

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

2003

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree

Geschäftsstelle
beim Kataster- und Vermessungsamt
Frankfurter Straße 22
15841 Beeskow

Telefon: (0 33 66) 35 17 10 – 12

Telefax: (0 33 66) 35 17 18

E-Mail: Geschaeftsstelle.Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de

Veröffentlichungen (oder Verwendung) von
Auszügen aus dem Grundstücksmarktbericht
sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	4
Der Gutachterausschuss	4
1 Information über den Landkreis Oder-Spree	6
2 Gesamtumsätze und deren Entwicklung	7
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge im Geschäftsbereich	8
2.2 Flächenumsatz im Geschäftsbereich	10
2.3 Geldumsatz im Geschäftsbereich.....	11
2.4 Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes in den Halbjahren	12
2.5 Marktteilnehmer.....	13
3 Grundstücksteilmärkte	14
3.1 Unbebaute Bauflächen	14
3.1.1 Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfreier Objekte	14
3.1.2 Flächengrößen unbebauter Grundstücke.....	15
3.2 Bebaute Grundstücke	16
3.2.1 Preisniveau bebauter Grundstücke.....	16
3.2.2 Wohnflächenpreise bebauter Grundstücke	19
3.2.3 Erbbauzins	20
3.3 Wohnungs- und Teileigentum.....	21
3.4 Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	23
3.5 Sonstige Flächen	26
3.5.1 Hausnahes Gartenland	26
3.5.2 Gemeinbedarfsflächen	27
3.5.3 Wassergrundstücke	27
3.5.4 Fischzuchtgewässer	28
3.5.5 Ökologische Ausgleichsflächen.....	28
3.5.6 Windkraftanlagen	28
3.5.7 Abbauflächen.....	28
3.5.8 Landwirtschaftliche Objekte.....	28
3.5.9 Sportplätze / Freizeiteinrichtungen	28
3.5.10 Gewässerflächen.....	29
3.5.11 Deichflächen.....	29

3.5.12	Resthöfe.....	29
3.5.13	Außenbereich	29
3.5.14	Golfplatzflächen	29
3.5.15	Bauerwartungsland.....	30
3.5.16	Dauerkleingärten.....	30
3.5.17	Campingplätze.....	30
4	Bodenrichtwerte.....	31
5	Sanierungsgebiete	33
6	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	39
6.1	Indexreihen	39
6.2	Umrechnungskoeffizienten	41
6.3	Liegenschaftszins.....	44
6.4	Marktanpassungsfaktoren	46
6.5	Nutzungsentgelte.....	48
6.6	Mieten	50
6.6.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	50
6.6.2	Übersicht Wohnraummieten.....	52
Anlagen.....		53
	Geschäftsstellen Gutachterausschüsse Land Brandenburg.....	53
	Amtsfreie Gemeinden und Ämter LOS.....	54
	Grafik Gebietsstruktur LOS	58
	Bevölkerungsstand LOS.....	59
	Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen	61

Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 13. Mal eine Übersicht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Oder-Spree vor.

Die Grundlage für diesen Bericht bilden die durch den Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung, Auswertungen und Analysen dieser Sammlung sowie Gutachten und Recherchen zu speziellen Teilmärkten.

Zusammen mit der Bodenrichtwertkarte 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.

Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung Brandenburg mit Wirkung vom 01. Januar 2004 durch das Ministerium des Innern neu bestellt. Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Mitglieder beträgt 5 Jahre.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Fachgremium mit besonderer Kenntnis und Erfahrung in der Grundstückswertermittlung.

Zu den im Baugesetzbuch und der Gutachterausschussverordnung festgeschriebenen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören u. a.:

- ⇒ das Führen der Kaufpreissammlung,
- ⇒ die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- ⇒ die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- ⇒ Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten,
- ⇒ zusätzlich gemäß NutzEV und BKleinG die Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses.

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

Die in der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt auf dem Gebiet des Landkreises.

Jährlich zum Stichtag 1. Januar ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte. Diese in der Bodenrichtwertkarte erfassten Werte können in der Geschäftsstelle des Ausschusses eingesehen oder erfragt werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die Bodenrichtwertkarte käuflich zu erwerben.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Oder-Spree setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender	Schreiber Michael (<i>Vermessungswesen</i>)
stellvertretende Vorsitzende	Jänisch, Wolfgang (<i>Bauwesen</i>) Wagner, Gunter (<i>Vermessungswesen</i>)
ehrenamtliche Gutachter	<i>Grundstückswertermittlung / Architektur / Bauwesen / Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft</i> Jentsch, Kerstin Lanto, Gabriele Parduhn, Karola Weidner, Karin Wiebicke, Heike Czaja, Werner Dr. Grafe, Bernd Klauke, Axel Petruschke, Heinz-Peter Schröder, Ulrich Türk, Dietmar Weiß, Hans-Dieter Weidner, Eckhard Wiebicke, Sven <i>Finanzwesen</i> Dr. Kirchhoff, Gisa Maletti, Brigitte Pollack, Ute Knaus, Monika

1 Information über den Landkreis Oder-Spree

Der mit der Kreisgebietsreform im Dezember 1993 aus den ehemaligen Landkreisen Beeskow, Fürstenwalde und Eisenhüttenstadt sowie der kreisfreien Stadt Eisenhüttenstadt gebildete Landkreis Oder-Spree hat eine Fläche von 2.242,4 km² und erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 38 Gemeinden mit einer Gesamtzahl von 193.240 Einwohnern an. (Stand 2003) *Gebietsstrukturen, Verwaltungseinheiten und Einwohnerzahlen sind in den Anlagen ersichtlich.*

57 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde sowie im Ballungsgebiet 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 Höhenzügen zwischen 20 und 100 m ü. NN. Die für Brandenburg typischen ausgedehnten Wald- und Seengebiete sowie weite Feldfluren sind ein Anziehungspunkt für viele Erholungssuchende.

Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht.

Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete Bundesautobahn 12 durch den Landkreis zum Grenzübergang Frankfurt (Oder). Die Bundesstraßen 5, 87, 112, 168 und 246 mit einer Länge von 197 km, die Landstraßen mit 442 km sowie die Kreisstraßen mit einer Länge von ca. 275 km erschließen den Kreis für den gewerblichen- und den Individualverkehr.

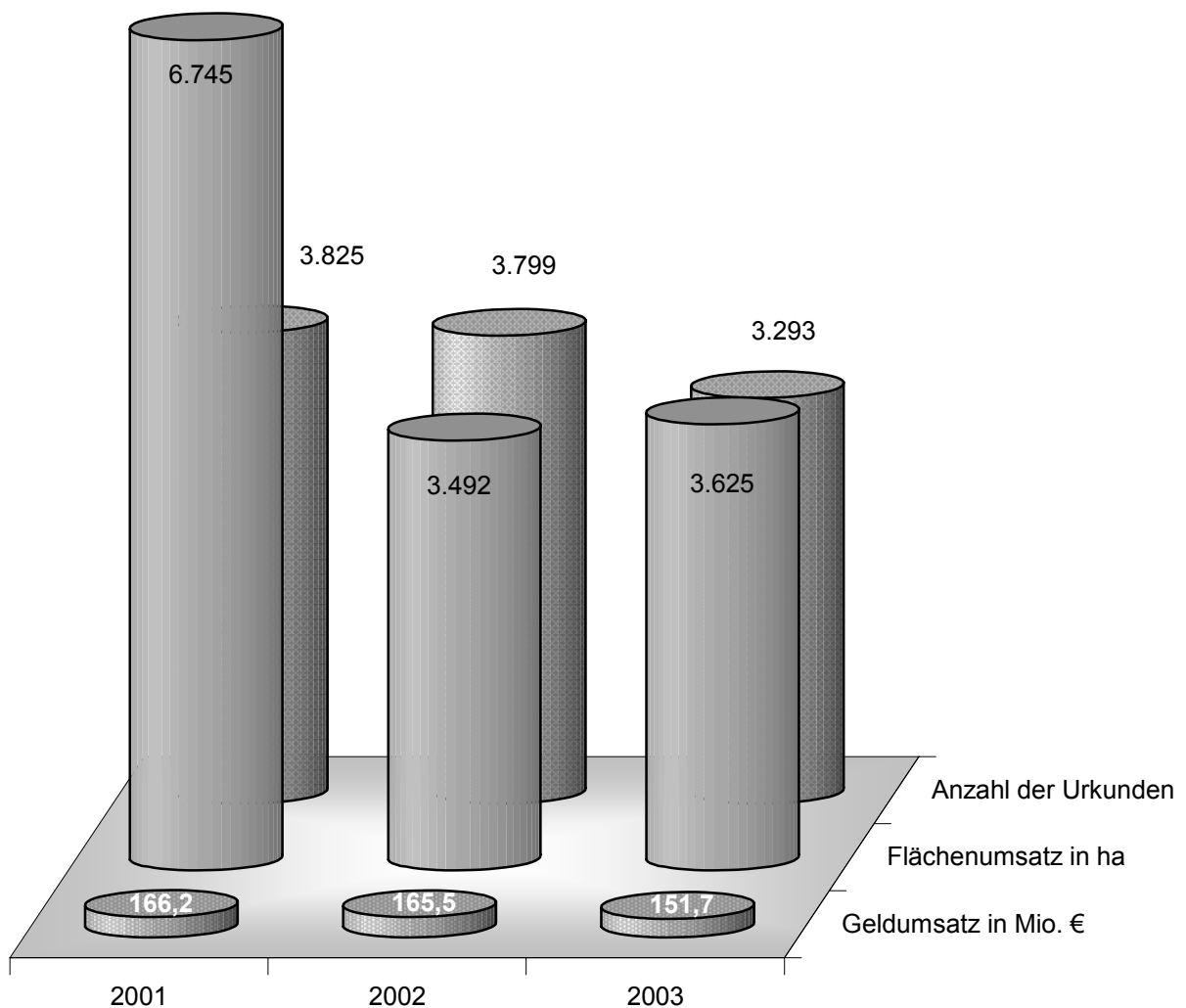
Strecken der Deutschen Bahn AG führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Berlin-Schöneweide/Lichtenberg.

Als Hauptwasserstraßen dienen die Spree, der Oder-Spree-Kanal und die Oder.

2 Gesamtumsätze und deren Entwicklung

Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich der Geschäftsstelle für die letzten 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2001	3.825	6.745	166,2
2002	3.799	3.492	165,5
2003	3.293	3.625	151,7



2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge im Geschäftsbereich

Im Berichtszeitraum 2003 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3.293 Erwerbsvorgänge für das Territorium durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 187 dieser Verträge (6 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

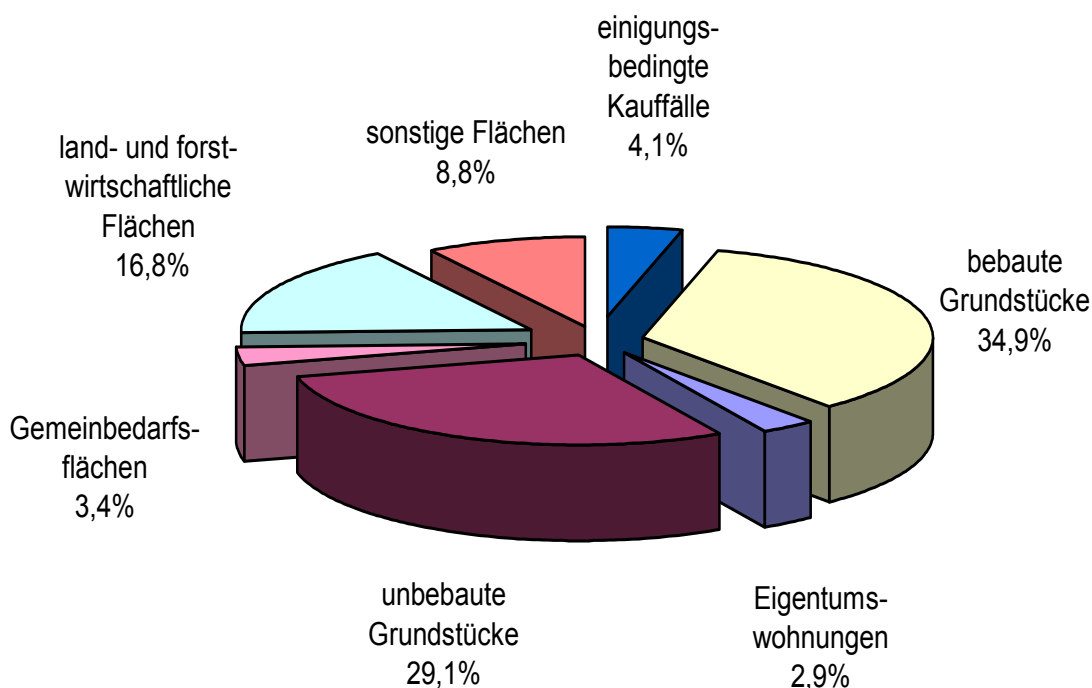
Die 3.106 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

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

zugeordnet und ausgewertet.

Für die einzelnen Teilmärkte ergeben sich folgende Anteile am Gesamtumsatz:

Anteile der einzelnen Grundstücksarten an den ausgewerteten Verträgen



Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge um ca. 7 % zurückgegangen.

Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 1994 – 2003. Land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind bei unbebaut miterfasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
1994	2.808	1.076	1.275	457	--
1995	3.224	1.289	1.092	351	492
1996	4.492	1.591	1.584	822	495
1997	3.663	1.452	1.005	236	970
1998	3.694	1.958	1.076	269	391
1999	3.426	1.759	972	281	414
2000	3.412	1.976	949	206	281
2001	3.180	1.184	917	148	329
2002	3.322	1.890	958	119	355
2003	3.106	1.805	1.083	89	129

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

- ❖ Engerer Verflechtungsraum zu Berlin (incl. Fürstenwalde)
- ❖ Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)
- ❖ Randlage zu den Mittelzentren
- ❖ Orte mit Fremdenverkehr / Naherholung
- ❖ Kleinstädte / Amtsgemeinden
- ❖ Dörfer

Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist auf der Seite 61 ersichtlich.

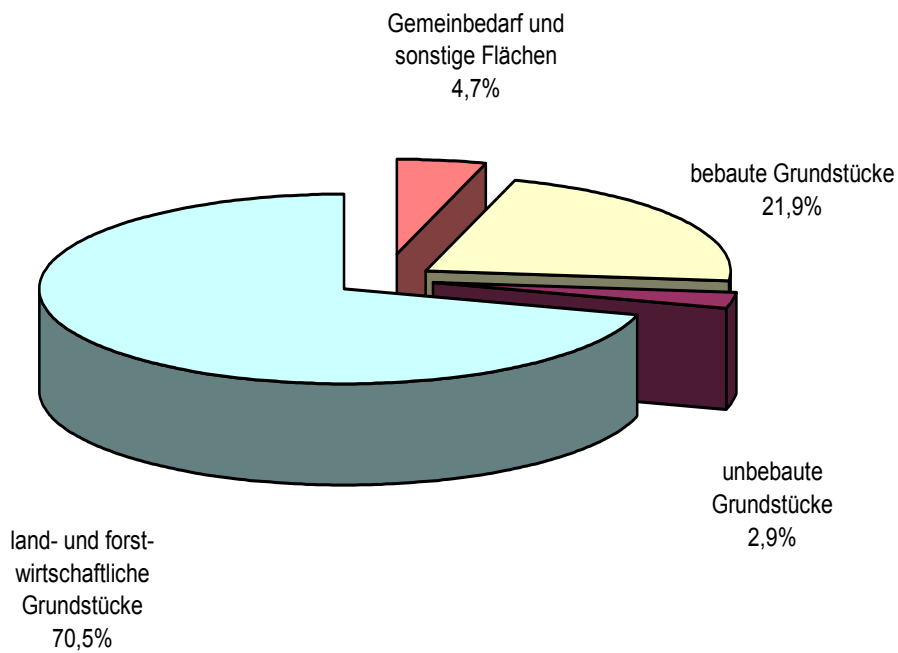
Auf die einzelnen Regionen entfallen folgende Anteile an der Anzahl der Kauffälle.

<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	36,4
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	9,2
Randlage zu den Mittelzentren	6,8
Orte mit Fremdenverkehr	12,7
Kleinstädte / Amtsgemeinden	6,7
Dörfer	28,2

2.2 Flächenumsatz im Geschäftsbereich

Im Verlaufe des Jahres 2003 wechselten 3.625 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Zum Vergleichszeitraum 2002 ist dies ein Anstieg um ca. 4 %.

