

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

2004

INHALTSVERZEICHNIS

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	4
2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	4
4. Übersicht über die Umsätze	8
4.1. Vertragsvorgänge.....	9
4.2. Geldumsatz	11
4.3. Flächenumsatz	12
4.4. Halbjahresumsätze	13
5. Bauland	14
5.1. Allgemeines.....	14
5.2. Individueller Wohnungsbau	15
5.2.1. Preisniveau.....	15
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	15
5.2.3. Umrechnungskoeffizienten.....	18
5.2.4. Flächengrößen.....	21
5.3. Geschosswohnungsbau	22
5.3.1. Preisniveau.....	22
5.4. Gewerbliche Bauflächen	22
5.4.1. Preisniveau.....	22
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland.....	23
5.6. Sonstiges Bauland	23
5.7. Erbbaurechte	24
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	25
6.1. Allgemeines.....	25
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	25
6.2.1. Preisniveau.....	25
6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	28
6.2.3. Umrechnungskoeffizienten.....	28
6.2.4. Höfe, landwirtschaftliche Objekte.....	28
6.2.5. Begünstigte Flächen.....	28
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen	28
7. Sonstige unbebaute Grundstücke.....	29

8. Bodenrichtwerte.....	32
8.1. Gesetzlicher Auftrag.....	32
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland.....	33
9. Bebaute Grundstücke.....	34
9.1. Allgemeines.....	34
9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	34
9.2.1. Preisniveau.....	34
9.2.2. Preisentwicklung.....	36
9.2.3. Marktanpassungsfaktoren.....	37
9.2.4. Liegenschaftszinssätze.....	38
9.3. Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	40
9.3.1. Preisniveau.....	40
9.3.2. Preisentwicklung.....	41
9.4. Wohnungseigentum.....	42
9.4.1. Preisniveau.....	42
9.5. Teileigentum.....	43
9.6. Mehrfamilienhäuser.....	43
9.6.1. Preisniveau.....	43
9.6.2. Liegenschaftszinssätze.....	44
9.6.3. Marktanpassungsfaktoren.....	44
9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	45
9.7.1. Preisniveau.....	45
9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte.....	45
9.8.1. Preisniveau.....	45
9.9. Sonstige bebaute Objekte.....	46
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	46
10.1. Nutzungsentgelte.....	46
10.2. Mieten.....	49
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses.....	53
Anhang.....	54
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	54
Städte, Ämter und Gemeinden LOS.....	55
Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS.....	57
Mitglieder des Gutachterausschusses LOS.....	62
Sachwortverzeichnis.....	63

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2004 wurde der Grundstücksmarkt des Landkreises im Wesentlichen durch den Teilmarkt der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Der Geschosswohnungsbau, die gewerblichen Bauflächen und die Eigentumswohnungen spielten beim Marktgeschehen eine untergeordnete Rolle.

2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 14. 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.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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 2.242,6 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 192.234 Einwohnern an.

Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind auf den Seiten 55 – 62 im Anhang 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.

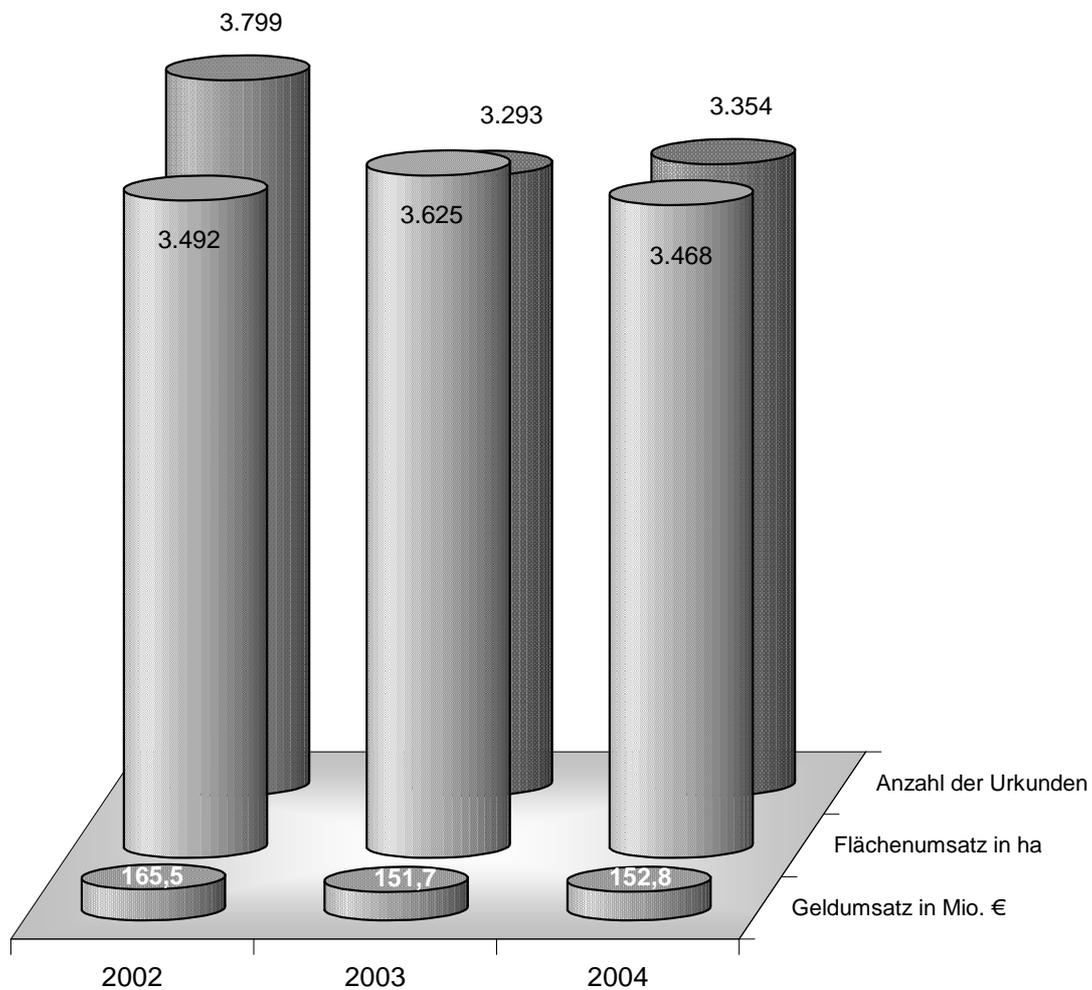
Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

Regionstyp	Gemarkung	Fläche in km²
Landkreis Oder-Spree		ges. 2.242,6
Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes zu Berlin	Braunsdorf Erkner, Stadt Fürstenwalde, Stadt Gosen Grünheide Hangelsberg Hartmannsdorf Kagel Kienbaum	Lebbin Markgrafpieske Mönchwinkel Neu Zittau Rauen Schöneiche b. Bln. Spreeau Spreehagen Woltersdorf
Mittelzentren außer Fürstenwalde	Beeskow, Stadt Eisenhüttenstadt, 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
Fremdenverkehrsorte	Bad Saarow-Pieskow Diensdorf Groß-Lindow Müllrose, Stadt Niewisch	Pieskow Radlow Storkow, Stadt Wendisch Rietz
Kleinstädte / Amtsgemeinden	Brieskow-Finkenheerd Briesen (Mark) Friedland, Stadt Görzig	Kersdorf Neuzelle Steinhöfel Tauche
Dörfer	alle übrigen	

4. Übersicht über die Umsätze

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

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2002	3.799	3.492	165,5
2003	3.293	3.625	151,7
2004	3.354	3.468	152,8



4.1. Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum 2004 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3.354 Erwerbsvorgänge für das Territorium durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 570 dieser Verträge (17 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

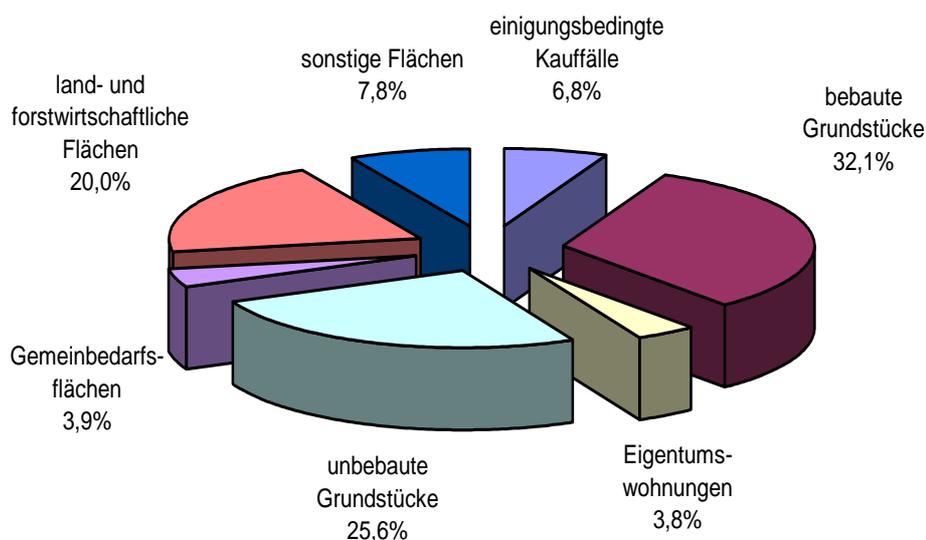
Die 2.784 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

- 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. 10 % zurückgegangen.

Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 1994 – 2004.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind bei den unbebauten Flächen 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
2004	2.784	1.596	894	105	189

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 6 ersichtlich.

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

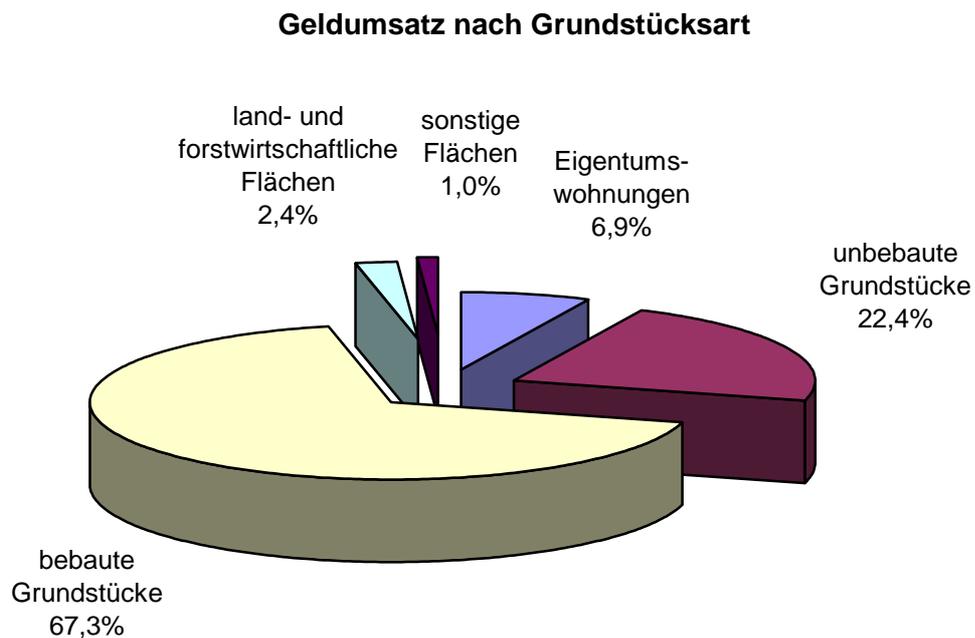
<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	32,2
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	10,1
Randlage zu den Mittelzentren	5,1
Orte mit Fremdenverkehr	16,6
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,5
Dörfer	30,5

4.2. Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Kreises wurden im Berichtszeitraum 152,8 Millionen € umgesetzt.

Im Vergleich zum Zeitraum 2003 bedeutet dies einen Anstieg um ca. 1 %.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



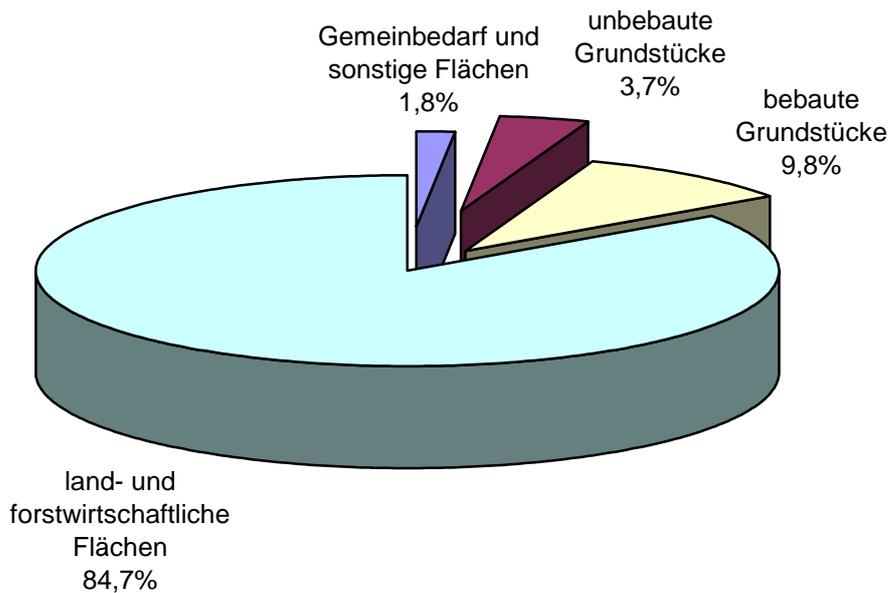
Bei der Zuordnung des Geldumsatzes zu den einzelnen Regionstypen wird die Dominanz des Verflechtungsraumes zu Berlin sichtbar.

