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

4.3 Flächenumsatz

Zum Flächenumsatz gehören die Erwerbsvorgänge über bebaute, unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen. Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum, sowie die Erbbaurechtsverträge.

Im Berichtszeitraum wechselten 2.075 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 0,9 % der Fläche des Landkreises. Im Jahr 2015 waren es 3.153 ha.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



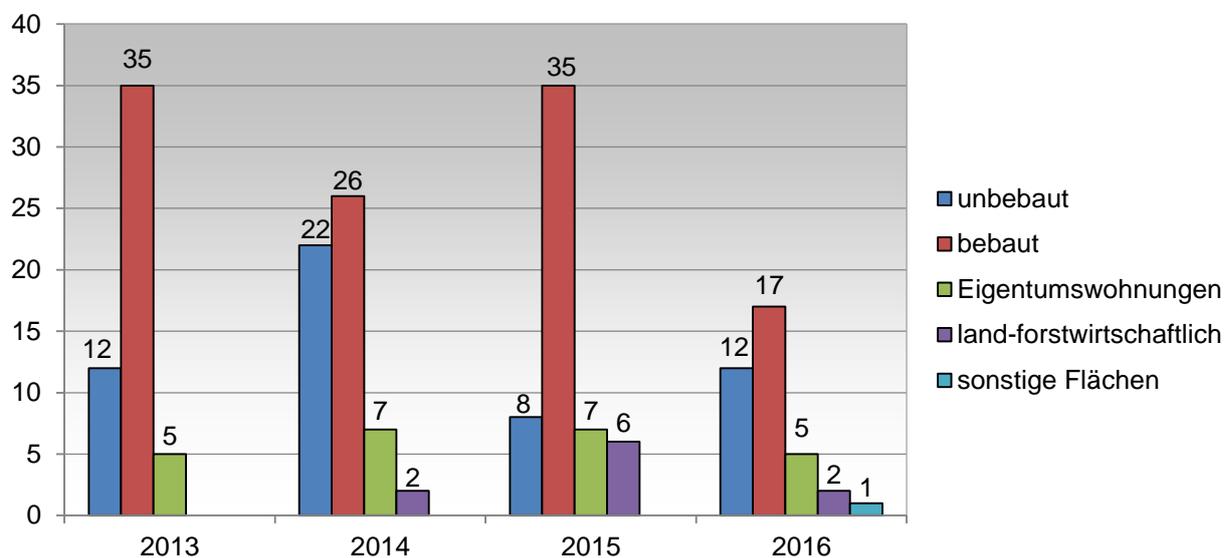
Die Zuordnung zu den Regionen:

<u>Region</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	9,1
weiterer Metropolitanraum	90,9
- Mittelzentren	8,9
- Randlage zu den Mittelzentren	10,8
- Orte mit Fremdenverkehr	6,9
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	8,6
- Dörfer	55,7

Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 37 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2015 hat sich die Anzahl um 34 % verringert. In den Jahren 2013 bis 2016 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
unbaut	9 (12)**	20 % - 290 %	144 %
bebaut	15 (17)*	50 % - 247 %	97 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	9	50 % - 247 %	108 %
Bauernhäuser	1		51 %
Bürohaus	1		90 %
Wochenendhäuser	1		117 %
Gewerbeobjekte	3	54 % - 101 %	75 %
Eigentumswohnungen	4 (5)*	50 % - 175 %	113 %
Landwirtschaftliche Flächen	1 (2)*		245 %
Sonstige Flächen	1		61

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

** Bei drei unbebauten Kauffällen wurde der Verkehrswert mit 1 € angesetzt. Die erzielten Kaufpreise überstiegen diesen Wert um ein Vielfaches.

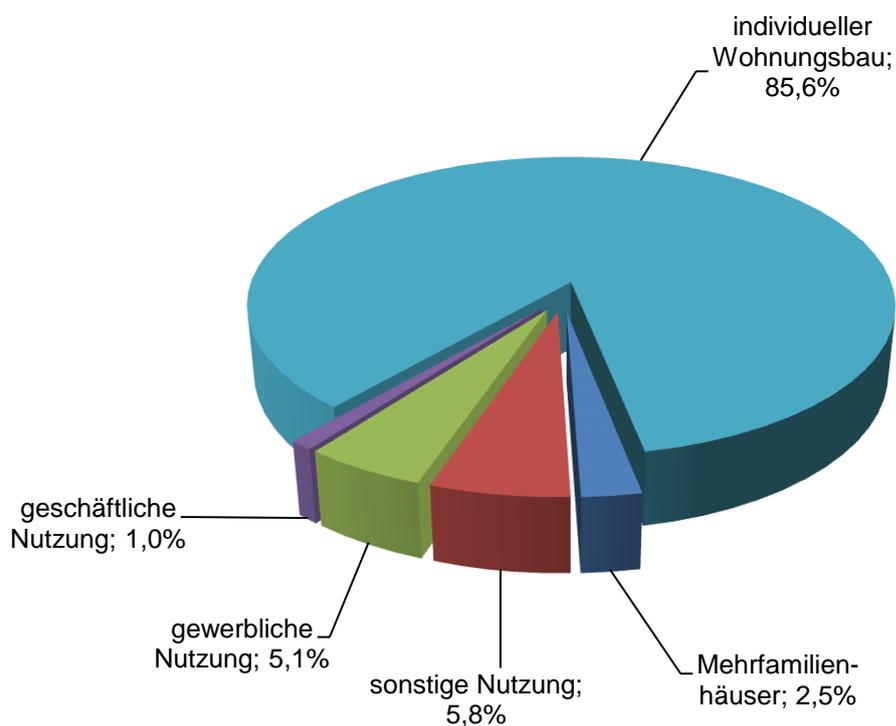
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	655	111,5 ha	26,0 Mio €
2015	732	101,8 ha	38,1 Mio €
2016	815	137,9 ha	50,3 Mio €

Selbständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



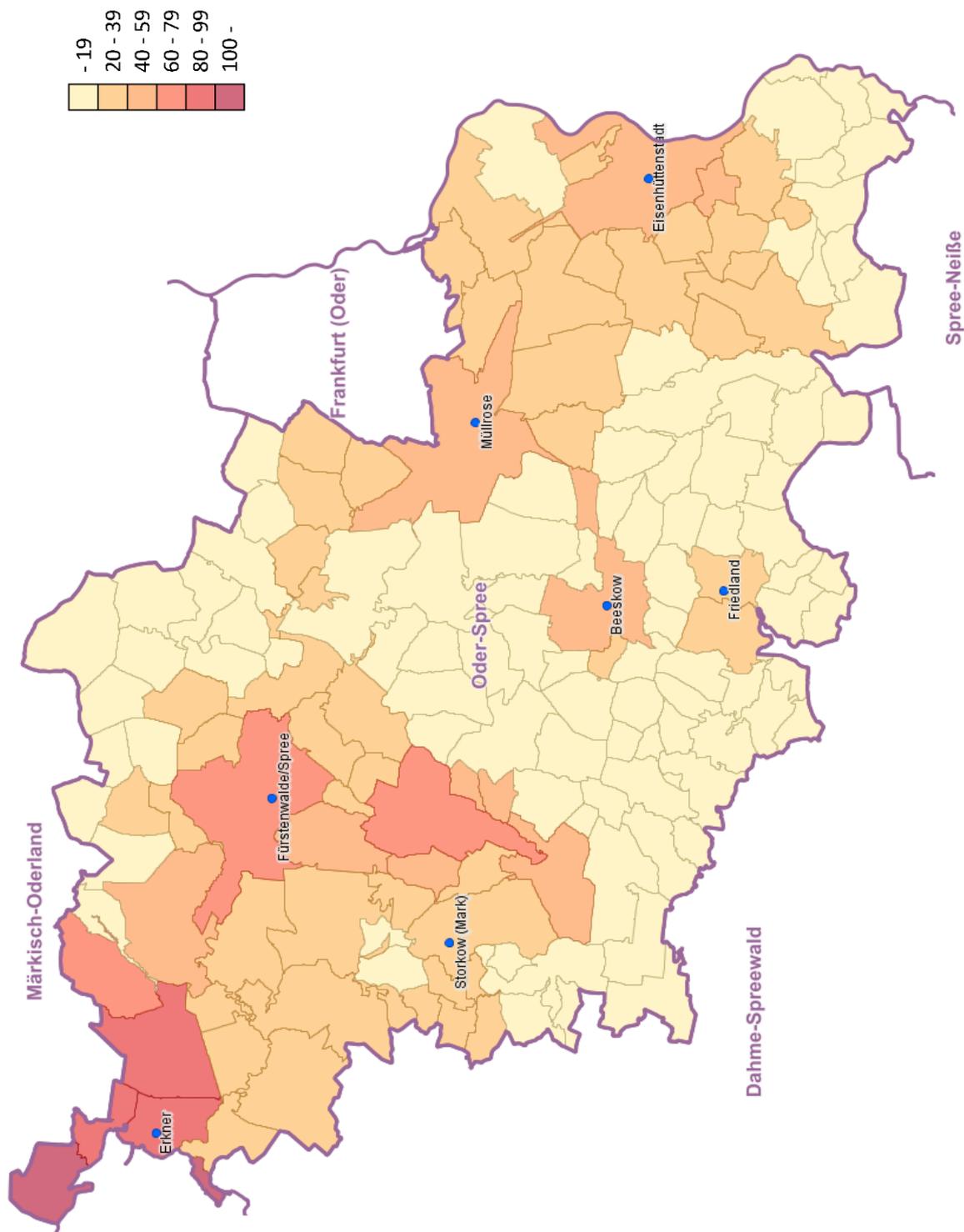
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	549	64,3 ha	21,2 Mio €
2015	641	73,5 ha	26,7 Mio €
2016	698	85,7 ha	28,7 Mio €

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

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m ² Grundstücksfläche		
		Min	Max	Mittelwert
Berliner Umland	125	12	355	92
Mittelzentren	48	17	113	61
Randlage zu Mittelzentren	8	21	46	31
Orte mit Fremdenverkehr	100	20	162	74
Kleinstädte / Amtsgemeinden	43	12	48	34
Dörfer	84	1	51	21



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m² zum 31.12.2016 aus allgemeinen Bodenrichtwerten pro Gemarkung für gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, ohne Berücksichtigung von Zonen, welche die Wasserlage als Merkmal beinhalten.

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 dargestellt.

Für die Selektion der Indexreihen wurden folgende Kriterien berücksichtigt.

- ⇒ gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2010 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2006 – 2016

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 und Wohnbauflächen mit Bodenwerten von 15 bis 80 €/m²
- 4) Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15 €/m²

1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle:	591
Kaufpreisniveau:	62 – 195 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 2.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2006	95,6	52
2007	97,6	61
2008	89,7	51
2009	100,1	69
2010	100,0	75
2011	99,8	49
2012	107,8	56
2013	110,9	51
2014	133,6	56
2015	140,8	43
2016	158,1	28

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 351
 Kaufpreisniveau: 21 – 96 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2006	105,8	30
2007	102,5	29
2008	100,8	27
2009	96,7	37
2010	100,0	43
2011	98,6	31
2012	115,7	36
2013	113,1	28
2014	120,3	33
2015	106,9	37
2016	131,2	20

3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 686
 Kaufpreisniveau: 15 – 80 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2006	92,8	54
2007	104,5	69
2008	92,3	53
2009	102,9	40
2010	100,0	57
2011	102,2	32
2012	110,3	67
2013	95,3	67
2014	100,6	75
2015	105,6	92
2016	106,1	80

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 72
Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	94,4	6
2016	97,5	8

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

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	< 15 €/m ²
	Auswertezeitraum:	2012 – 2016
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße:	1.100 m ²
	Stichprobenumfang:	41 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis):	0,09

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
1.900	0,96
2.000	0,96

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **15 – 30 €/m²**
 Auswertezeitraum: 2012 – 2016
 untersuchte Grundstücksgröße: 500 – 1.300 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 Stichprobenumfang: 40 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis): 0,36

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	0,87
600	0,91
700	0,95
800	1,00
900	1,05
1.000	1,11
1.100	1,18
1.200	1,26
1.300	1,35

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **31 – 50 €/m²**
 Auswertezeitraum: 2012 – 2016
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 1.500 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 Stichprobenumfang: 104 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis): 0,34

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,17
500	1,12
600	1,08
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,87
1.300	0,84
1.400	0,81
1.500	0,79

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **51 – 64 €/m²**
 Auswertezeitraum: 2012 – 2016
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 1.500 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 900 m²
 Stichprobenumfang: 45 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis): 0,00

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	0,99
500	1,00
600	1,00
700	1,00
800	1,00
900	1,00
1.000	1,00
1.100	1,00
1.200	1,00
1.300	1,00
1.400	1,00
1.500	1,00

Selektion: Bodenrichtwertniveau: **65 – 100 €/m²**
 Auswertezeitraum: 2012 – 2016
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 1.400 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 Stichprobenumfang: 82 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis): 0,59

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,25
500	1,16
600	1,09
700	1,04
800	1,00
900	0,97
1.000	0,94
1.100	0,91
1.200	0,89
1.300	0,87
1.400	0,85

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	1,17
500	1,12
600	1,08
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,87
1.300	0,84
1.400	0,81
1.500	0,79

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,08
Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 0,81

$$\begin{aligned}\text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,81}{1,08} \times 45 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{33,75 \text{ €/m}^2}}\end{aligned}$$

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	2013-2016	7	660	360	1.010
Bad Saarow-Pieskow	2013-2016	146	830	360	1.480
Beeskow	2013-2016	30	720	350	1.250
Berkenbrück	2013-2016	18	750	360	1.250
Briesen	2013-2016	11	930	600	1.380
Brieskow-Finkenheerd	2013-2016	5	1.100	1.000	1.280
Diensdorf	2013-2016	10	810	420	1.340
Eisenhüttenstadt	2013-2016	60	650	210	1.500
Erkner	2013-2016	50	730	310	1.400
Fürstenwalde/Nord	2013-2016	15	790	370	1.320
Fürstenwalde/Mitte	2013-2016	30	740	210	1.220
Fürstenwalde/Süd	2013-2016	70	820	240	1.450
Görsdorf (S)	2013-2016	33	860	630	1.440
Gosen	2013-2016	36	600	360	1.110
Groß Lindow	2013-2016	10	720	450	970
Grünheide	2013-2016	56	760	480	1.380
Hangelsberg	2013-2016	11	1.000	470	1.430
Hartmannsdorf	2013-2016	18	930	550	1.270
Heinersdorf	2013-2016	6	1.060	650	1.500
Jacobsdorf	2013-2016	5	860	670	1.180
Kagel	2013-2016	57	860	250	1.460
Kehrigk	2013-2016	5	820	570	1.090
Kersdorf	2013-2016	18	820	260	1.280
Kummersdorf	2013-2016	8	1.040	500	1.500
Langewahl	2013-2016	20	690	530	1.260
Markgrafpieske	2013-2016	5	930	610	1.090
Mixdorf	2013-2016	5	960	560	1.430
Müllrose	2013-2016	67	760	330	1.400
Neuzelle	2013-2016	18	800	500	1.230
Pillgram	2013-2016	6	860	550	1.070
Ratzdorf	2013-2016	6	930	330	1.430
Rauen	2013-2016	11	1.010	560	1.260
Reichenwalde	2013-2016	7	920	730	1.230
Schöneiche (B)	2013-2016	16	960	730	1.430
Spreeau	2013-2016	17	790	490	1.480
Spreehagen	2013-2016	23	670	450	1.150
Storkow	2013-2016	32	900	390	1.470
Tauche	2013-2016	5	1.230	890	1.500
Wendisch Rietz	2013-2016	39	840	400	1.500
Woltersdorf	2013-2016	67	780	350	1.390
Ziltendorf	2013-2016	9	1.090	680	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 €
2016	20	4,6 ha	5,8 Mio €