Flächenumsatz nach Grundstücksart



Die Zuordnung zu den Regionen:

<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	23,1
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	3,1
Randlage zu den Mittelzentren	6,0
Orte mit Fremdenverkehr	12,5
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,0
Dörfer	50,3

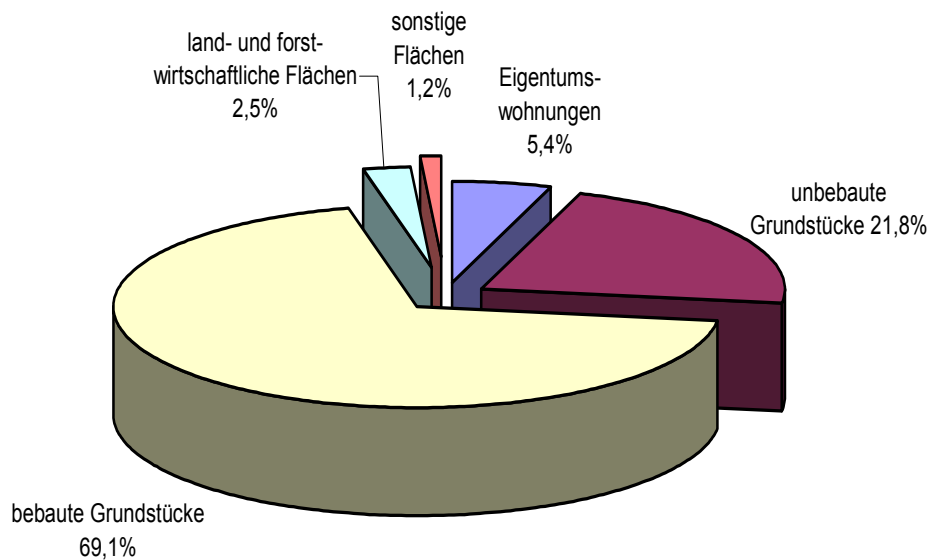
2.3 Geldumsatz im Geschäftsbereich

Auf dem Grundstücksmarkt des Kreises wurden im Berichtszeitraum 151,7 Millionen € umgesetzt.

Im Vergleich zum Zeitraum 2002 bedeutet dies einen Rückgang um ca. 9 %.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

Geldumsatz nach Grundstücksart

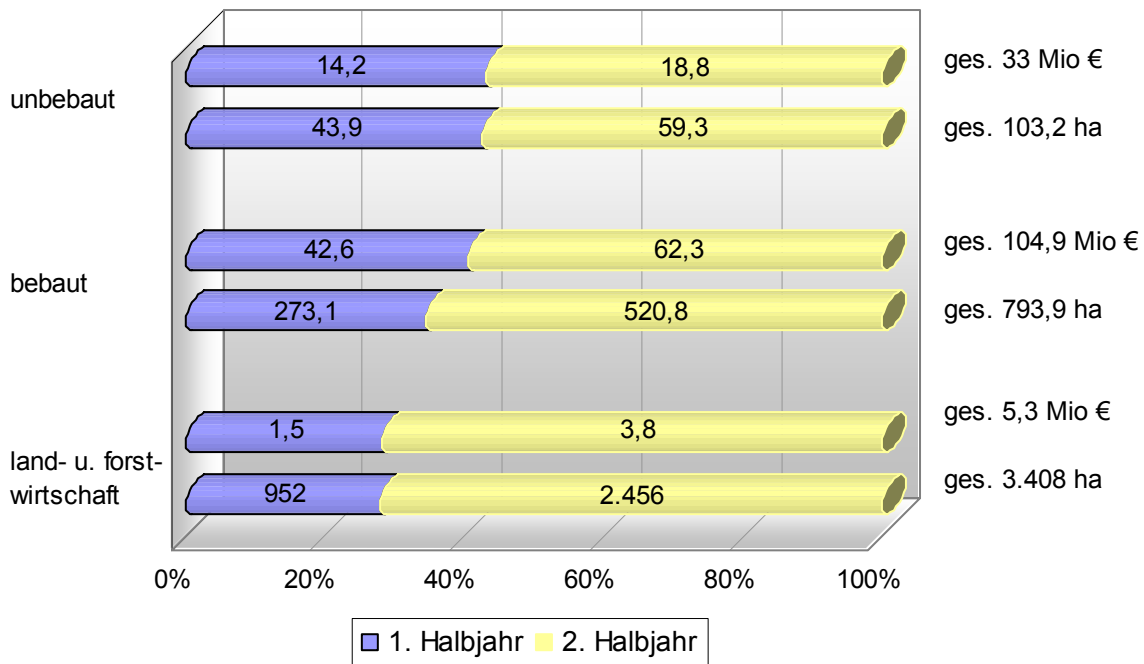


Bei der Zuordnung des Geldumsatzes zu den einzelnen Regionstypen wird eine Dominanz des Verflechtungsraumes mit Berlin sichtbar.

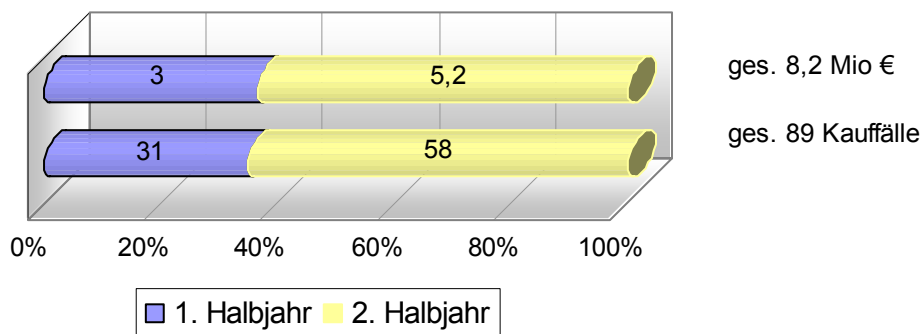
<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	49,9
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	8,7
Randlage zu den Mittelzentren	4,9
Orte mit Fremdenverkehr	17,9
Kleinstädte / Amtsgemeinden	4,2
Dörfer	14,4

2.4 Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes in den Halbjahren

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen



Eigentumswohnungen

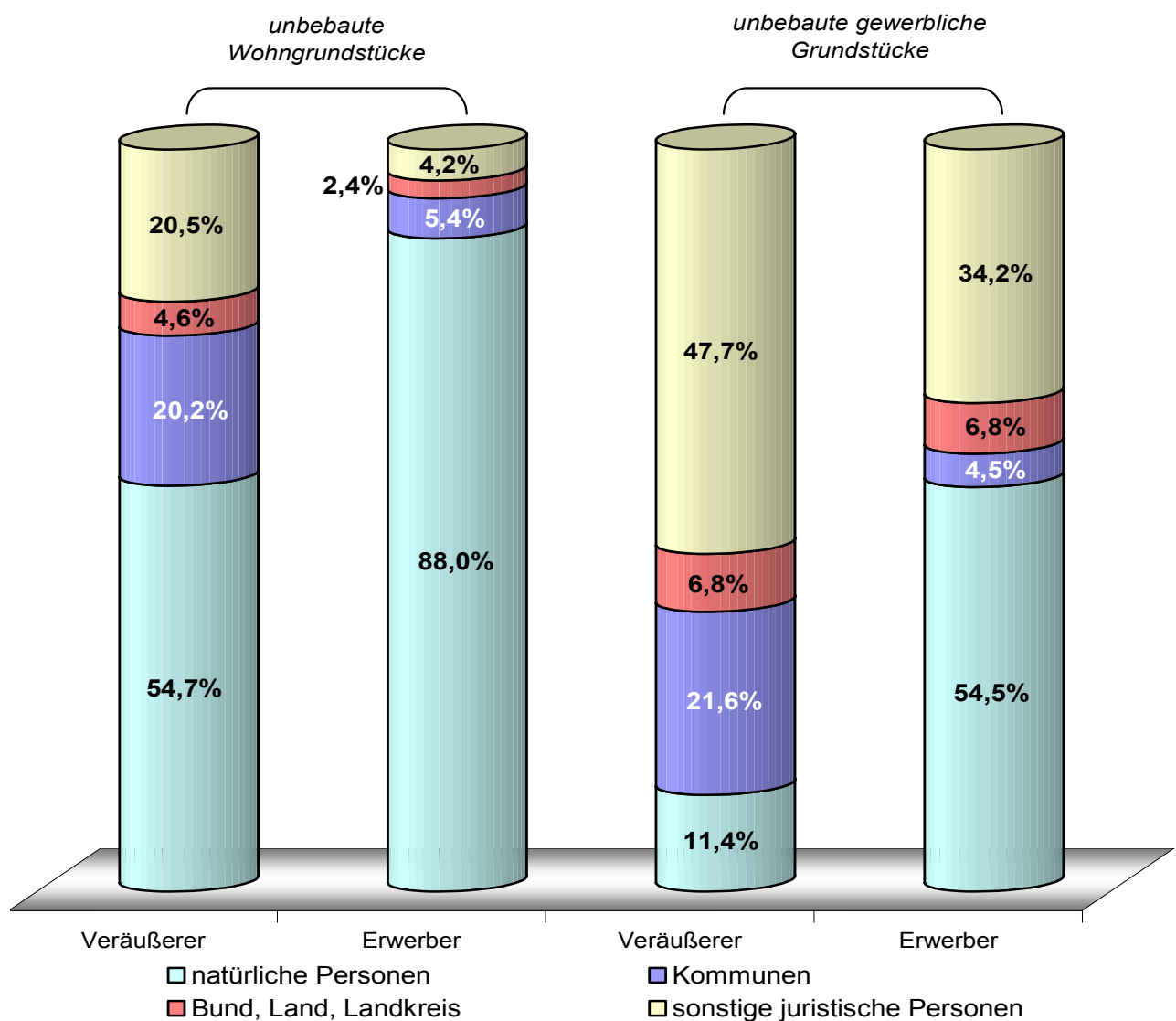


2.5 Marktteilnehmer

Um das Marktgeschehen einzelnen Teilnehmergruppen zuordnen zu können, wurden Veräußerer und Erwerber nachfolgenden Gruppen zugeordnet (ohne einigungsbedingte Kauffälle).

- ❖ natürliche Personen: Privatpersonen
- ❖ sonstige juristische Personen: z. B. GmbH, e.V., Stiftung
- ❖ Bund, Land, Landkreis
- ❖ Kommunen

Für Veräußerer und Erwerber ergeben sich die aufgeführten Anteile am Grundstücksmarkt



3 Grundstücksteilmärkte

3.1 Unbebaute Bauflächen

3.1.1 Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfreier Objekte

- ❖ Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- ❖ Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

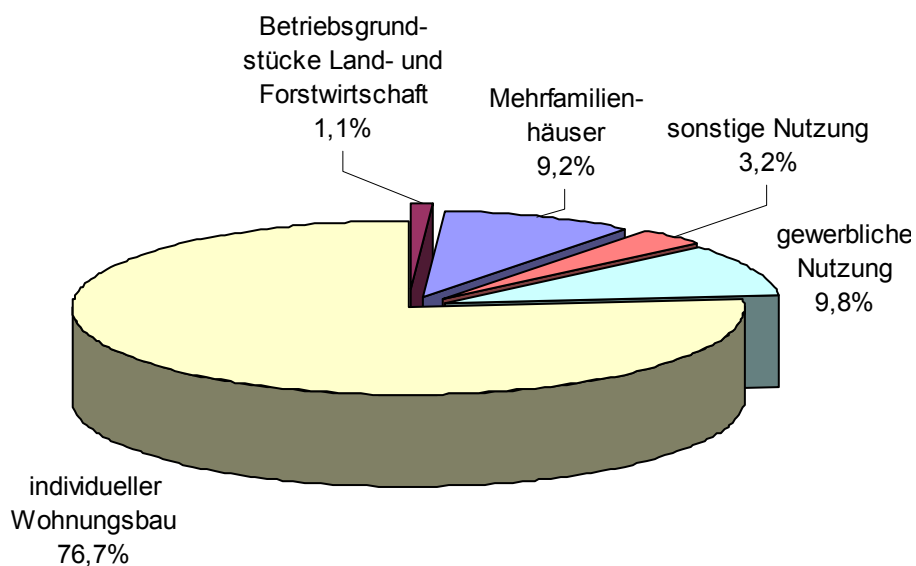
⇒ individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke	Individueller Wohnungsbau €/m ² Grundstücksfläche		
	Spanne		arithm. Mittel
	Min	Max	
Verflechtungsraum Berlin	14	155	65
Mittelzentren	35	90	65
Randlage zu Mittelzentren	18	61	41
Orte mit Fremdenverkehr	17	140	55
Kleinstädte / Amtsgemeinden	7	62	49
Dörfer	4	60	21

⇒ gewerbliche Nutzung

Der Teilmarkt der reingewerblich nutzbaren Flächen stellt sich zurückhaltend dar. Die erzielten Preise von 2,- bis 40,- €/m² waren aufgrund der schwachen Nachfrage und den daraus resultierenden Bedingungen nicht für das gesamte Kreisgebiet aussagekräftig. Bezüglich bevorzugter Gewerbestandorte wird auf die Bodenrichtwertkarte verwiesen.

Marktanteile an den Flächen selbständiger baureifer Grundstücke



3.1.2 Flächengrößen unbebauter Grundstücke

Die Flächengrößen unbebauter Baugrundstücke wurden für die nachfolgend ausgewählten Bodenrichtwertzonen in den Ballungsräumen und im ländlichen Bereich des Landkreises Oder-Spree im Zeitraum 2002 – 2003 wie folgt registriert.

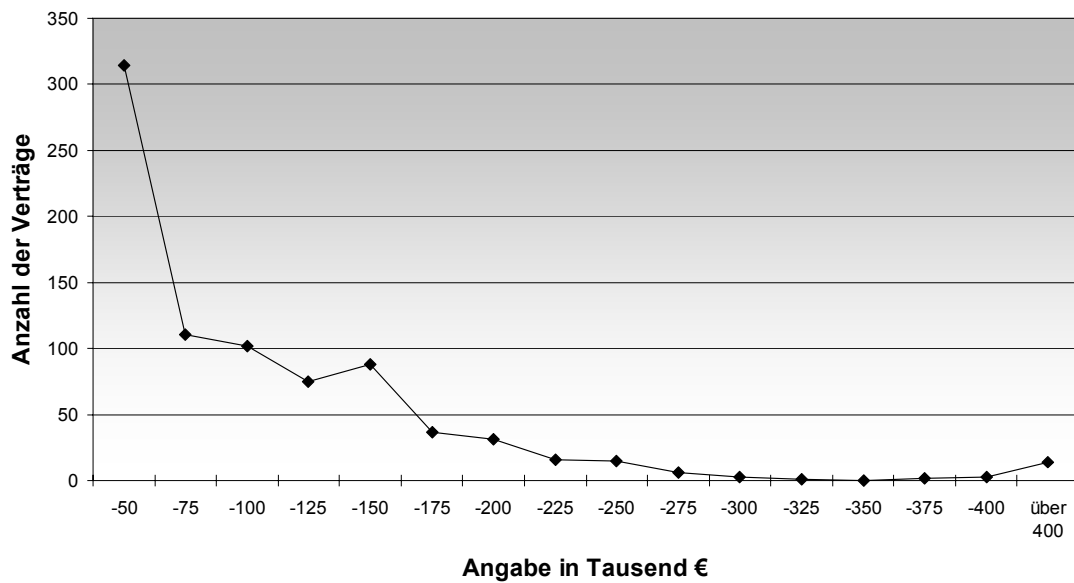
Ort / Ortsteil	BRW-Zone	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Schöneiche	02	400	1.200	850
„	03	400	1.500	750
„	04	450	1.300	800
Woltersdorf	05	540	1.300	850
„	06	600	1.400	880
„	07	200	1.400	850
Erkner	12	550	750	650
Fürstenwalde	34	400	1.200	700
„	41	430	980	600
„	43	250	1.100	600
Beeskow	57	480	1.000	650
Eisenhüttenstadt	63	440	900	600
Hartmannsdorf		800	1.600	1.000
Rauen (Ortslage)		500	1.900	1.200
Hasenfelde		800	1.200	800
Groß Eichholz		550	1.500	920
Storkow	17	430	850	650
Müllrose (westlich des Sees)		400	1.000	700
Neuzelle	(W*)	400	900	600
Spreehagen	(W*)	500	900	600
Görsdorf (b. Storkow)	(W*)	700	1.000	850
Beeskow	(W*)	450	850	650
Eisenhüttenstadt – RH	88	200	280	230
Eisenhüttenstadt – EFH	88	450	550	500

3.2 Bebaute Grundstücke

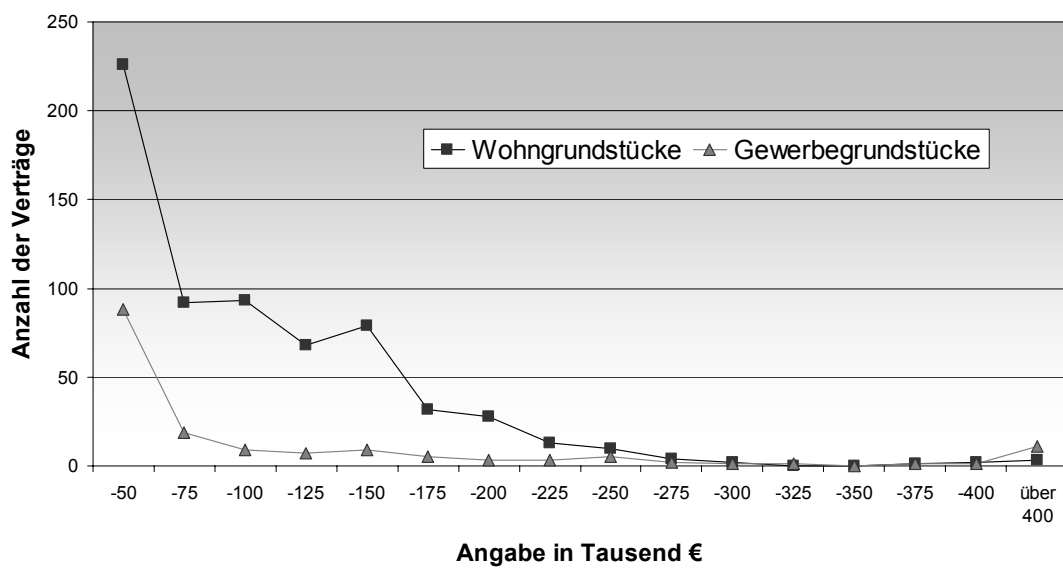
3.2.1 Preisniveau bebauter Grundstücke

Die nachfolgenden Grafiken stellen die Häufigkeit der Kauffälle bebauter Grundstücke in den einzelnen Preisklassen dar.