<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	39,8
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	14,6
Randlage zu den Mittelzentren	-
Orte mit Fremdenverkehr	26,3
Kleinstädte / Amtsgemeinden	-
Dörfer	12,3

4.3. Flächenumsatz

Im Verlaufe des Jahres 2004 wechselten 3.468 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Zum Vergleichszeitraum 2003 ist dies ein Rückgang um ca. 4 %.

Flächenumsatz nach Grundstücksart

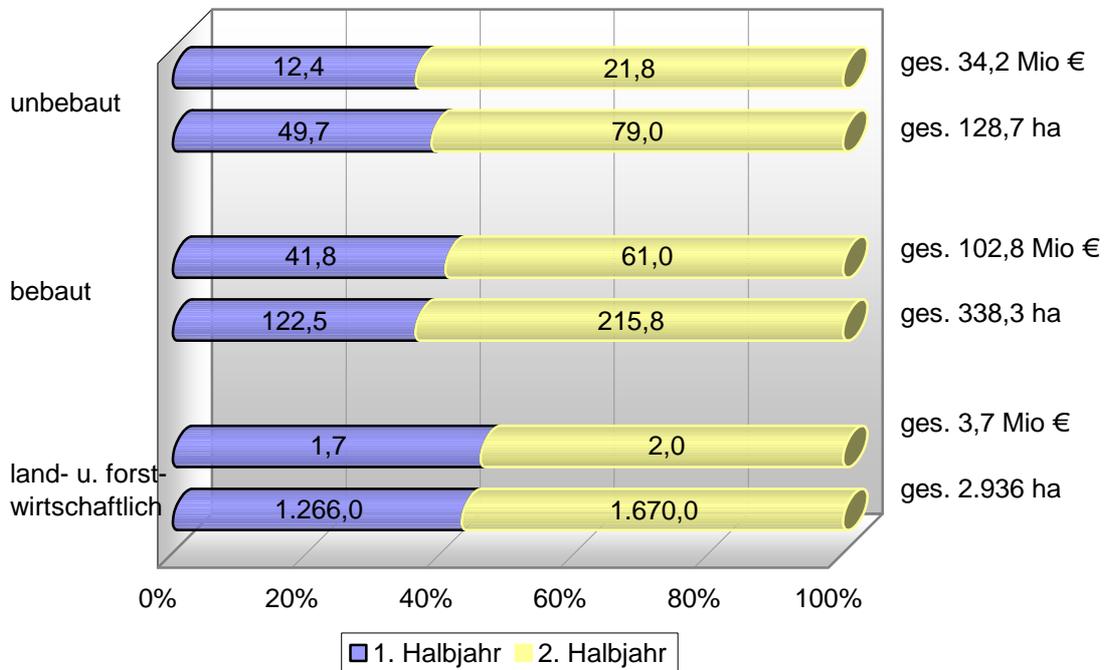


Die Zuordnung zu den Regionen:

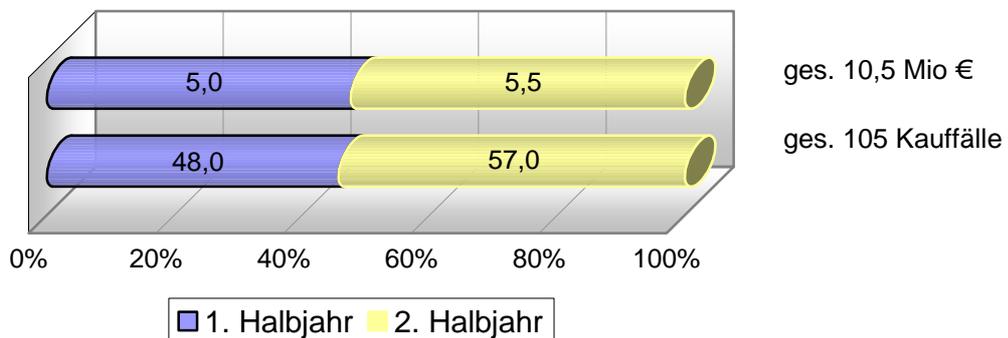
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	8,6
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	2,5
Randlage zu den Mittelzentren	1,9
Orte mit Fremdenverkehr	6,0
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,3
Dörfer	75,7

4.4. Halbjahresumsätze

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen



Eigentumswohnungen



5. Bauland

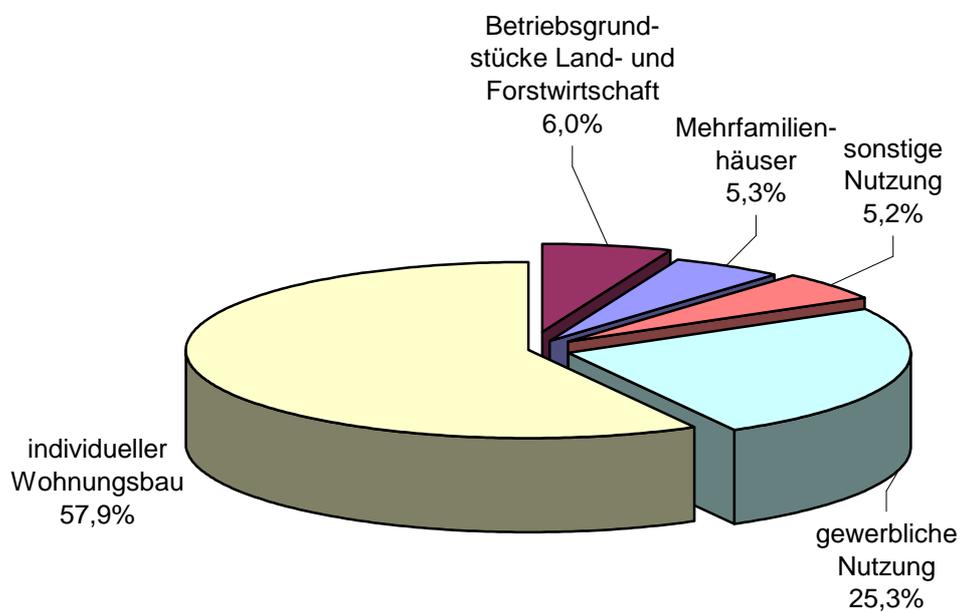
5.1. Allgemeines

Im Vergleich mit den Kauffällen des Jahres 2003 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2004 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2003	974	103,2 ha	33,0 Mio. €
2004	816	128,7 ha	34,2 Mio. €

Aus den Umsatzzahlen ergibt sich ein Rückgang des Baulandpreismittels um ca. 17 % für das Territorium des Landkreises Oder-Spree.

Die Marktanteile an den Flächen selbständiger baureifer Grundstücke ergeben sich für den Berichtszeitraum zu:



5.2. Individueller Wohnungsbau

5.2.1. Preisniveau

Für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen ergeben sich folgende Quadratmeterpreise für nach BauGB wie auch nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Flächen.

Baugrundstücke	Individueller Wohnungsbau €/m ² Grundstücksfläche		
	Spanne		arithm. Mittel
	Min	Max	
Verflechtungsraum Berlin	9	198	64
Mittelzentren	28	92	60
Randlage zu Mittelzentren	10	49	33
Orte mit Fremdenverkehr	14	158	62
Kleinstädte / Amtsgemeinden	13	61	39
Dörfer	5	45	22

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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 Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“, ermittelt.

Bei der Ermittlung der Indexreihen wurden die nachfolgenden Kriterien berücksichtigt:

- ⇒ gemischte Bauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2000 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2000 – 2004

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:	217
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	89,3
2003	82,1
2004	75,2

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle:	237
Kaufpreisniveau:	20 – 150 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Jahr	Index
2000	100,0
2001	89,3
2002	91,7
2003	89,0
2004	73,2

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle:	275
Kaufpreisniveau:	15 – 50 €/m ²
Grundstücksgrößen:	600 – 1.300 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index
2000	100,0
2001	107,9
2002	103,0
2003	107,0
2004	102,3

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	130
Kaufpreisniveau:	< 15 €/m ²
Grundstücksgrößen:	500 – 1.500 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index
2000	100,0
2001	88,0
2002	76,8
2003	81,8
2004	83,4

5.2.3. Umrechnungskoeffizienten

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

Die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße 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:	2002 – 2004
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 1.900 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	48 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,54

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,42
600	1,31
700	1,22
800	1,14
900	1,07
1.000	1,00
1.100	0,94
1.200	0,89
1.300	0,84
1.400	0,79
1.500	0,75
1.600	0,71
1.700	0,67
1.800	0,64
1.900	0,61

Selektion:	Bodenwertniveau:	15 – 30,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2002 – 2004
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	75 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,27

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

Selektion:	Bodenwertniveau:	30 – 50,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2002 – 2004
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	159 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,52

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,23
500	1,16
600	1,10
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,92
1.100	0,89
1.200	0,86
1.300	0,84
1.400	0,81
1.500	0,79

Selektion:	Bodenwertniveau:	50 – 70,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2002 – 2004
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	750 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	134 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,13

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

Selektion:	Bodenwertniveau:	70 – 100,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2002 – 2004
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	116 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,53

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,25
500	1,19
600	1,13
700	1,06
800	1,00
900	0,94
1.000	0,87
1.100	0,81
1.200	0,75

Berechnungsbeispiel:

- a) Vergleichsobjekt mit 600 m² Grundstücksgröße
und einem Bodenpreis von 35,- €/m²

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

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,10 (lt. Tabelle)
Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 0,81 (lt. Tabelle)

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,81}{1,10} \times 35,- \text{ €/m}^2 = 25,77 \text{ rd. } 26,- \text{ €/m}^2$$

5.2.4. Flächengrößen

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

Ort / Ortsteil		BRW-Zone	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Alt Golm	2003-2004		400	1.000	700
Beeskow	2004	51	440	770	560
„	2004	57	500	800	650
Berkenbrück	2003-2004		550	1.250	900
Eisenhüttenstadt	2004	63	440	1.000	600
Erkner	2004	12	200	1.000	580
Fürstenwalde	2004	34	400	1.100	800
„	2003-2004	41	430	980	600
„	2004	43	460	980	670
Görsdorf (b. Storkow)	2003-2004	(W*)	700	1.000	850

Ort / Ortsteil		BRW-Zone	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Groß Eichholz	2003		550	1.500	920
Hartmannsdorf	2003-2004		800	1.600	1.000
Müllrose (östlich des Sees)			500	1.000	800
Neuzelle	2004	(W*)	450	700	600
Rauen (Ortslage)	2003		500	1.900	1.200
Schernsdorf	2003-2004		800	1.000	900
Schöneiche	2003-2004	02	400	1.200	850
„	2004	03	600	1.300	750
„	2004	04	500	1.200	800
Spreenhagen	2004	(W*)	550	700	600
Storkow	2004	17	500	1.300	680
Wendisch Rietz	2004	(M*)	700	1.300	880
Wiesenu	2003-2004		500	1.000	760
Woltersdorf	2004	05	500	1.300	750
„	2004	06	600	1.200	940
„	2004	07	650	900	760
Ziltendorf	2003-2004		500	900	680

5.3. Geschosswohnungsbau

5.3.1. Preisniveau

Auf Grund fehlender Kauffälle ist hierfür keine Aussage möglich.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

5.4.1. Preisniveau

Der Teilmarkt der rein gewerblich nutzbaren Flächen stellt sich zurückhaltend dar. Die erzielten Preise von 1,- bis 50,- €/m² sind aufgrund der schwachen Nachfrage und den daraus resultierenden Bedingungen nicht für das gesamte Kreisgebiet aussagekräftig. Bezüglich bevorzugter Gewerbestandorte wird auf die Bodenrichtwertkarte verwiesen.

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Auswertung von 47 Kauffällen des Zeitraumes 2003 – 2004 wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes wie folgt ermittelt:

<u>Entwicklungsstufe</u>	<u>Kauffälle</u>	<u>Spanne %</u>	<u>Mittelwert %</u>
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	4	5 – 17	12
2 = qualifizierte Bauerwartung	23	7 – 50	23
3 = Rohbauland	20	21 – 65	45

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 Beplanung 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.

5.6. Sonstiges Bauland

Für *Wassergrundstücke* wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2002–2004 registrierten 62 Kauffälle festgestellt, dass das Preisniveau dieser Grundstücke in attraktiven Lagen bis zum doppelten Wert der Grundstücke ohne Gewässeranbindung ansteigen kann. Im Mittel lag der Zuschlag für die Lage am Gewässer bei **ca. 50 %**. Die Wassergrundstücke sind gefragte Objekte an den Seen des Berliner Randgebietes und ausgesuchter Standorte im Landkreis.