Im Berichtszeitraum wurden 20 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die 14 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
2016	14	3,0 ha	4,1 Mio	480 – 4.700	10 – 540

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 €
2016	50	35,7 ha	9,5 Mio €

Von den 50 erfassten Kauffällen für das gewerbliche Bauland konnten 26 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
2016	26	12,2 ha	3,3 Mio €	500 – 43.000	5,00 – 118

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach Auswertung von 45 Kauffällen des Zeitraumes 2014 – 2016 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	16	3 – 38	22
2 = qualifizierte Bauerwartung	7	7 – 54	30
3 = Rohbauland	22	22 – 86	51

- 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 €
2016	47	11,9 ha	6,3 Mio €

Von den 47 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland konnten 23 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²
Stellplatzfläche	2	110 – 510	9 – 40
Erholungsgrundstücke*	20	260 – 7.800	1 – 50
Sondergebiet „Hotel“	1	600	120

*meist Zukauf zum Gebäude

5.7 Erbbaurechte

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Vertragsvorgänge im Zusammenhang mit Erbbaurechten registriert:

Art des Erbbaurechtes	2015		2016	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
Erstmalige Begründung	-	-	3	2
Verkauf an den Erbbauberechtigten	12	-	5	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	5	-	4
Vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	-	-	-
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	1	-	1	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	13	5	9	6

Im Zeitraum 2015 – 2016 wurden folgende Werte für erstmalige Begründungen registriert:

Wohnen

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (1)	781 m ²	99 Jahre	4,3 %
bebaut (1)	788 m ²	99 Jahre	4,5 %

soziale und sonstige Nutzung

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (2)	2000 m ² , 399 m ²	30 Jahre, 33 Jahre	5,0 %
bebaut (1)	28.503 m ²	99 Jahre	4,0 %

() Anzahl der Kauffälle

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

5.8 Sonderauswertungen

□ Wassergrundstücke

Für **Wassergrundstücke an Seen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2015 – 2016 registrierten 102 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m ²	Anzahl	Fläche m ² Spanne	% vom BRW		
				Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage	35 – 110	17	310 – 8.669	92 – 637	231	203
davon	< 70	7	989 – 8.669	99 – 637	277	219
	>= 70	10	310 – 3.417	92 – 323	199	193
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg ⇒ Trennung durch vorgelagertes Fremdeigentum	32 – 120	12	620 – 4.046	76 – 445	170	143
davon	< 55	4	689 – 4.046	96 – 445	209	147
	>= 55	8	620 – 3.191	76 – 237	151	143
⇒ Wassernähe bis 300 m	17 – 155	73	321 – 2.340	55 – 238	118	105
davon	< 70	32	363 – 2.340	89 – 238	135	129
	>= 70	41	321 – 2.068	55 – 163	105	100

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

Für **Wassergrundstücke an Flüssen oder Kanälen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2015 – 2016 registrierten 7 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m ²	Anzahl	Fläche m ² Spanne	% vom BRW		
				Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage	55 – 90	4	891 – 2.154	139 – 206	167	161
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg ⇒ Trennung durch vorgelagertes Fremdeigentum	25 – 33	3	925 – 950	96 – 120	108	107

□ Eckgrundstücke

Nach Auswertung der 47 Kauffälle von Eckgrundstücken im Bereich der gemischten und Wohnbauflächen des Zeitraumes 2015 – 2016 ergibt sich das Bodenpreisniveau im Verhältnis zum Bodenrichtwert für Bauland in der Spanne von 61 – 125 %. Der Mittelwert liegt bei 96 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

▫ **Arrondierungen**

126 Kauffälle von Arrondierungsflächen, ohne Zukäufe von Wassergrundstücken, wurden im Zeitraum 2015 – 2016 bei Flächengrößen von 50 – 390 m² mit einem Wert von 31 – 133 % des Baulandwertes registriert. Der Mittelwert liegt bei 84 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

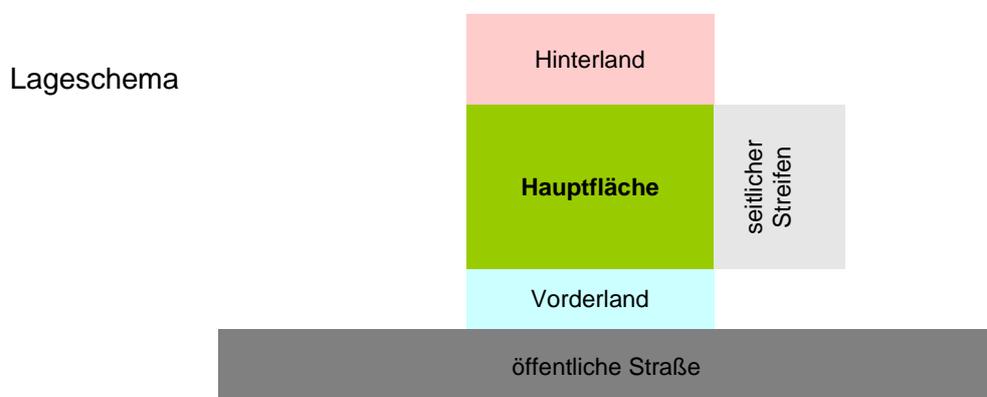
Die Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden auf ihre baurechtliche Notwendigkeit und Lage zur Hauptfläche hin ausgewertet.

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	
15	31	100	65 %

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		Mittelwert von KP/BRW
	Min	Max	
16	33	103	73 %

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

Anzahl der Kaufverträge	Verhältnis KP/BRW in %		Mittelwert von KP/BRW
	Min	Max	
95	35	133	89%

KP=Kaufpreis pro m²
BRW=Bodenrichtwert pro m²

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. 21%. Von den 392 Kauffällen wurden 7 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 Bodenpreinsniveaus nicht einbezogen werden.

Die verbleibenden 385 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

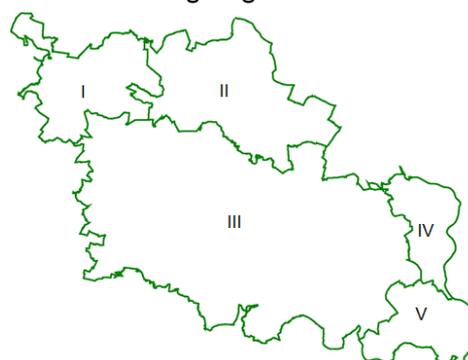
- 172 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 87 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 126 Kauffälle für weitere Nutzungen, z. B. Unland oder Flächen, die nicht in landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben

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

	landwirtschaftliche Nutzfläche		forstwirtschaftliche Nutzfläche	
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	→ 5,1 Mio. €	319,0 ha	→ 1,0 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 €
2016	606,6 ha	→ 4,2 Mio €	413,0 ha	→ 1,8 Mio €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden 5 Bodenrichtwertzonen angelegt:

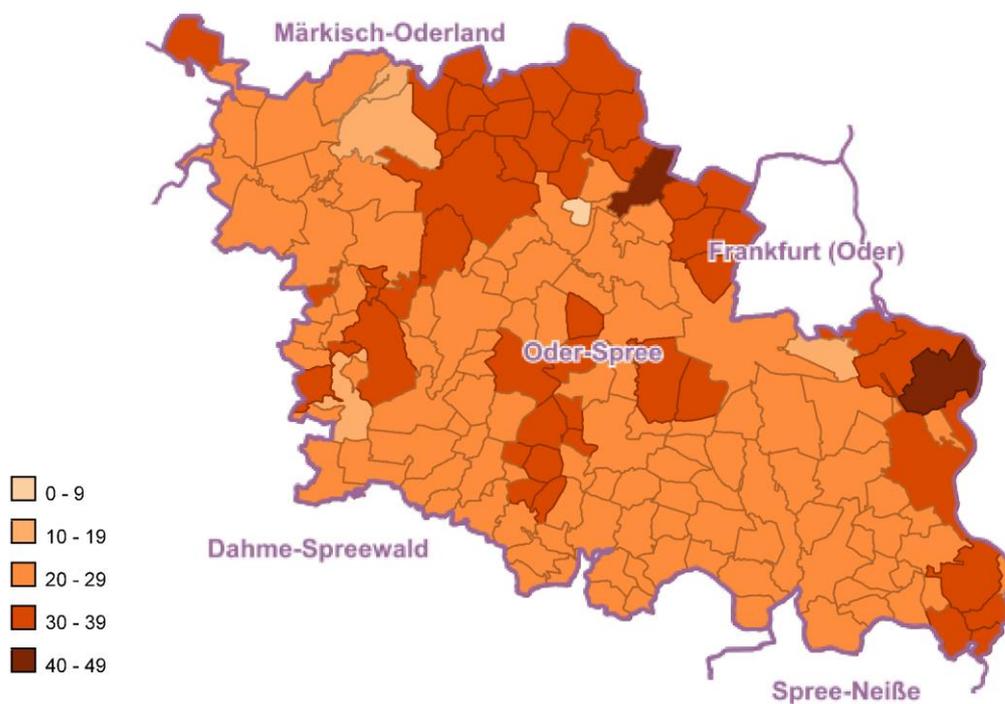
Zone I	Berliner Randgebiet
Zone II	Odervorland
Zone III	Beeskower Platte
Zone IV	Ziltendorfer Niederung
Zone V	Neuzeller Niederung



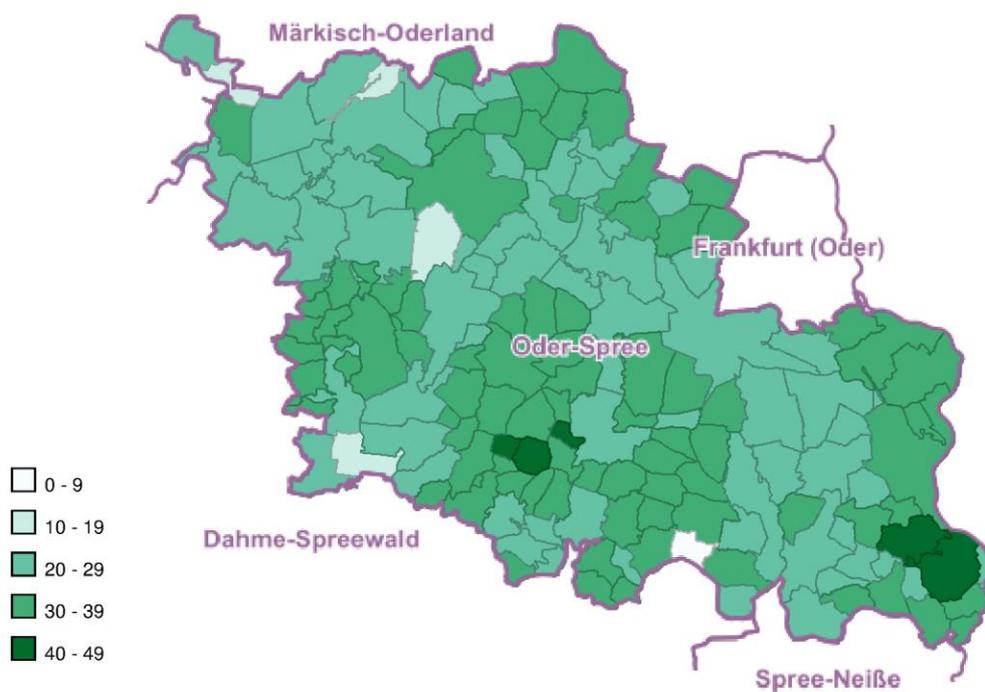
Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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	Henzenhof	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 nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) von 1934



Mittlere Grünlandzahlen der Gemarkungen nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) 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	0,66 – 1,14	16 – 27	4
II	0,73 – 1,52	13 – 43	10
III	0,13 – 1,10	14 – 45	52
IV	0,26 – 1,00	23 – 56	14
V	0,05 – 1,00	24 – 55	19

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,13 – 0,89	6 – 34	18
II	0,44 – 0,70	24 – 40	7
III	0,20 – 1,00	15 – 40	23
IV	0,10 – 0,31	34 – 50	4
V	0,10 – 0,60	26 – 50	10

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 2014 – 2016 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker		
	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015	31. Dez. 2016
I	0,66 €/m ²	0,86 €/m ²	0,85 €/m ²
II	0,73 €/m ²	0,85 €/m ²	0,88 €/m ²
III	0,52 €/m ²	0,63 €/m ²	0,59 €/m ²
IV	0,33 €/m ²	0,45 €/m ²	0,41 €/m ²
V	0,21 €/m ²	0,48 €/m ²	0,47 €/m ²

Zone	Bodenrichtwert Grünland		
	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015	31. Dez. 2016
I	0,29 €/m ²	0,28 €/m ²	0,31 €/m ²
II	0,44 €/m ²	0,53 €/m ²	0,55 €/m ²
III	0,37 €/m ²	0,43 €/m ²	0,40 €/m ²
IV	0,22 €/m ²	0,32 €/m ²	0,21 €/m ²
V	0,19 €/m ²	0,44 €/m ²	0,31 €/m ²

Begünstigtes Agrarland

Es wurden im Landkreis im Berichtszeitraum 48 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,10 – 5,48 €/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 14 Kauffälle von Unlandflächen registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,04 – 0,63 €/m², der Mittelwert beträgt 0,21 €/m². Der Median beträgt 0,14 €/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 0,13 – 1,50 €/m² im gesamten Kreisgebiet, einschließlich Aufwuchs.

Zone	Forstwirtschaftliche Flächen			Preisniveau €/m ² und Anzahl 2016	
	Bodenrichtwert €/m ²				
	31. Dez. 2014	31. Dez. 2015	31. Dez. 2016		
I	0,60	0,45	0,57	0,13 – 1,45	10
II	0,42	0,47	0,52	0,33 – 0,83	14
III	0,37	0,50	0,55	0,14 – 1,50	52
IV	0,21	0,19	0,34	0,17 – 0,61	9
V	0,31	0,28	0,44	0,15 – 0,73	8

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

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

In den Geschäftsjahren 2011 – 2016 wurden 23 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag zwischen 0,05 bis 5,66 €/m².