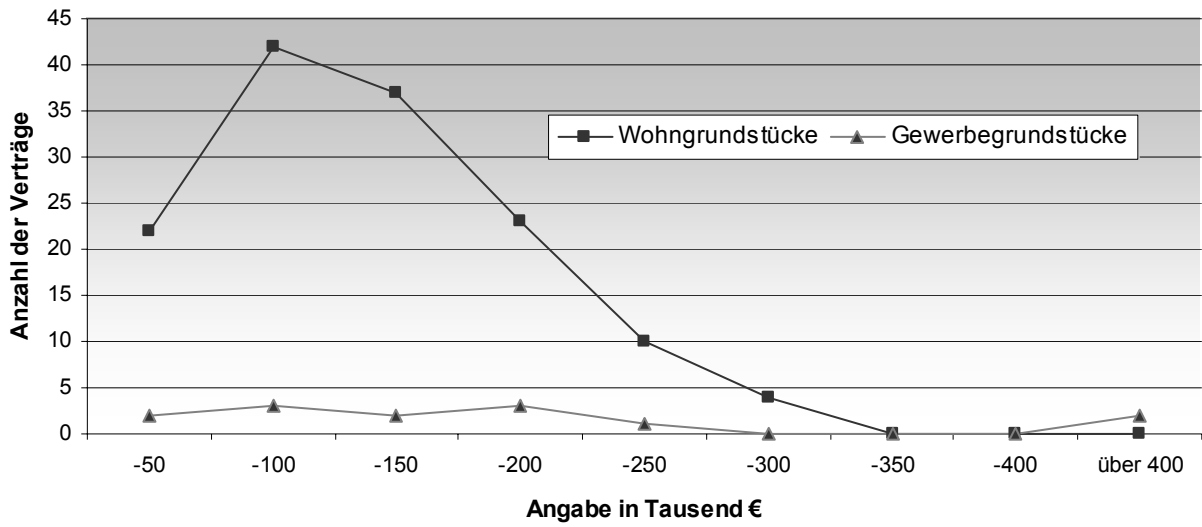
Gesamtübersichten



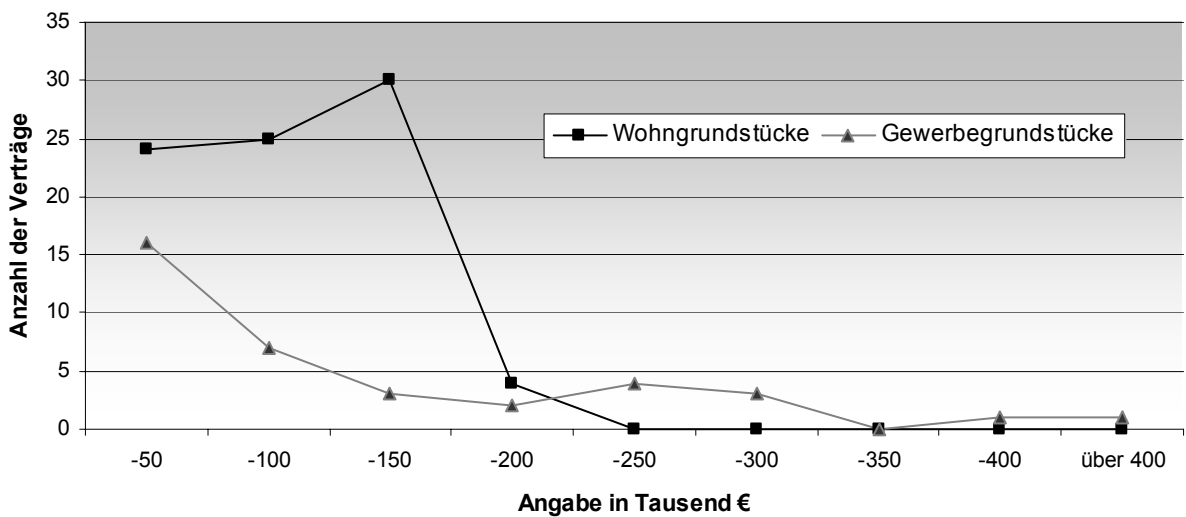
- getrennt nach Wohn- und Gewerbegrundstücken



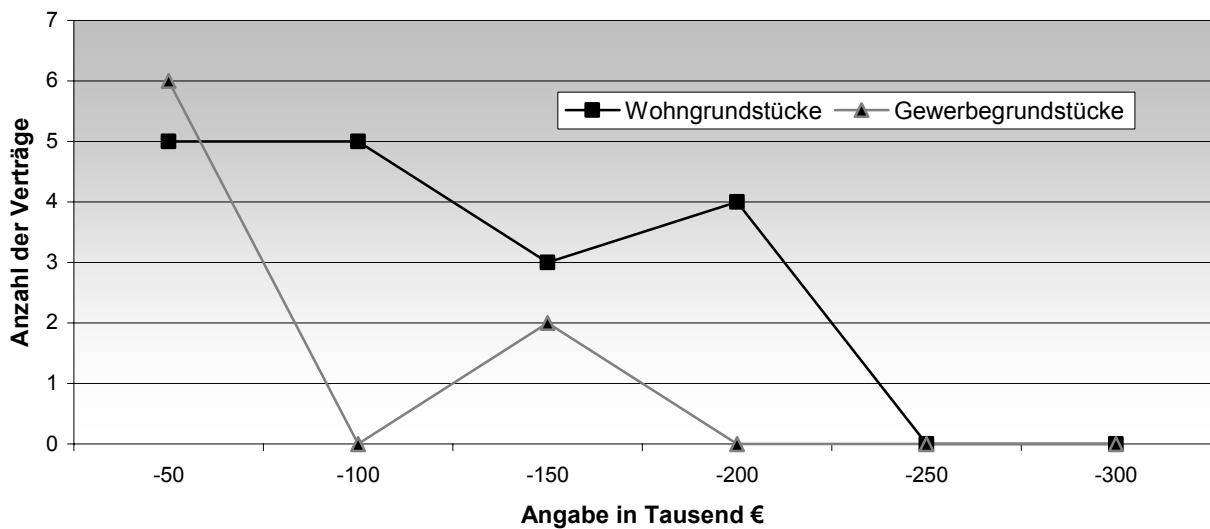
Raum Schöneiche, Woltersdorf und Erkner

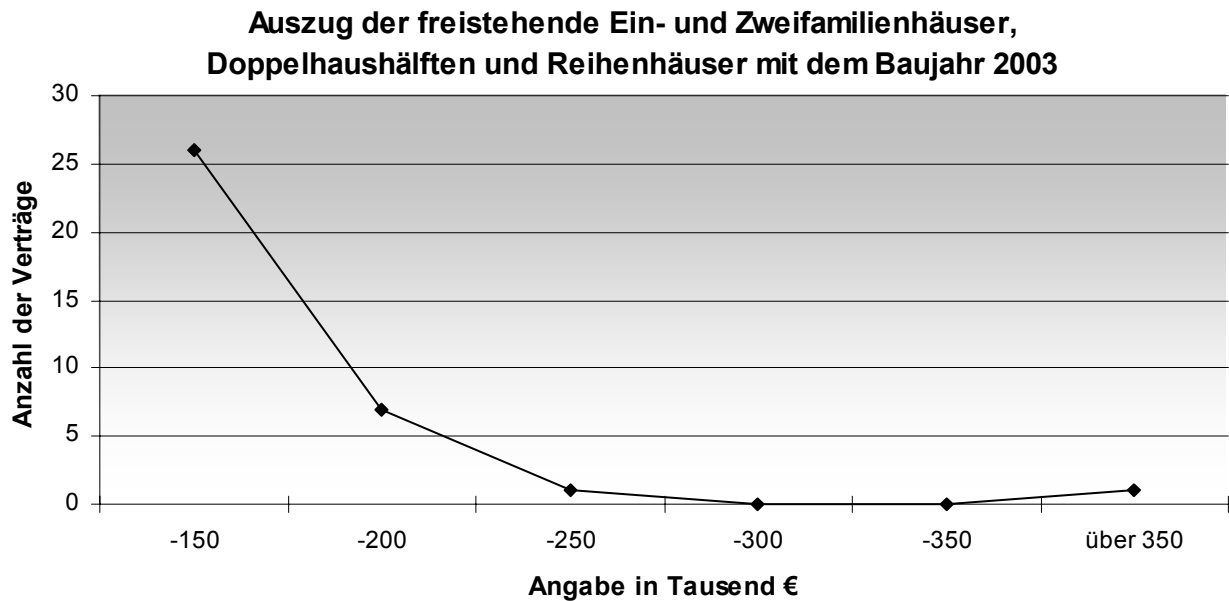
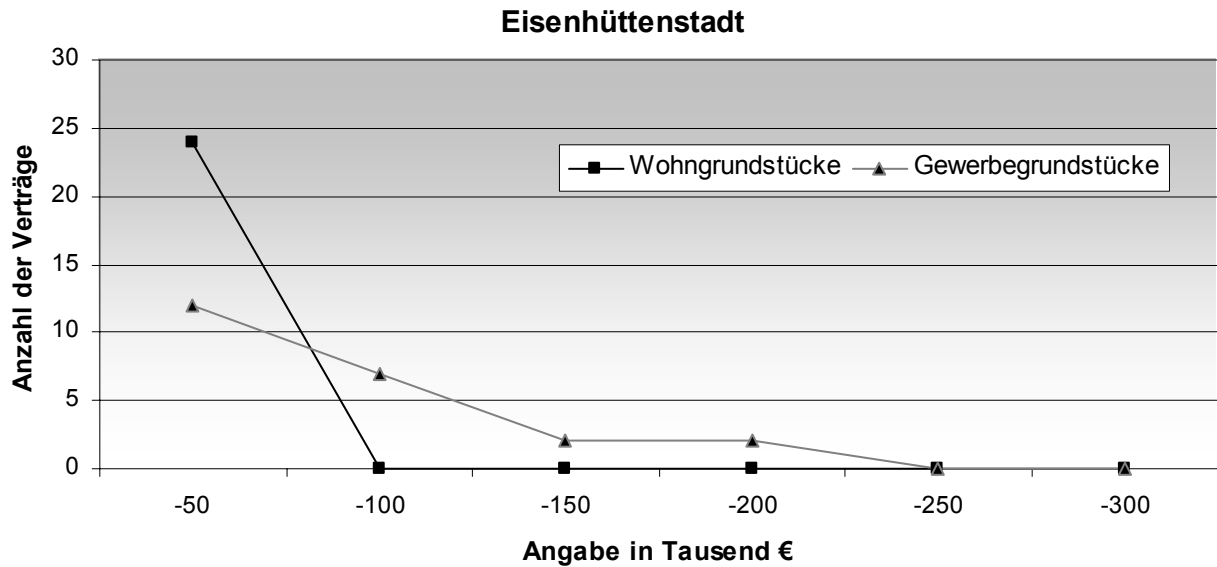


Fürstenwalde



Beeskow





Die Wohnflächen dieser Gebäudearten liegen im Mittel bei 105 m².

Die Grundstücksgrößen betragen im Mittel bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften 450 m² und bei freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern 900 m².

3.2.2 Wohnflächenpreise bebauter Grundstücke

Nach der Auswertung von 86 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2002 – 2003 ergeben sich die nachfolgenden Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile.

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	< = 1948	139 – 1.393	→	715,- €/m ² WF
	1949 – 1970	480 – 1.538	→	899,- €/m ² WF
	1971 – 1990	333 – 1.464	→	956,- €/m ² WF
	1991 – 1994	965 – 1.660	→	1.259,- €/m ² WF
	1995 – 2000	575 – 2.184	→	1.422,- €/m ² WF
	2001 – 2003	1.030 – 1.840	→	1.425,- €/m ² WF
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	< = 1948	546 – 903	→	670,- €/m ² WF
	1949 – 1994	--	→	--
	1995 – 2000	810 – 1.470	→	1.140,- €/m ² WF
	2001 – 2003	1.040 – 1.587	→	1.385,- €/m ² WF

Nach Auswertung von 160 Kauffällen des Zeitraumes 2002 – 2003 ergeben sich die nachfolgenden Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile.

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
Freistehende Einfamilienhäuser	< = 1948	128 – 694	→	382,- €/m ² WF
	1949 – 1970	230 – 941	→	576,- €/m ² WF
	1971 – 1990	533 – 1.001	→	807,- €/m ² WF
	1991 – 1994	875 – 1.242	→	1.052,- €/m ² WF
	1995 – 2000	720 – 1.362	→	1.079,- €/m ² WF
	2001 – 2003	753 – 1.422	→	1.100,- €/m ² WF
Zweifamilienhäuser	1870 – 1937	137 – 240	→	172,- €/m ² WF
Reihenhäuser	2002	1.173 – 1.715	→	1.583 €/m ² WF

3.2.3 Erbbauzins

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbauverträge registriert:

Jahr	Anzahl - unbebaut	Anzahl - bebaut
2000	27	4
2001	28	7
2002	16	8
2003	13	5

Die Flächen der veräußerten Grundstücke lagen zwischen 500 und 8.000 m², wobei die zur Doppelhaus- oder Eigenheimbebauung vergebenen Grundstücke im Wesentlichen Größen von 400 – 900 m² haben.

Als Erbbaurechtsgeber traten überwiegend die Kirchen und Gebietskörperschaften auf. Erbbaurechtsnehmer sind meist Privatpersonen.

Für die geplante Nutzung der Grundstücke als Eigenheimstandort wurde 2003 eine Spanne des Erbbauzinses von 4,0 – 4,5 % ermittelt. Der überwiegende Teil liegt bei 4,0 %.

Laufzeit der Verträge:

- bei Wohnbebauung ⇒ 90 – 99 Jahre
- bei gewerblicher Nutzung ⇒ 35 – 66 Jahre
- bei Erholungsnutzung ⇒ 30 Jahre

Für alle registrierten Verträge wurde eine Anpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex oder eine sonstige Wertanstiegsgrundlage vorgesehen.

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

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

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
350	822	236	267	281	206	148	119	89

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 36 und 140 m², wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 85 m² zu finden ist.

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

Das Preisniveau beträgt für

⇒ Stellplätze in Tiefgaragen	6.100 - 12.000 € pro Stellplatz
⇒ Stellplätze im Freien	2.100 - 3.100 € pro Stellplatz

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau 2003 stellen sich in den einzelnen Orten wie folgt dar:

(Die Preise verstehen sich als €/m² Wohnfläche inclusive Stellplatz oder Garage).

		<u>WF ca. m²</u>	<u>Preis €/m² WF</u>
Bad Saarow	Neubau	40 – 140	1.400 – 2.500
	Altbau	76 – 100	480 – 660
	Weiterveräußerungen Neubau	60 – 96	1.800
Beeskow	sanierter Altbau	60 – 95	710 – 1.200 (2002 – 2003)

Eisenhüttenstadt	sanierter Altbau	55 – 110	640 – 1.200	
	Neubau	62 – 64	1.100 – 1.600	
	Weiterveräußerungen san. Altbau	58 – 100	600 – 1.300	
Reichenwalde	Neubau	45 – 97	900 – 1.100	(2002 – 2003)
Fürstenwalde	sanierter Altbau	64 – 92	1.200 – 1.700	(2002 – 2003)
	Neubau	54 – 78	1.300 – 1.600	(2002 – 2003)
Grünheide	Neubau	45 – 106	820 – 1.800	
Schöneiche	Weiterveräußerungen Neubau	54 – 68	800 – 1.300	
Storkow	Neubau	56 – 84	1.100 – 1.300	

3.4 Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

2003 registrierte der Gutachterausschuss

- 223 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 118 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 5 Kauffälle für landwirtschaftliche Betriebe (Höfe u. a.)

Die Flächen- und Geldumsätze stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Nutzfläche		forstwirtschaftliche Nutzfläche	
1999	551,2 ha	→ 1,1 Mio. €	1.005,7 ha	→ 1,3 Mio. €
2000	732,0 ha	→ 2,3 Mio. €	521,4 ha	→ 0,6 Mio. €
2001	847,3 ha	→ 1,3 Mio. €	3.288,3 ha	→ 3,2 Mio. €
2002	873,7 ha	→ 1,2 Mio. €	1.166,3 ha	→ 1,0 Mio. €
2003	636,4 ha	→ 1,2 Mio. €	1.061,5 ha	→ 1,1 Mio. €

Aus den Kauffällen des Jahres 2003 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau:

- für **Ackerland** 0,09 – 0,50 €/m² ➤ bei Ackerzahlen von 9 – 56
Kaufpreismittel ➤ 0,20 €/m²
- für **Grünland** 0,02 – 0,52 €/m² ➤ bei Grünlandzahlen von 12 – 52
Kaufpreismittel ➤ 0,18 €/m²

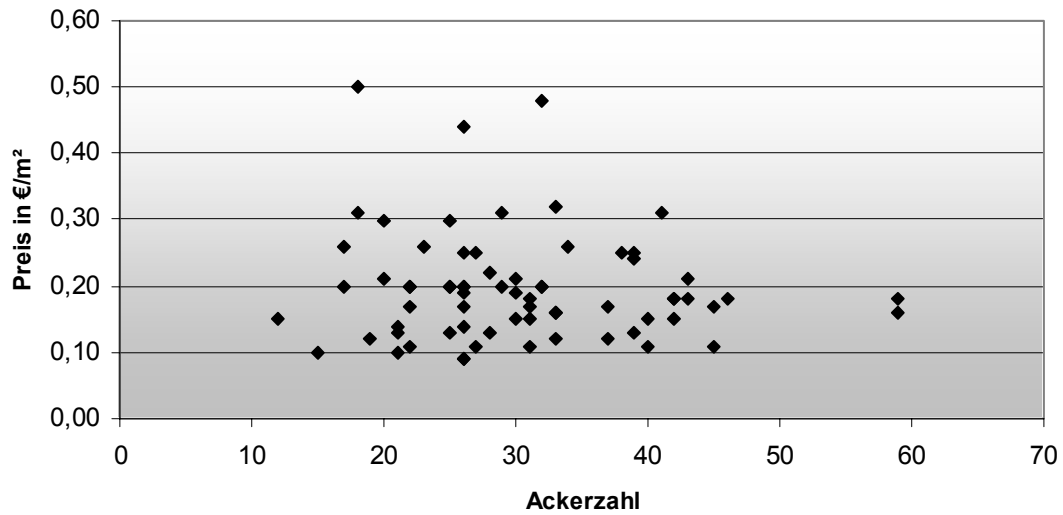
Eine Abhängigkeit des Preises von der Bodenqualität und von der Flächengröße konnte für Ackerland wie auch für Grünland nicht festgestellt werden, siehe nachfolgende Diagramme.