Für *Sportplätze, Freizeiteinrichtungen und Touristikflächen* registrierte der Gutachterausschuss aus den 6 Verkäufen des Jahres 2004 Preise von 5 – 14 % vom Bauland für Flächengrößen in der Spanne von 160 – 5.600 m². Der Mittelwert ergibt sich zu **9 %** vom Baulandwert.

Für *Ver- und Entsorgungseinrichtungen* wurden 13 Kauffälle des Zeitraumes 2000 – 2004 mit Bodenpreisen von 0,01 – 15,40 €/m² ausgewertet, der Mittelwert liegt bei **6,- €/m²**

Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für *Windkraftanlagen* wurden Kaufpreise von 0,28 – 10,00 €/m² für den Zeitraum 2000 – 2004 registriert.

5.7. Erbbaurechte

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
2004	7	1

Die Flächen der veräußerten Grundstücke lagen zwischen 500 und 9.000 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 und 2004 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	⇒	30 – 66 Jahre
bei Erholungsnutzung	⇒	30 Jahre

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

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Wie in den Vorjahren registrierte der Gutachterausschuss auch für den Berichtszeitraum 2004 einen großen Anteil der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Von den 492 getätigten Kauffällen wurden 85 Kauffälle nach Ausgleichsleistungsgesetz / Flächenerwerbsverordnung registriert. Da diese Kauffälle auf der Grundlage vorgegebener regionaler Wertansätze getätigt wurden und somit nicht den freien Markt repräsentieren, konnten sie in die Ermittlung des nachfolgend aufgeführten Bodenpreisniveaus nicht einbezogen werden.

2004 registrierte der Gutachterausschuss

- ➔ 242 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- ➔ 123 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- ➔ 1 Kauffall für landwirtschaftliche Betriebe (Höfe u. a.)
- ➔ 126 Kauffälle für weitere Nutzungen

Die Flächen- und Geldumsätze stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Nutzfläche		forstwirtschaftliche Nutzfläche	
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. €
2004	849,7 ha	→ 1,4 Mio. €	1.170,0 ha	→ 1,1 Mio. €

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

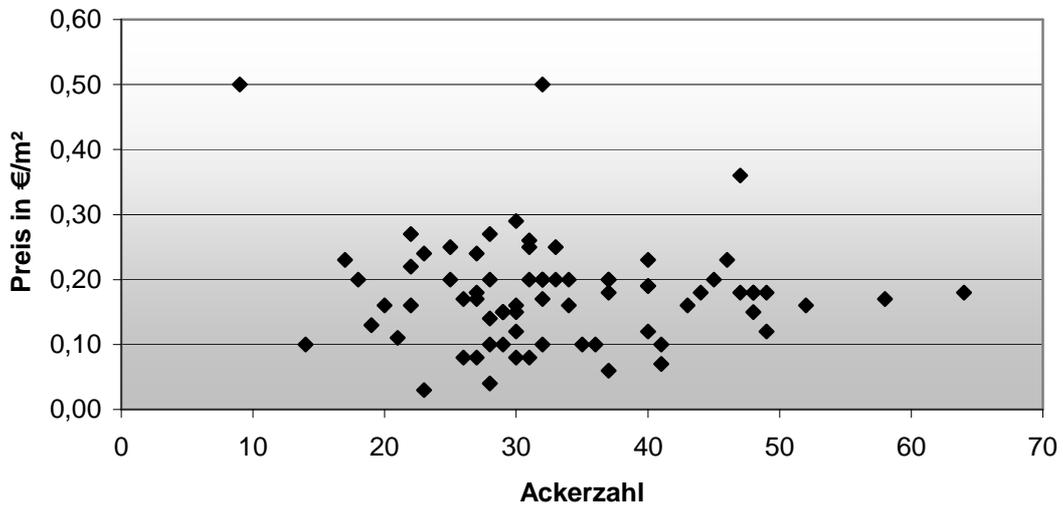
6.2.1. Preisniveau

Aus den Kauffällen des Jahres 2004 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau:

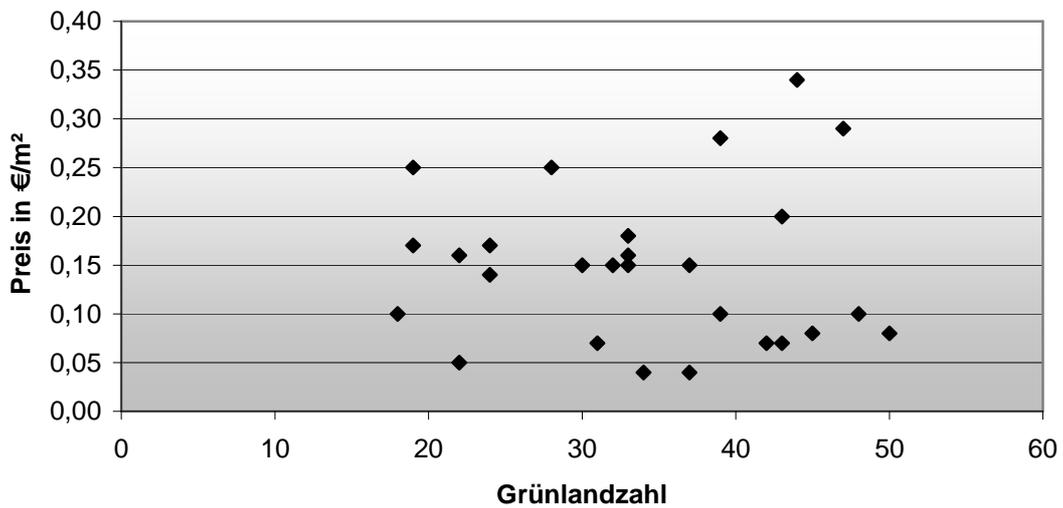
- für **Ackerland** 0,03 – 0,50 €/m² ➤ bei Ackerzahlen von 9 – 64
 Kaufpreismittel ➤ **0,18 €/m²**
- für **Grünland** 0,04 – 0,34 €/m² ➤ bei Grünlandzahlen von 18 - 50
 Kaufpreismittel ➤ **0,15 €/m²**

Eine Abhängigkeit des Preises von der Bodenqualität und von der Flächengröße konnte für Ackerland wie auch für Grünland nicht festgestellt werden. Siehe hierzu die nachfolgenden Diagramme.

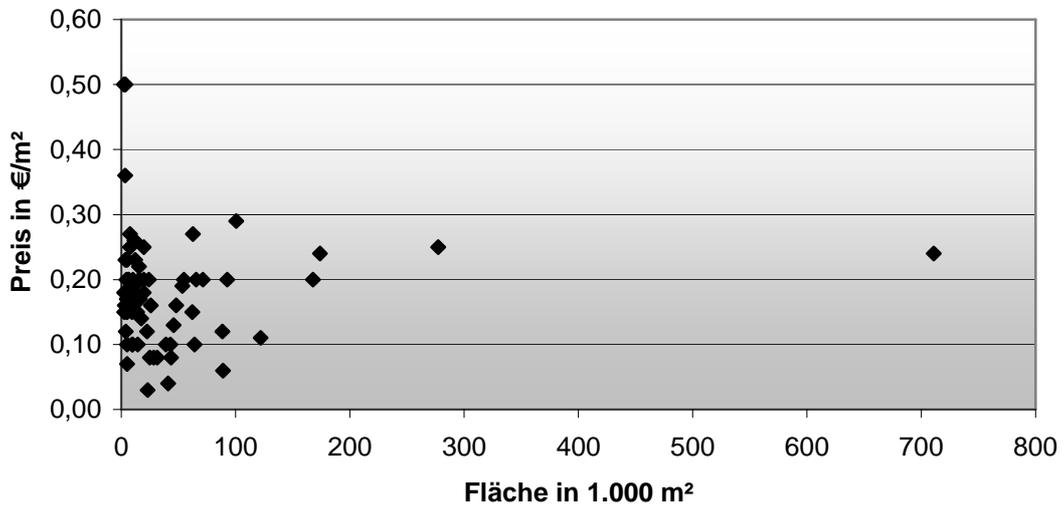
Abhängigkeit Preis / Ackerzahl



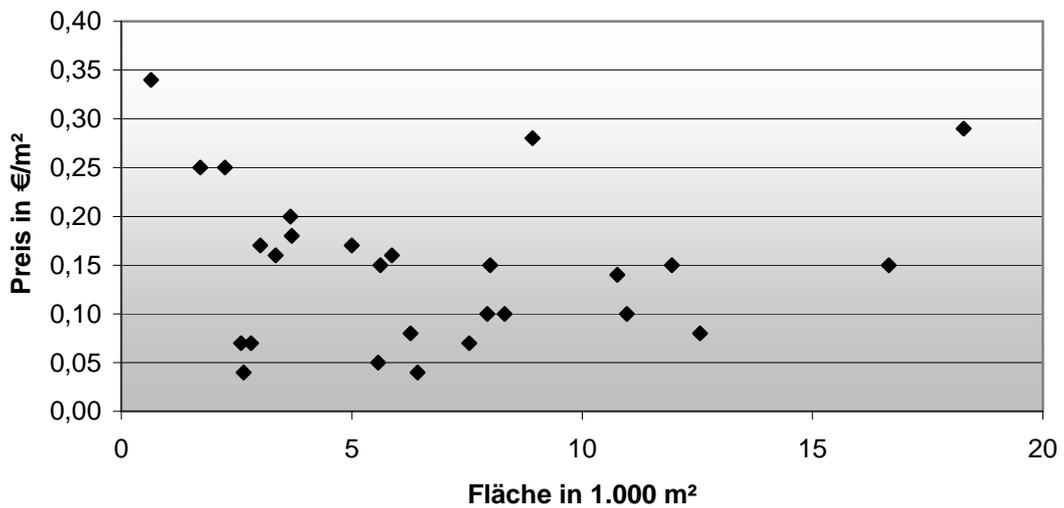
Abhängigkeit Preis / Grünlandzahl



Abhängigkeit Preis / Ackerfläche



Abhängigkeit Preis / Grünlandfläche



6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde für den Zeitraum 2002 – 2004 wie folgt registriert.

Jahr	mittlerer Bodenwert	
	Acker	Grünland
2002	0,22 €/m ²	0,18 €/m ²
2003	0,20 €/m ²	0,18 €/m ²
2004	0,18 €/m ²	0,15 €/m ²

Bodenpreisindexreihen wurden nicht ermittelt.

6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

6.2.4. Höfe, landwirtschaftliche Objekte

In den Geschäftsjahren 2001 – 2004 wurden 47 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag bei 0,60 bis 8,70 €/m².

6.2.5. Begünstigte Flächen

Für begünstigte Flächen der Landwirtschaft, d. h. in unmittelbarer Ortsrandlage, wurden 18 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag hier bei 0,15 – 0,75 €/m²

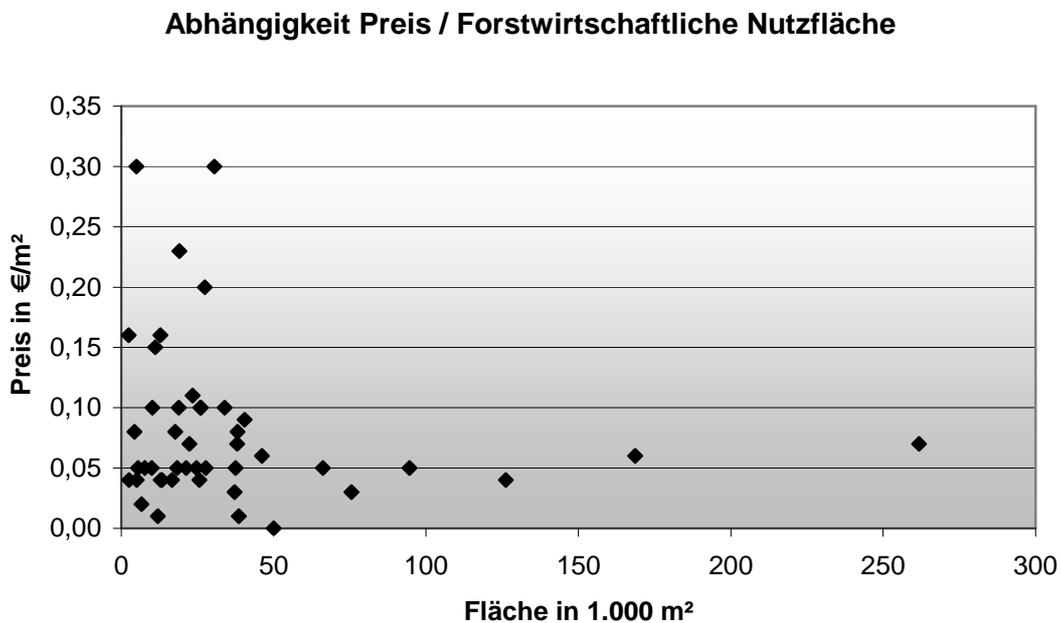
Kaufpreismittel ➤ **0,44 €/m²**

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Jahres 2004 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,00 – 0,30 €/m².