- Schweinestallanlagen (4) 0,05 – 3,40 €/m²
- Rinderstallanlagen (3) 0,50 – 4,75 €/m²
- Gebäudenebenflächen (6) 0,32 – 0,75 €/m²
- Geflügelstallanlage (5) 0,31 – 1,19 €/m²
- Biogasanlagen (4) 0,40 – 5,66 €/m²
- Werkstätten/Wirtschaftshöfe (1) 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 41 Kauffällen (2015 - 2016)
mit 6 – 44 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei 18 %,
der Median liegt bei 18 %.

- *ländlichen Bereich*

aus 50 Kauffällen (2015 - 2016)
mit 3 – 33 % vom Bodenrichtwert,
der Mittelwert liegt bei 18 %,
der Median liegt bei 18 %.

▫ private Grünflächen

Im Zeitraum 2015 – 2016 wurden 31 Kauffälle für private Grünflächen (ohne Parkanlagen und Grundstücken an Seen) registriert. Für Flächen von 152 m² – 12.247 m² lag das Preisniveau zwischen 0,10 – 6,83 €/m² im Mittel bei 1,43 €/m². Die Flächen der ausgewerteten Kauffälle sind teilweise in B-Plänen als Grünflächen festgesetzt und auch teilweise bewaldet.

▫ öffentliche Grünanlagen

Die Preisspanne bei Käufen für öffentliche Grünanlagen ergibt sich aus 7 Kauffällen des Zeitraumes 2014 – 2016 zu 1,00 – 5,00 €/m² mit einem Mittelwert von 3,60 €/m². Der Median liegt bei 4,90 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ergibt sich ein Niveau von 2 – 15 %, mit einem Mittelwert von 11 %. Der Median liegt bei 15 %.

▫ private Wegeflächen

Die Auswertung von 25 Kauffällen für private Wegeflächen im Zeitraum 2015 – 2016 ergab folgende Orientierungswerte:

	Anzahl	Preisniveau €/m ²
land- und forstwirtschaftliche Wege	9	0,12 – 0,72
Wege im bebauten Gebiet	16	0,84 – 78,00

▫ öffentliche Verkehrsflächen

Aus 24 Kauffällen von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum ergibt sich das folgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen (7 Kauffälle) wurden Preise von 0,15 – 2,10 €/m² registriert. Der Mittelwert liegt hier bei 0,76 €/m².

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen (17 Kauffälle) ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 2 – 33 %.
Der Mittelwert liegt bei 9 % vom Baulandwert.

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

□ **Dauerkleingärten**

Auswertezeitraum 2014 – 2016

Dauerkleingärten

Anzahl	Fläche m ²	Mittelwert m ²	Preisniveau €/m ²	Mittelwert €/m ²	Median €/m ²
20	288 – 1.959	717	0,50 – 16,48	3,67	2,52

Komplette Dauerkleingartenanlagen oder zusammenhängende Teile

Anzahl	Fläche m ²	Mittelwert m ²	Preisniveau €/m ²	Mittelwert €/m ²	Median €/m ²
7	2.281 – 16.066	7.169	0,56 – 9,22	3,65	3,00

Dauerkleingärten einschließlich Bebauung

Anzahl	Fläche m ²	Mittelwert m ²	Kaufpreisniveau €	Mittelwert €	Median €
5	451 – 1.190	718	1.200 – 6.357	2.871	2.500

□ **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.

□ **Sportplätze**

Für Sportplätze registrierte der Gutachterausschuss aus den 4 Verkäufen der Jahre 2012 – 2016 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.

□ **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 %.

□ **Gewässerflächen**

Im Zeitraum 2014 – 2016 wurden 29 Kauffälle für Gewässerflächen registriert. Dazu zählen Seen, Teiche, Fließgewässer und Gräben. Für Flächen von 0,004 ha – 22,7 ha lag das Preisniveau bei 0,05 – 0,89 €/m².

□ **Fischzuchtgewässer**

Für die der Fischzucht dienenden Gewässer lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2010 – 2016 (5 Kauffälle) zwischen 0,15 und 0,38 €/m², für Flächen von 1,0 ha – 66,6 ha.

□ **Ausbau der Deiche**

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden im Zeitraum 2015 – 2016 10 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,39 – 1,00 €/m² bei einem Mittelwert von 0,70 €/m². Der Median liegt bei 0,71 €/m².

□ **Ausgleichsflächen**

Das Preisniveau für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen lag im Zeitraum 2014 – 2016 bei 0,12 – 3,00 €/m². Es wurden 11 Kaufverträge ausgewertet.

Bei Inanspruchnahme von Dauerkleingärten lagen 9 Kauffälle mit Werten zwischen 0,50 – 5,00 €/m² vor.

□ **Abbauflächen**

jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes

	Zeitraum	Anzahl	Preisniveau €/m ²
Kiesabbauflächen	2012; 2014	2	2,50 ; 1,00
Sandabbauflächen	2010; 2011	2	0,13 ; 0,10

□ **Straßenausbau und Straßenneubau**

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen (Außenbereich) für Straßenausbau und Neubau sowie Radwegbau und Alleenbepflanzungen wurden aus 8 Kauffällen der Jahre 2015 und 2016 folgende Preisniveaus ohne Nebenentschädigung registriert:

Landwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittelwert €/m ²	Median €/m ²
5	30 – 1.660	0,33 – 0,63	0,47	0,45

Forstwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittelwert €/m ²	Median €/m ²
3	342 – 1.500	0,50 – 1,00	0,68	0,54

□ **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden 4 Kauffälle des Zeitraumes 2015 – 2016 mit Bodenpreisen von 1,54 – 20,00 €/m² ausgewertet.

Die Flächengrößen lagen bei 227 – 642 m².

□ **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 – 2016	–	0,47 – 8,54 €/m ² (12)
Umspannwerk 2010 – 2015	0,87 – 7,00 €/m ² (7)	–

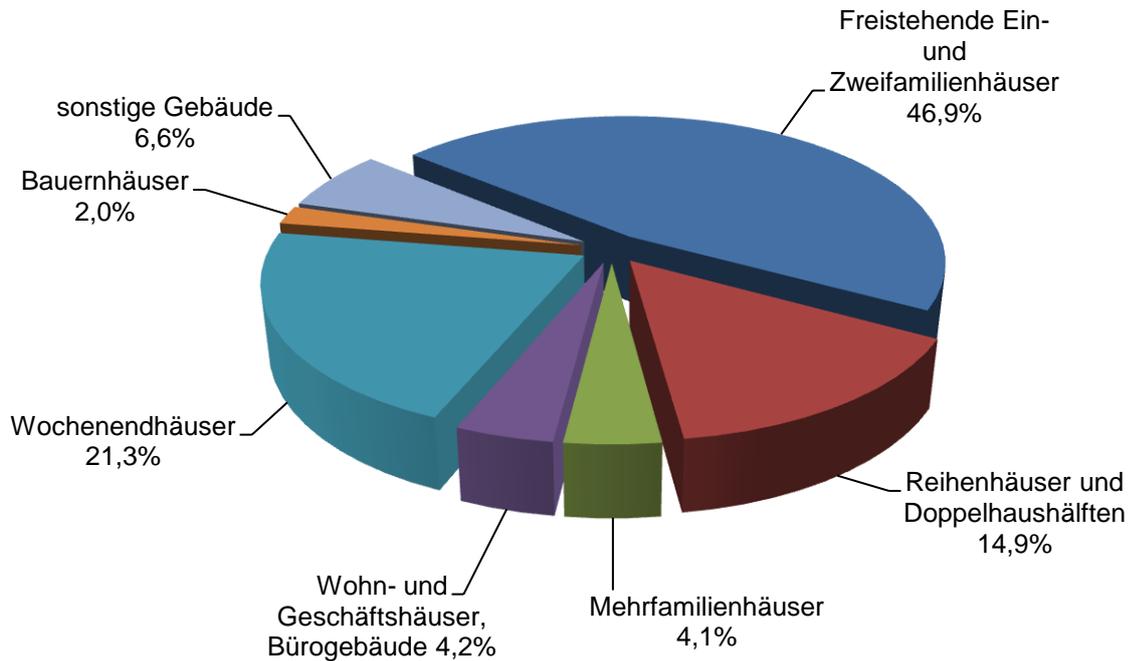
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	881	208,4 ha	126,7 Mio €
2015	1.020	310,3 ha	246,6 Mio €* [*]
2016	991	254,5 ha	150,3 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.



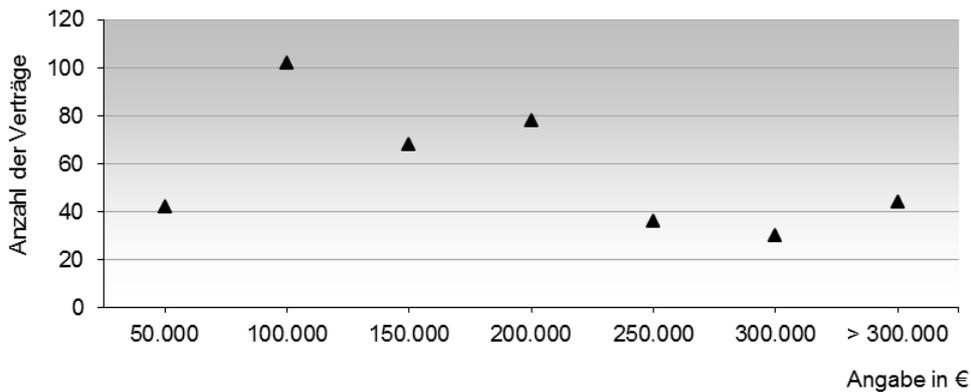
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

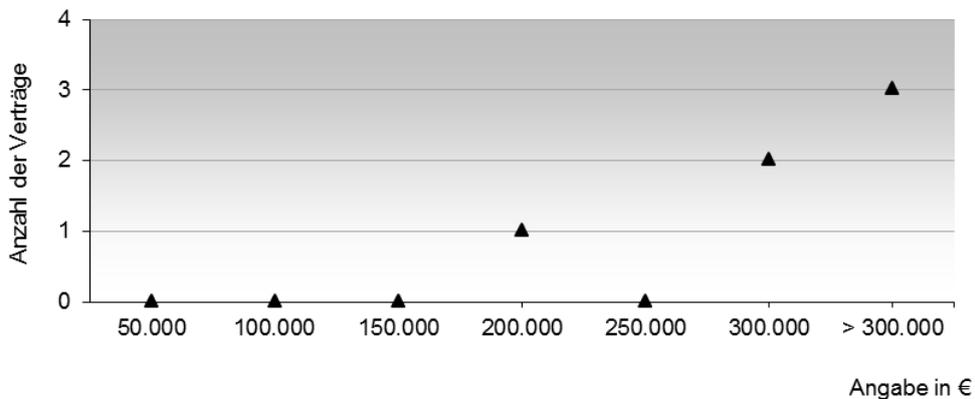
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	413	89,4 ha	59,1 Mio €
2015	515	93,7 ha	76,0 Mio €
2016	464	105,6 ha	76,2 Mio €

Die Verteilung der 400 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. 64 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser 2016
alle Baujahre

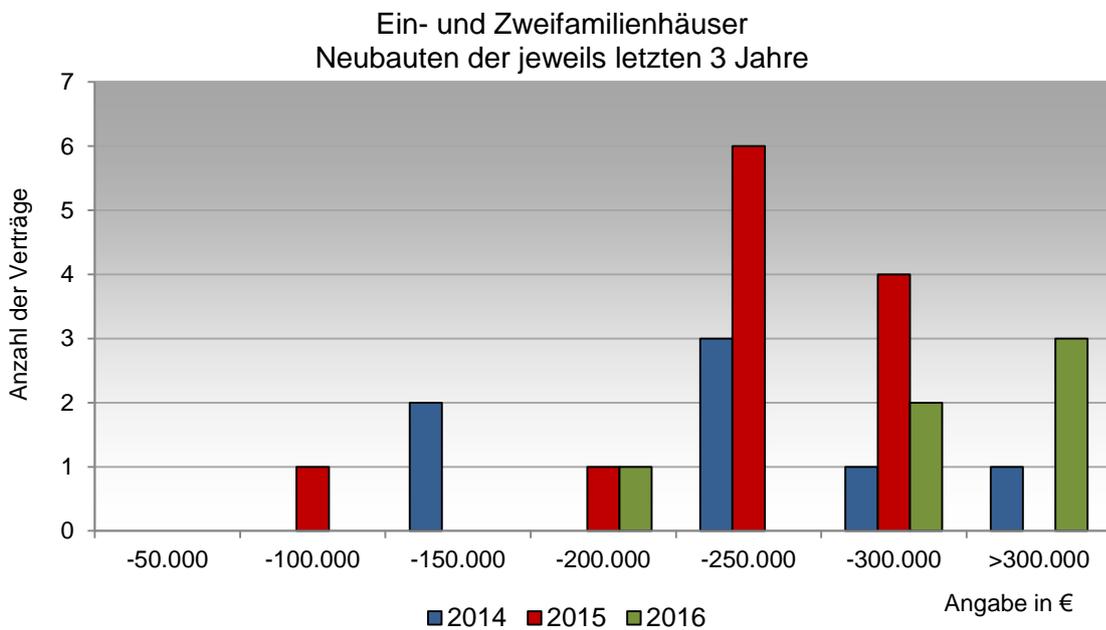
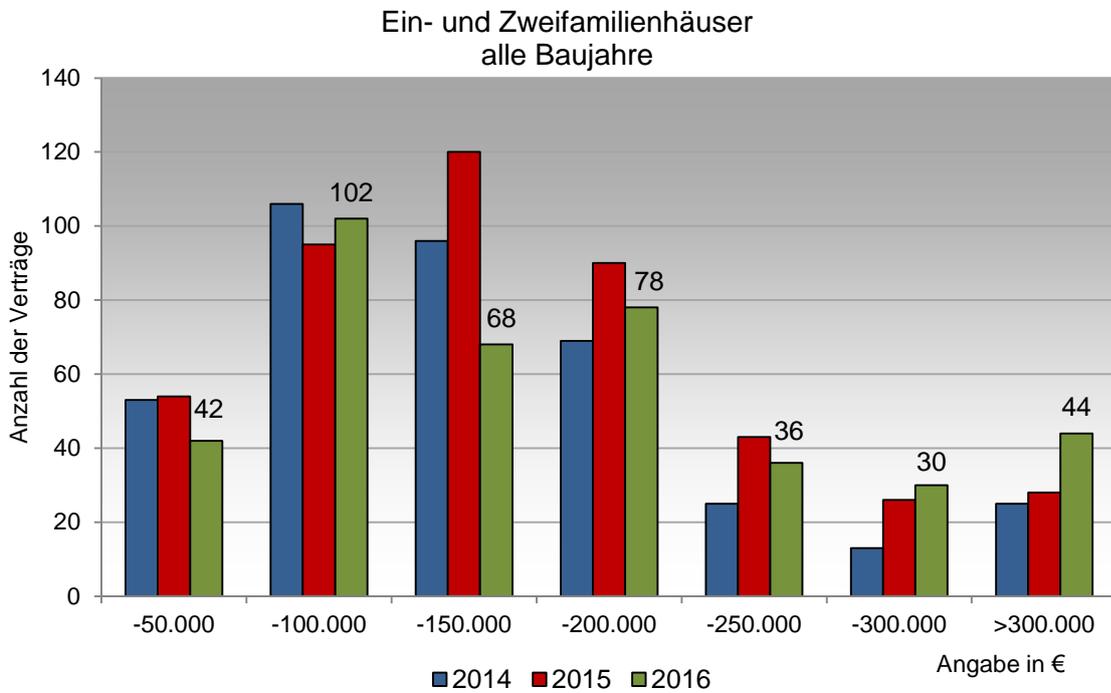


Ein- und Zweifamilienhäuser 2016
Neubauten der letzten 3 Jahre



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2014 – 2016 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 Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 20.03.2014).

