

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

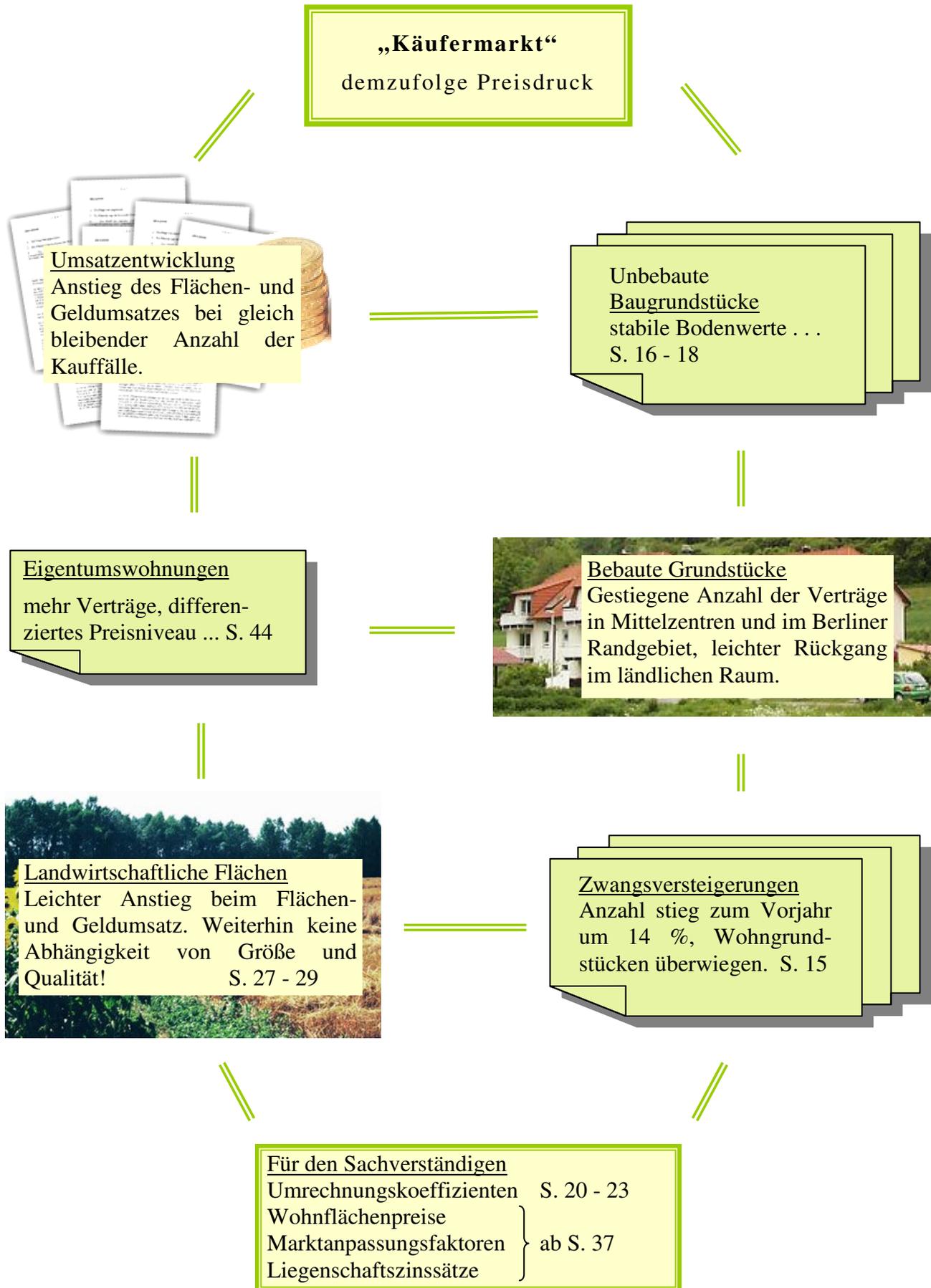
2005

INHALTSVERZEICHNIS

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	4
2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	5
4. Übersicht über die Umsätze	9
4.1 Vertragsvorgänge	10
4.2 Geldumsatz	12
4.3 Flächenumsatz	13
4.4 Halbjahresumsätze	14
4.5 Zwangsversteigerungen	15
5. Bauland	16
5.1 Allgemeines	16
5.2 Individueller Wohnungsbau	17
5.2.1 Preisniveau	17
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	17
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.4 Flächengrößen	23
5.3 Geschosswohnungsbau	24
5.3.1 Preisniveau	24
5.4 Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1 Preisniveau	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6 Sonstiges Bauland	25
5.7 Erbbaurechte	26
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27
6.1 Allgemeines	27
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1 Preisniveau	27
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	30
6.2.4 Höfe, landwirtschaftliche Objekte	30
6.2.5 Begünstigte Flächen	30
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	31
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	31
8. Bodenrichtwerte	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	35

9. Bebaute Grundstücke	36
9.1 Allgemeines.....	36
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	36
9.2.1 Preisniveau.....	36
9.2.2 Preisentwicklung.....	38
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren.....	39
9.2.4 Liegenschaftszinssätze.....	40
9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	42
9.3.1 Preisniveau.....	42