- für **forstwirtschaftliche Nutzflächen** 0,02 – 0,53 €/m²
Kaufpreismittel ➤ 0,10 €/m²

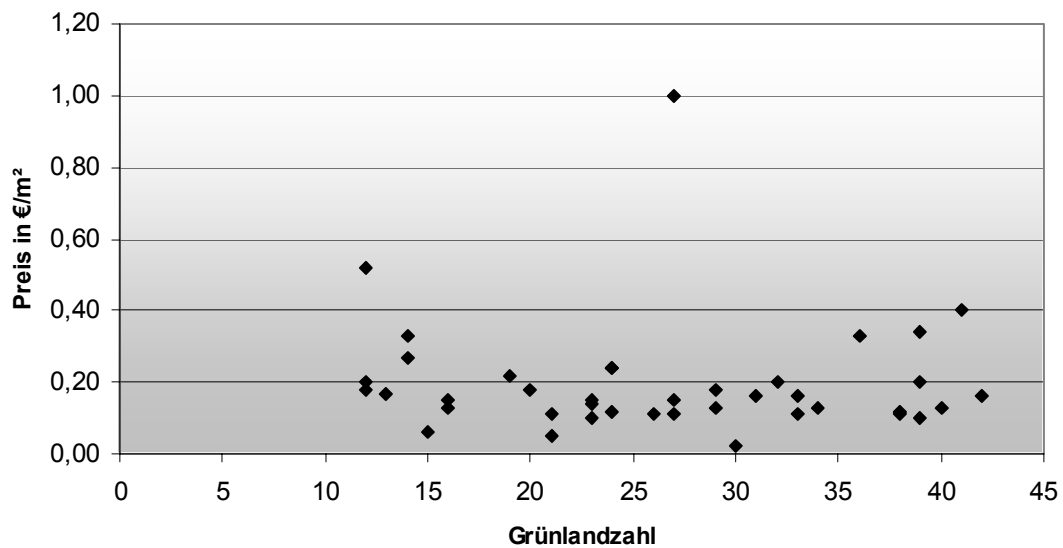
Für **begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft**, d. h. in unmittelbarer Ortsrandlage, wurden 72 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag hier bei 0,10 – 4,00 €/m².

- Kaufpreismittel ➤ 0,66 €/m²

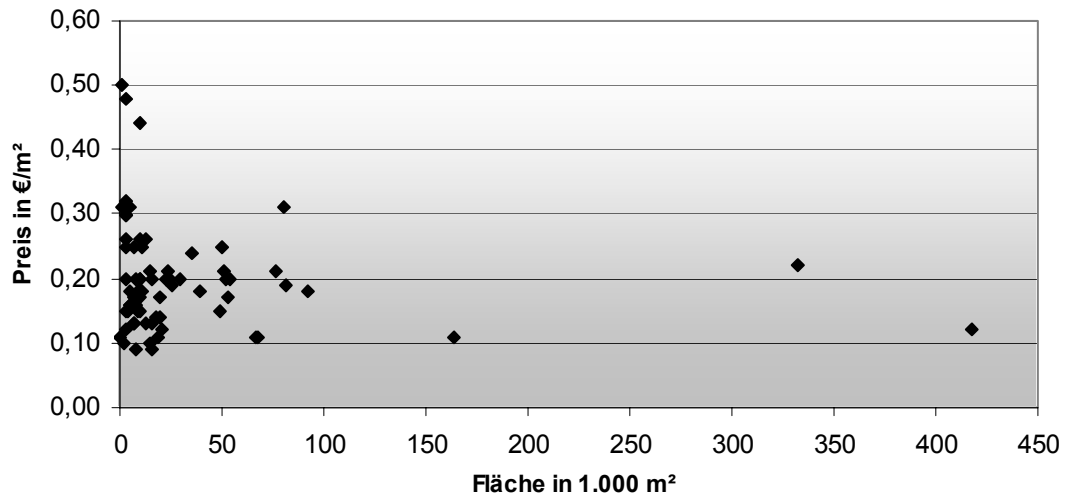
Abhängigkeit Preis / Ackerzahl



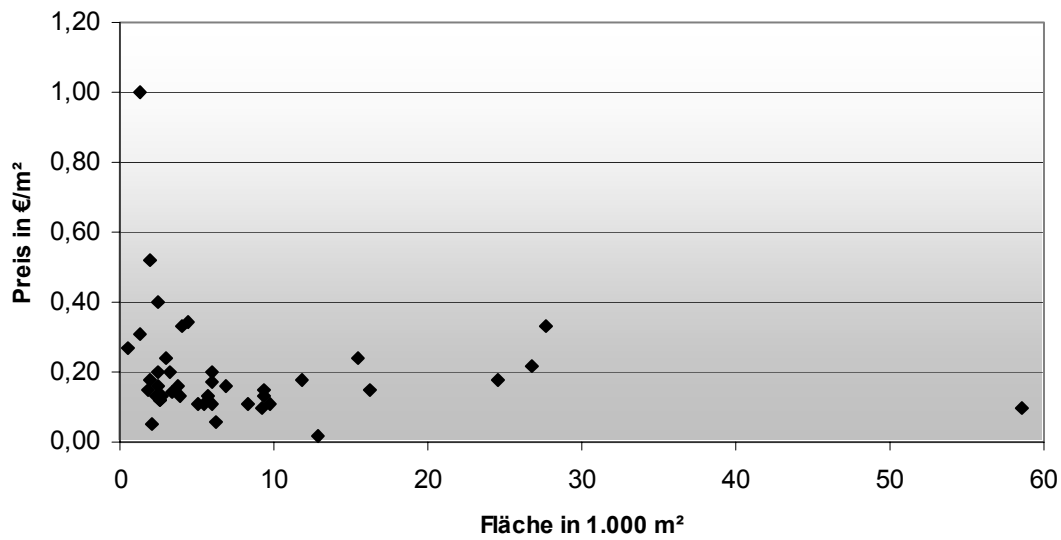
Abhängigkeit Preis / Grünlandzahl



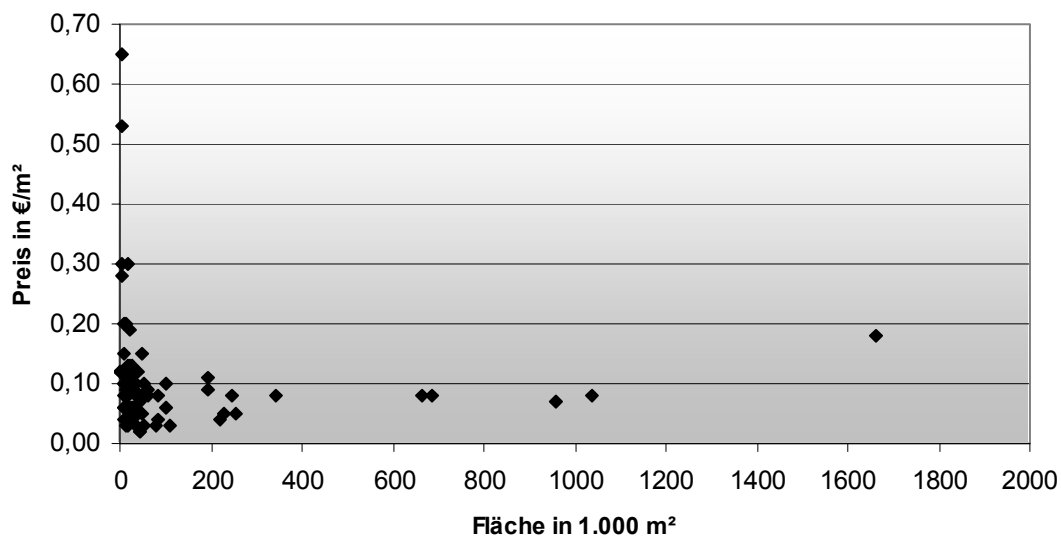
Abhängigkeit Preis / Ackerfläche



Abhängigkeit Preis / Grünlandfläche



Abhängigkeit Preis / Forstwirtschaftliche Nutzfläche



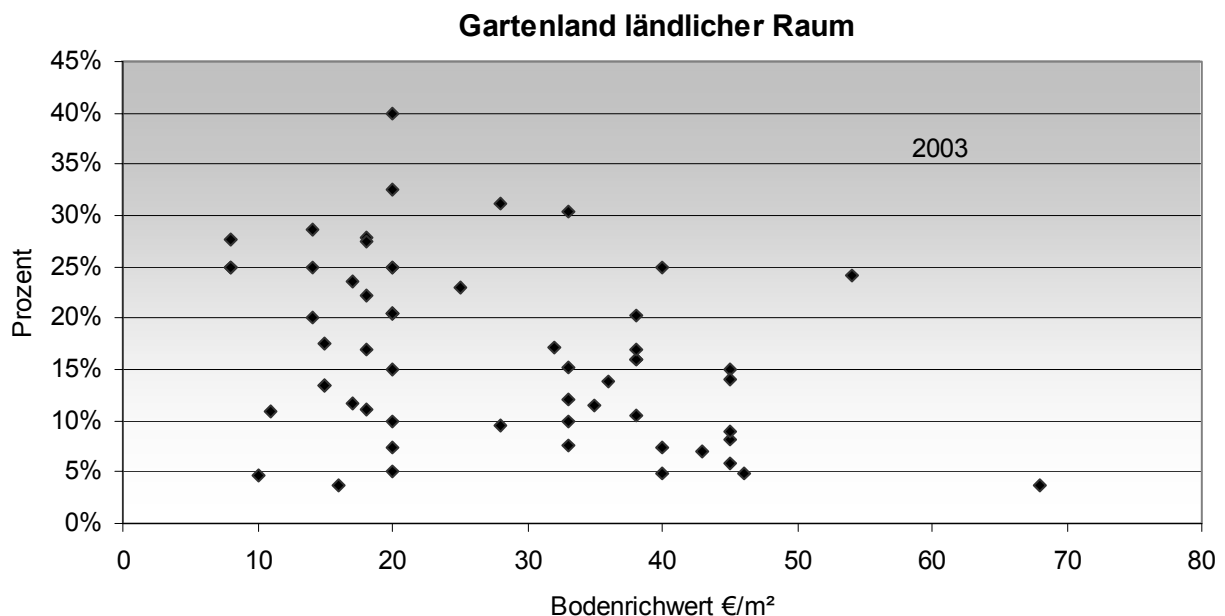
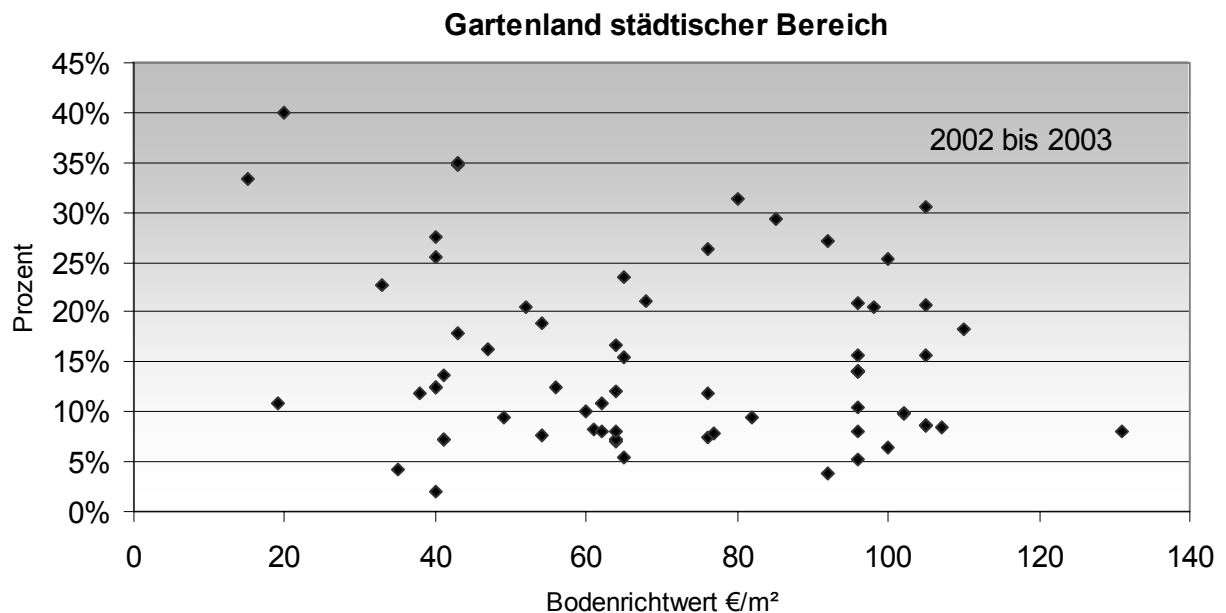
3.5 Sonstige Flächen

3.5.1 Hausnahes Gartenland

Für den Teilmarkt des hausnahen Gartenlandes registrierte der Gutachterausschuss im Geschäftsjahr 85 Kauffälle. Aus dem städtischen Bereich wurden 27 Kauffälle und aus dem ländlichen Bereich 58 Kauffälle ausgewertet.

Das Preisniveau im städtischen Bereich liegt zwischen 0,51 und 26,00 €/m² und im ländlichen Bereich bei 0,36 – 18,00 €/m².

Die nachfolgenden Diagramme stellen die Kaufpreise des hausnahen Gartenlandes in Prozent vom Bodenrichtwert dar.



3.5.2 Gemeinbedarfsflächen

2003 wurden 105 Kauffälle für Flächen des Gemeinbedarfs registriert. Aus diesem Teilmarkt kristallisieren sich die einzelnen Gruppen wie folgt heraus:

Bei 82 Kauffällen von *Verkehrsflächen* wurden Preise von 0,36 – 1,00 €/m² registriert. In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich eine Preisspanne von 1 – 17 %, bei einem Mittelwert von 5 %.

Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus 4 Kauffällen zu 0,72 – 11,00 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 3 – 17 %, mit einem Mittelwert von 9 %.

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden 8 Kauffälle des Zeitraumes 2001 – 2003 mit Bodenpreisen von 2,50 – 15,40 €/m² ausgewertet. In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich ein Mittel von 28 %.

Die Kauffälle von *Friedhofsflächen* im ländlichen Raum lagen im Zeitraum 1996 – 2003 bei 0,26 – 3,07 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich ein Mittelwert von 9 %.

Arrondierungsflächen für Deponieerweiterungen, Recyclinganlagen, bisher land- und forstwirtschaftliche Flächen, wurden im Zeitraum 2000 – 2003 mit Preisen von 0,15 – 2,20 €/m² registriert.

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für *Straßenaus- und Neubau sowie Radwegbau und Alleebepflanzungen* wurde das Preisniveau ohne Nebenentschädigung aus 111 Kauffällen in der Spanne von 0,10 – 1,07 €/m² für Flächengrößen zwischen 20 m² und 12 ha registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei 0,40 €/m².

Für Flächen, die im Rahmen des Oderdeichprogrammes im Zeitraum 2003 für *Naturschutz und Landschaftspflege* erworben wurden, lagen die Bodenpreise bei 0,08 – 0,23 €/m².

3.5.3 Wassergrundstücke

Nach Auswertung der im Zeitraum 2002 – 2003 registrierten 40 Kauffälle für Wassergrundstücke wurde festgestellt, dass das Preisniveau dieser Grundstücke in attraktiven Lagen bis maximal zum doppelten Wert der Grundstücke ohne Gewässeranbindung ansteigen kann. Der Mittelwert lag bei 163 %. Die Wassergrundstücke sind gefragte Objekte an den Seen des Berliner Randgebietes und ausgesuchter Standorte im Landkreis.

3.5.4 Fischzuchtgewässer

Für die zur Fischzucht dienenden Gewässer lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2000 – 2003 zwischen 0,04 und 0,25 €/m².

3.5.5 Ökologische Ausgleichsflächen

Das Preisniveau für diese Flächen lag im Zeitraum 2003 bei 0,51 – 1,98 €/m².

3.5.6 Windkraftanlagen

Hier wurden bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen Kaufpreise von 0,40 – 19,20 €/m² für den Zeitraum 1998 – 2003 registriert.