Sie geben eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Baujahresklassen. Die Streuung der Preise pro Quadratmeter 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.

Nach der Auswertung von 274 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2015 – 2016 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	34	944	114	588 – 2.529 →	1.548
1949 – 1990	14	1.047	115	695 – 1.939 →	1.541
1991 – 2013	28	853	132	1.232 – 2.910 →	2.046
2014 – 2016	4	433	115	1.785 – 2.558 →	2.204

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weiterer Metropolenraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	75	1.123	108	45 – 2.923 →	986
1949 – 1990	41	1.087	107	360 – 1.910 →	1.112
1991 – 2013	69	842	126	765 – 2.474 →	1.491
2014 – 2016	9	875	132	1.130 – 3.214 →	2.112

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	11	120	292 – 1.793	→	817
1949 – 1990	6	113	227 – 1.280	→	1.039
1991 – 2013	12	135	1.096 – 2.259	→	1.629
2014 – 2016	4	115	1.449 – 2.271	→	1.811

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
weiterer Metropolenraum**

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	→	Mittelwert
< = 1948	33	101	220 – 1.339	→	670
1949 – 1990	17	104	40 – 1.301	→	681
1991 – 2013	35	131	704 – 1.970	→	1.205
2014 – 2016	1	144	1.449		

8.2.2 Sachwertfaktoren

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden mit den Sachwertrichtlinien

- SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012²⁾
konkretisiert durch
- RL SW-BB vom 31. März 2014³⁾

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 bzw. DHH/RH
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
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-BB

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

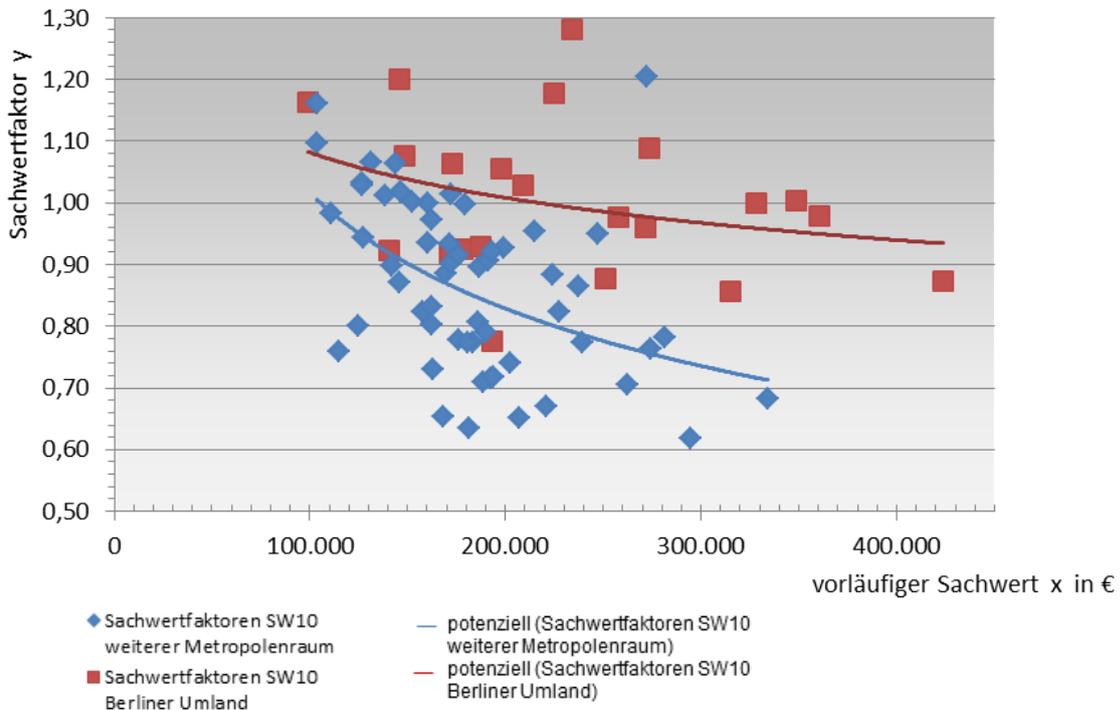
³⁾ Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13-584-85

Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Pauschaler Ansatz von 4 % des Gebäudewertes für typische Außenanlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz • Zuwegung gepflastert mit Waschbeton, Betonverbundpflaster o. ä. • Terrasse mit Betonplatten belegt • Vorgarteneingangstor ohne Gegensprechanlage • Einfriedung mit durchschnittlicher Zaunanlage • durchschnittliche Gartenanlage (überwiegend Rasen), tlw. Hecken, vereinzelt Baumbestand • max. eine Zapfstelle • offene, nicht angelegte Müllstandsfläche Insgesamt durchschnittlicher Zustand mit ggf. altersbedingten Verschleißerscheinungen an den baulichen Außenanlagen.	
Wertansatz für Nebengebäude:	erste Garage (Carport, Nebengebäude) wertneutral	
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: <ul style="list-style-type: none"> • Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt • Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche • Vordächer im üblichen Umfang • Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten 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	
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße, Eckgrundstücke, Wassergrundstücke -> Wassernähe bis 300m	
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße	
Beschreibung der Stichprobe		
Regionstypen (siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	22	57
Zeitraum der Stichprobe:	2014 – 2016	2014 – 2016
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	35 – 100 €/m ²	15 – 70 €/m ²
Grundstücksgröße:	130 – 1.284 m ²	375 – 2.020 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y=3,4804x^{-0,102}$	$y=29,849x^{-0,294}$

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

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	1,08	1,01
125.000	1,05	0,95
150.000	1,03	0,90
175.000	1,02	0,86
200.000	1,00	0,82
225.000	0,99	0,80
250.000	0,98	0,77
275.000	0,97	0,75
300.000	0,96	0,73
325.000	0,95	0,72
350.000	0,95	0,70
375.000	0,94	-
400.000	0,93	-



Die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.2

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 kostenerstattungsbeitragsfrei
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I 2614, 2628)
Auswertezeitraum:	2013 – 2016
Kaufpreisanzahl:	95 Ein- und Zweifamilienhäuser 69 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (95 Kauffälle) haben Wohnflächen von 72 – 235 m². Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt. Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 1,8 – 5,4 %, durchschnittlich **3,2 %** im gesamten Landkreis Oder-Spree.

Region	Spanne	Mittelwert
Berliner Umland (24)	1,8 % – 5,4 %	mittlerer Zinssatz = 2,9 %
Weiterer Metropolitanraum (71)	1,8 % – 4,7 %	mittlerer Zinssatz = 3,3 %

(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.

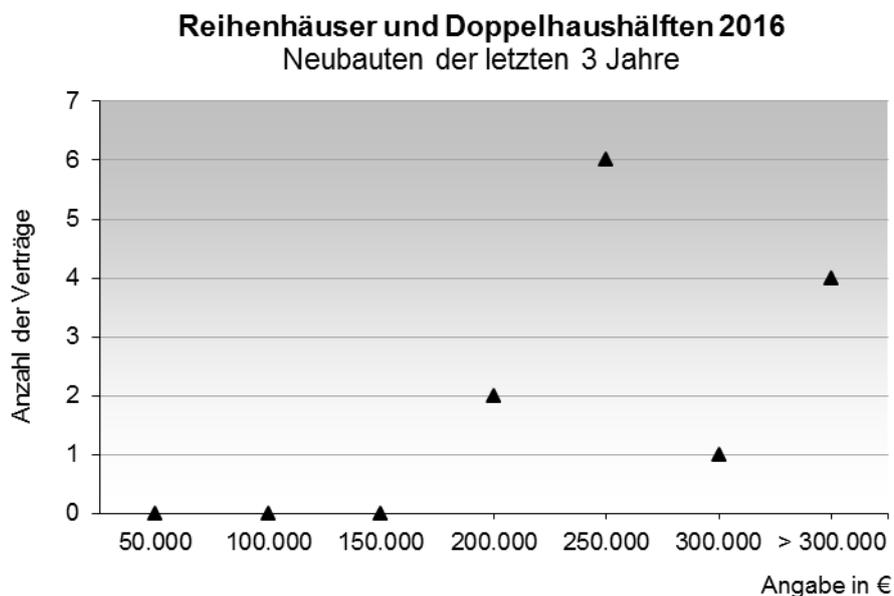
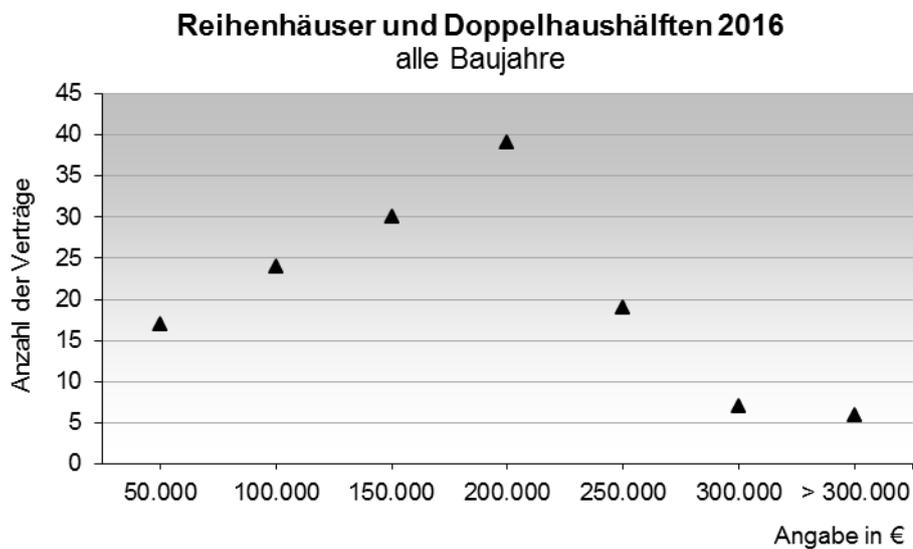
Die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.4.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

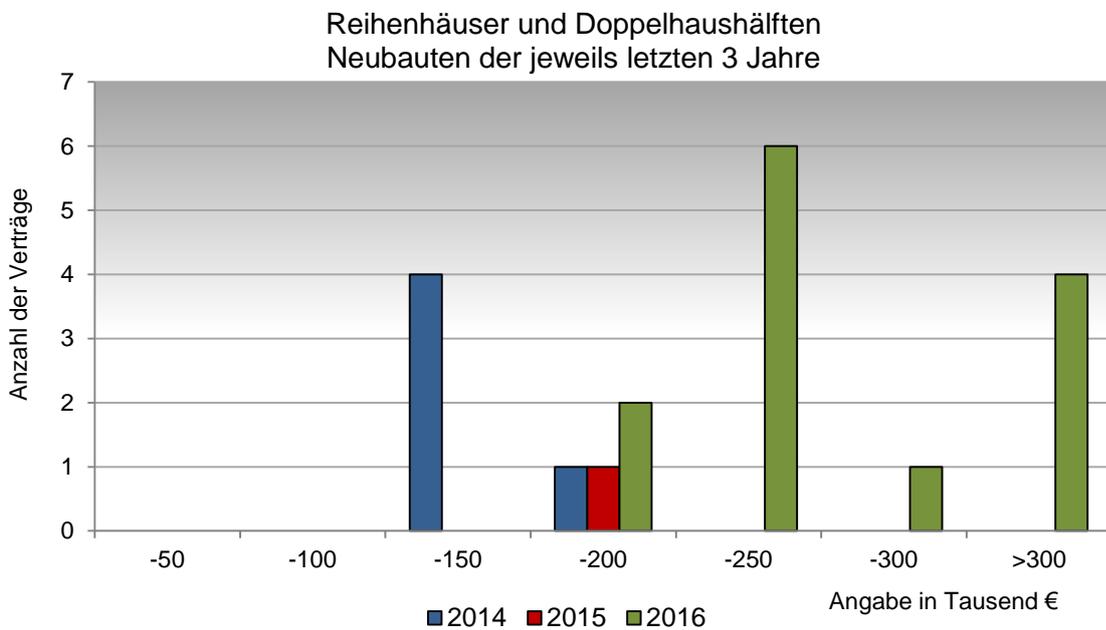
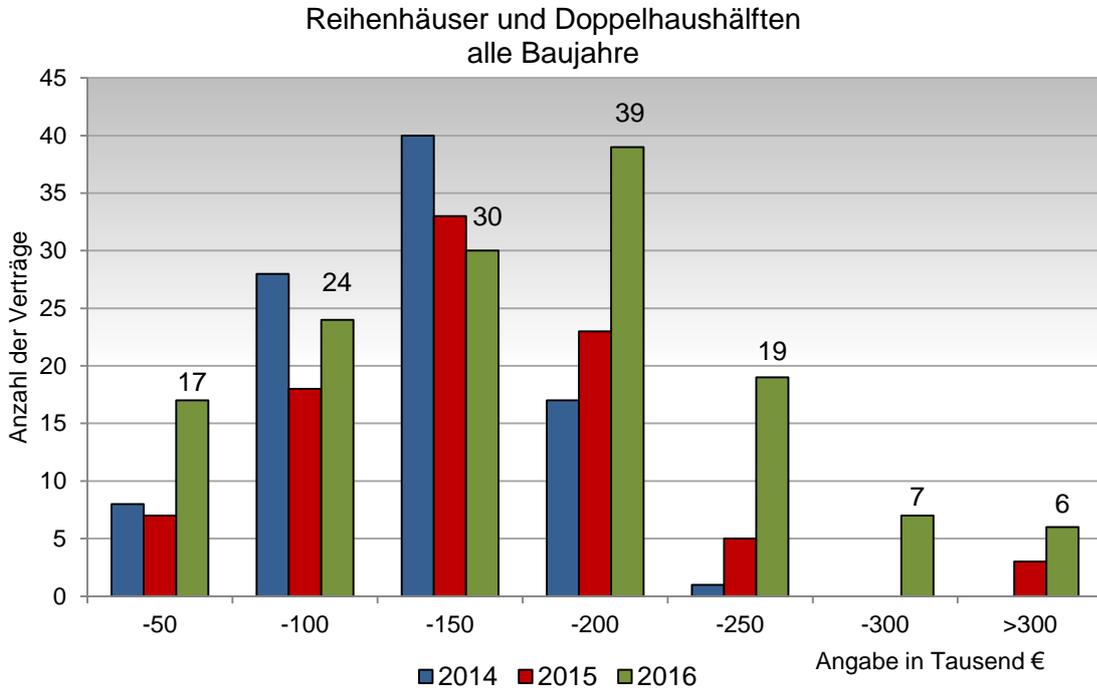
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	96	6,4 ha	11,0 Mio €
2015	96	5,8 ha	12,2 Mio €
2016	148	14,6 ha	22,9 Mio €