9.3.2 Preisentwicklung.....	43
9.4 Wohnungseigentum.....	44
9.4.1 Preisniveau.....	44
9.5 Teileigentum.....	45
9.6 Mehrfamilienhäuser.....	45
9.6.1 Preisniveau.....	45
9.6.2 Liegenschaftszinssätze.....	46
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren.....	46
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	47
9.7.1 Preisniveau.....	47
9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	48
9.8.1 Preisniveau.....	48
9.9 Sonstige bebaute Objekte.....	48
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	49
10.1 Nutzungsentgelte.....	49
10.2 Mieten.....	52
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	56
Anhang	57
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	57
Städte, Ämter und Gemeinden LOS.....	58
Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS.....	60
Mitglieder des Gutachterausschusses LOS.....	65
Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis).....	66

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 15. 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.

Das Marktgeschehen wird wertungsfrei ohne Prognosen dargestellt. Dies soll den jeweiligen Nutzern des Marktberichtes ermöglichen, aus den vorliegenden Informationen ihr individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt abzuleiten.

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 190.960 Einwohnern an, Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. September 2005.

Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind auf den Seiten 58 – 65 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.

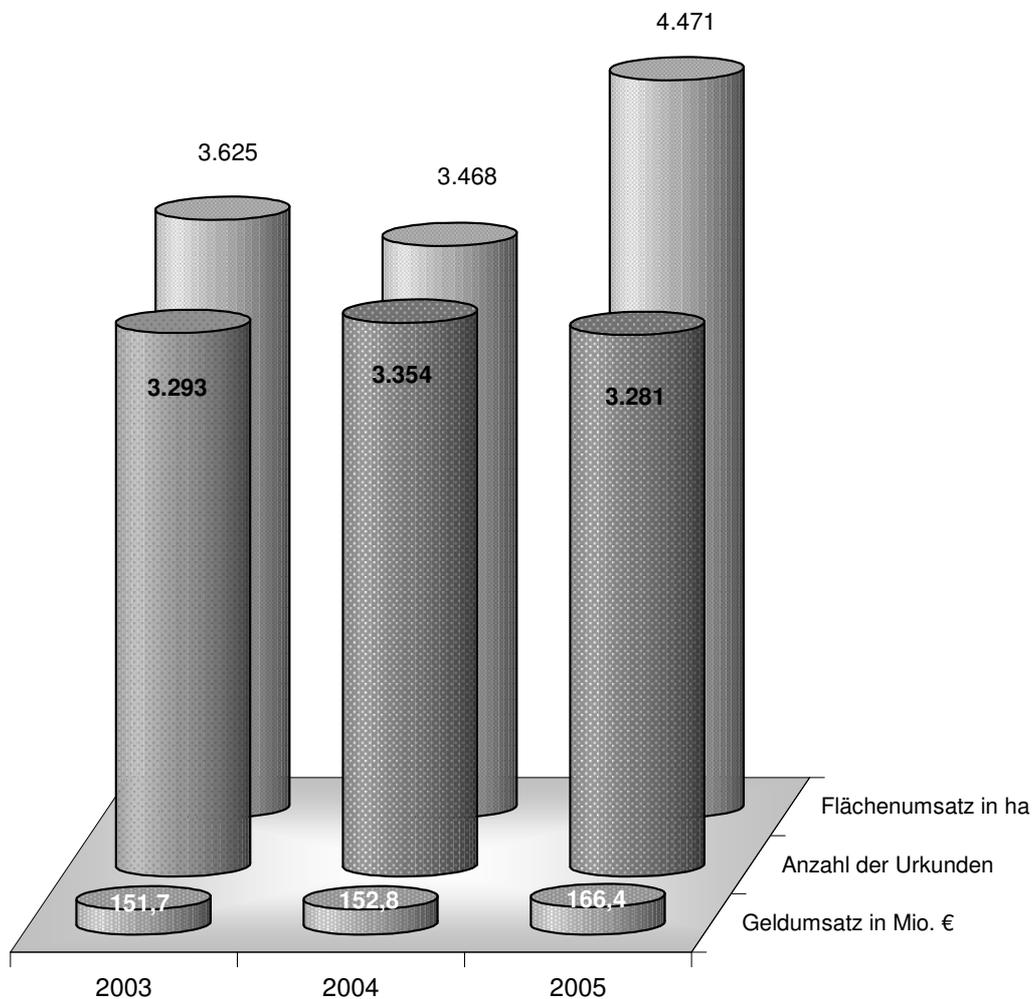
Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