Kaufpreismittel ➤ **0,08 €/m²**

Eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße konnte für forstwirtschaftliche Nutzflächen nicht festgestellt werden. Siehe hierzu das nachfolgende Diagramm.



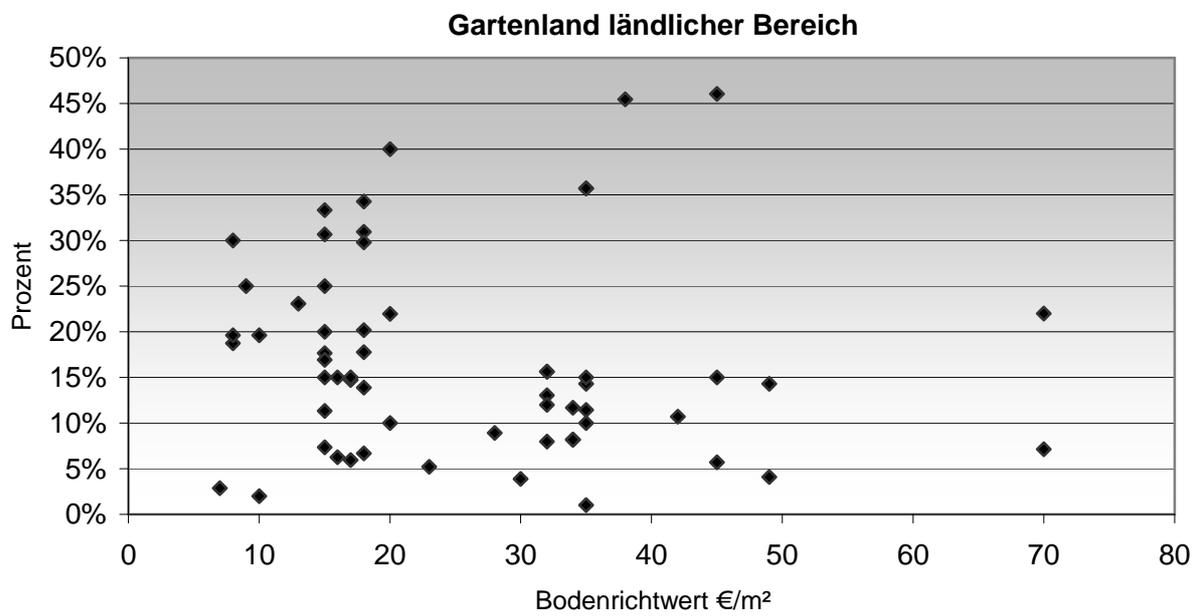
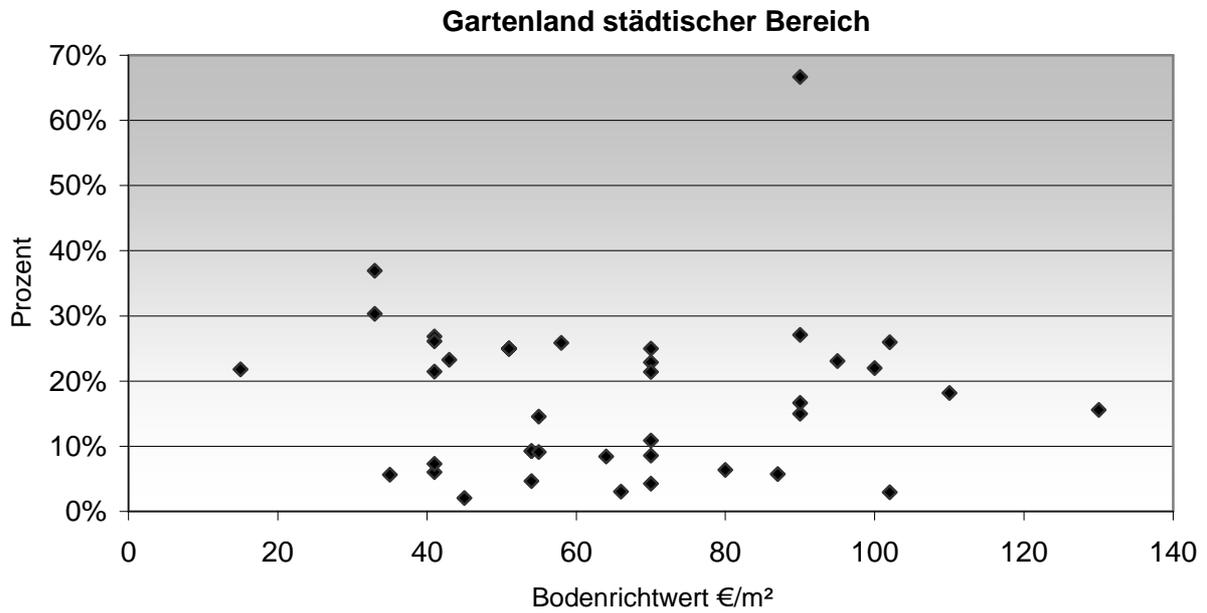
7. Sonstige unbebaute Grundstücke

▫ Hausnahes Gartenland

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

- für den *städtischen Bereich* aus 43 Kauffällen mit 3 – 37 % vom Baulandwert, der Mittelwert liegt bei **16 %**.
- für den *ländlichen Bereich* aus 65 Kauffällen mit 1 – 46 % vom Baulandwert, der Mittelwert liegt bei **17 %**.

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



▫ Fischzuchtgewässer

Für die zur Fischzucht dienenden Gewässer lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2000 – 2004 zwischen **0,04 und 0,25 €/m²**

▫ Ökologische Ausgleichsflächen

Das Preisniveau für ökologische Ausgleichsflächen lag im Zeitraum 2004 bei **0,16 – 0,77 €/m²**

▫ Gewässerflächen

Im Zeitraum 2002 – 2004 wurden 53 Kauffälle für Gewässerflächen mit einer Preisspanne von **0,03 – 0,33 €/m²** registriert. Die Flächengrößen lagen bei 0,3 – 955,0 ha.

▫ Abbauflächen

Nach Auswertung des Zeitraumes 1998 – 2004 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.

▫ Deichbauflächen

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden 2003 14 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag in der Spanne von 0,08 – 0,23 m², bei einem Mittelwert um **0,16 €/m²**

▫ Golfplatzflächen

Für Golfplatzflächen wurden im Zeitraum 1996 – 2004 Preise von **0,40 – 3,00 €/m²** registriert.

▫ Dauerkleingärten

Der erzielte Bodenpreis für 43 Kauffälle von Dauerkleingärten lag im Auswertzeitraum 2003 – 2004 bei **0,20 – 9,84 €/m²**. Die zugehörigen Flächen liegen bei 300 – 5.600 m².

Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus 6 Kauffällen des Zeitraumes 2003 – 2004 zu 0,24 – 11,00 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 2 – 17 %, mit einem Mittelwert von **8 %**.

Die Kauffälle von *Friedhofsflächen* im ländlichen Raum lagen im Zeitraum 1996 – 2004 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 – 2004 mit Preisen von **0,15 – 2,20 €/m²** registriert.

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für *Straßenaus- und Neubau sowie Radwegebau und Alleebepflanzungen* wurde das Preisniveau ohne Nebenentschädigung aus 132 Kauffällen in der Spanne von 0,12 – 1,10 €/m² für Flächengrößen zwischen 5 m² und 4 ha registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei **0,39 €/m²**

Für Flächen, die im Rahmen des Oderdeichprogrammes im Zeitraum 2004 für *Naturschutz und Landschaftspflege* erworben wurden, lagen die Bodenpreise bei **0,10 – 0,21 €/m²**

8. Bodenrichtwerte

8.1. Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr zum Stichtag 1. Januar, auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Vorjahres, 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 2005 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 12. Januar 2005 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte unter 8.2.).

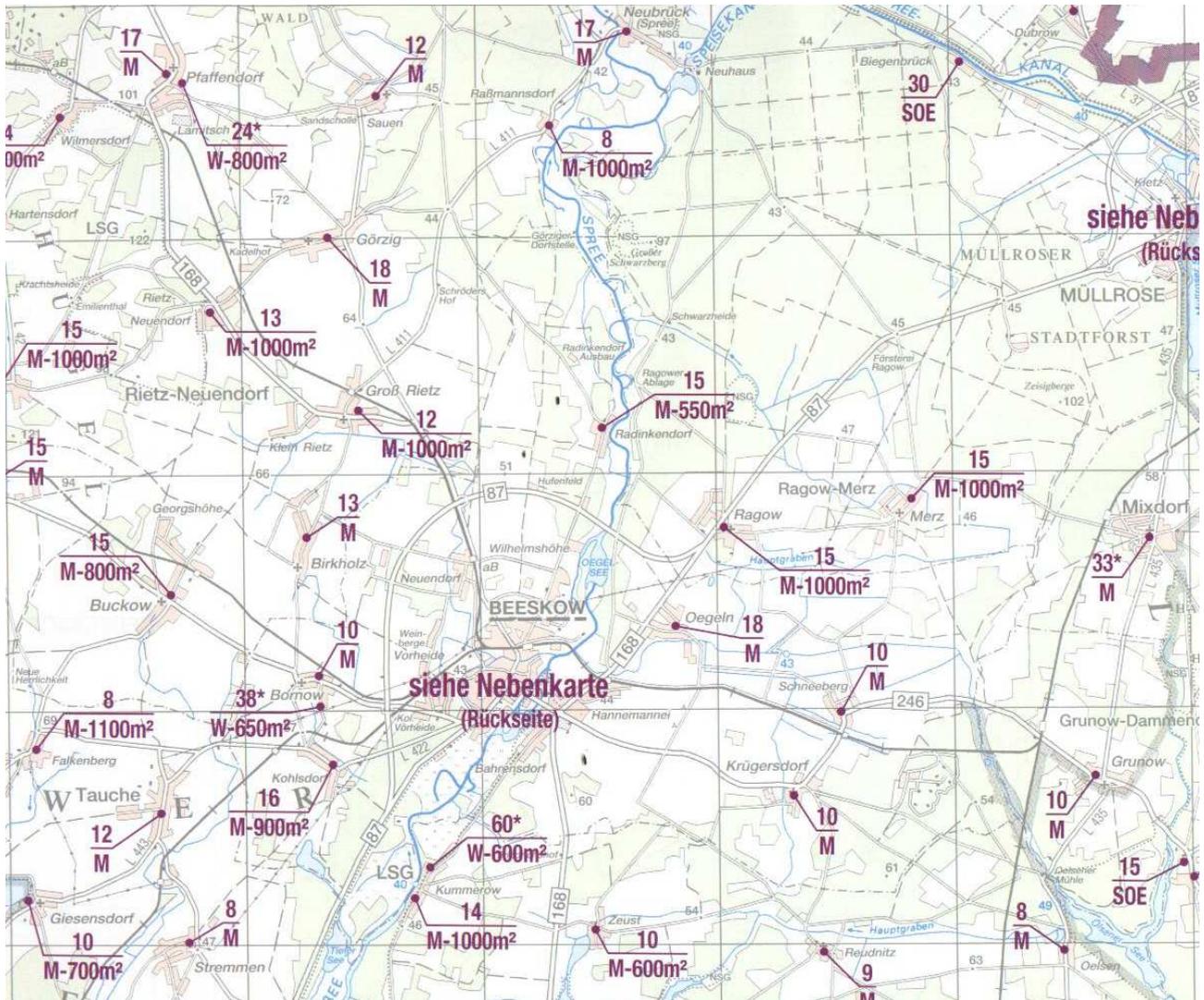
Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

Die Bodenrichtwerte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt Oder-Spree in Beeskow, Frankfurter Straße 22 (Telefon: (0 33 66) 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.