Die Verteilung der 142 Veräußerungen von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Sechs Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhäuser oder Doppelhaushälften bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2014 – 2016 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 Preise pro Quadratmeter ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungs-zuständen 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 101 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2015 – 2016, 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	1	1.371	125	2.272	
1949 – 1990	2	575	127	1.788 – 1.874	→ 1.831
1991 – 2013	43	281	124	938 – 2.212	→ 1.548
2014 – 2016	0				

Reihenhäuser, Doppelhaushälften weiterer Metropolenraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne Mittelwert	
< = 1948	18	686	106	403 – 1.628	→ 797
1949 – 1990	14	594	89	217 – 1.610	→ 964
1991 – 2013	18	376	110	647 – 1.854	→ 1.232
2014 – 2016	5	416	141	1.553 – 2.447	→ 2.197

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	1	125	1.626	
1949 – 1990	0			
1991 – 2013	28	122	883 – 1.893	→ 1.348
2014 – 2016	0			

**Reihenhäuser, Doppelhaushälften
weiterer Metropolitanraum**

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	7	121	192 – 1.060	→ 596
1949 – 1990	8	99	291 – 1.000	→ 620
1991 – 2013	12	105	901 – 1.460	→ 1.149
2014 – 2016	0			

8.3.2 Sachwertfaktoren

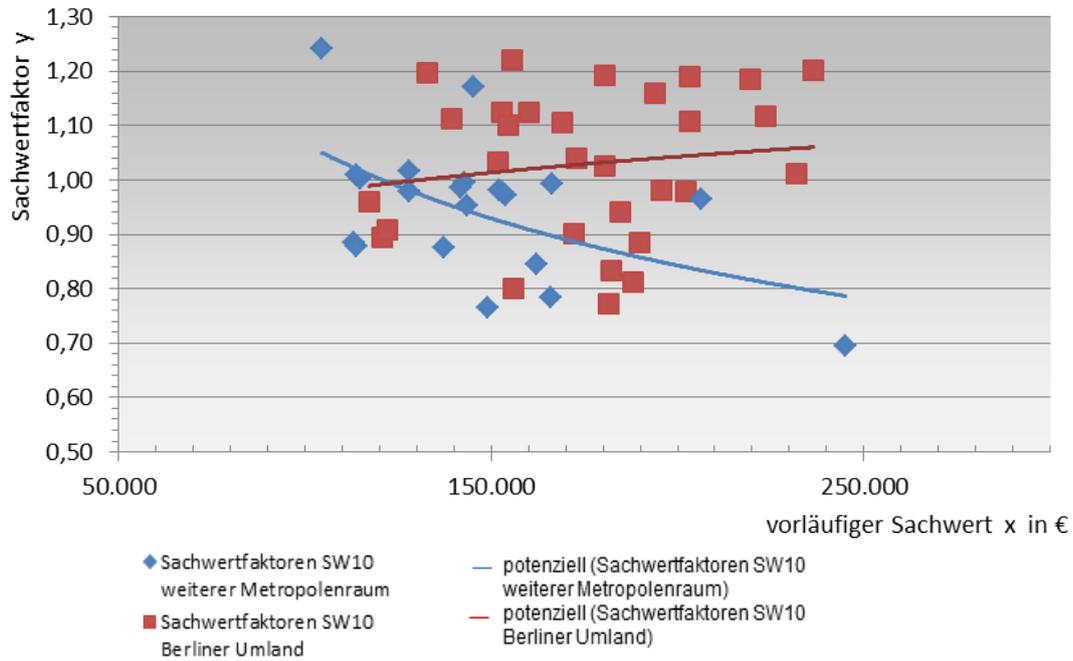
Sachwertfaktoren SW10

Die Modellansätze und -parameter finden Sie in Kapitel 8.2.2 bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	31	21
Zeitraum der Stichprobe:	2014 – 2016	2014 – 2016
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	55 – 125 €/m ²	20 – 100 €/m ²
Grundstücksgröße:	134 – 1.371 m ²	148 – 1.328 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y=0,3121x^{0,0988}$	$y=53,109x^{-0,339}$

Sachwertfaktor SW10 für Grundstücke mit Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW10 (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	0,97	1,07
125.000	1,00	0,99
150.000	1,01	0,93
175.000	1,03	0,89
200.000	1,04	0,85
225.000	1,05	0,81
250.000	1,07	0,79
275.000	-	-
300.000	-	-



8.3.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Das Berechnungsverfahren und das Ertragswertmodell finden Sie im Kapitel 8.2.4 bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die 69 untersuchten Reihenhaushaus- und Doppelhaushälftengrundstücke des Zeitraumes 2013 – 2016 haben Wohnflächen von 72 – 160 m².

Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 2,7 – 6,8 %, durchschnittlich **4,5 %** im gesamten Landkreis Oder-Spree.

Region	Spanne	Mittelwert
Berliner Umland (43)	2,7 % – 6,8 %	mittlerer Zinssatz = 4,6 %
Weiterer Metropolitanraum (26)	2,7 % – 5,9 %	mittlerer Zinssatz = 4,3 %

(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.

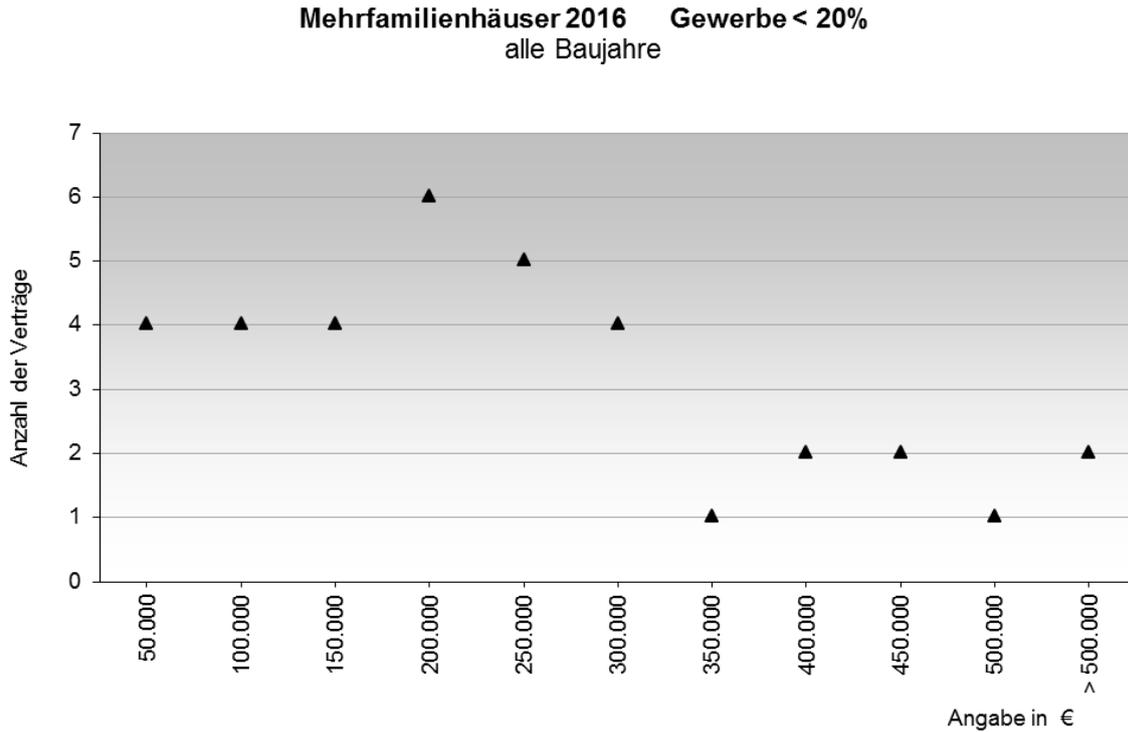
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	37	10,2 ha	13,1 Mio €
2015	43	15,0 ha	35,1 Mio € *
2016	41	8,6 ha	9,9 Mio €

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

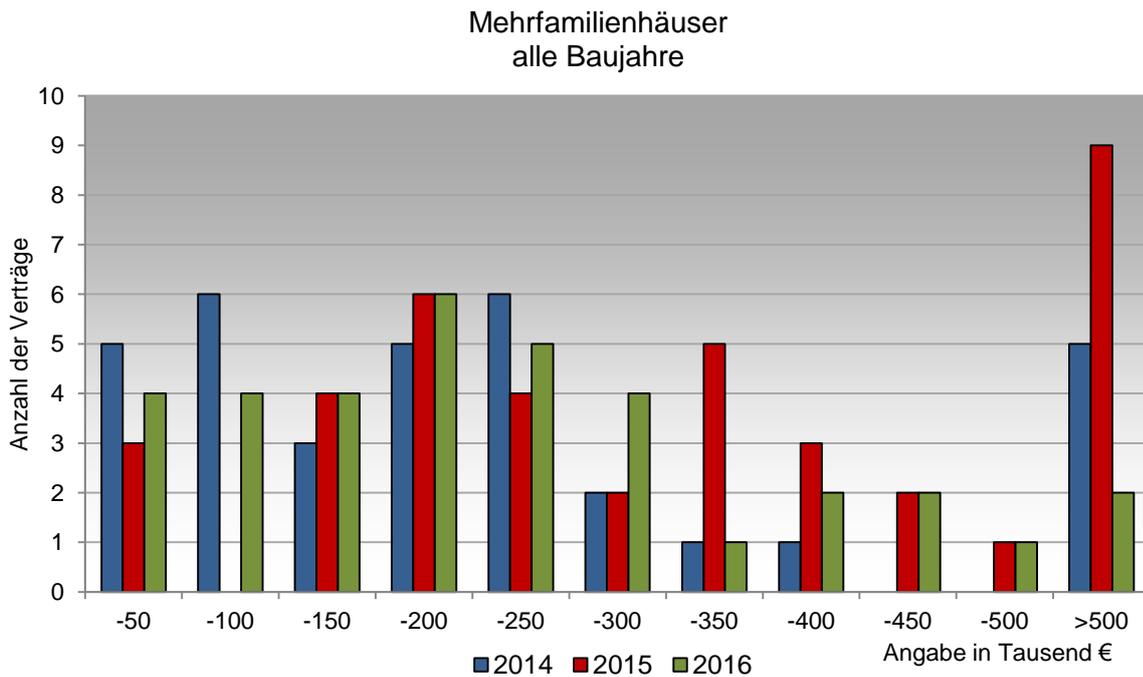
Die Verteilung der 35 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Sechs Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2014 – 2016 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 Preise pro Quadratmeter 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.

Für den Zeitraum 2015 – 2016 wurden aus 29 Kauffällen die folgenden Werte registriert.

Mehrfamilienhäuser (< 20 % Gewerbeanteil), einschließlich Bodenwertanteile

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	18	1.173	322	401 – 1.563	→ 902
1949 – 1990	5	4.018	1.738	201 – 727	→ 323
1991 – 2013	6	1.558	1.034	493 – 1.248	→ 941
2014 – 2016	0				

Mehrfamilienhäuser (< 20 % Gewerbeanteil), ohne Bodenwertanteile

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	9	372	421 – 1.283	→ 728
1949 – 1990	4	1.760	103 – 137	→ 123
1991 – 2013	3	710	435 – 1.097	→ 797
2014 – 2016	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.

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2015 – 2016 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		min	max	
Rohertragsfaktor	18	7,8	19,6	12,9

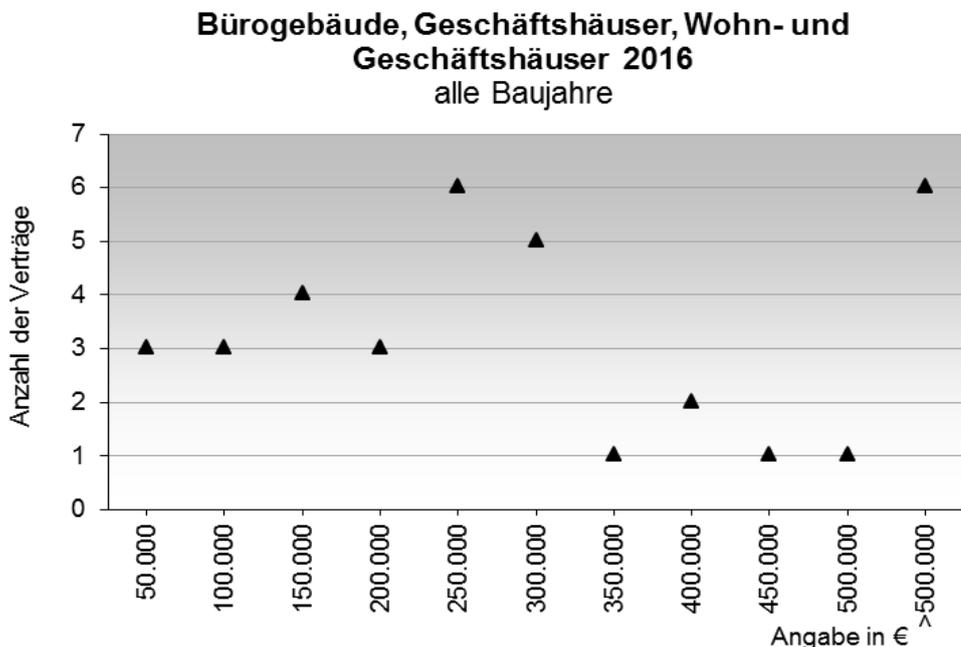
8.4.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

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

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	48	10,6 ha	13,2 Mio €
2015	44	18,6 ha	18,9 Mio €
2016	42	15,0 ha	19,9 Mio €

Die Verteilung der 35 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. Sieben Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

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 Preise pro Quadratmeter 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.