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. €
2003	3.293	3.625	151,7
2004	3.354	3.468	152,8
2005	3.281	4.471	166,4



4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum 2005 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3.281 Erwerbsvorgänge für das Territorium durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 505 dieser Verträge (15 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

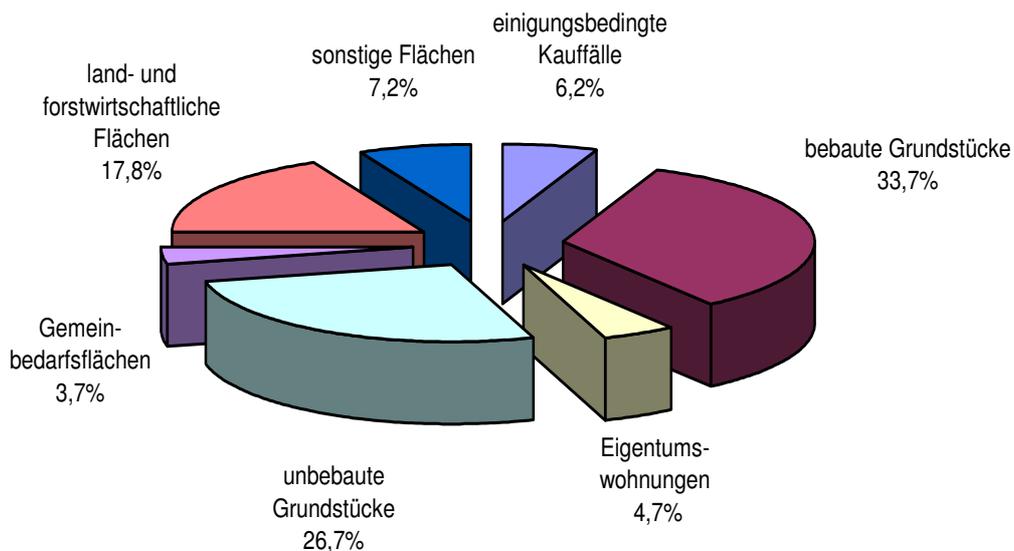
Die 2.776 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

- 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. 1 % zurückgegangen.

Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 1995 – 2005.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2005	2.776	1.538	935	130	173

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 7 ersichtlich.