3.5.7 Abbauflächen

Nach Auswertung des Zeitraumes 1998 – 2003 zeichnet sich das Preisniveau, ohne Wert des Bodenschatzes für Kiesabbauflächen mit 0,30 – 1,66 €/m² und für Sandabbauflächen mit 0,08 – 0,20 €/m² ab.

3.5.8 Landwirtschaftliche Objekte

In den Geschäftsjahren 2000 – 2003 wurden 55 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag bei 1,- bis 13,- €/m².

3.5.9 Sportplätze / Freizeiteinrichtungen

Für Sportplätze und sonstige Freizeiteinrichtungen registrierte der Gutachterausschuss aus den Verkäufen der Jahre 2002 – 2003 Preise von 0,50 – 6,40 €/m² für Flächengrößen in der Spanne von 700 – 25.000 m².

3.5.10 Gewässerflächen

Im Zeitraum 2001 – 2003 wurden 47 Kauffälle für Gewässerflächen mit einer Preisspanne von 0,04 – 0,33 €/m² registriert. Die Flächengrößen lagen bei 0,3 – 955,0 ha.

3.5.11 Deichflächen

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden 14 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag in der Spanne von 0,08 – 0,23 m², bei einem Mittelwert um 0,16 €/m².

3.5.12 Resthöfe

Nach Auswertung der Kauffälle von Resthöfen, ländliche Hofstelle ohne landwirtschaftliche Nutzflächen, mit Innenbereichsflächen in Größen von 2.400 – 4.700 m² ergibt sich aus 10 Kauffällen des Zeitraumes 2000 – 2003 für den Bodenwert eine Spanne von 29 – 77 % des Bodenrichtwertes. Der Mittelwert lag bei 50 % des Bodenrichtwertes.

3.5.13 Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2000 – 2003 lagen 23 Kauffälle bebauter Wohngrundstücke im Außenbereich vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 10 – 67 %. Der Mittelwert ergab sich bei 40 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen bei ca. 100 – 6.200 m².

3.5.14 Golfplatzflächen

Für Golfplatzflächen wurden im Zeitraum 1996 – 2003 Preise von 0,40 – 3,00 €/m² registriert.

3.5.15 Bauerwartungsland

Nach der Auswertung von 58 Kauffällen des Zeitraumes 2002 – 2003 wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes wie folgt ermittelt:

<u>Entwicklungsstufe</u>	<u>Spanne %</u>	<u>Mittelwert %</u>
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	3 – 14	8
2 = qualifizierte Bauerwartung	7 – 54	27
3 = Rohbauland	21 - 77	46

Unter 1 sind die Kauffälle ausgewertet, welche auf Grund ihrer Lage und Struktur eine Bauerwartungshaltung begründen, im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen sind.

Mit 2 sind Kauffälle belegt, welche auf Grund ihrer Lage in Bereichen, welche im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen sind, eine qualifizierte Bauerwartung begründen, bis zur Baureife jedoch noch die konkrete Bepanung und Erschließung erforderlich ist.

Unter 3 sind die Kauffälle ausgewertet, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind, deren Bodenordnung und Erschließung jedoch noch nicht erfolgt ist.

3.5.16 Dauerkleingärten

Der erzielte Bodenpreis für 19 Kauffälle von Dauerkleingärten lag im Auswertzeitraum 2003 bei 0,20 – 8,00 €/m². Die zugehörigen Flächen liegen bei 300 – 5.400 m².

3.5.17 Campingplätze

Aus dem Zeitraum 2002 – 2003 lagen 6 Kauffälle für Campingplatzflächen mit einem Bodenpreisniveau von 0,38 – 7,65 €/m² vor.

4 Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr zum Stichtag 1. Januar, 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 1. Januar 2004 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 14. Januar 2004 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht (siehe Abb. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

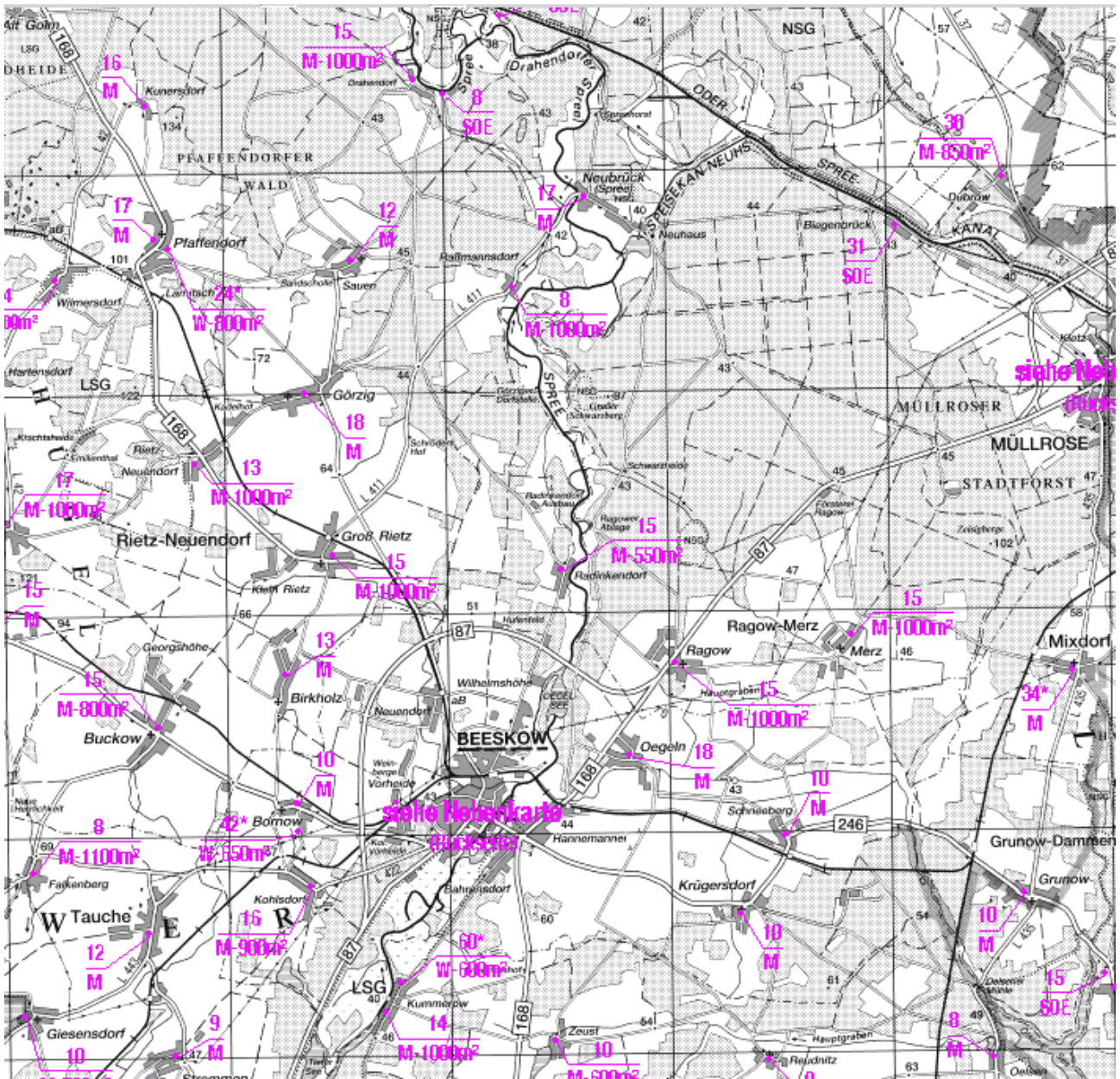
Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

Die Bodenrichtwerte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt Oder-Spree in Beeskow, Frankfurter Straße 22 (Telefon: 35 17 10 – 12) öffentlich ausgelegt.

Es besteht die Möglichkeit, mündliche oder schriftliche Richtwertauskünfte direkt bei der Geschäftsstelle zu erhalten oder die Bodenrichtwertkarte käuflich zu erwerben.

Abbildung:

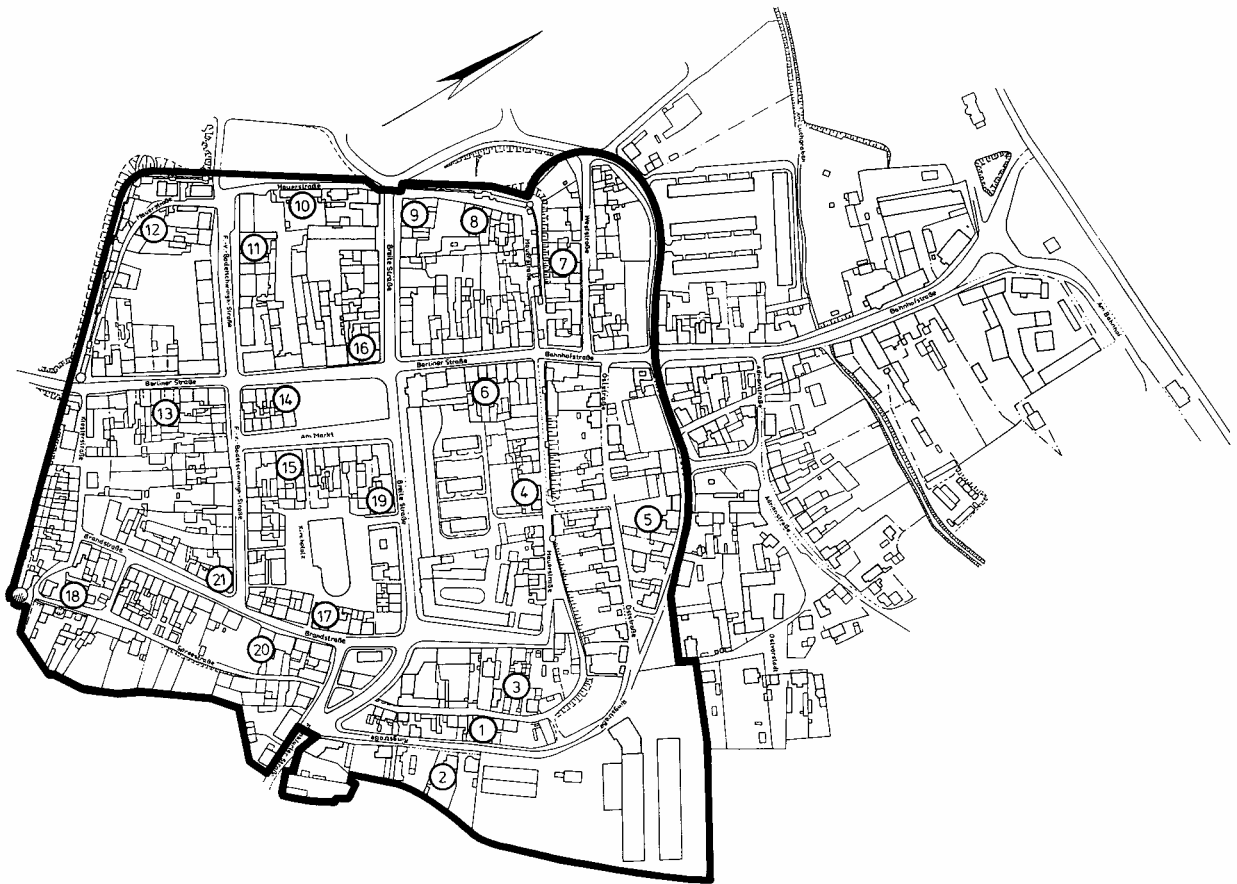
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



5 Sanierungsgebiete

Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte, in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

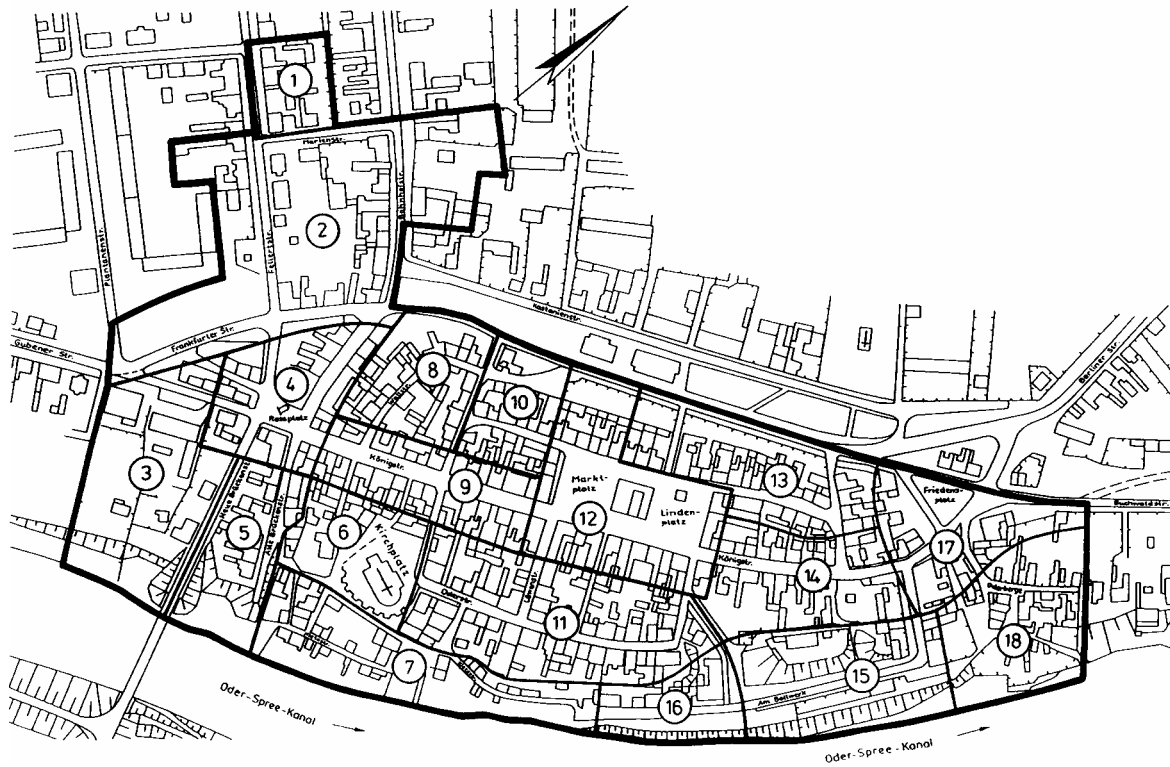
Sanierungsgebiet Beeskow



Nr.	GFZ	Gewerbeanteil in %
1	0,5	0
2	0,3	0
3	0,6	0
4	0,6	0
5	0,4	0
6	0,9	75
7	0,7	0
8	1,0	0
9	0,6	10
10	0,7	0
11	1,6	30

Nr.	GFZ	Gewerbeanteil in %
12	0,7	0
13	1,2	70
14	1,9	50
15	2,0	50
16	1,7	40
17	1,6	0
18	1,2	0
19	1,8	50
20	1,1	0
21	2,3	30

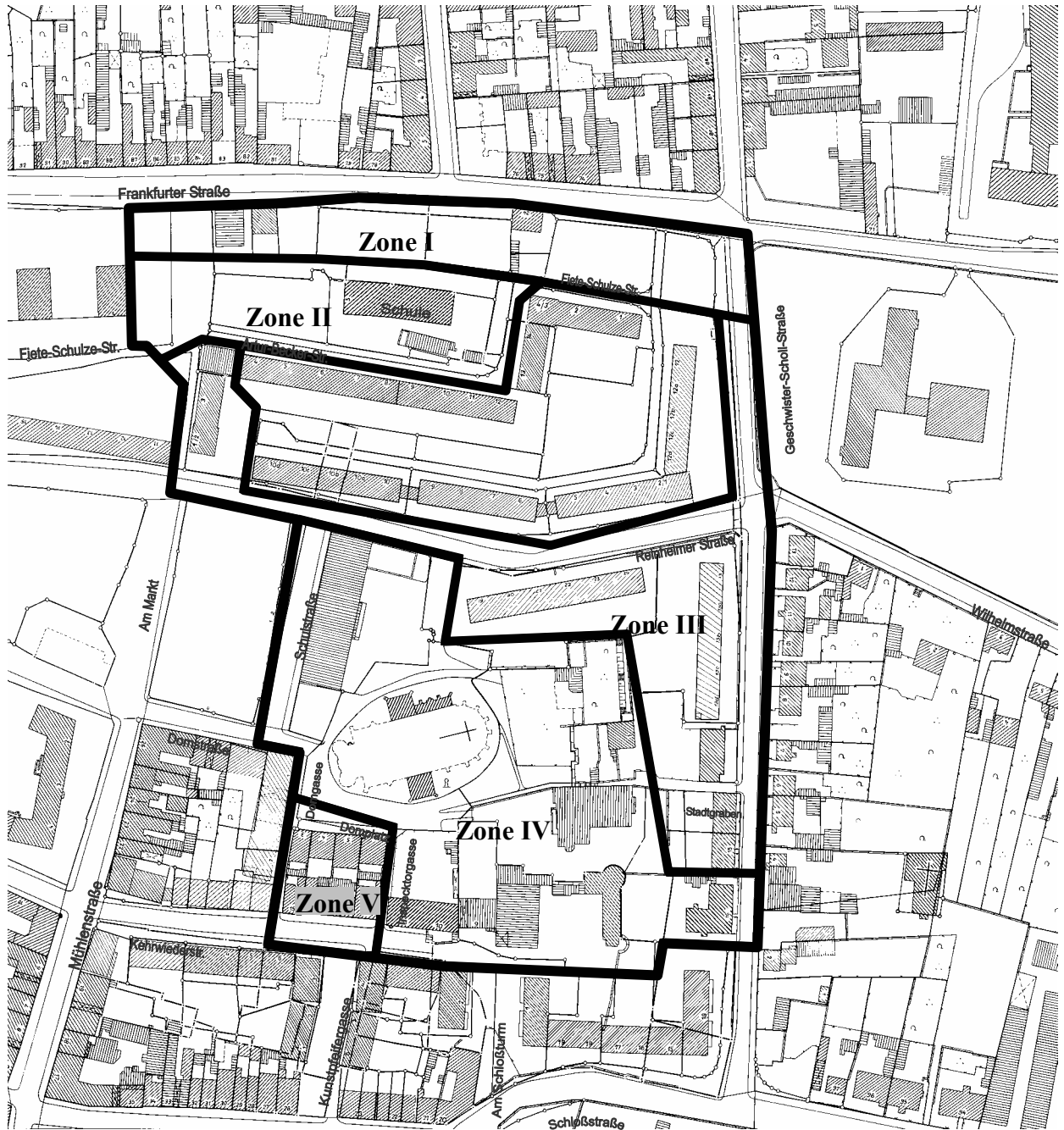
**Zoneneinteilung Sanierungsgebiet „Fürstenberg“
Eisenhüttenstadt**