Auswerteperiodenzeitraum 2015 – 2016

Wohn- und Geschäftshäuser (> 20 % Gewerbeanteil), einschließlich Bodenwertanteile

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	12	1.411	552	242 – 1.835	→ 932
1949 – 1990	1	2.719	600	433	
1991 – 2013	2	3.048	1.693	322 – 491	→ 407
2014 – 2016	0				

Wohn- und Geschäftshäuser (> 20 % Gewerbeanteil), ohne Bodenwertanteile

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	3		223	673 – 1.369	→ 1.014
1949 – 1990	0				
1991 – 2013	0				
2014 – 2016	0				

Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen, einschließlich Bodenwertanteile

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	3	1.419	395	710 – 822	→ 767
1949 – 1990	6	3.928	1.017	4 – 982	→ 308
1991 – 2013	5	4.722	1.521	259 – 1.374	→ 793
2014 – 2016	1	12.424	2.908	1.304	

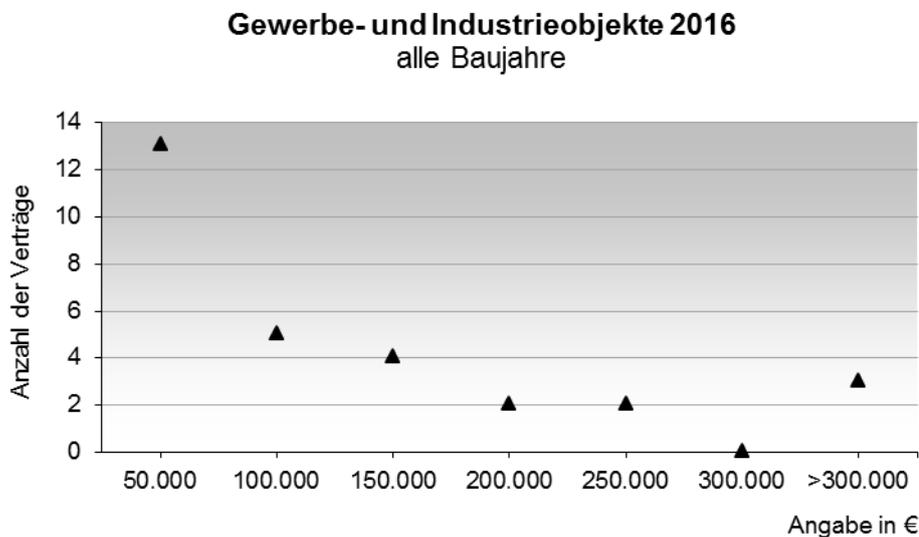
Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen, ohne Bodenwertanteile

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ²
< = 1948	1		563	575
1949 – 1990	0			
1991 – 2013	1		1.000	250
2014 – 2016	1		2.908	1.046

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	54	60,2 ha	11,4 Mio €
2015	65	122,2 ha	8,6 Mio €
2016	39	31,4 ha	4,5 Mio €

Die Verteilung der 29 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. 10 Käufälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	233	31,7 ha	18,5 Mio €
2015	257	55,0 ha	95,9 Mio €
2016	257	79,4 ha	16,8 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 2016 mit einer Fläche zwischen 200 und 700 m² ergab sich folgendes Preisniveau:

Lage	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Kaufpreis € Spanne	Ø Kaufpreis €
insgesamt	82	420	500 – 77.500	25.000
direkte Wasserlage, Lage am Wasser Wassernähe	13	410	5.000 – 73.000	30.600
übrige Lagen	69	430	500 – 77.500	23.900

Davon Verkäufe mit ausgewiesener „Wohnfläche“, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Wohnflächen- preis €/m ² Spanne	Ø Wohnflächen- preis €/m ²
insgesamt	1960 - 1997	32	41	56 – 1.500	670
direkte Wasserlage, Lage am Wasser Wassernähe	1970 - 1986	6	38	270 – 1.500	780
übrige Lagen	1960 - 1997	26	41	56 – 1.500	645

Bauernhäuser, Resthöfe

Im Berichtszeitraum 2016 wurden insgesamt 14 Kauffälle von Bauernhäusern im Innenbereich mit Flächen von 680 m² – 14.529 m² und Gesamtkaufpreisen zwischen 15.000 € und 770.000 € registriert.

Die Ausweisung des Bodenwertanteils erfolgte jedoch nicht bei allen Kauffällen. Aus dem Zeitraum 2013 – 2016 lagen 3 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthofstellen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 54 – 100 %.

Der Mittelwert liegt bei 76 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächen lagen zwischen 1.000 – 4.581 m².

Wohngrundstücke im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2012 – 2016 lagen 8 Kauffälle bebauter Wohngrundstücke im Außenbereich vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 25 – 123 %.

Der Mittelwert ergibt sich zu 67 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen zwischen ca. 500 – 2.007 m².

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau und Preisentwicklung

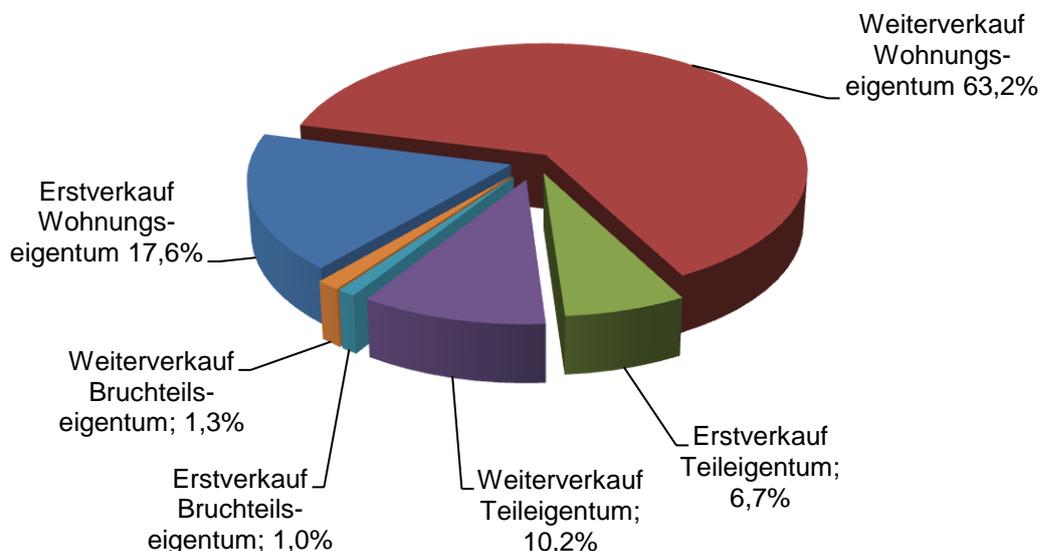
Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2014	166	18,4 Mio. €
2015	239	25,1 Mio €
2016	260	31,8 Mio €

Teileigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2014	28	1,6 Mio. €
2015	60	1,1 Mio €
2016	53	1,7 Mio €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2016 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 Preise pro Quadratmeter ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen, der Größe der Objekte und deren Lageunterschiede.

**Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (ohne Umwandlungen)
nach Baujahren**

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Wohn- flächenpreis €/m ²	Ø Kaufpreis €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	19 (15)	1916 (1911)	67 (76)	1.107 (1.002)	83.000 (81.000)
Baujahr 1949 bis 1990	7 (15)	1961 (1979)	56 (64)	1.015 (815)	56.000 (54.000)
Baujahr 1991 bis 2011	97 (102)	1997 (1997)	70 (74)	1.506 (1.548)	108.000 (116.000)
Baujahr ab 2012	32 (6)	2016 (2015)	82 (80)	2.771 (1.924)	230.000 (155.000)

() = Vergleich zum Vorjahr

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
 - für Erstverkäufe
 - inklusive Stellplätze als Sondernutzungsrechte
 - mit Baujahr nach 1990

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohn- fläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	5	160.500 – 274.500 198.000	73	2.200 – 3.000 2.700	2017
Woltersdorf - Wasserlage	6	184.400 – 365.500 238.700	82	2.800 – 3.000 2.900	2015
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	11	45.000 – 302.200 220.400	83	608 – 3.300 2.600	2013 – 2017
Bad Saarow - Wasserlage	3	209.000 – 407.500 295.500	103	2.600 – 3.100 2.800	2010 – 2012
Fürstenwalde	5	177.600 – 232.000 201.100	85	2.300 – 2.500 2.400	2015 – 2016
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.
 Auswertzeitraum 2015 – 2016
 Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
- für Erstverkäufe
- ohne Stellplätze als Teileigentum
- mit Baujahr nach 1990

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	17	176.000 – 579.000 293.000	86	3.100 – 3.800 3.400	2017
- A-ROSA Komplex	19	122.000 – 314.000 175.800	67	2.300 – 2.800 2.600	1997 – 1998
Fürstenwalde	5	140.500 – 180.800 159.100	77	1.700 – 2.300 2.100	2015 – 2016

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
- für Weiterverkäufe
- inklusive Stellplätze als Sondernutzungsrechte
- mit Baujahr nach 1990

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	10	65.000 – 150.000 105.000	76	800 – 2.100 1.400	1996 – 2001
Grünheide	14	55.000 – 110.000 84.400	67	1.000 – 1.700 1.300	1994 – 1997
Grünheide - Wasserlage	3	115.000 – 240.000 178.300	91	1.800 – 2.300 2.000	2000 – 2001
Schöneiche	33	42.500 – 140.000 88.700	66	1.000 – 1.600 1.300	1992 – 1998
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	21	78.000 – 261.000 138.400	78	1.160 – 3.600 1.700	1992 – 2010
- Wasserlage	4	127.500 – 178.000 151.000	69	1.800 – 2.800 2.200	1996 – 1997
- A-ROSA-Komplex	8	128.000 – 253.000 201.200	81	2.100 – 3.000 2.500	1995 – 1998
- Ferienwohnung/ Ferienhäuser *	37	85.400 – 242.300 140.900	102	1.000 – 2.000 1.300	2006
Beerfelde	7	35.400 – 62.500 45.700	94	450 – 670 490	1992 – 1995
Eisenhüttenstadt	3	85.000 – 100.000 98.300	86	1.000 – 1.200 1.100	1998 – 1999
Fürstenwalde	20	48.000 – 140.000 78.800	79	820 – 1.500 1.000	1994 – 1999
Müllrose	5	67.100 – 224.000 127.600	75	880 – 2.900 1.700	1999 – 2006
Reichenwalde	3	51.000 – 63.500 56.100	60	870 – 1.000 940	1997
Storkow	2	54.000 – 90.000	62; 67	800 – 1.400	1992 – 2005
Wendisch Rietz - Wasserlage FeWo	2	65.500 – 160.000	63; 81	1.000 – 1.900	2002 – 2004

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswertzeitraum 2015 – 2016. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. * ohne Besonderheiten

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
- für Weiterverkäufe
- ohne Stellplätze als Teileigentum
- mit Baujahr nach 1990

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	3	62.000 – 146.000 107.000	79	1.000 – 1.500 1.300	1996 – 1999
Schöneiche	6	40.000 – 137.000 93.000	72	1.000 – 1.500 1.300	1996 – 1998
Woltersdorf	2	120.000 – 169.000	110; 112	1.100 – 1.500	1900
- Wasserlage	4	145.000 – 285.000 237.500	118	1.900 – 2.200 2.000	1920
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	10	31.000 – 160.000 95.000	61	700 – 2.900 1.600	1992 – 2001
- Wasserlage	2	128.000 – 194.000	62; 69	2.000 – 2.800	1997
Fürstenwalde	15	24.000 – 79.500 71.500	60	580 – 1.300 1.000	1995 – 2000

Die Tabelle enthält nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.
 Auswertzeitraum 2015 – 2016
 Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
- für Weiterverkäufe
- inklusive Stellplätze als Sondernutzungsrechte
- mit Baujahr vor 1990

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohn- fläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	5	30.000 – 63.500 51.300	59	830 – 950 860	1985 – 1989
Grünheide - Wasserlage	4	250.000 – 350.000 279.000	122	2.000 – 2.700 2.300	1908
weiterer Metropolitanraum					
Beeskow	7	26.000 – 91.000 52.900	68	430 – 1.100 760	1960 – 1962
Eisenhüttenstadt	2	66.500 – 126.000	65; 126	1.000	1923; 1962
Fürstenwalde	18	43.000 – 97.000 60.000	62	720 – 1.600 1.000	1890 – 1935

Die Tabelle enthält nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.
 Auswertzeitraum 2015 – 2016
 Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

- für Weiterverkäufe
- ohne Stellplätze als Teileigentum
- mit Baujahr vor 1990

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	5	27.500 – 60.000 50.700	57	760 – 1.500 930	1960 – 1989
Woltersdorf - Wasserlage	4	145.000 – 285.000 237.500	118	1.900 – 2.200 2.000	1920
weiterer Metropolitanraum					
Eisenhüttenstadt	2	64.500 – 87.500	60; 68	1.100 – 1.300	1960 ; 1962
Fürstenwalde	6	15.600 – 57.000 33.400	43	670 – 920 780	1900 – 1930

Die Tabelle enthält nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.
Auswertzeitraum 2015 – 2016
Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 48 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

- 15 Gewerbeeinheiten 2.000 € – 340.000 € Gesamtkaufpreis
(Laden, Praxis, Restaurant, Lager, Pension, Hotel-Appartement, ...)
- 31 Tiefgaragenstellplätze 3.500 € – 30.000 € 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 2016 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 17. bzw. 25. Januar 2017 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die 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.

Informationen aus der Brandenburgischen Gutachterausschussgebührenordnung in der aktuellen Fassung erhalten Sie auf der Internetseite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg unter www.gutachterausschuss-bb.de.

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind in der Regel für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln.

Sind konkrete Informationen über durchgeführte, laufende oder anstehende Maßnahmen bekannt, für die zum Stichtag oder nach dem Stichtag eine Beitrags- oder Abgabepflicht besteht, können Bodenrichtwerte mit dem folgenden abweichenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz,
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Der dargestellte beitrags- und abgabenrechtliche Zustand soll der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen.

(RL BRW-BB vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016)

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



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:

<u>20 B ebf</u> M f900	Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz ----- gemischte Baufläche; Grundstücksfläche 900 m ²
<u>100 B</u> WA o (I-II) f(400-1.200)	Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei ----- allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; (ein- bis zweigeschossige Bebauung); (Grundstücksfläche 400 – 1.200 m ²)

Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 01.01.2005 - 31.12.2016 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

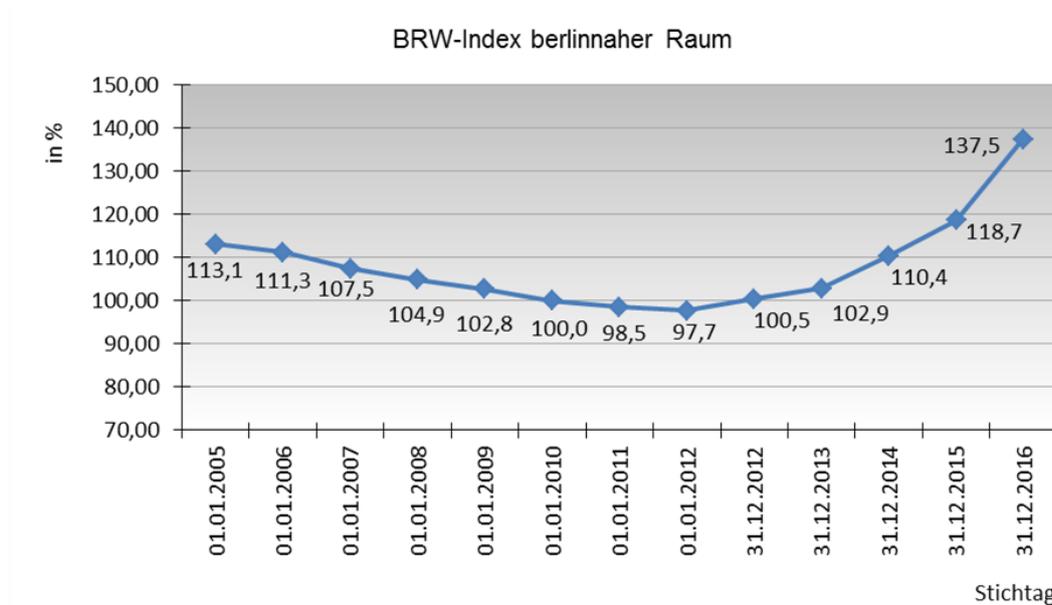
- berlinnaher Raum
- Mittelzentren
- gemischte Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²
- Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

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.