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

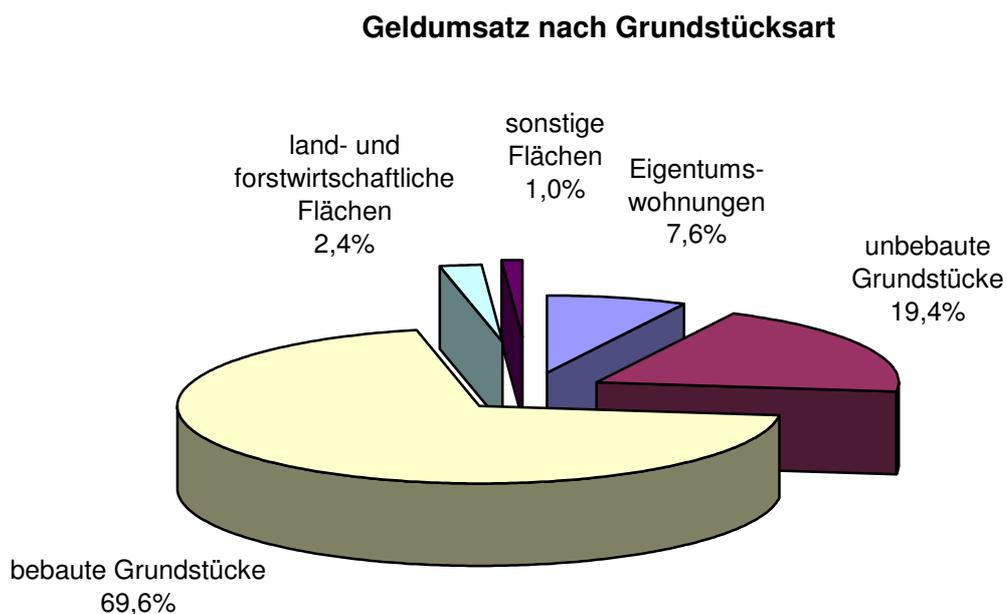
<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	37,0
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	9,6
Randlage zu den Mittelzentren	5,4
Orte mit Fremdenverkehr	15,3
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,4
Dörfer	27,3

4.2 Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Kreises wurden im Berichtszeitraum 166,4 Millionen € umgesetzt.

Im Vergleich zum Zeitraum 2004 bedeutet dies einen Anstieg um ca. 9 %.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



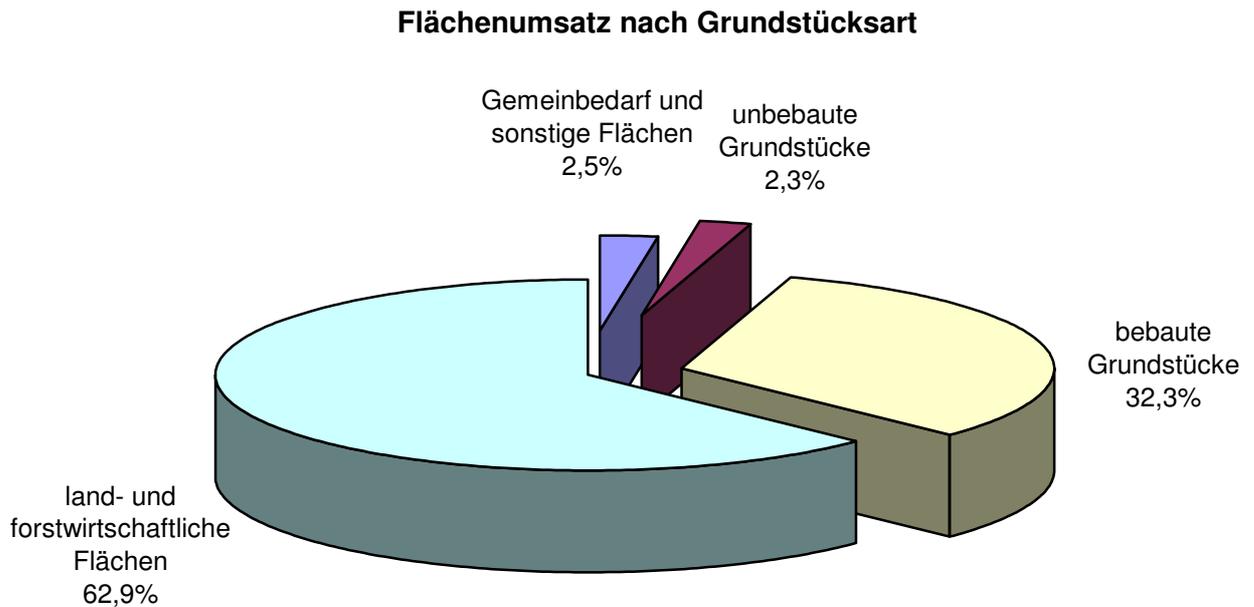
Bei der Zuordnung des Geldumsatzes zu den einzelnen Regionstypen wird die Dominanz des Verflechtungsraumes zu Berlin sichtbar.