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Legende zum Auszug

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung:

W Wohnbaufläche

M gemischte Baufläche

SOE Erholungsgebiet

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück:

Grundstücksfläche - arabische Zahl z. B. **600 m²**

Beispiel:

14
M-1000 m²

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
gemischte Baufläche-Grundstücksfläche 1000 m²

9. Bebaute Grundstücke

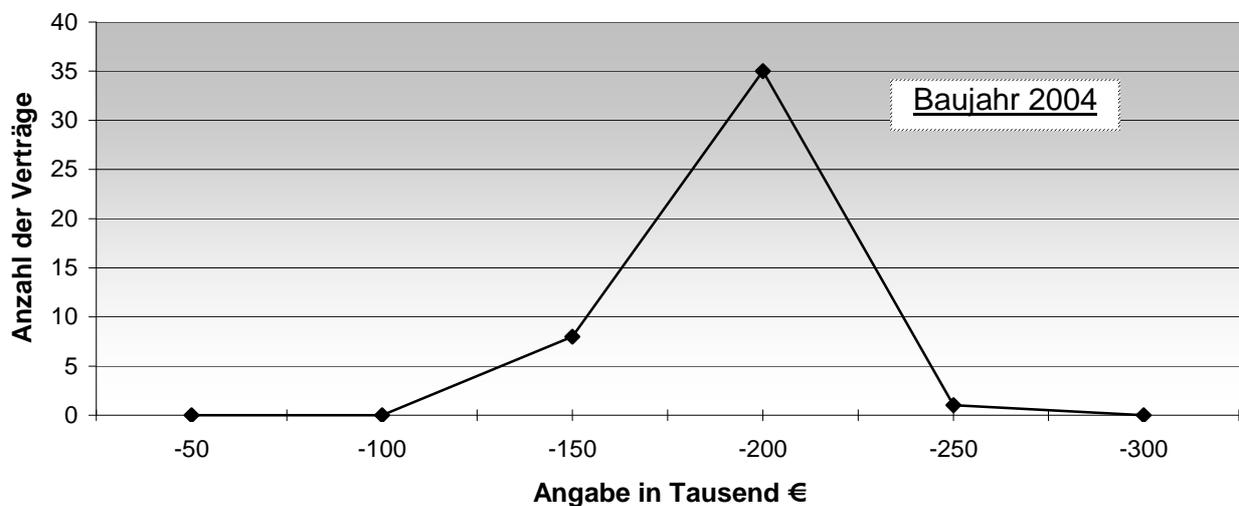
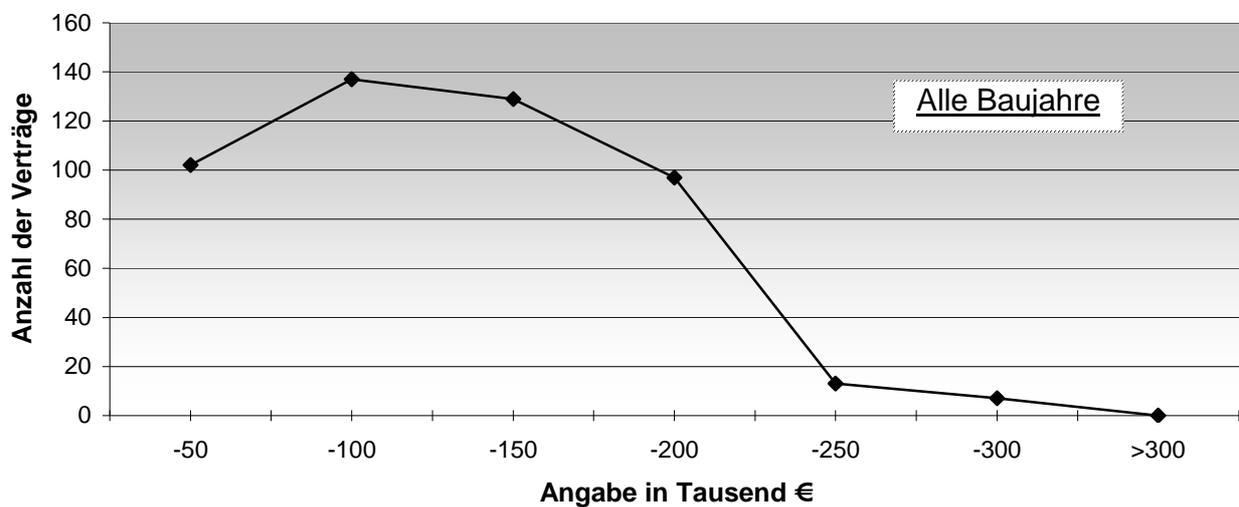
9.1. Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Rückgang um ca. 17 %, wobei der Geldumsatz hierfür nur einen Rückgang um ca. 2 % aufweist.

9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1. Preisniveau

Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten sind aus den folgenden Grafiken ersichtlich.



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Nach der Auswertung von 89 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2003 – 2004 ergeben sich die nachfolgenden Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile.

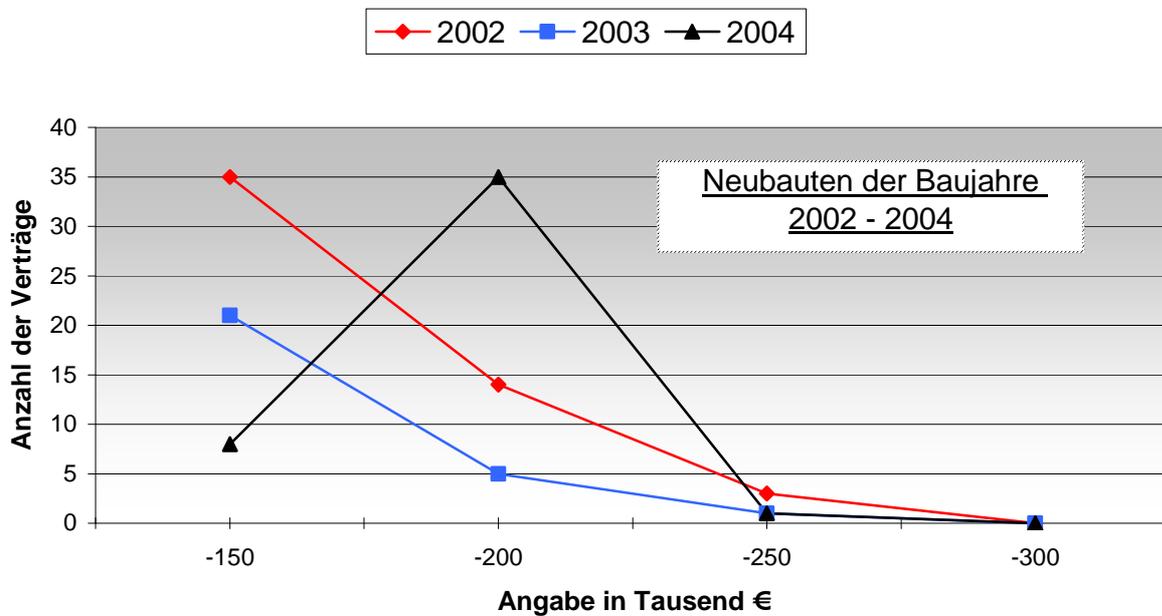
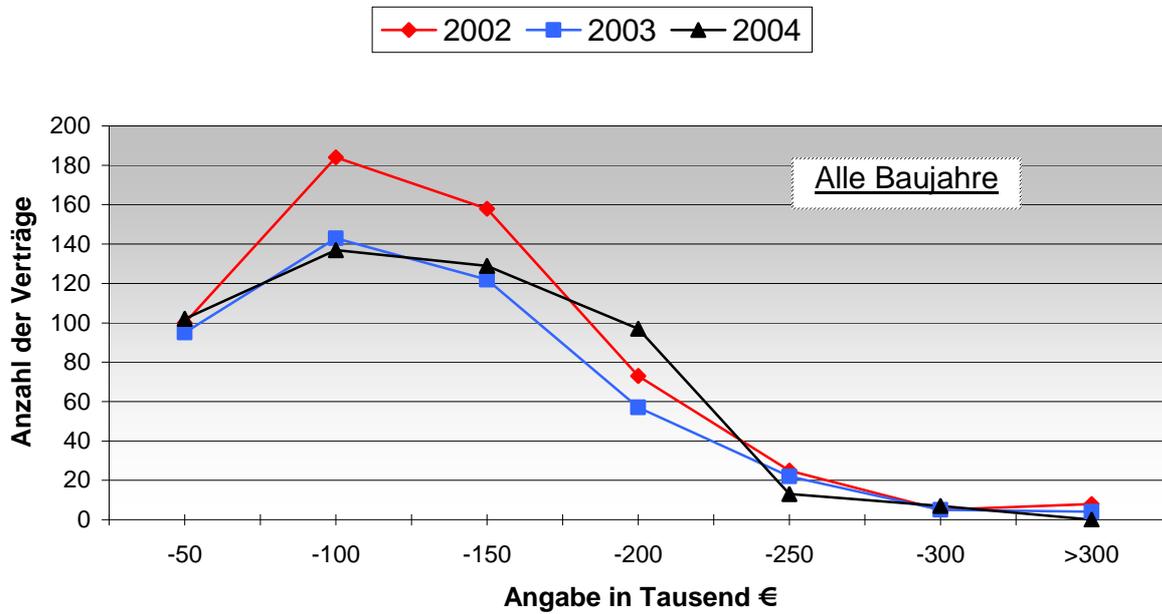
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	140 – 1.400	→	665,- €/m ² WF
	1949 – 1970	480 – 1.200	→	941,- €/m ² WF
	1971 – 1990	826 – 1.800	→	1.269,- €/m ² WF
	1991 – 1994	1.108 – 1.330	→	1.320,- €/m ² WF
	1995 – 2000	785 – 1.625	→	1.178,- €/m ² WF
	2001 – 2004	1.023 – 1.885	→	1.400,- €/m ² WF

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, wurden wie folgt ermittelt:

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Einfamilienhäuser</u>	< = 1948	70 – 750	→	313,- €/m ² WF
	1949 – 1970	230 – 700	→	443,- €/m ² WF
	1971 – 1990	533 – 1.196	→	787,- €/m ² WF
	1991 – 1994	875 – 1.133	→	961,- €/m ² WF
	1995 – 2000	720 – 1.157	→	994,- €/m ² WF
	2001 – 2004	763 – 1.304	→	1.147,- €/m ² WF

9.2.2. Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2002 – 2004 in den einzelnen Preissegmenten.



9.2.3. Marktanpassungsfaktoren

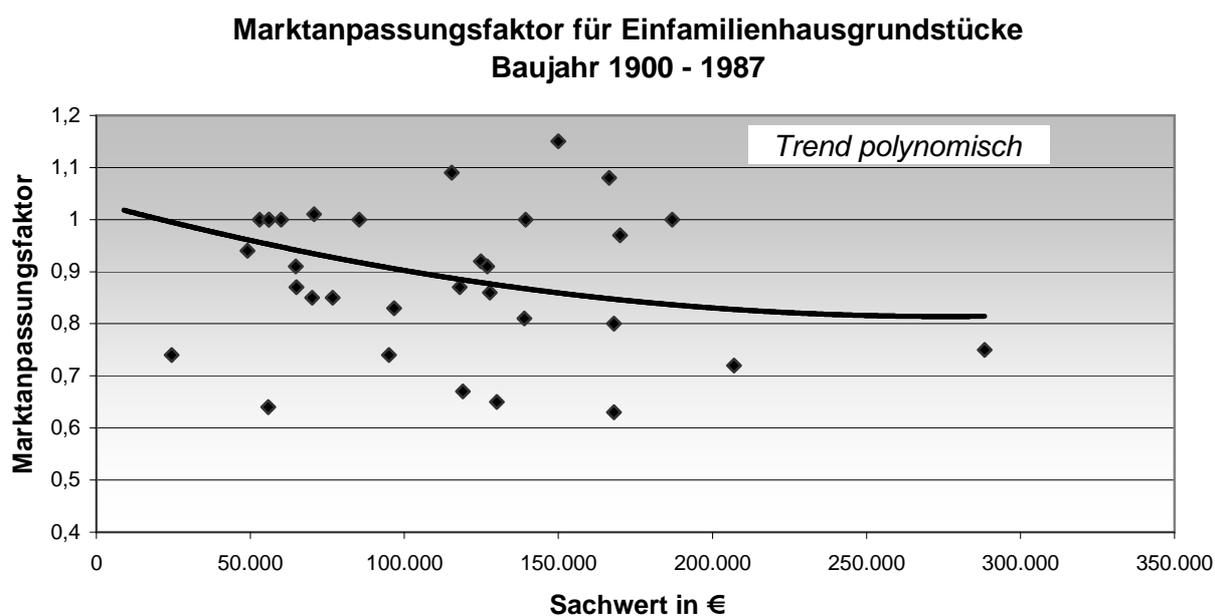
Die Anpassung des ermittelten Grundstückssachwertes an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren. Die Höhe dieser Ab- und Zuschläge ist u. a. von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation abhängig.

Modell:

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

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

Der sich aus der Auswertung von 34 Kauffällen des Zeitraumes 2004 in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000) ergebende Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhausgrundstücke ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.



9.2.4. 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, 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 folgendem Ertragswertmodell abgeleitet.

Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten für vergleichbaren Wohnraum
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei
Auswertzeitraum:	2003 - 2004
Kaufpreisanzahl:	65

Restnutzungsdauer (Jahre)	30	40	50	60	70	80
Liegenschaftszinssatz (%)	2,7	3,6	3,5	3,8	3,8	4,3

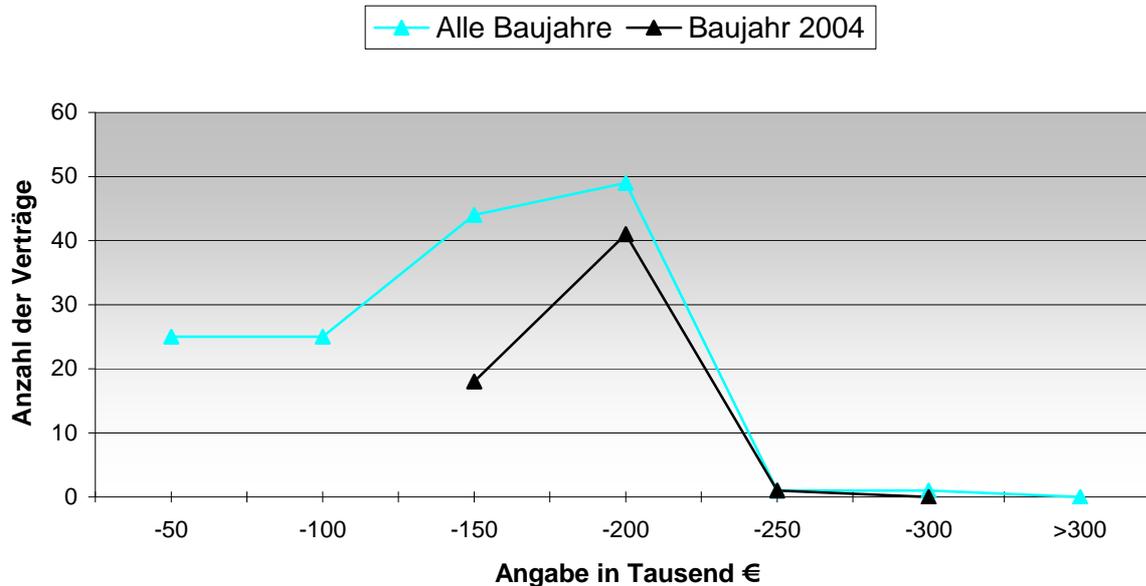
mittlerer Zinssatz = **3,6**

Die untersuchten Objekte, Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend, haben Wohnflächen von 75 – 160 m².

9.3. Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1. Preisniveau

Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken in den einzelnen Preissegmenten sind aus den folgenden Grafiken ersichtlich.



Nach der Auswertung von 22 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2003 – 2004 ergeben sich die nachfolgenden Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile.

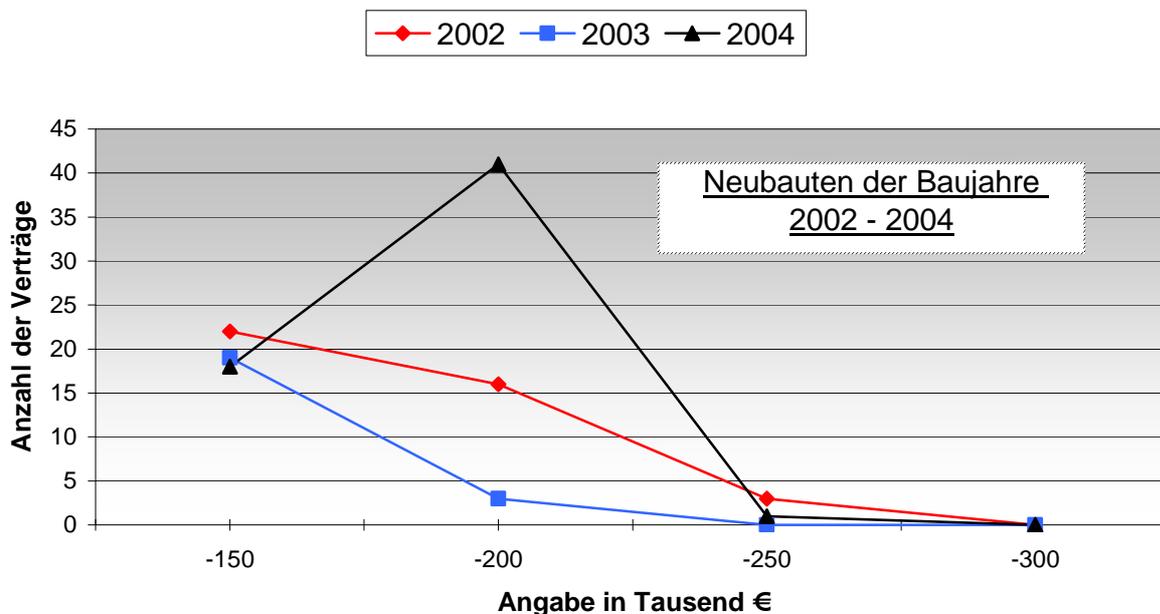
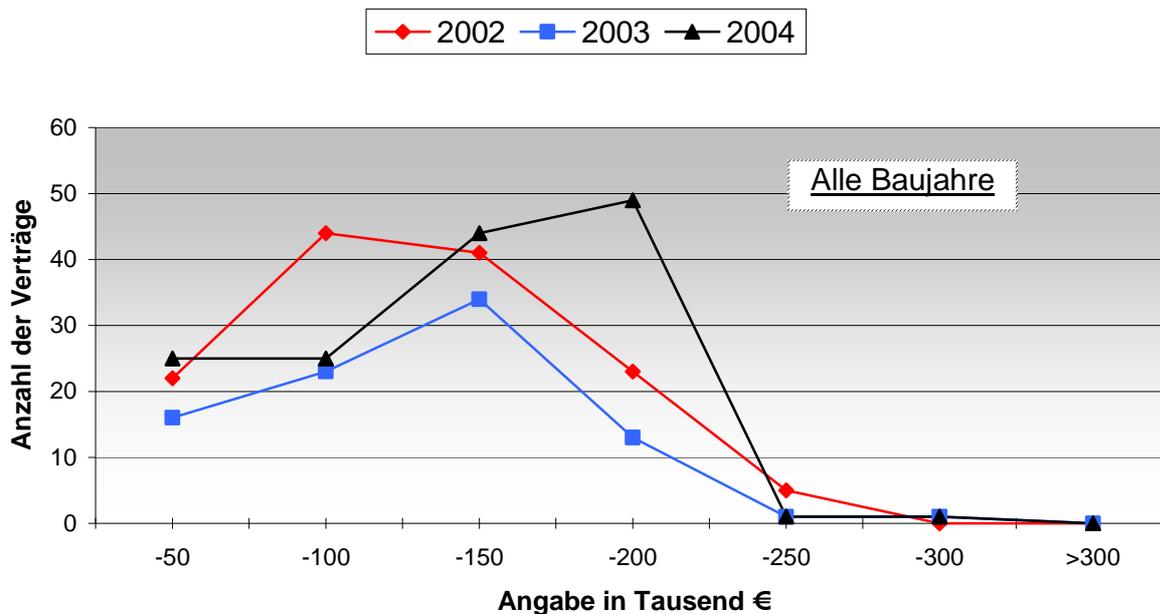
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	<= 1948	210 – 1.277	→	718,- €/m ² WF
	1949 – 1994	1.019 – 1.083	→	1.051,- €/m ² WF
	1995 – 2000	1.003 – 1.213	→	1.108,- €/m ² WF
	2001 – 2004	1.306 – 2.317	→	2.212,- €/m ² WF

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, wurden wie folgt ermittelt.

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser</u>	2004	1.004 – 1.471	→	1.243,- €/m ² WF

9.3.2. Preisentwicklung

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2002 – 2004 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



9.4. Wohnungseigentum

9.4.1. Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich 2004 in den einzelnen Orten wie folgt dar:

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

		<u>WF ca. m²</u>	<u>Preis €/m² WF</u>
<i>Bad Saarow</i>	Neubau	40 – 115	1.160 – 2.830
	Altbau	40 – 115	375 – 1.000
<i>Beeskow</i>	Neubau	74	986
	Weiterveräußerungen Neubau	87	805
	sanierter Altbau	60	750 – 800
<i>Eisenhüttenstadt</i>	Neubau	57 – 110	800 – 1.200
	sanierter Altbau	25 -114	600 – 1.600
	Weiterveräußerungen san. Altbau	60	800 – 900
<i>Fürstenwalde</i>	Weiterveräußerungen Neubau	95	1.300 – 1.400
	sanierter Altbau	91 – 97	110 – 600
<i>Grünheide</i>	Neubau	45	1.300
	Weiterveräußerungen Neubau	78 - 88	1.100 – 2.100
<i>Schöneiche</i>	Neubau	30 - 70	1.000 – 1.200
	Weiterveräußerungen Neubau	78 - 84	700 – 1.500
<i>Storkow</i>	Neubau	60 - 82	1.100 – 1.300
<i>Woltersdorf</i>	sanierter Altbau	45 - 75	1.000 – 1.600

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 € proStellplatz

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

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
350	822	236	267	281	206	148	119	89	105

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 36 und 140 m², wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m² zu finden ist.

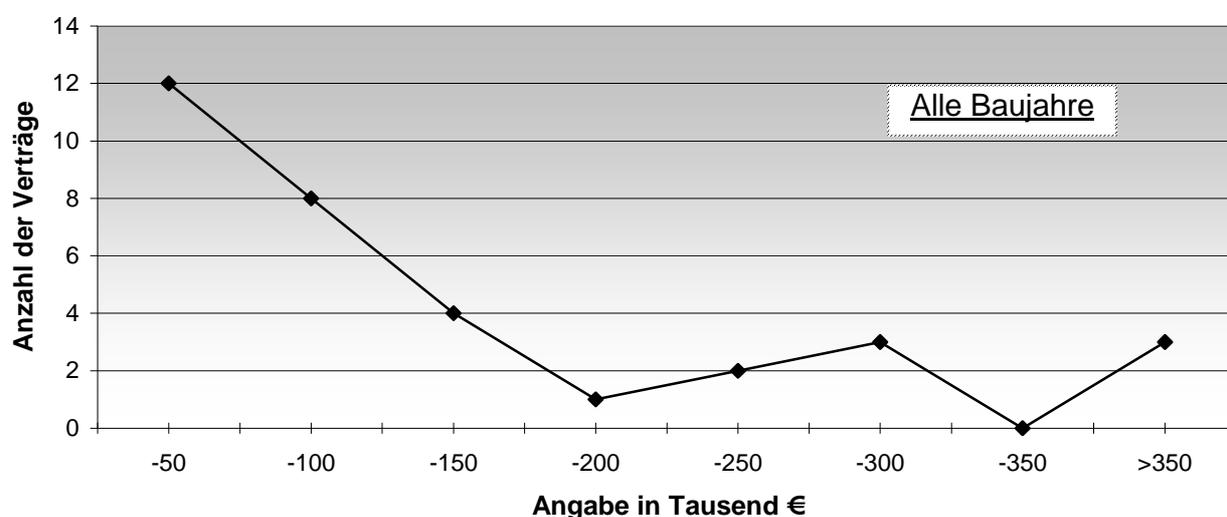
9.5. Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 3 Verkäufe von Teileigentum mit Preisen von 840 – 960 €/m² Nutzfläche registriert.

9.6. Mehrfamilienhäuser

9.6.1. Preisniveau

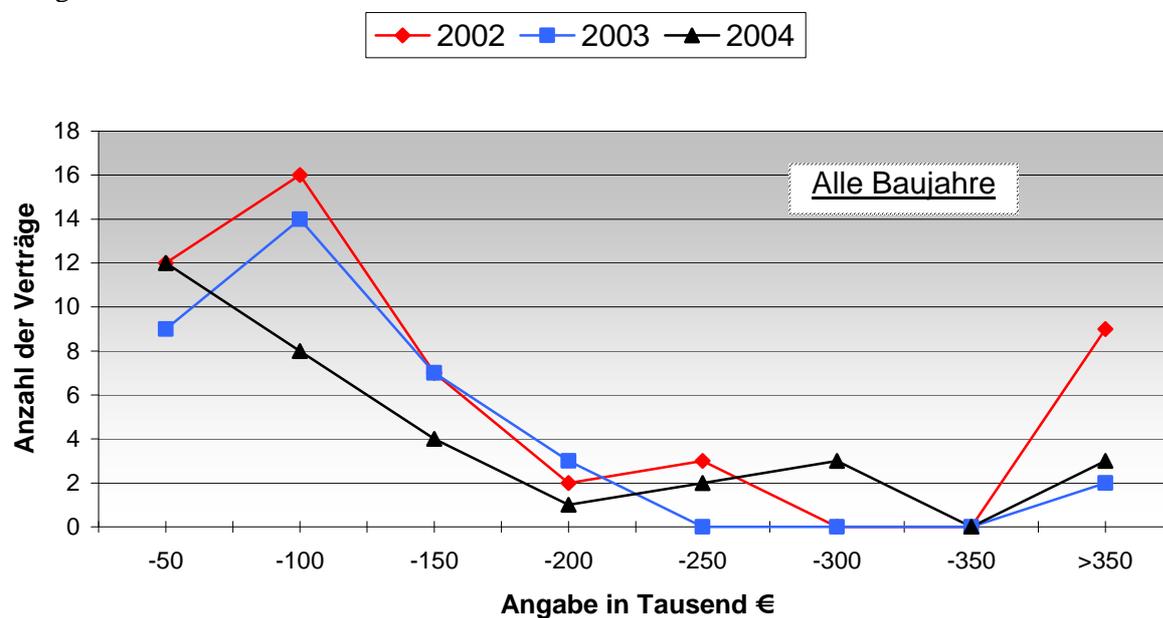
Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



Veräußerungen von Neubauten des Jahres 2004 wurden nicht registriert.

Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2002 – 2004 in einzelnen Preissegmenten.



9.6.2. Liegenschaftszinssätze

Aufgrund der geringen Anzahl und des teilweise schlechten Zustandes der Objekte ist eine gesicherte Aussage zum Liegenschaftszinssatz zurzeit nicht möglich.