Zone Nr.	GFZ
1	1,2
2	0,6
3	0,5
4	0,8
5	1,1
6	0,6
7	0,5
8	0,8
9	1,6

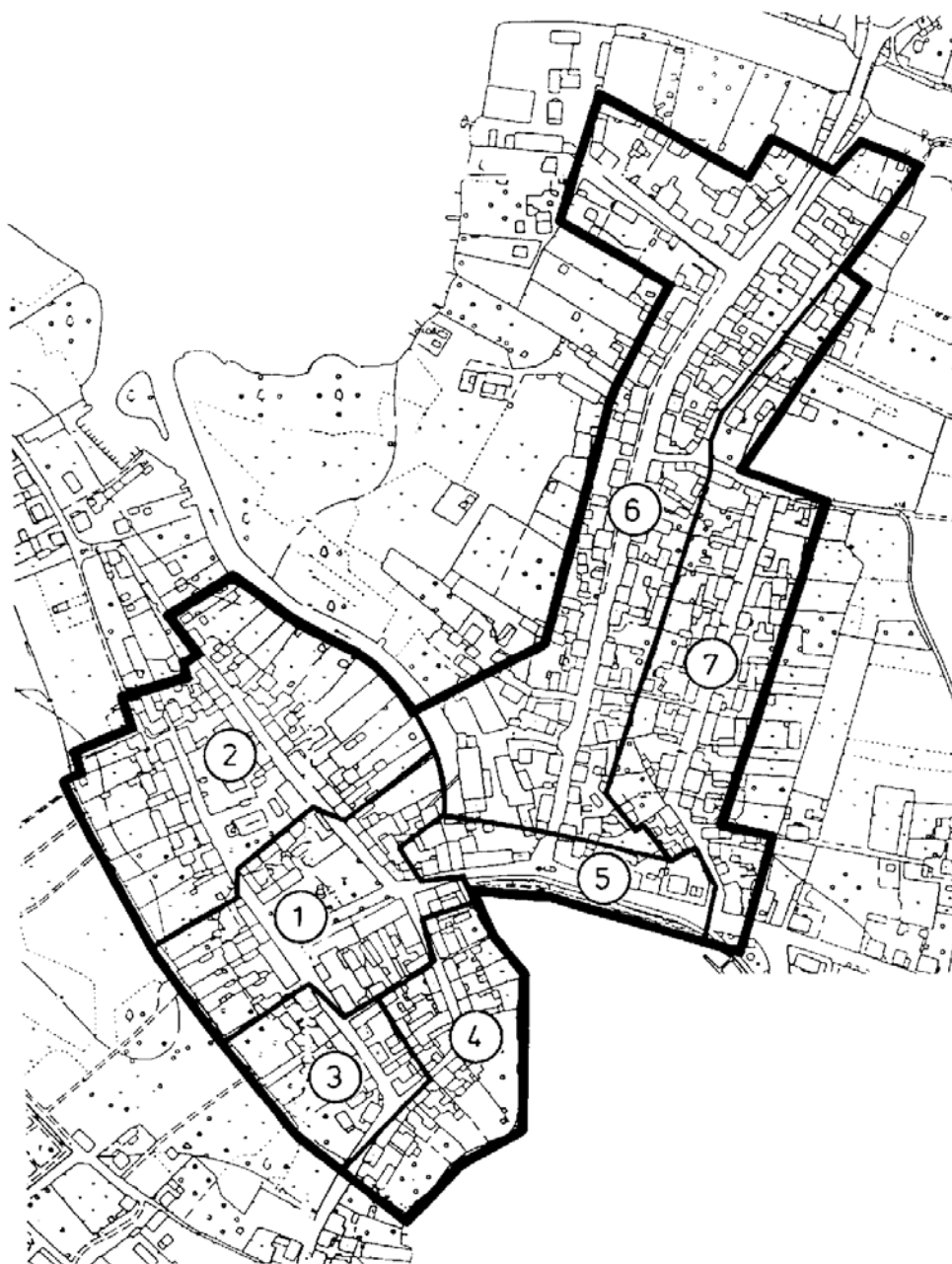
Zone Nr.	GFZ
10	0,6
11	0,6
12	1,0
13	0,6
14	0,7
15	0,3
16	0,9
17	0,9
18	0,7

**Zoneneinteilung Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“
Fürstenwalde**



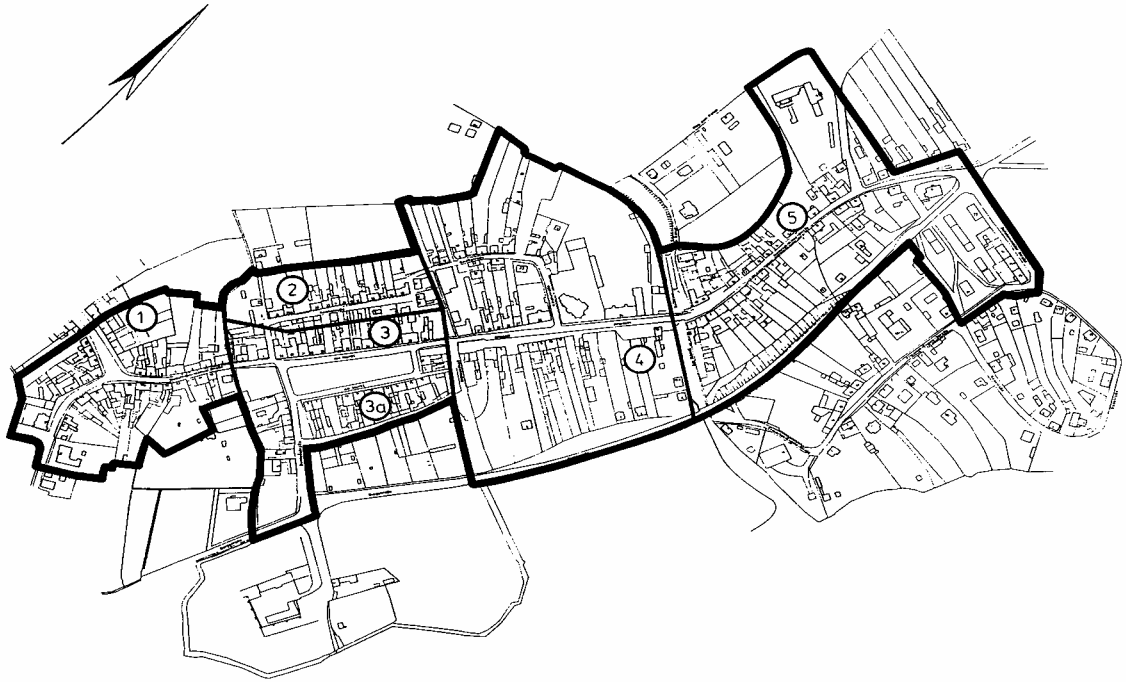
Zone Nr.	GFZ
I	1,1
II	0,7
III	0,9
IV	0,6
V	1,3

Zoneneinteilung Sanierungsgebiet Müllrose



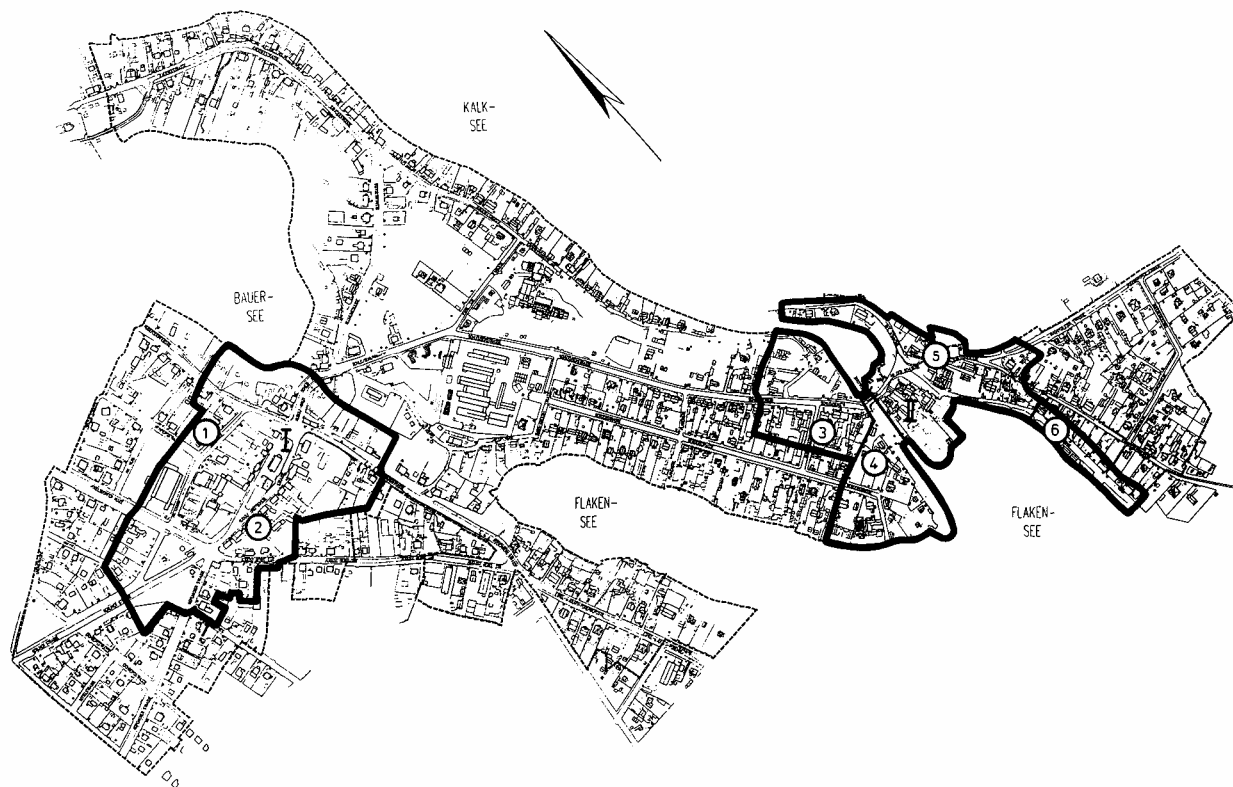
Zone Nr.	GFZ
1	0,8
2	0,2
3	0,5
4	0,3
5	0,5
6	0,4
7	0,2

Zoneneinteilung Sanierungsgebiet Storkow



Zone Nr.	GFZ
1	0,7
2	0,5
3	0,7
3a	1,2
4	0,5
5	0,5

Zoneneinteilung Sanierungsgebiet Woltersdorf



Zone Nr.	GFZ
1	0,3
2	0,4
3	0,2
4	0,2
5	0,3
6	-

6 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

6.1 Indexreihen

Mit den vorliegenden Indexreihen werden die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen dargestellt.

Außer der Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes ermöglichen Indexreihen die Umrechnung, zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlter Kaufpreise, auf einen Stichtag.

Die dargestellten Indexreihen wurden mit der Programmkomponente „Indexreihenermittlung“, des vom Gutachterausschuss verwendeten Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“, ermittelt.

Bei der Ermittlung der Indexreihen wurden die nachfolgenden Kriterien berücksichtigt:

- ⇒ gemischte Bauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2000 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2000 – 2003

Die Ermittlung der dargestellten Indexreihen erfolgt nach den folgenden Regionstypen.

- 1) berlinnaher Raum
(Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Gosen, Grünheide)
- 2) Mittelzentren
(Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde)
- 3) gemischte Bauflächen mit Bodenwerten von 15,- bis 50,- €/m²
- 4) Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15,- €/m²

1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle	179
Kaufpreisniveau:	50 – 120 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index
2000	100,0
2001	95,3
2002	88,4
2003	82,1

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle 212
Kaufpreisniveau: 20 – 150 €/m²
Grundstücksgrößen: 400 – 1.000 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index
2000	100,0
2001	89,3
2002	90,1
2003	89,0

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle 224
Kaufpreisniveau: 15 – 50 €/m²
Grundstücksgrößen: 600 – 1.300 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index
2000	100,0
2001	107,9
2002	103,0
2003	107,0

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle 117
Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
Grundstücksgrößen: 500 – 1.500 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index
2000	100,0
2001	88,0
2002	76,8
2003	81,8

6.2 Umrechnungskoeffizienten

Nach den, im Jahr 2000, erstmals im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Untersuchungen zu Umrechnungskoeffizienten des Zeitraumes 1997 – 2000, stellt der Gutachterausschuss jetzt die Untersuchungsergebnisse des Zeitraumes 2000 – 2003 vor.

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für das Kreisgebiet Oder-Spree wurde für den Teilmarkt der unbebauten Bauflächen die Abhängigkeit des Bodenwertes von der veräußerten Flächengröße untersucht.

Vom Teilmarkt der unbebauten Bauflächen wurden nur die, in der Bodenrichtwertkarte, als gemischte Bauflächen gekennzeichneten individuellen Bauflächen in die Ermittlung einbezogen.

Die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten können im Einzelfall jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand ersetzen, da der Grundstücksmarkt trotz nachgewiesener Abhängigkeiten nach wie vor inhomogen ist.

Selektion:	Bodenwertniveau:	< 15,- €/m ²
	Auswertezeitraum:	2000 – 2003
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	154 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,32

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,51
600	1,34
700	1,21
800	1,13
900	1,06
1.000	1,00
1.100	0,95
1.200	0,92
1.300	0,88
1.400	0,85
1.500	0,83
1.600	0,81
1.700	0,79
1.800	0,77
1.900	0,75
2.000	0,74

Selektion: Bodenwertniveau: **15 – 30,- €/m²**
 Auswertezeitraum: 2000 – 2003
 untersuchte Grundstücksgröße: 500 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 1.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei (BauGB)
 Stichprobenumfang: 139 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,37

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,47
600	1,32
700	1,21
800	1,13
900	1,06
1.000	1,00
1.100	0,95
1.200	0,91
1.300	0,87
1.400	0,84
1.500	0,81
1.600	0,79
1.700	0,77
1.800	0,75
1.900	0,73
2.000	0,71

Selektion: Bodenwertniveau: **30 – 50,- €/m²**
 Auswertezeitraum: 2000 – 2003
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 1.500 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei (BauGB)
 Stichprobenumfang: 250 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis): 0,40

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,26
500	1,17
600	1,10
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,86
1.400	0,84
1.500	0,82

Selektion:	Bodenwertniveau:	50 – 70,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2000 – 2003
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	700 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	154 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,23

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

Selektion:	Bodenwertniveau:	70 – 100,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2000 – 2003
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	134 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,41

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,15
500	1,12
600	1,08
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,92
1.100	0,89
1.200	0,85

Berechnungsbeispiel:

- Vergleichsobjekt mit 800 m² Grundstücksgröße und einem Bodenpreis von 25,- €/m²
- Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.400 m² großes Bewertungsobjekt

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 800 m²: 1,13 (lt. Tabelle)
 Umrechnungskoeffizient für 1.400 m²: 0,84 (lt. Tabelle)

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,84}{1,13} \times 25,- \text{ € / m}^2 = 18,60 \text{ € / m}^2$$

6.3 Liegenschaftszins

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, für das Ertragswertverfahren, erforderlichen Zinssätze durch Rückbewertung aus einzelnen Kauffällen abgeleitet.

Die ausgewiesenen Zinssätze (p) wurden durch ein iteratives Berechnungsverfahren ermittelt.

Formel:

1. Erste Näherungsberechnung:

$$p_1 = \frac{RE}{KP}$$

- 2.

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

3. Wenn Abweichungen zwischen p_1 und $p_2 > 0,005$ ist, wird der 2. Schritt wiederholt, wobei

$p_1 = p_2$ gesetzt wird.

4. Liegenschaftszins p in % = $p_i \times 100$

RE	Reinertrag des Grundstücks
KP	Kaufpreis des Grundstücks
BW	Bodenwert des Grundstücks
RND	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modell:

Die Liegenschaftszinssätze wurden einheitlich nach folgenden Ertragswertmodellen abgeleitet.

Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltnieten für vergleichbaren Wohnraum
Gesamtnutzungsdauer:	Ein- und Zweifamilienhäuser – 80 Jahre Mehrfamilienhäuser – 100 Jahre
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung um ½ der sich aus Modernisierungsdatum ergebenden Zeit
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei
Auswertzeitraum:	2000 bis 2003 für Mehrfamilienhäuser 2002 bis 2003 für Ein- und Zweifamilienhäuser
Kaufpreisanzahl:	Ein- und Zweifamilienhäuser – 97 Mehrfamilienhäuser – 27, ohne Risikoobjekte

• Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

RND Restnutzungsdauer	30	40	50	60	70	80
Liegenschaftszinssatz	3,5	3,1	3,1	3,0	3,6	4,0

mittlerer Zinssatz = 3,4

Die untersuchten Objekte haben Wohnflächen von 80 – 200 m².

• Mehrfamilienhausgrundstücke

RND Restnutzungsdauer	30	40	60	70
Liegenschaftszinssatz	5,2	5,1	4,3	7,6

mittlerer Zinssatz = 5,6

Die untersuchten Objekte haben Wohnflächen von 170 – 530 m².

6.4 Marktanpassungsfaktoren

Die Anpassung des ermittelten Grundstückssachwertes an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren. Die Höhe dieser Ab- und Zuschläge ist u. a. von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation abhängig.

Im Untersuchungszeitraum 2002 – 2003 wurden 76 Kauffälle bebauter Grundstücke für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren ausgewertet.

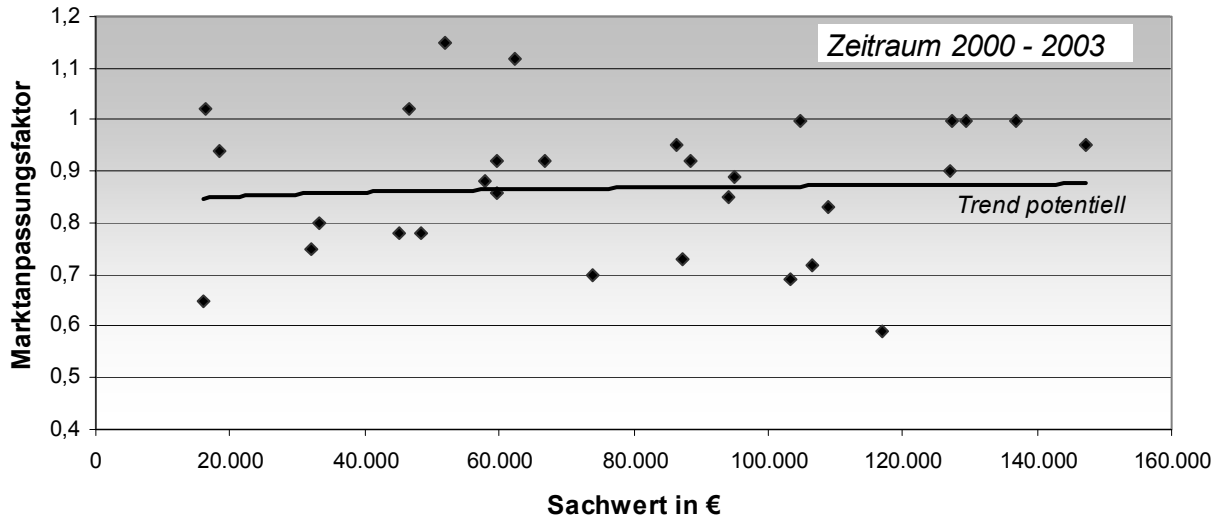
Modell:

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	NHK 1913 / NHK 2000
Bruttogrundfläche und umbauter Raum:	DIN 277 (1987)
Baupreisindex:	für den Neubau von Wohngebäuden / Deutschland
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

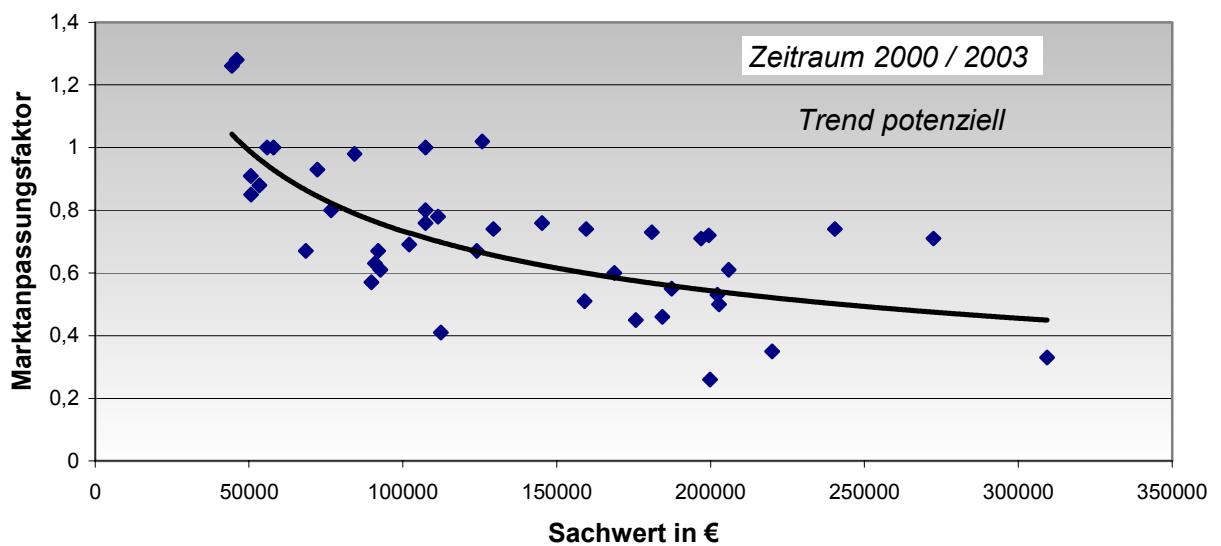
Der sich aus der Auswertung von 34 Kauffällen des Zeitraumes 2000 – 2003 von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000) ergebende Marktanpassungsfaktor ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

**Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1900 - 1987**



Bei Mehrfamilienhausgrundstücken ergibt sich der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 1913) aus 26 Kauffällen, wie es aus dem Diagramm ersichtlich ist.

**Marktanpassungsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke
Baujahr 1870 - 1960**



6.5 Nutzungsentgelte

Für die vom Gutachterausschuss registrierten frei vereinbarten Nutzungsentgelte erfolgt die Angabe in €/m² und Jahr.

Für die vom Gutachterausschuss, nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung, in den Vorjahren ermittelten, nachfolgend aufgeführten ortsüblichen Nutzungsentgelte stimmen die Antragsteller einer Veröffentlichung zu (Angaben in DM/m² und Jahr). Die Bewertung erfolgte stets für konkrete Objekte in den aufgeführten Lagen.

Lage		bebaute Erholungs- grundstücke	unbebaute Erholungs- flächen	Einheit	Stichtag
Bad Saarow	<i>frei vereinbart</i>	0,59 – 1,18		€/m ² und Jahr	--
Beeskow	<i>frei vereinbart</i>	0,77 – 1,02		€/m ² und Jahr	--
Berkenbrück	<i>frei vereinbart</i>	0,82		€/m ² und Jahr	--
Braunsdorf	<i>frei vereinbart</i>	1,02		€/m ² und Jahr	--
Bremisdorf	<i>frei vereinbart</i>		0,10	€/m ² und Jahr	--
Br.-Finkenheerd	<i>frei vereinbart</i>		0,31	€/m ² und Jahr	--
Chossewitz	<i>frei vereinbart</i>	0,77 – 1,02		€/m ² und Jahr	--
Dammendorf	<i>frei vereinbart</i>	1,02		€/m ² und Jahr	--
Diensdorf-Radlow	<i>frei vereinbart</i>	1,28		€/m ² und Jahr	--
Erkner	Mitte und Bahnhofsiedl.				
	- ohne Gewässeranschluss	3,10	0,57	DM/m ² und Jahr	01.07.01
	- mit Gewässeranschluss	5,95		DM/m ² und Jahr	01.07.01
	Neuseeland				
	- ohne Gewässeranschluss	3,10	0,57	DM/m ² und Jahr	01.07.01
	- mit Gewässeranschluss	5,95		DM/m ² und Jahr	01.07.01
	Karutzhöhe	3,10		DM/m ² und Jahr	01.07.01
	Hohenbinde	3,10	0,57	DM/m ² und Jahr	01.07.01
Freienbrink	<i>frei vereinbart</i>	0,68 – 1,02		€/m ² und Jahr	--
Friedland	<i>frei vereinbart</i>		0,03	€/m ² und Jahr	--
Fürstenwalde	<i>frei vereinbart</i>	0,92 – 1,33	0,15 – 0,61	€/m ² und Jahr	--
Gosen	<i>frei vereinbart</i>	1,43 – 3,07		€/m ² und Jahr	--
- Wassergrundstücke	<i>frei vereinbart</i>	2,56 – 3,07		€/m ² und Jahr	--
Grünheide	<i>frei vereinbart</i>	0,81 – 2,56	1,07 – 3,58	€/m ² und Jahr	--
Hangelsberg	<i>frei vereinbart</i>	0,65 – 1,28	0,33 – 0,37	€/m ² und Jahr	--
Hartmannsdorf	<i>frei vereinbart</i>	1,00		€/m ² und Jahr	--
Kagel	<i>frei vereinbart</i>	0,74 – 2,46		€/m ² und Jahr	--
Kieselwitz	<i>frei vereinbart</i>		0,15	€/m ² und Jahr	--
Kummersdorf	<i>frei vereinbart</i>	1,23 – 1,53		€/m ² und Jahr	--
Leißnitz OT Sarkow	<i>frei vereinbart</i>	0,51 – 2,56		€/m ² und Jahr	--

Lage		bebaute Erholungs- grundstücke	unbebaute Erholungs- flächen	Einheit	Stichtag
Lindenberg	<i>frei vereinbart</i>		0,15	€/m ² und Jahr	--
Mixdorf	<i>frei vereinbart</i>		0,15	€/m ² und Jahr	--
Müllrose	<i>frei vereinbart</i>	0,77 – 1,02	0,77 – 1,02	€/m ² und Jahr	--
Neu Zittau	<i>frei vereinbart</i>	1,59 – 3,07		€/m ² und Jahr	--
- OT Burig	<i>frei vereinbart</i>	1,59 – 3,07		€/m ² und Jahr	--
- OT Steinfurt	<i>frei vereinbart</i>	0,95		€/m ² und Jahr	--
Niewisch	<i>frei vereinbart</i>	1,02		€/m ² und Jahr	--
Rauen	<i>frei vereinbart</i>	0,87 – 1,33		€/m ² und Jahr	--
Schernsdorf	<i>frei vereinbart</i>	4,09		€/m ² und Jahr	--
Schöneiche	<i>frei vereinbart</i>	0,61 – 1,53		€/m ² und Jahr	--
Schönfelde	<i>frei vereinbart</i>		0,10	€/m ² und Jahr	--
Storkow	<i>frei vereinbart</i>	0,87 – 1,33		€/m ² und Jahr	--
Tempelberg	<i>frei vereinbart</i>		0,10	€/m ² und Jahr	--
Wendisch Rietz	<i>frei vereinbart</i>	1,07 – 1,53		€/m ² und Jahr	--
Werder	<i>frei vereinbart</i>	1,02		€/m ² und Jahr	--
Wiesenu	<i>frei vereinbart</i>		0,30	€/m ² und Jahr	--
Wilmersdorf	<i>frei vereinbart</i>	0,82		€/m ² und Jahr	--
Woltersdorf	<i>frei vereinbart</i>	0,50 – 2,50		€/m ² und Jahr	--
Ziltendorf	<i>frei vereinbart</i>		0,30	€/m ² und Jahr	--

Nachfolgend werden die Nutzungsentgelte für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und für Garagenstellplätze aufgelistet. Die Angaben beziehen sich, wie bei den vorgenannten Nutzungsentgelten, auf DM für vom Gutachterausschuss ermittelte Entgelte und auf € für frei vereinbarte Entgelte.

Lage		erwerbsm. Obst- u. Gemüseanbau	Garagen- stellplätze	Einheit	Stichtag
Alt Madlitz	<i>frei vereinbart</i>		40,90	€/Stellplatz und Jahr	--
Beeskow	<i>frei vereinbart</i>		30,68 – 51,13	€/Stellplatz und Jahr	--
Briesen	<i>frei vereinbart</i>		46,02	€/Stellplatz und Jahr	--
Br.-Finkenheerd	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Friedland	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Fünfeichen	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Heinersdorf		0,04		DM/m ² und Jahr	06.98
Kossenblatt	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Leißnitz	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Lindenberg	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Müllrose	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Pohlitz	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Schöneiche		450,-		DM/ha und Jahr	01.01.98
Spreenhagen	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Trebatsch	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Ziltendorf	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--

6.6 Mieten

6.6.1 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

Dank der Unterstützung vieler Vermieter und Mieter ist es dem Gutachterausschuss möglich, eine Übersicht gewerblicher Mieten zu veröffentlichen. Die nachfolgenden Daten wurden im Zeitraum August – Dezember 2002 erhoben.

Alle in der Mietwertübersicht erfolgten Angaben sind als Nettokaltmieten pro Quadratmeter und Monat zu verstehen.

Mietwertübersicht für Gewerberäume und Lagerflächen (€/m²) **Eisenhüttenstadt**

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte (ohne City-Center und Großmärkte) (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)	4,0 – 10,8	3,0 – 6,8	2,6 – 6,1
- Schaufenster	Mittelwert = 7,2	Mittelwert = 4,3	Mittelwert = 4,2
- Parkplätze			
- Laufkundschaft			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung	3,7 – 7,0	2,5 – 5,8	3,0 – 3,8
- Stellplätze			
- zu ebener Erde	Mittelwert = 4,9	Mittelwert = 4,0	Mittelwert = 3,5
- gute hygienische Bedingungen			
Büroräume und Praxen			
- gute Ausstattung	2,0 – 6,5	2,0 – 6,5	1,5 – 6,1
- Zentralheizung			
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 4,3	Mittelwert = 4,3	Mittelwert = 3,8
- sanitäre Einrichtungen			
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen Flächen ca. 100 – 1.000 m ²		1,8 – 7,0	
Lagerräume		0,26 – 2,40	
Freiflächen		0,11 – 0,31	

Mietwertübersicht für Gewerberäume (€/m²) **Beeskow**

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)	5,1 – 18,1	4,2 – 12,8	
- Schaufenster			--
- Parkplätze	Mittelwert = 9,0	Mittelwert = 10,1	
- Laufkundschaft			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung	14	2,5 – 12,3	--
- gute hygienische Bedingungen			
Büroräume und Praxen			
- gute Ausstattung	4,2 – 13,1	6,4 – 10,7	
- Zentralheizung			--
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 9,0	Mittelwert = 8,4	
- sanitäre Einrichtungen			

Mietwertübersicht für Gewerberäume und Lagerflächen (€/m²) **Fürstenwalde**

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)	2,3 – 19,3	3,0 – 17,1	3,7 – 9,7
- Schaufenster			
- Parkplätze	Mittelwert = 10,5	Mittelwert = 7,9	Mittelwert = 6,7
- Laufkundschaft			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung	5,2 – 16,2	1,4 – 8,6	
- Stellplätze			--
- zu ebener Erde	Mittelwert = 9,4	Mittelwert = 6,1	
- gute hygienische Bedingungen			
Büroräume und Praxen			
- gute Ausstattung	3,9 – 20,6	2,0 – 12,0	2,0 – 7,5
- Zentralheizung			
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 7,4	Mittelwert = 4,4	Mittelwert = 4,2
- sanitäre Einrichtungen			
Arztpraxen			
- gute Ausstattung			
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug	4,0 – 7,8	7,5 – 7,8	3,8 – 7,7
- Abgeschlossenheit			
- sanitäre Einrichtungen			
PKW - Garagen		15 – 43 €/Garage	
PKW - Stellplätze		5 – 15 €/Stellplatz	
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen		1,5 – 3,6	
Lagerräume / -flächen		1,0 – 6,4	
Freiflächen		0,26 – 1,53	

6.6.2 Übersicht Wohnraummieten

Für größere Orte des Landkreises Oder-Spree liegen bereits Mietspiegel vor. So gibt es Mietspiegel für Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Erkner, Schöneiche und Woltersdorf. Diese Mietspiegel sind bei den Kommunen erhältlich.

Von diesen Mietspiegeln abgekoppelt, möchte der Gutachterausschuss die ihm aus dem Geschäftsjahr 2002 bekannten Mieten des freien Wohnungsmarktes für Bewertungsbelange veröffentlichen.