<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	54,9
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	8,5
Randlage zu den Mittelzentren	3,2
Orte mit Fremdenverkehr	19,6
Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,6
Dörfer	11,2

4.3 Flächenumsatz

Im Verlaufe des Jahres 2005 wechselten 4.471 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Zum Vergleichszeitraum 2004 ist dies ein Anstieg um ca. 29 %.

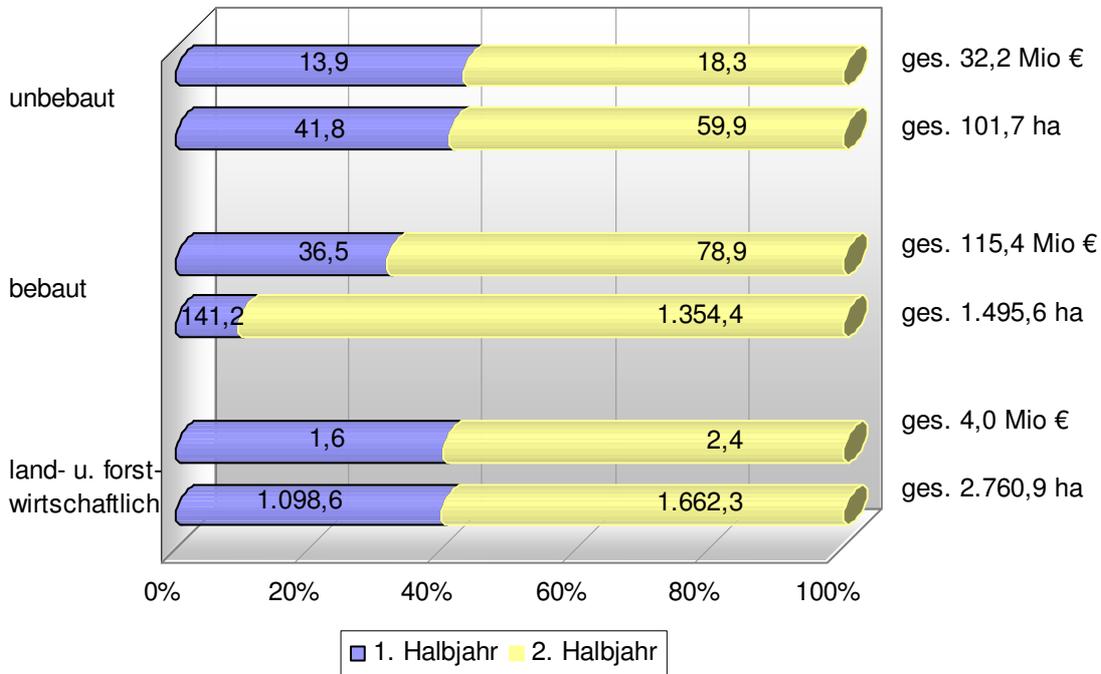


Die Zuordnung zu den Regionen:

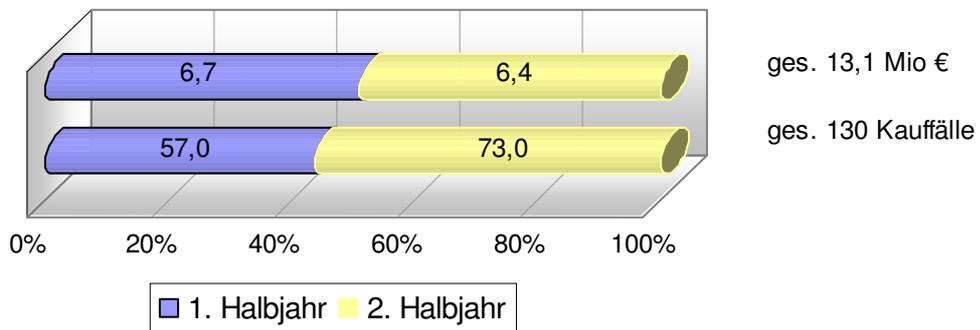
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	12,8
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	2,5
Randlage zu den Mittelzentren	2,9
Orte mit Fremdenverkehr	10,2
Kleinstädte / Amtsgemeinden	1,9
Dörfer	69,7