9.6.3. 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.

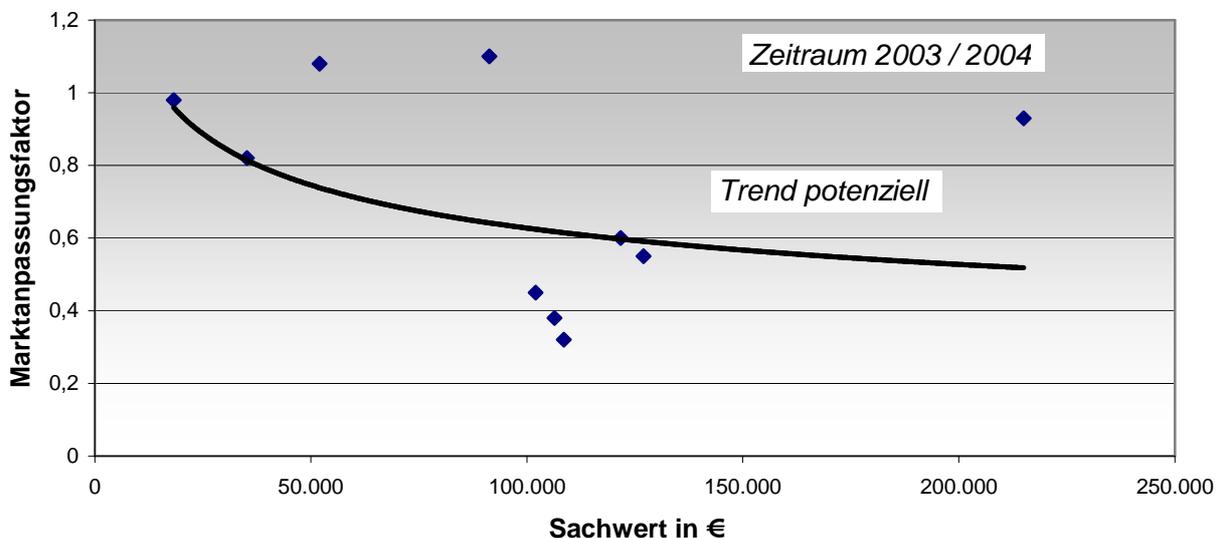
Modell:

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

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

Bei Mehrfamilienhausgrundstücken ergibt sich der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000) aus 10 Kauffällen, wie es aus dem Diagramm ersichtlich ist.

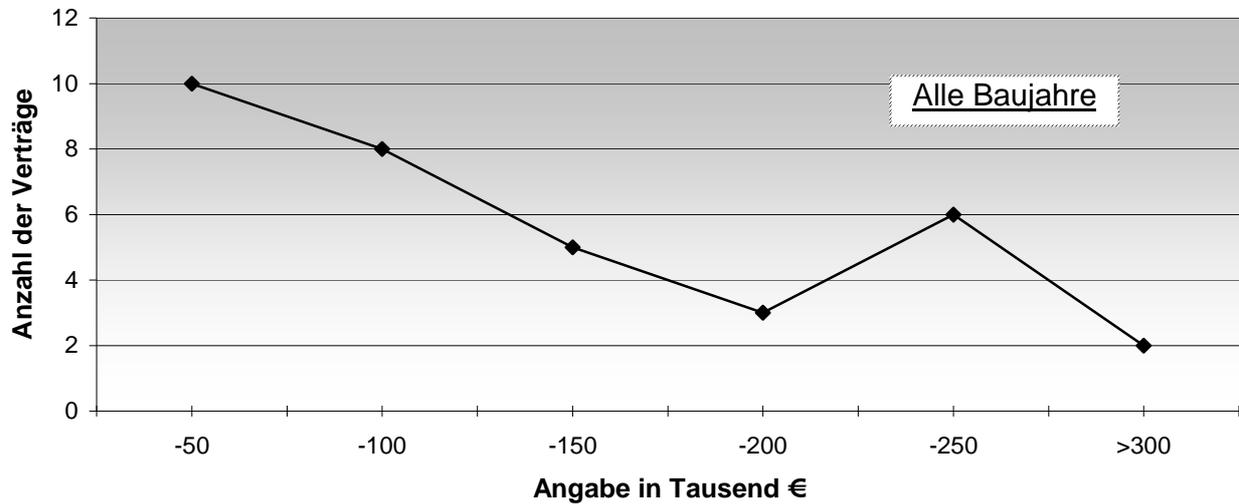
**Marktanpassungsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke
Baujahr 1880 - 1995**



9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1. Preisniveau

Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.

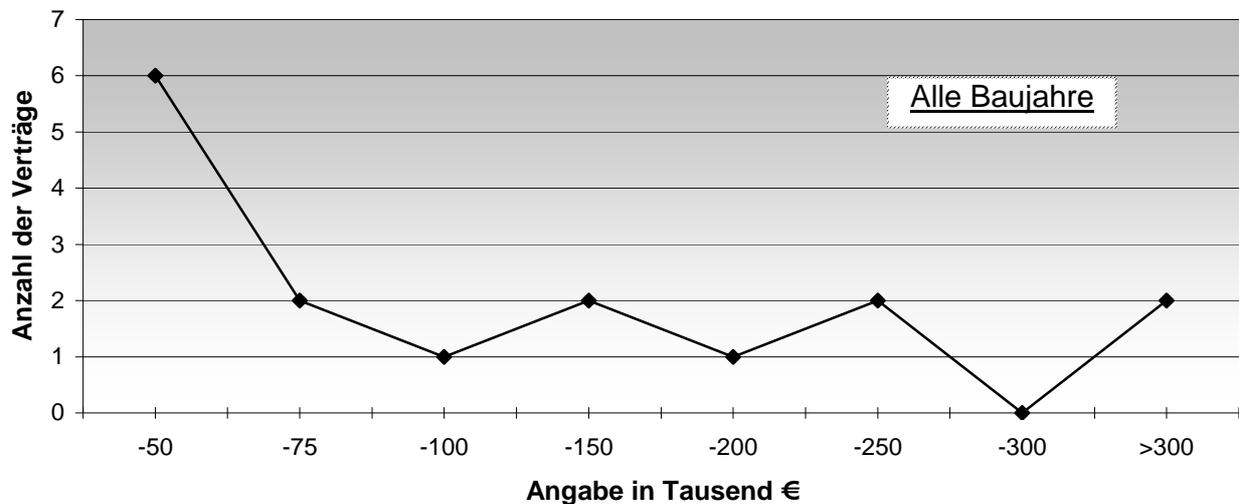


Veräußerungen von Neubauten wurden nicht registriert.

9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

9.8.1. Preisniveau

Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



Veräußerungen von Neubauten wurden nicht registriert.

9.9. Sonstige bebaute Objekte

Aus dem Zeitraum 2000 – 2004 lagen 32 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 **39 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen bei ca. 100 – 6.200 m².

Aus 61 Kauffällen von *Verkehrsflächen* ergibt sich das nachfolgende Bodenpreisniveau. Für im Außenbereich gelegene Verkehrsflächen wurden Preise von 0,25 – 0,54 €/m² registriert. Für die im Innenbereich gelegenen Verkehrsflächen ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 0 – 20 %. Der Mittelwert liegt bei **7 %** vom Baulandwert.

Aus dem Zeitraum 2002 – 2004 lagen 6 Kauffälle für *Campingplatzflächen* mit einem Bodenpreisniveau von **0,38 – 7,65 €/m²** vor.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1. 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	--
Beerfelde	<i>frei vereinbart</i>		0,15	€/m ² und Jahr	--
Beeskow	<i>frei vereinbart</i>	0,77 – 1,02	0,23 – 0,77	€/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	--
Buchholz	<i>frei vereinbart</i>		0,15	€/m ² und Jahr	--

Lage		bebaute Erholungs- grundstücke	unbebaute Erholungs- flächen	Einheit	Stichtag
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	0,03	€/m ² und Jahr	--
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 – 1,12	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	--

Lage		bebaute Erholungs- grundstücke	unbebaute Erholungs- flächen	Einheit	Stichtag
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	--
Steinhöfel	<i>frei vereinbart</i>		0,15	€/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	0,31	€/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>		31,-	€/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>		31,-	€/Stellplatz und Jahr	--
Werder	<i>frei vereinbart</i>		31,-	€/Stellplatz und Jahr	--
Ziltendorf	<i>frei vereinbart</i>		30,68	€/Stellplatz und Jahr	--

10.2. Mieten

Gewerbliche Mieten

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 2004 – März 2005 erhoben.

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

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

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)	4,2 – 18,7	2,0 – 12,8	--
- Schaufenster	Mittelwert = 8,4	Mittelwert = 7,0	--
- Parkplätze			
- Laufkundschaft			
Gastronomische Einrichtungen	4,4 – 11,4		--
- gute Ausstattung		12,3	--
- gute hygienische Bedingungen	Mittelwert = 7,3		
Büroräume			
- gute Ausstattung	5,0 – 12,1		--
- Zentralheizung		8,6	--
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 7,3		
- sanitäre Einrichtungen			

Arztpraxen			
- gute Ausstattung		5,2 – 10,7	
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug		Mittelwert = 7,6	
- Abgeschlossenheit			
- sanitäre Einrichtungen			
Werkstätten	3,0 – 4,8	Mittelwert = 4,0	

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)	2,5 – 16,0	2,0 – 9,1	1,7 – 7,0
- Schaufenster	Mittelwert = 6,7	Mittelwert = 5,2	Mittelwert = 3,6
- Parkplätze			
- Laufkundschaft			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung	4,5 – 7,0	3,6 – 7,2	3,2 – 4,1
- Stellplätze			
- zu ebener Erde	Mittelwert = 5,3	Mittelwert = 5,2	Mittelwert = 3,8
- gute hygienische Bedingungen			
Büroräume			
- gute Ausstattung	3,0 – 6,4	2,9 – 6,9	1,3 – 8,7
- Zentralheizung			
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 5,0	Mittelwert = 4,6	Mittelwert = 3,9
- sanitäre Einrichtungen			
Arztpraxen			
- gute Ausstattung		2,1 – 10,0	
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug			
- Abgeschlossenheit		Mittelwert = 4,6	
- sanitäre Einrichtungen			
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen Flächen ca. 50 – 2.200 m ²		1,2 – 8,0	
Lagerräume Flächen ca. 10 – 750 m ²		0,13 – 2,36	
Freiflächen		0,11 – 0,31	

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

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte			
(Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)	8,0 – 26,1	3,2 – 11,2	3,8 – 9,0
- Schaufenster	Mittelwert = 15,6	Mittelwert = 6,0	Mittelwert = 5,0
- Parkplätze			
- Laufkundschaft			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung	5,0 – 18,5	4,9 – 6,5	--
- Stellplätze			
- zu ebener Erde	Mittelwert = 10,9	Mittelwert = 5,8	
- gute hygienische Bedingungen			
Büroräume			
- gute Ausstattung	3,4 – 12,4	3,4 – 10,0	1,0 – 6,1
- Zentralheizung			
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 7,1	Mittelwert = 6,8	Mittelwert = 3,0
- sanitäre Einrichtungen			
<hr/>			
Arztpraxen			
- gute Ausstattung			
- Zentralheizung		5,6 – 7,7	
- Erdgeschoss bzw. Aufzug			
- Abgeschlossenheit		Mittelwert = 6,7	
- sanitäre Einrichtungen			
		5 – 17 €/Stellplatz	
PKW - Stellplätze			
		13 – 26 €/Stellplatz überdacht o. Tiefgarage	
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen			
ca. 50 – 600 m ²	1,4 – 4,0	Mittelwert = 2,9	
Lagerräume / -flächen			
ca. 460 – 1.300 m ²	0,2 – 2,4	Mittelwert = 1,2	
Freiflächen			
ca. 300 – 4.400 m ²	0,09 – 0,71	Mittelwert = 0,38	

Wohnraummieten

Im Zeitraum 2002 – 2004 registrierte der Gutachterausschuss die nachfolgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes für einzelne Orte oder Ortsteile.

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	4,0 – 8,3
Briesen	--	2,7 – 5,4
Eisenhüttenstadt	2,3 – 6,5	3,3 – 6,5
Fürstenwalde	1,9 – 3,5	3,6 – 6,7
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	5,1 – 6,1
Müllrose	2,6 – 3,0	--
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

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

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.

Als Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind benannt:

- ⇒ Erstattung von Obergutachten
- ⇒ Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes für das Land
- ⇒ Erarbeitung von landesweiten Übersichten, Analysen und Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung

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.