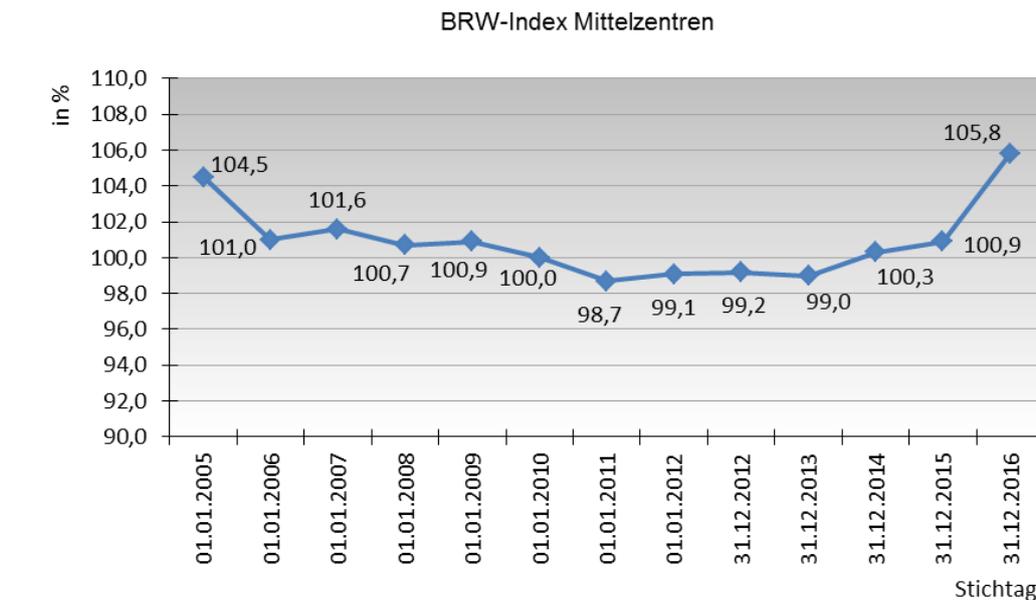
Entwicklung des berlinnahen Raumes

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 31.12.2016 waren in 7 Bodenrichtwertzonen Steigerungen festzustellen, wodurch der Index um 18,8 Prozentpunkte stieg.



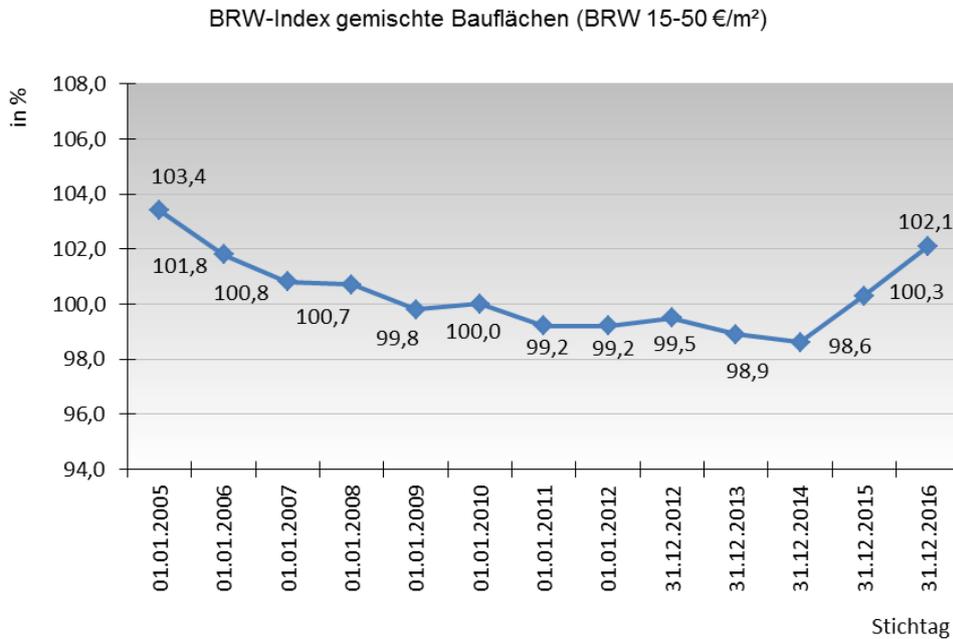
Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 27 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2016 war in sechs Bodenrichtwertzonen eine Steigerung festzustellen, wodurch der Index um 4,9 Prozentpunkte anstieg.



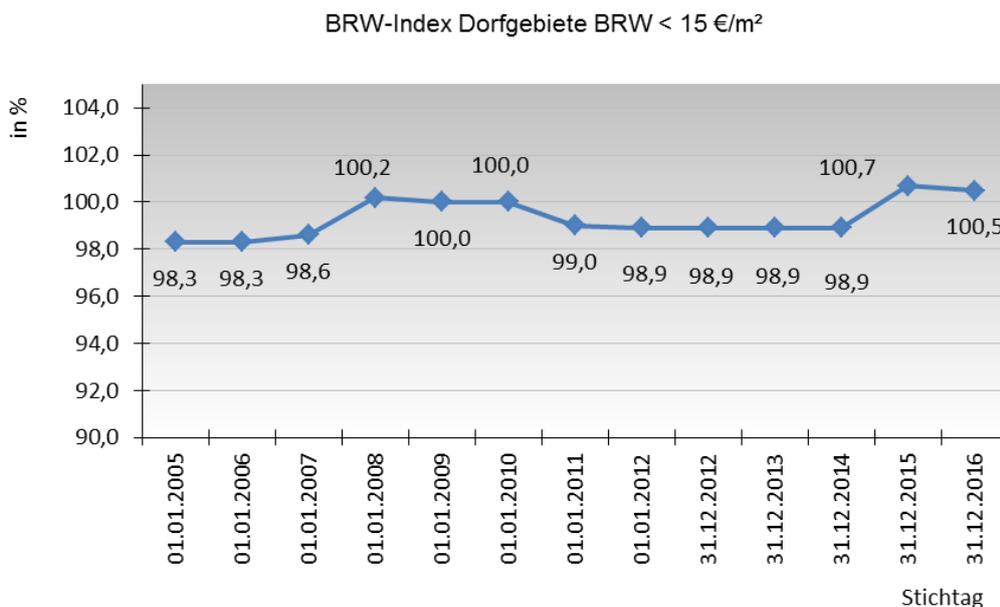
Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²

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 31.12.2016 war in sieben Zonen ein Rückgang festzustellen, in 18 Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index stieg um 1,8 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 31.12.2016 war in einer Zone ein Rückgang festzustellen, in einer Zone stieg der Bodenrichtwert. Der Index fiel um 0,2 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 17.01.2017

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 17.01.2017

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 17.01.2017

Sanierungssatzung
 Beschluss : 03.11.1993
 Veröffentlichung : 28.06.1994
 Größe : ca. 21 ha
 Begrenzung : Nord: Reichenwalder Straße
 Ost: Burgstraße, Hinter den Höfen
 Süd: Burggelände
 West: hinter Kirchstraße



Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ Fürstenwalde

Wertermittlungsstichtag 01.01.2007

Sanierungssatzung
 Beschluss : 02.12.1999
 Veröffentlichung : 08.01.2000
 Größe : ca. 5,5 ha
 Begrenzung : Nord: Frankfurter Straße
 Ost: Geschwister-Scholl-Straße
 Süd: Kehr wiederstraße
 West: Schulstraße, Domgasse



Sanierungsgebiet „Müllrose - Ortskern“

Wertermittlungsstichtag 30.01.2013

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



Sanierungsgebiet „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt

Wertermittlungsstichtag 25.01.2017

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



Sanierungsgebiet „Beeskower Altstadt“

Wertermittlungsstichtag 17.01.2017

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 der Nutzungsentgelte 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 bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Verpächters – dem Pächter kostenfrei zur Nutzung überlassen)		Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Aktualität
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	
Bad Saarow	1,28	2; 2002, 2010					31.12.2015
- direkte Wasserlage (See)	2,30	1; 2005	2,50	1; 2007			
Beeskow	0,20-1,70	9; 2000-2010			0,11-1,53	20; 2000-2011	31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	0,40 / 0,69	2; 2010 / 2008			0,06-0,36	3; 2002-2006	
- Wassernähe (See)					0,20 / 0,36	2; 2005 / 2002	
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)					0,36	1; 2000	
- direkte Wasserlage (See)					0,03 / 0,10	2; 2007 / 2002	
Braunsdorf	1,02	2; 2011 / 2015					31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	1,02	7; 2012-2015	1,02	2; 2016	1,02	2; 2010, 2015	
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)	1,02	1; 2011					
Brieskow-Finkenheerd							31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	0,30	2; 2012 / 2014					
Dammendorf							31.12.2016
- Wassernähe (See)	1,28	4; 2008-2016					
Diensdorf							31.12.2015
Campingplatz	1,28-1,30	3; 2001-2003					
Campingplatz - Wassernähe (See)	0,77-1,56	15; 2001-2011					

Lage	Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers)		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Verpächters – dem Pächter kostenfrei zur Nutzung überlassen)		Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Aktualität
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	
Erkner	1,02-1,59	12; 2001-2015					31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	1,02-1,59	15; 2001-2013					
- Wassernähe (See)	1,02-2,56	10; 2001-2011					
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)	0,77-3,04	13; 2000-2012					
- direkte Wasserlage (See)	1,02-6,00	8; 2000-2014					
Fürstenwalde/Spree	0,77-1,50	36; 2000-2014	1,21 1,50 +480€/Jahr Gebäude	1; 2014 3; 2015-2016	0,20-0,60	7; 2001-2008	31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	1,46-1,53	9; 2002-2006			0,60	1; 2009	
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)	1,02	1; 2011					
Gosen							31.12.2016
- Wassernähe (See)	1,43	1; 2005	1,43	1; 2013	1,59	1; 2015	
Grünheide	1,64	1; 2008					31.12.2016
- Wassernähe (See)	1,64-2,53	4; 2001-2010					
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)	1,30-1,65	7; 2005-2017			1,45	1; 2010	
- direkte Wasserlage (See)	1,64-1,97	10; 2002-2017					
Hangelsberg	0,77-1,28	2; 2011 / 2013	1,00	1; 2008			31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	0,90-1,10	12; 2000-2015			1,03	1; 2014	
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)	0,87-1,03	10; 2001-2015					
Kagel	1,10	1; 2011					31.12.2016
- Wassernähe (See)	0,89-1,80	22; 2003-2016	2,79-2,92	6; 2009-2014	1,10	1; 2015	
- direkte Wasserlage (See)	1,00-2,50	5; 2003-2017	3,38-3,63	13; 2011-2014			

Lage	Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers)		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Verpächters – dem Pächter kostenfrei zur Nutzung überlassen)		Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Aktualität
	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr	
Kienbaum							31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	0,51	2; 2002/2013					
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)	0,51	1; 2015					
Kobbeln	0,23	1; 2004					31.12.2015
Kolpin			3,03-4,43 inkl. Gebäude	5; 2010-2014			31.12.2015
Langewahl							31.12.2015
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	1,13	1; 2005	7,60 inkl. Gebäude	1; 2008			
- Wassernähe (See)	1,20-1,28	5; 2016, 2017					
Lebbin					1,00	1; 2012	31.12.2016
Mönchwinkel	0,68	1; 2007					31.12.2016
Müllrose	1,45	3; 2012-2016					31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	1,28	2; 2007, 2009					
	1,45	1; 2013					
- Wassernähe (See)	1,28	4; 2007-2012					
Neuzelle					0,20	1; 2007	31.12.2015
Neu Zittau	1,00	1; 2008					31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	1,59	1; 2012					
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)	2,50-3,00	8; 2004-2016					
Radlow							31.12.2015
- Wassernähe (See)	1,53 1,57	2; 2002/2003 1; 2006					
Rauen	0,92	1; 2012	0,92	2; 2014			31.12.2016
Sawall							31.12.2016
- direkte Wasserlage (See)	2,50	1; 2015					
Schöneiche bei Berlin	0,34	1; 2015	1,53-1,64	9; 2000-2009			31.12.2016
Spreeau	0,74	3; 2011-2014					31.12.2016
Spreehagen	0,92	2; 2015	0,92	2; 2013			31.12.2016
- Wassernähe (Fluss/Kanal)	0,92	2; 2012/2014					

Lage	Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers)		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Verpächters – dem Pächter kostenfrei zur Nutzung überlassen)		Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Aktualität
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	
Trebus	1,23-1,39	8; 2000-2011			0,51	1; 2006	31.12.2016
Wendisch Rietz	1,07-1,23	9; 2004-2011					31.12.2015
- direkte Wasserlage (See)	1,53	1; 2003			1,53	2; 2003	
Wiesenau	0,30	2; 2011					31.12.2016
Woltersdorf			1,15-1,70	16; 2008-2013			31.12.2016

Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze

Lage	Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze (Gebäude im Eigentum des Nutzers)			Aktualität
	€/Jahr	Anzahl	Jahr	
Alt Madlitz	40,90	2	2001	31.12.2015
Arendorf	31,37	1	2008	31.12.2016
Beerfelde	27,20; 32,52	2	2001; 2002	31.12.2016
	30,68	16	2001-2016	
Beeskow	30,68	4	2000-2011	31.12.2016
	51,13	63	2000-2011	
Biegen	30,68	1	2000	31.12.2015
Briesen (Mark)	46,02	1	2001	31.12.2015
Brieskow-Finkenheerd	30,68	6	2000-2004	31.12.2016
	31,00	21	2010-2017	
Buchholz	30,94-32,02	4	2010	31.12.2016
Demnitz	31,35-32,35	4	2010-2011	31.12.2016
Fünfeichen	40,00	3	2008-2012	31.12.2016
Fürstenwalde				31.12.2016
- Garagenstellplatz inkl. Aufbauten	180,00	5	2016	
Groß Lindow	30,68	1	2010	31.12.2016
Grünheide	30,68	4	2007-2014	31.12.2016
Heinersdorf	30,68	78	2001-2016	31.12.2016
	31,45; 32,93	2	2015; 2016	
Kagel	30,68	1	2017	31.12.2016
Kersdorf	30,68; 46,02	2	2000; 2001	31.12.2015
Kienbaum	30,68	1	2004	31.12.2016
Kieselwitz	44,00	1	2013	31.12.2016
Kossenblatt	46,00	1	2016	31.12.2016
Lindenberg	31,00	2	2015; 2016	31.12.2016
Markgrafpieske				31.12.2016
- Garagenstellplatz inkl. Aufbauten	60,00	2	2013; 2014	
Müllrose	40,00	9	2007-2015	31.12.2016
Pillgram	30,68	1	2000	31.12.2015
Pohlitz	40,00	20	2007-2015	31.12.2016
Ratzdorf	30,80	1	2006	31.12.2015
Schönfelde	32,00	2	2011	31.12.2016
Spreeau	30,68	1	2015	31.12.2016
Spreenhagen	31,00	3	2012-2013	31.12.2016
- Garagenstellplatz inkl. Aufbauten	60,00 84,00	12 3	2012-2016 2016	
Steinhöfel	30,79-32,44	21	2010-2013	31.12.2016
Storkow	51,13	4	2016	31.12.2016
- Garagenstellplatz inkl. Aufbauten	62,04	7	2016	
Wiesenu	30,00	7	2004-2012	31.12.2016
	31,00	1	2015	
Ziltendorf	31,00	1	2013	31.12.2016

11.2 Mieten

Gewerbliche Mieten

Aufgrund fehlender aktueller Daten von Gewerbemieten sei hier auf den Gewerbemietenspiegel 2016 der IHK Ostbrandenburg verwiesen. Dieser enthält Daten für die Orte Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner, Fürstenwalde und Schöneiche.