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

Mieten des freien Wohnungsmarktes (€/m² Wohnfläche)

Ort	Altbau	Neubau und sanierter Altbau
Bad Saarow	--	4,6 – 6,6
- Ferienwohnungen	--	12,4
Tiefgaragenstellplatz 42 €/Monat		
Beeskow	1,5 – 4,6	3,6 – 8,3
Eisenhüttenstadt	2,3 – 6,5	3 – 6,5
Fürstenwalde	1,6 – 4,5	2,3 – 6,8
Glienicke	1,8 – 2,4	--
Görsdorf / Busch	2,4	--
Görzig	1,4	--
Groß Lindow	1,2 – 3,4	--
Heinersdorf	1,7 – 2,7	--
Lindenberg	1,5 – 1,7	--
Müllrose	2,6 – 2,8	--
Neu Zittau	--	5,4 – 5,7
Neuzelle	2,3 – 3,1	--
Reichenwalde	--	4,9 – 6,3
Rietz – Neuendorf	1,8 – 2,5	--
Wellmitz	1,7 – 3,5	--
Wendisch Rietz	--	6,0

Anlagen

Geschäftsstellen Gutachterausschüsse Land Brandenburg

Nr.	Gutachterausschuss Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Anschrift	Telefon / Telefax e-Mail-Adresse
1.	Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26 / 25 32 40 katasteramt-barnim@htb.de
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 59 / 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg	Postfach 17 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 / 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
4.	Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13 / 4 03 62 94 gaa@havelland.de
5.	Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15341 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05 / 35 49 97 katasteramt@landkreismol.de
6.	Oberhavel (OHV)	Poststraße 1 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 60 15 81 / 60 15 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
7.	Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91 / 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
8.	Oder-Spree (LOS)	Frankfurter Str. 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 / 35 17 18 Gutachterausschuss@landkreis-oder- spree.de
9.	Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 90 / 6 24 09 gutachter@kva-opr.de
10.	Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11 / 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
11.	Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Industriestraße 1 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
12.	Spree-Neiße (SPN)	Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 / 49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
13.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 03 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 / 44 18 50 gaa@uckermark.de
15.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg	(0 33 81) 58 62 03 / 58 62 04 brb.gutachter@stadt- brb.brandenburg.de
16.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12 / 6 12 42 03 vermessungsamt.stadt@cottbus.de
17.	Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (O.)	Postschließfach 13 63 15203 Frankfurt (O.)	(03 35) 2 35 04 / 2 35 05 gutachter@frankfurt-oder.de
18.	Potsdam (P)	Hegelallee 6-10 Haus1 14469 Potsdam	Stadtverw. Potsdam 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83 / 2 89 25 75 katasteramt.vermessung@rathaus. potsdam.de
	Oberer Gutachterausschuss c/o LGB	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (O.)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20 / 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@ lvermaff.brandenburg.de
	LGB Brandenburg Kartenvertrieb	R.-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (O.)	R.-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 27 01 / 5 58 27 02

Amtsfreie Gemeinden und Ämter LOS

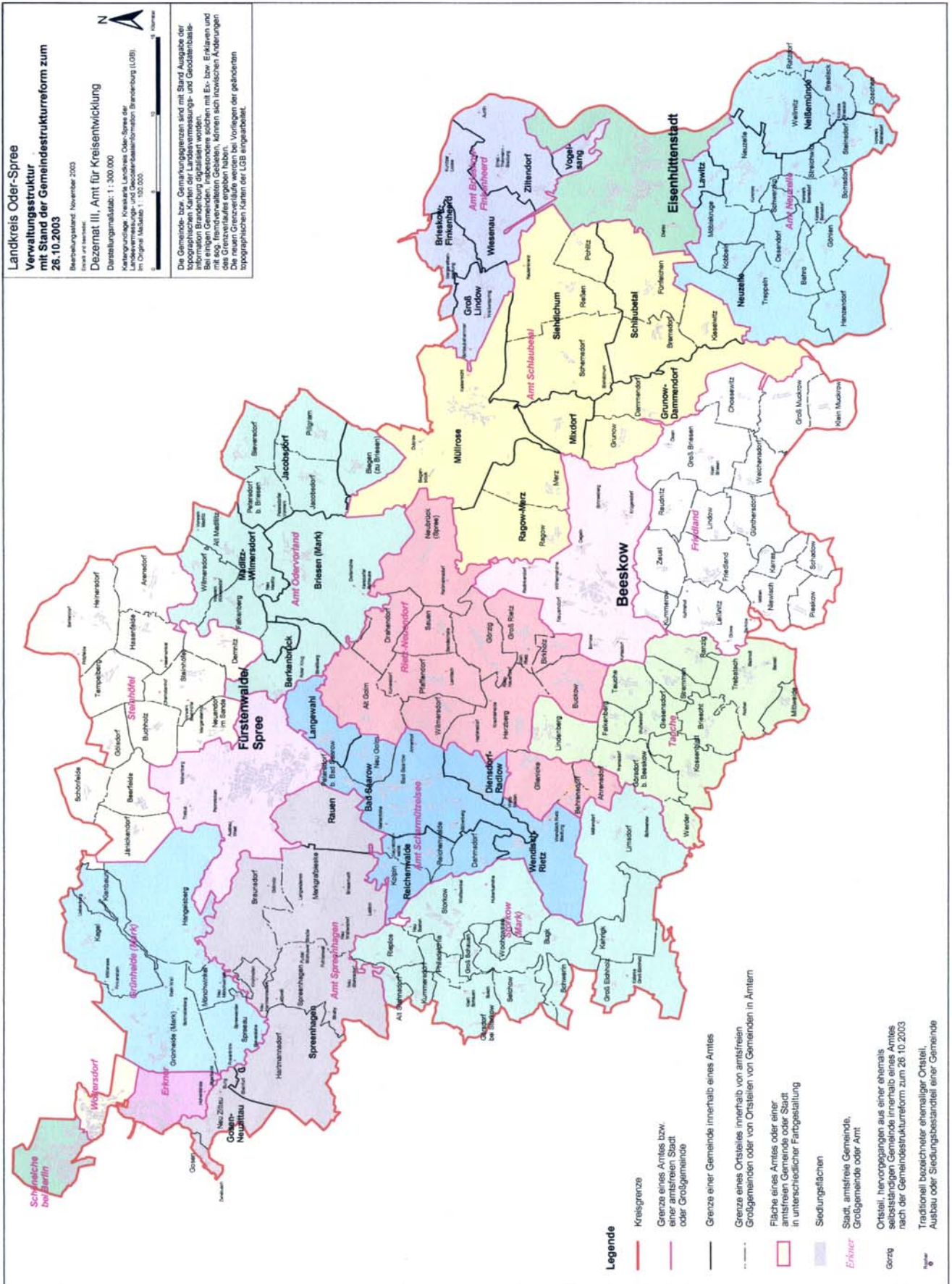
Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	Gemeinden
00	Beeskow Bürgermeister: Fritz Taschenberger Berliner Straße 30; 15848 Beeskow Tel.: 03366 / 4 22-0; Fax: 03366 / 2 63 30 E-Mail: info@beeskow.de Internet: www.beeskow.de	
00	Eisenhüttenstadt Bürgermeister: Rainer Werner Zentraler Platz 1; 15890 Eisenhüttenstadt Tel.: 03364 / 5 66-0; Fax: 03364 / 5 66 338 E-Mail: info@eisenhuettenstadt.de Internet: www.eisenhuettenstadt.de	
00	Erkner Bürgermeister: Jochen Kirsch Friedrichstr. 6 – 8; 15537 Erkner Tel.: 03362 / 7 95-0; Fax: 03362 / 7 95-182 E-Mail: webmaster@erkner.de Internet: www.erkner.de	
00	Fürstenwalde/Spree Bürgermeister: Manfred Reim Am Markt 6; 15517 Fürstenwalde/Spree Tel.: 03361 / 5 57-0; Fax: 03361 / 5 57-189 E-Mail: info@fuerstenwalde.de Internet: www.fuerstenwalde-spree.de	

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	Gemeinden
00	<p>Stadt Friedland</p> <p>Bürgermeister: Thomas Hähle Lindenstraße 13; 15848 Friedland Tel.: 033676 / 609-0; Fax: 033676 / 609-28 E-Mail: amtfriedland@compuserve.de Internet: www.friedland-nl.de</p>	
00	<p>Grünheide (Mark)</p> <p>Bürgermeister: Arne Christiani Am Marktplatz 1; 15537 Grünheide Tel.: 03362 / 58 55-0; Fax: 03362 / 58 55-58 E-Mail: service@amt-gruenheide.de Internet: www.gemeinde-gruenheide.de</p>	
00	<p>Rietz-Neuendorf</p> <p>Bürgermeister: Olaf Klempert Fürstenwalder Str. 1; 15848 Rietz-Neuendorf Tel.: 033672 / 608-0; Fax: 033672 / 608-29 E-Mail: info@rietz-neuendorf.de Internet: www.rietz-neuendorf.de</p>	
00	<p>Schöneiche b.Berlin</p> <p>Bürgermeister: Heinrich Jüttner Brandenburgische Str. 40; 15566 Schöneiche Tel.: 030 / 64 33 04-0; Fax: 030 / 64 33 04-111 E-Mail: info@schoeneiche-bei-berlin.de Internet: www.schoeneiche-bei-berlin.de</p>	
00	<p>Steinhöfel</p> <p>Bürgermeister: Wolfgang Funke Demnitzer Straße 7; 15518 Steinhöfel Tel.: 033636 / 4 10- 0; 033636 / 4 10- 11 Fax: 033636 / 4 10- 24 E-Mail: amt-stein.heiners@exite.de</p>	

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	Gemeinden
00	<p>Storkow (Mark), Stadt Bürgermeisterin: Christina Gericke Rudolf-Breitscheid-Straße 74; 15859 Storkow Tel.: 033678 / 68-3; Fax: 033678 / 68-444 E-Mail: info@storkow-mark.de Internet: www.storkow-mark.de</p>	
00	<p>Tauche Bürgermeister: Gerd Mai Dorfstraße 23; 15848 Tauche Tel.: 033675 / 609-0; Fax: 033675 / 205 E-Mail: amt-tauche@t-online.de</p>	
00	<p>Woltersdorf Bürgermeister: Wolfgang Höhne R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf Tel.: 03362 / 58 69-0; Fax: 03362 / 51 49 E-Mail: gemeindeamt-woltersdorf@t-online.de Internet: www.woltersdorf-schleuse.de</p>	
01	<p>Amt Brieskow-Finkenheerd Amtsdirektor: Georg Pachtner August-Bebel-Straße 18a; 15295 Brieskow-Finkenheerd Tel.: 033609 / 88-100; Fax: 033609 / 88-102 E-Mail: amt-b-f@t-online.de Internet: www.amt-brieskow-finkenheerd.de</p>	<p>Brieskow-Finkenheerd Groß Lindow Vogelsang Wiesenau Ziltendorf</p>
05	<p>Amt Neuzelle Amtsdirektor: Hans-Georg Köhler Bahnhofstraße 22; 15898 Neuzelle Tel.: 033652 / 8 35 0; Fax: 033652 / 8 35 35 E-Mail: amt@neuzelle.de Internet: www.neuzelle.de</p>	<p>Lawitz Neißemünde Neuzelle</p>

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	Gemeinden
06	<p>Amt Odervorland Amtsdirektor: Peter Stumm Bahnhofstraße 3; 15518 Briesen (Mark) Tel.: 033607 / 8 97-0; Fax: 033607 / 8 97-99 E-mail: amt-odervorland@t-online.de Internet: www.amt-odervorland.de</p>	<p>Berkenbrück Briesen (Mark) Jacobsdorf Madlitz-Wilmersdorf</p>
07	<p>Amt Scharmützelsee Amtsdirektor: Carsten Krappmann Forsthausstraße 4; 15524 Bad Saarow Tel.: 033631 / 45-141; Fax: 033631 / 45-101 E-Mail: poststelle@amt-scharmuetzelsee.de Internet: www.amt-scharmuetzelsee.de</p>	<p>Bad Saarow Diensdorf-Radlow Langewahl Reichenwalde Wendisch Rietz</p>
08	<p>Amt Schlaubetal Amtsdirektor: Detlef Meine Bahnhofstraße 40; 15299 Müllrose Tel.: 033606 / 8 99-0; Fax: 033606 / 8 99-33 E-Mail: amt-schlaubetal@t-online.de Internet: www.schlaubetal-online.de</p>	<p>Grunow-Dammendorf Mixdorf Müllrose Ragow-Merz Schlaubetal Siehdichum</p>
09	<p>Amt Spreenhagen Amtsdirektor: Hans-Joachim Schröder Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen Tel.: 033633 / 8 71-0; Fax: 033633 / 8 71-35 E-Mail: post@amt-spreenhagen.de Internet: www.amt-spreenhagen.de</p>	<p>Gosen-Neu Zittau Rauen Spreenhagen</p>

Grafik Gebietsstruktur LOS



Bevölkerungsstand LOS

Schlüssel Nr.	Amts Nr.	Verwaltungsbezirke	Bevölkerung am 30.06.2003			Territorial- fläche 2002
			insgesamt	männlich	weiblich	
12 0 67 000		Oder-Spree	193 240	95 917	97 323	2.242,45
12 0 67 036	00	Beeskow, Stadt	8 697	4 250	4 447	77,14
12 0 67 120	00	Eisenhüttenstadt, Stadt	37 837	18 952	18 885	63,39
12 0 67 124	00	Erkner, Stadt	11 975	5 773	6 202	16,60
12 0 67 137	00	Friedland, Stadt	3 400	1 736	1 664	172,95
12 0 67 144	00	Fürstenwalde/Spree, Stadt	33 659	16 546	17 113	70,55
12 0 67 201	00	Grünheide (Mark)	7 495	3 708	3 787	125,92
12 0 67 426	00	Rietz-Neuendorf	4 482	2 263	2 219	183,06
12 0 67 440	00	Schöneiche bei Berlin	11 551	5 640	5 911	16,64
12 0 67 473	00	Steinhöfel	4 680	2 343	2 337	159,83
12 0 67 481	00	Storkow (Mark), Stadt	9 470	4 747	4 723	179,98
12 0 67 493	00	Tauche	4 122	2 054	2 068	119,93
12 0 67 544	00	Woltersdorf	7 251	3 602	3 649	9,12
		Amt Brieskow-Finkenheerd	8 499	4 259	4 240	93,32
12 0 67 076	01	Brieskow-Finkenheerd	2 669	1 332	1 337	13,47
12 0 67 180	01	Groß Lindow	1 882	918	964	15,26
12 0 67 508	01	Vogelsang	829	434	395	5,79
12 0 67 528	01	Wiesenu	1 453	732	721	29,59
12 0 67 552	01	Ziltendorf	1 666	843	823	29,21
		Amt Neuzelle	7 158	3 538	3 620	182,61
12 0 67 292	05	Lawitz	697	346	351	6,04
12 0 67 338	05	Neißemünde	1 893	938	955	41,76
12 0 67 357	05	Neuzelle	4 568	2 254	2 314	134,81

Schlüssel Nr.	Amts Nr.	Verwaltungsbezirke	Bevölkerung am 30.06.2003			Territorial- fläche 2002
			insgesamt	männlich	weiblich	
		Amt Odervorland	6 099	3 057	3 042	178,80
12 0 67 040	06	Berkenbrück	992	491	501	17,71
12 0 67 072	06	Briesen (Mark)	2 338	1 204	1 134	65,72
12 0 67 237	06	Jacobsdorf	2 021	977	1 044	50,26
12 0 67 310	06	Madlitz-Wilmersdorf	748	385	363	45,11
		Amt Scharmützelsee	8 424	4 176	4 248	125,68
12 0 67 024	07	Bad Saarow	4 589	2 232	2 357	51,98
12 0 67 112	07	Diensdorf-Radlow	543	278	265	9,34
12 0 67 288	07	Langewahl	813	404	409	13,27
12 0 67 413	07	Reichenwalde	1 113	595	518	26,03
12 0 67 520	07	Wendisch Rietz	1 366	667	699	25,07
		Amt Schlaubetal	10 378	5 184	5 194	294,68
12 0 67 205	08	Grunow-Dammendorf	592	303	289	44,71
12 0 67 324	08	Mixdorf	1 039	522	517	13,01
12 0 67 336	08	Müllrose, Stadt	4 380	2 177	2 203	68,55
2 0 67 397	08	Ragow-Merz	554	264	290	43,53
12 0 67 438	08	Schlaubetal	2 063	1 051	1 012	52,47
12 0 67 458	08	Siehdichum	1 750	867	883	72,41
		Amt Spreenhagen	8 063	4 089	3 974	172,25
12 0 67 173	09	Gosen-Neu Zittau	2 621	1 317	1 304	15,07
12 0 67 408	09	Rauen	1 896	976	920	21,38
12 0 67 469	09	Spreenhagen	3 546	1 796	1 750	135,80

Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

Regionstyp	Gemarkung		Fläche in km²
Landkreis Oder-Spree			ges. 2.242,4
Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes zu Berlin	Braunsdorf	Lebbin	
	Erkner	Markgrafpieske	
	Fürstenwalde	Mönchwinkel	
	Gosen	Neu Zittau	
	Grünheide	Rauen	
	Hangelsberg	Schöneiche bei Berlin	
	Hartmannsdorf	Spreeau	
	Hartmannsdorf 01	Spreehagen	
	Kagel	Woltersdorf	
	Kienbaum		
Mittelzentren außer Fürstenwalde	Beeskow, Stadt		
	Eisenhüttenstadt, Stadt		
Randlagen zu Mittelzentren	Berkenbrück	Neuendorf i. S.	
	Birkholz	Oegeln	
	Bornow	Petersdorf b. Sa.	
	Diehlo	Pohlitz	
	Fünfeichen	Radinkendorf	
	Kohlsdorf	Schneeberg	
	Krügersdorf	Trebus	
	Langewahl	Vogelsang	
	Lawitz		
Fremdenverkehrsorte	Bad Saarow-Pieskow	Pieskow	
	Diensdorf	Radlow	
	Groß-Lindow	Storkow	
	Müllrose, Stadt	Wendisch Rietz	
	Niewisch		
Kleinstädte / Amtsgemeinden	Brieskow-Finkenheerd	Kersdorf	
	Briesen (Mark)	Neuzelle	
	Friedland, Stadt	Steinhöfel	
	Görzig	Tauche	
Dörfer	alle übrigen		

„Unsere Widersprüche sind die Substanz
unserer geistigen Aktivität“

- Paul Valéry -

Beeskow

März 2004

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree
Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt
15848 Beeskow, Frankfurter Straße 22**