Anhang
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im 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 Geschaeftsstelle.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 gutachterausschuss@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

Städte, Ämter und Gemeinden LOS

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
00	<p>Stadt Beeskow Bürgermeister: Fritz Taschenberger Berliner Straße 30; 15848 Beeskow Tel.: (0 33 66) 4 22-0; Fax: (0 33 66) 2 63 30 E-Mail: info@beeskow.de Internet: www.beeskow.de</p>	
00	<p>Stadt Eisenhüttenstadt Bürgermeister: Rainer Werner Zentraler Platz 1; 15890 Eisenhüttenstadt Tel.: (0 33 64) 5 66-0; Fax: (0 33 64) 5 66-338 E-Mail: info@eisenhuettenstadt.de Internet: www.eisenhuettenstadt.de</p>	
00	<p>Stadt Erkner Bürgermeister: Jochen Kirsch Friedrichstr. 6 – 8; 15537 Erkner Tel.: (0 33 62) 7 95-0; Fax: (0 33 62) 7 95-255 E-Mail: webmaster@erkner.de Internet: www.erkner.de</p>	
00	<p>Stadt Fürstenwalde/Spree Bürgermeister: Manfred Reim Am Markt 6; 15517 Fürstenwalde/Spree Tel.: (0 33 61) 5 57-0; Fax: (0 33 619 5 57-400 E-Mail: info@fuerstenwalde.de Internet: www.fuerstenwalde-spree.de</p>	
00	<p>Stadt Friedland Bürgermeister: Thomas Hähle Lindenstraße 13; 15848 Friedland Tel.: (03 36 76) 609-0; Fax: (03 36 76) 609-28 E-Mail: amtfriedland@compuserve.de Internet: www.friedland-nl.de</p>	
00	<p>Gemeinde Grünheide (Mark) Bürgermeister: Arne Christiani Am Marktplatz 1; 15537 Grünheide Tel.: (0 33 62) 58 55-0; Fax: 03362 / 58 55-58 E-Mail: service@amt-gruenheide.de Internet: www.gemeinde-gruenheide.de</p>	

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
00	<p>Gemeinde Rietz-Neuendorf Bürgermeister: Olaf Klempert Fürstenwalder Str. 1; 15848 Rietz-Neuendorf Tel.: (03 36 72) 608-0; Fax: (03 36 72) 608-11 E-Mail: info@rietz-neuendorf.de Internet: www.rietz-neuendorf.de</p>	
00	<p>Gemeinde Schöneiche b.Berlin Bürgermeister: Heinrich Jüttner Brandenburgische Str. 40; 15566 Schöneiche Tel.: (0 30) 64 33 04-0; Fax: (0 30) 64 33 04-111 E-Mail: info@schoeneiche-bei-berlin.de Internet: www.schoeneiche-bei-berlin.de</p>	
00	<p>Gemeinde Steinhöfel Bürgermeister: Wolfgang Funke Demnitzer Straße 7; 15518 Steinhöfel Tel.: (03 36 36) 4 10-0; (03 36 36) 4 10-11 Fax: (03 36 36) 4 10- 24 E-Mail: amt-stein.heiners@web.de</p>	
00	<p>Stadt Storkow (Mark) Bürgermeisterin: Christina Gericke Rudolf-Breitscheid-Straße 74; 15859 Storkow Tel.: (03 36 78) 68-3; Fax: (03 36 78) 68-444 E-Mail: sekretariat@storkow-mark.de Internet: www.storkow-mark.de</p>	
00	<p>Gemeinde Tauche Bürgermeister: Gerd Mai Dorfstraße 23; 15848 Tauche Tel.: (03 36 75) 6 09-0; Fax: (03 36 75) 205 E-Mail: info@gemeinde-tauche.de Internet: www.gemeinde-tauche.de</p>	
00	<p>Gemeinde Woltersdorf Bürgermeister: Wolfgang Höhne R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf Tel.: (0 33 62) 58 69-0; Fax: (0 33 62) 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 18 a; 15295 Brieskow-Finkenheerd Tel.: (03 36 09) 88-100; Fax: (03 36 09) 88-102 E-Mail: amt-b-f@t-online.de Internet: www.amt-brieskow-finkenheerd.de</p>	<p>Brieskow-Finkenheerd Groß Lindow Vogelsang Wiesenau Ziltendorf</p>

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
05	Amt Neuzelle Amtsdirektor: Hans-Georg Köhler Bahnhofstraße 22; 15898 Neuzelle Tel.: (03 36 52) 8 35-0; Fax: (03 36 52) 8 35 35 E-Mail: amt@neuzelle.de Internet: www.neuzelle.de	Lawitz Neißemünde Neuzelle
06	Amt Odervorland Amtsdirektor: Peter Stumm Bahnhofstraße 3; 15518 Briesen (Mark) Tel.: (03 36 07) 8 97-0; Fax: (03 36 07) 8 97-99 E-mail: amt-odervorland@t-online.de Internet: www.amt-odervorland.de	Berkenbrück Briesen (Mark) Jacobsdorf Madlitz-Wilmersdorf
07	Amt Scharmützelsee Amtsdirektor: Carsten Krappmann Forsthausstraße 4; 15524 Bad Saarow Tel.: (03 36 31) 45-141; Fax: (03 36 31) 45-101 E-Mail: poststelle@amt-scharmuetzelsee.de Internet: www.amt-scharmuetzelsee.de	Bad Saarow Diensdorf-Radlow Langewahl Reichenwalde Wendisch Rietz
08	Amt Schlaubetal Amtsdirektor: Detlef Meine Bahnhofstraße 40; 15299 Müllrose Tel.: (03 36 06) 8 99-0; Fax: (03 36 06) / 8 99-33 E-Mail: amt-schlaubetal@t-online.de Internet: www.schlaubetal-online.de	Grunow-Dammendorf Mixdorf Müllrose Ragow-Merz Schlaubetal Siehdichum
09	Amt Spreenhagen Amtsdirektor: Hans-Joachim Schröder Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen Tel.: (03 36 33) 8 71-0; Fax: (03 36 33) 8 71-35 E-Mail: post@amt-spreenhagen.de Internet: www.amt-spreenhagen.de	Gosen-Neu Zittau Rauen Spreenhagen

Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 15. Dezember 2004 durch das Kataster- und Vermessungsamt LOS ermittelt.

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

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

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	138	01.01.05	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	464	01.01.05	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	337	01.01.05	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	407	09.03.05	4,1
Arendsdorf		Steinhöfel	450	31.01.05	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	3.929	08.03.05	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	133	08.02.05	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	573	31.01.05	11,2
Beeskow		Beeskow	7.632	08.03.05	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	99	01.01.05	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	990	01.01.05	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	407	01.01.05	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	237	01.01.05	4,9
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	336	08.02.05	11,1
Bornow		Beeskow	142	08.03.05	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	240	01.02.05	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	498	31.12.04	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	238	08.02.05	7,9
Briescht		Tauche	203	01.01.05	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.167	01.01.05	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.616	03.02.05	13,5
Buchholz		Steinhöfel	265	31.01.05	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	584	01.01.05	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	257	09.03.05	19,6
Chossewitz		Friedland	121	01.10.04	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	369	08.02.05	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	119	08.03.05	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	s. Grunow	31.12.04	13,0
Demnitz		Steinhöfel	288	31.01.05	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	523	01.01.05	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	557	08.03.05	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	52	01.01.05	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	35.250	01.01.05	53,4
Erkner		Erkner	ca. 12.000	08.02.05	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	210	01.01.05	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	193	01.01.05	4,2
Friedland		Friedland	785	01.10.04	13,3

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	1.090	31.12.04	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.668	31.12.04	63,6
Giesensdorf		Tauche	252	01.01.05	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	554	01.01.05	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	190	08.02.05	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	134	31.01.05	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	203	01.01.05	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	586	09.03.05	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	431	01.01.05	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.357	01.02.05	2,3
Groß - Briesen		Friedland	271	01.10.04	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	170	09.03.05	18,1
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.906	03.02.05	15,3
Groß Muckrow		Friedland	325	01.10.04	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	477	01.01.05	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	194	09.03.05	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.732	07.03.05	33,4
Grunow-Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	601	31.12.04	31,7
Günthersdorf		Friedland	194	01.10.04	12,7
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.741	07.03.05	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	711	01.02.05	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	313	31.01.05	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.040	31.01.05	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	151	08.02.05	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	537	01.01.05	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	760	01.01.05	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	226	31.01.05	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.043	07.03.05	22,7
Karras		Friedland	52	01.10.04	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	352	09.03.05	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	738	01.01.05	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	307	07.03.05	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	453	31.12.04	11,2
Klein Muckrow		Friedland	150	01.10.04	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	s. Görsdorf	09.03.05	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	173	08.02.05	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	128	08.03.05	7,0

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	263	08.03.05	8,7
Kossenblatt		Tauche	511	01.01.05	13,6
Krügersdorf		Beeskow	142	08.03.05	10,2
Kummerow		Friedland	131	01.10.04	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	524	09.03.05	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	847	08.03.05	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	680	08.02.05	6,0
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske	01.02.05	4,3
Leißnitz		Friedland	443	01.10.04	17,5
Limsdorf		Storkow (Mark)	413	09.03.05	23,7
Lindenberg		Tauche	859	01.01.05	13,1
Lindow		Friedland	104	01.10.04	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	01.01.05	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	819	01.02.05	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	234	31.12.04	16,6
Mittweide		Tauche	158	01.01.05	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	1.028	31.12.04	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	367	08.02.05	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	268	07.03.05	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.135	31.12.04	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	302	08.03.05	6,6
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.387	01.02.05	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	34	01.01.05	36,3
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	351	01.01.05	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	436	31.01.05	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.113	08.02.05	16,8
Niewisch		Friedland	249	01.10.04	9,5
Oegeln		Beeskow	143	08.03.05	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen	01.10.04	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	202	08.02.05	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	252	01.01.05	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	469	08.03.05	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	368	01.01.05	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	266	09.03.05	5,3
Pieskow		Friedland	241	01.10.04	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	669	01.01.05	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	483	31.12.04	9,5

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Radinkendorf		Beeskow	120	08.03.05	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf	08.03.05	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	315	31.12.04	26,9
Ranzig		Tauche	383	01.01.05	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	357	08.02.05	3,9
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.904	01.02.05	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	736	08.03.05	8,8
Reudnitz		Friedland	115	01.10.04	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	152	09.03.05	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	760	31.12.04	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch	01.01.05	5,9
Sawall		Tauche	s. Trebatsch	01.01.05	5,3
Sauen		Rietz-Neuendorf	120	01.01.05	9,4
Schadow		Friedland	154	01.10.04	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	523	31.12.04	33,6
Schneeberg		Beeskow	132	08.03.05	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	11.904	01.03.05	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	184	31.01.05	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf	09.03.05	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	128	09.03.05	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	162	08.02.05	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	289	09.03.05	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	307	01.01.05	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	610	07.03.05	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.637	01.02.05	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	566	31.01.05	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	379	08.02.05	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	6.275	09.03.05	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	118	08.02.05	5,2
Stremmen		Tauche	243	01.01.05	6,0
Tauche		Tauche	434	01.01.05	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	201	31.01.05	12,8
Trebatsch		Tauche	628	01.01.05	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	461	31.12.04	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	258	08.02.05	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	848	03.02.05	5,8
Weichensdorf		Friedland	260	01.10.04	8,0

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	947	08.02.05	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.446	08.03.05	25,1
Werder		Tauche	109	01.01.05	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.436	03.02.05	29,6
Wilmsdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmsdorf	197	01.01.05	12,3
Wilmsdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	135	01.01.05	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	59	09.03.05	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	7.503	09.03.05	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf	01.01.05	3,6
Zeust		Friedland	132	01.10.04	10,5
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.697	03.02.05	28,7

Mitglieder des Gutachterausschusses LOS

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

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

stellvertretende Vorsitzende: Jänisch, Wolfgang (*Bauwesen*)

Wagner, Gunter (*Vermessungswesen*)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung / Architektur / Bauwesen /
Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft*

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

Finanzwesen

Dr. Kirchhoff, Gisa
Maletti, Brigitte
Pollack, Ute
Kramm, Edda

Sachwortverzeichnis (zur Ergänzung des Inhaltsverzeichnisses)

Abbauflächen.....	31
Außenbereich.....	46
B auerwartungsland	23
Campingplatz.....	46
D auerkleingarten.....	31
Deichbauflächen	31
Deponieflächen	31
Eigentumswohnungen	42
Erbbauzins	24
F ischzuchtgewässer	31
Flächengrößen Bauland	21
Forstwirtschaftliche Flächen.....	25, 28
Friedhofsflächen	31
G ewässerflächen.....	31
Gewerbemieten	49
Golfplatzflächen	31
Grünanlagen.....	31
H ausnahes Gartenland	29
Indexreihen	15
Landschaftspflege.....	32
Landwirtschaftliche Flächen.....	25
Landwirtschaftliche Objekte.....	28
Liegenschaftszins.....	38
M arktanpassungsfaktor.....	37, 44
Nutzungsentgelte	46
Ö kologische Ausgleichsflächen	31
Sportplätze	23
Straßenaus- und Neubau	32
Umrechnungskoeffizienten.....	18
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	23
Verkehrsflächen	46
W assergrundstücke.....	23
Windkraftanlagen.....	23
Wohnflächenpreise	35, 40
Wohnungsmieten	52

„Die Grenzen des eigenen Wissens
verhehlt man den anderen am besten,
indem man sie nie überschreitet.“

- Giacomo Leopardi -

Beeskow

März 2005

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