[http://www.ihk-ostbrandenburg.de/produktmarken/Recht-
Steuern/Wirtschaftsrecht/Gewerbemietenspiegel-fuer-Ostbrandenburg](http://www.ihk-ostbrandenburg.de/produktmarken/Recht-
Steuern/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 2013 – 2016 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 von 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 (58)	41 – 107
Beeskow	–		4,5 – 11,2 (17)	30 – 90
Briesen	–		4,0 – 5,2 (6)	60 – 132
Eisenhüttenstadt	–		4,6 – 6,4 (5)	63 – 160
Erkner	–		3,9 – 8,8 (22)	36 – 88
-Wassergrundstücke	–		7,0 – 9,6 (13)	65 – 141
Fürstenwalde	2,1 – 4,1 (7)	34 – 66	3,5 – 7,1 (126) Mittelwert = 5,4	27 – 121
-Plattenbauten	–		3,2 – 6,6 (536) Mittelwert = 4,7	34 – 88
-Wassergrundstücke (Spree)	–		5,3 – 8,1 (27)	50 – 126
Grünheide	–		5,7 – 9,0 (10)	40 – 89
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
Schöneiche	–		5,0 – 11,2 (30)	24 – 95
Storkow	–		3,9 – 7,3 (18)	28 – 130
Weichensdorf	–		2,9 – 4,4 (28)	49 – 90
Wiesenu	–		3,8 – 5,4 (14)	33 – 105
Woltersdorf	–		3,9 – 7,2 (20)	43 – 136

() = Anzahl

Mieten für Garagenstellplätze und Stellplätze im Freien

Lage	Stellplätze in Sammelgaragen		Stellplätze im Freien	
	€/Jahr	Anzahl	€/Jahr	Anzahl
Bad Saarow-Pieskow	240; 360	2	240 – 360	15
Eisenhüttenstadt	360 – 432	3	112 – 240	3
Erkner	300 – 612	12	156 – 708	10
Fürstenwalde	108 – 480	96	120 – 600	28
Grünheide	60 – 252	6		
Kienbaum	96 – 300	27		
Mixdorf			180 – 360	11
Reichenwalde			240	1
Storkow			300 – 300	3
Schöneiche	360 – 936	3	180; 240	2
Wiesenu			180 – 180	4
Woltersdorf			180 – 360	11

11.3 Pachten

Dem Gutachterausschuss liegen nur wenige Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen 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 ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle. Diese 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)	Klosterstraße 14 15341 Strausberg	Klosterstraße 14 15341 Strausberg	(0 33 46) 85074-61bis 63 / -69 geschaefsstelle- gaa@landkreismol.de
6.	Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 / 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
7.	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	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus)	(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) 5 80 23-12 bis 14 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.)	H.-Mann-Allee 103 14410 Potsdam	(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	H.-Mann-Allee 103 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 / 8 84 41 61 23 kundenservice@ geobasis-bb.de

Verwaltungsgliederung

Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Oder-Spree

Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
-------------------	------------------------

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

Stadt Eisenhüttenstadt

Bürgermeisterin: Dagmar Püschel
Zentraler Platz 1; 15890 Eisenhüttenstadt
Tel.: (0 33 64) 5 66-0
E-Mail: info@eisenhuettenstadt.de
Internet: www.eisenhuettenstadt.de

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

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

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

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

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

Verwaltungsbezirk

dazugehörige Gemeinden

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Bürgermeister: Ralf Steinbrück
Dorfau 1; 15566 Schöneiche
Tel.: (0 30) 64 33 04-0; Fax: (0 30) 64 33 04-155
E-Mail: info@schoeneiche-bei-berlin.de
Internet: www.schoeneiche-bei-berlin.de

Gemeinde Steinhöfel

Bürgermeisterin: Renate Wels
Demnitzer Straße 7; 15518 Steinhöfel
Tel.: (03 36 36) 4 10 10; Fax: (03 36 36) 4 10- 24
E-Mail: info@gemeinde-steinhoefel.com
Internet: www.gemeinde-steinhoefel.de

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

Gemeinde Tauche

Bürgermeister: Gerd Mai
Beeskower Chaussee 70; 15848 Tauche
Tel.: (03 36 75) 6 09-0; Fax: (03 36 75) 6 09-39
E-Mail: info@gemeinde-tauche.de
Internet: www.gemeinde-tauche.de

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: info@gemeinde-woltersdorf.de
Internet: www.woltersdorf-schleuse.de

Amt Brieskow-Finkenheerd

Amtsleiter: Danny Busse
August-Bebel-Straße 18 a;
15295 Brieskow-Finkenheerd
Tel.: (03 36 09) 88-100; Fax: (03 36 09) 88-102
E-Mail: kontakt@amt-b-f.de
Internet: www.amt-b-f.de

Brieskow-Finkenheerd
Groß Lindow
Vogelsang
Wiesenau
Ziltendorf

Amt Neuzelle

Amtsleiter: Hans-Georg Köhler
Bahnhofstraße 22; 15898 Neuzelle
Tel.: (03 36 52) 8 35-0; Fax: (03 36 52) 8 35 35
E-Mail: amt@neuzelle.de
Internet: www.neuzelle.de

Lawitz
Neißemünde
Neuzelle

Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
Amt Odervorland Amtsdirktorin: Marlen Rost Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark) Tel.: (03 36 07) 8 97-10; Fax: (03 36 07) 8 97-99 E-Mail: amt-odervorland@t-online.de Internet: www.amt-odervorland.de	Berkenbrück Briesen (Mark) Jacobsdorf
Amt Scharmützelsee Amtsdirktor: Christian Riecke Forsthausstraße 4; 15526 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
Amt Schlaubetal Amtsdirktorin: Matthias Vogel 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
Amt Spreenhagen Amtsdirktor: 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 2016 durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) ermittelt.

Der Bevölkerungsstand wurde von den kreisangehörigen Stadt-, Gemeinde- bzw. Amtsverwaltungen erhoben. In diesem Zusammenhang möchten wir uns für die Zuarbeit bedanken.

Die Daten in der folgenden Tabelle sind alphabetisch nach Gemarkungen sortiert.

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2016

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	127	↘	31.12.2016	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	429	↗	31.12.2016	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	280	↘	31.12.2016	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	389	↘	31.12.2016	4,1
Arensdorf		Steinhöfel	392	↗	31.12.2016	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.751	↗	31.12.2016	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	104	↗	31.12.2016	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	563	↘	31.12.2016	11,2
Beeskow		Beeskow	7.189	↘	31.12.2016	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	89	↘	31.12.2016	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1013	↗	31.12.2016	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	394	↘	31.12.2016	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	199	↘	31.12.2016	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	301	↘	31.12.2016	11,1
Bornow		Beeskow	168	↗	31.12.2016	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	230	↘	31.12.2016	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	439	↗	31.12.2016	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	195	↗	31.12.2016	7,9
Briescht		Tauche	197	↘	31.12.2016	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.739	↗	31.12.2016	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.316	↘	31.12.2016	13,5
Buchholz		Steinhöfel	269	→	31.12.2016	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	555	↘	31.12.2016	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	200	↗	31.12.2016	19,6
Chossewitz		Friedland	115	↘	31.12.2016	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	306	↘	31.12.2016	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	127	↗	31.12.2016	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	192	↘	31.12.2016	31,7
Demnitz		Steinhöfel	280	→	31.12.2016	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	471	→	31.12.2016	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	567	↗	31.12.2016	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	44	↗	31.12.2016	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	27.730	↘	31.12.2016	53,4
Erkner		Erkner	11.824	↗	31.12.2016	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	193	↘	31.12.2016	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	153	↗	31.12.2016	4,2
Friedland		Friedland	620	↘	31.12.2016	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	982	↗	31.12.2016	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.806	↗	31.12.2016	63,6
Giesensdorf		Tauche	239	↗	31.12.2016	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	504	→	31.12.2016	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	161	↘	31.12.2016	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	116	↘	31.12.2016	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	179	↘	31.12.2016	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	403	↗	31.12.2016	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	396	↘	31.12.2016	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1676	↗	31.12.2016	2,3
Groß Briesen		Friedland	226	↗	31.12.2016	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	139	↗	31.12.2016	18,1
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.714	↘	31.12.2016	15,3
Groß Muckrow		Friedland	276	↘	31.12.2016	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	471	↗	31.12.2016	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	149	↘	31.12.2016	2,7

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2016

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.057	↗	31.12.2016	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	311	↗	31.12.2016	13,1
Günthersdorf		Friedland	154	↘	31.12.2016	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.814	↗	31.12.2016	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	718	↘	31.12.2016	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	273	↘	31.12.2016	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.040	↘	31.12.2016	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	116	↘	31.12.2016	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	473	↘	31.12.2016	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	703	↘	31.12.2016	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	215	↗	31.12.2016	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.331	↗	31.12.2016	22,8
Karras		Friedland	47	↘	31.12.2016	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	293	↗	31.12.2016	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2016	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	327	↘	31.12.2016	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	422	↗	31.12.2016	11,2
Klein Muckrow		Friedland	104	→	31.12.2016	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	190	↗	31.12.2016	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	163	↘	31.12.2016	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	177	↗	31.12.2016	7,0
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	286	↗	31.12.2016	8,7
Kossenblatt		Tauche	494	↗	31.12.2016	13,6
Krügersdorf		Beeskow	157	↗	31.12.2016	10,2
Kummerow		Friedland	133	→	31.12.2016	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	519	↘	31.12.2016	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	842	↘	31.12.2016	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	601	↘	31.12.2016	6,0
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske		31.12.2016	4,3
Leißnitz		Friedland	347	↗	31.12.2016	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	316	↘	31.12.2016	23,7
Lindenberg		Tauche	845	↘	31.12.2016	13,1
Lindow		Friedland	90	↘	31.12.2016	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2016	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	752	→	31.12.2016	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	225	↘	31.12.2016	16,7
Mittweide		Tauche	159	↗	31.12.2016	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	917	↗	31.12.2016	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	370	↗	31.12.2016	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	246	↘	31.12.2016	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.595	↗	31.12.2016	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	288	↘	31.12.2016	6,6
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.435	↘	31.12.2016	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2016	28,8
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	298	↗	31.12.2016	36,4
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	435	↗	31.12.2016	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.177	↗	31.12.2016	16,8
Niewisch		Friedland	162	↗	31.12.2016	9,6
Oegeln		Beeskow	178	→	31.12.2016	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2016	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	177	↘	31.12.2016	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	237	↘	31.12.2016	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	451	↗	31.12.2016	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	355	→	31.12.2016	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	247	↘	31.12.2016	5,3

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2016

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Pieskow		Friedland	171	→	31.12.2016	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	683	↗	31.12.2016	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	397	↘	31.12.2016	9,5
Radinkendorf		Beeskow	133	↘	31.12.2016	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2016	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	285	↘	31.12.2016	26,9
Ranzig		Tauche	346	↘	31.12.2016	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	304	→	31.12.2016	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.998	↗	31.12.2016	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	720	↗	31.12.2016	8,8
Reudnitz		Friedland	94	↘	31.12.2016	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	124	↗	31.12.2016	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	647	↗	31.12.2016	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2016	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	87	↘	31.12.2016	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2016	5,3
Schadow		Friedland	138	↘	31.12.2016	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	477	↘	31.12.2016	33,6
Schneeberg		Beeskow	171	↗	31.12.2016	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.559	↗	31.12.2016	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	174	↗	31.12.2016	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2016	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	113	↘	31.12.2016	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	151	↗	31.12.2016	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	256	↘	31.12.2016	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	276	↘	31.12.2016	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	688	↗	31.12.2016	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.546	↗	31.12.2016	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	467	↘	31.12.2016	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	329	↘	31.12.2016	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.709	↗	31.12.2016	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	92	↘	31.12.2016	5,2
Stremmen		Tauche	231	↘	31.12.2016	6,0
Tauche		Tauche	395	↗	31.12.2016	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	203	→	31.12.2016	12,8
Trebatsch		Tauche	557	↘	31.12.2016	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	416	↗	31.12.2016	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	157	↗	31.12.2016	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	733	↘	31.12.2016	5,8
Weichensdorf		Friedland	215	↘	31.12.2016	8,0
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	796	↘	31.12.2016	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.524	↗	31.12.2016	25,1
Werder		Tauche	86	↗	31.12.2016	5,8
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.273	↘	31.12.2016	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	194	↘	31.12.2016	12,3
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	117	↗	31.12.2016	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	55	↗	31.12.2016	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	8.220	↗	31.12.2016	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2016	3,5
Zeust		Friedland	113	↘	31.12.2016	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.529	↘	31.12.2016	28,7

Stichwortverzeichnis

Arrondierungsflächen	32
Ausgleichsflächen	41
Außenbereich	63
Bauernhäusern/Resthofstellen	63
Bauerwartungsland	29
Begünstigtes Agrarland	37
Campingplatz	40
Dauerkleingärten	40
Deichausbau	40
Eckgrundstücke	31
Ein- und Zweifamilienhäuser	43
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	18
Energieanlagen	41
Erbbauzins	30
Erholungsgrundstücke	29, 63
Fischzucht dienende Gewässer	40
Forstwirtschaftliche Flächen	38
Friedhofsflächen	40
Gartenland, hausnah	39
Gewässerflächen	40
Gewerbemieten	80
Grundstücksgrößen	27
Grünflächen, öffentlich	39
Grünflächen, privat	39
Indexreihen	20, 70
Landwirtschaftliche Betriebe	38
Landwirtschaftliche Flächen	36
Liegenschaftszinssätze	51, 57
Mehrfamilienhäuser	57
Mieten	80, 82
Nutzungsentgelte	74
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	52
Rohertragsfaktoren	60
Sachwertfaktoren	47, 55
Sportplätze	40
Stellplatzfläche	29
Straßenaus- und Neubau	41
Umrechnungskoeffizienten	23
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	41
Verkehrsflächen, öffentlich	39
Wassergrundstücke	31
Wege, landwirtschaftlich	39
Wege, privat	39
Wohnflächenpreise	45, 54, 59, 63
Zwangsversteigerungen	16