4.4 Halbjahresumsätze

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

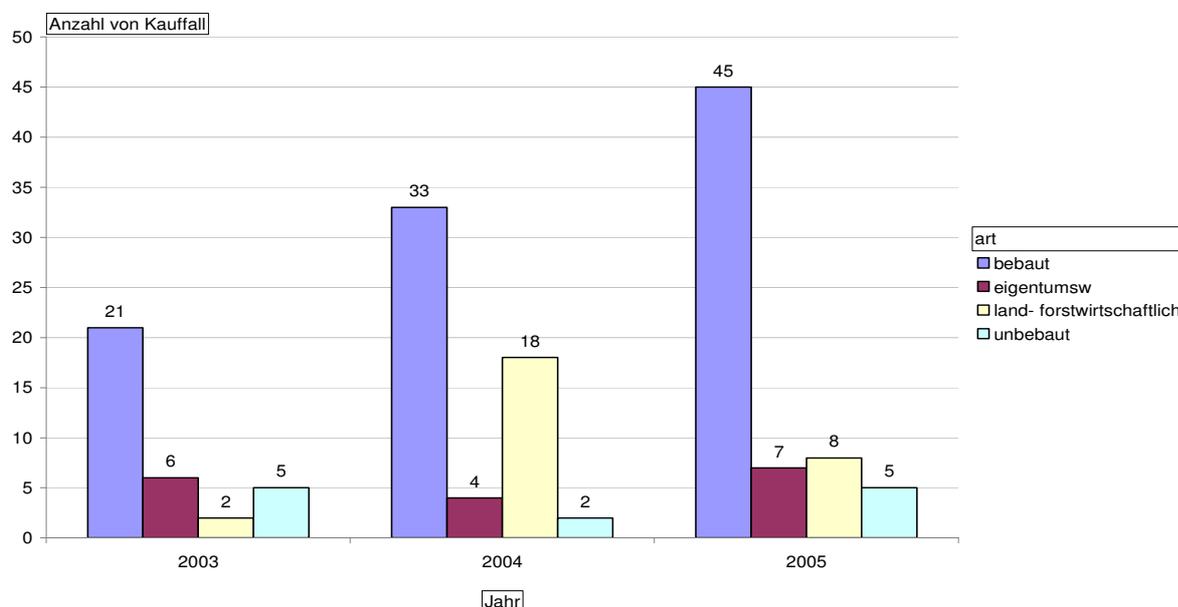


Eigentumswohnungen



4.5 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt/Oder für das Geschäftsjahr 2005 Gerichtsbeschlüsse über 65 abgeschlossene Zwangsversteigerungen zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2004 bedeutet das eine Steigerung um 14 %. In den Jahren 2003 bis 2005 stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:



Der größte Anteil der Zwangsversteigerungen ist im Bereich der bebauten Grundstücke und dort bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden.

Erstmals wurde für das Jahr 2005 durch den Gutachterausschuss das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsgebot und dem der Zwangsversteigerung zu Grunde liegenden Verkehrswert der Immobilie ermittelt und in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert 2005		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaut	5	21% - 60%	39%
bebaut	34(45)*	2% - 109%	54%
Einfamilien-, Reihenhäuser	23	20% - 102%	59%
Wochenendhäuser	2	14% - 82%	48%
Gebäude mit mehrere Nutzungen	3	23% - 80%	44%
Hotel, Erholung	2	2% - 5%	3,50%
sonstige Flächen	4	39% - 109%	67%
Eigentumswohnungen	7	29% - 55%	39%
land- u. forstwirtschaftlichen Flächen	5	50% - 110%	63%
landwirtschaftliche Flächen	3	51% - 110%	71%
forstwirtschaftliche Flächen	2	50% - 51%	50%

* infolge fehlender Ausweisung des zugrunde liegenden Verkehrswertes sind nur 34 von 45 Fällen auswertbar

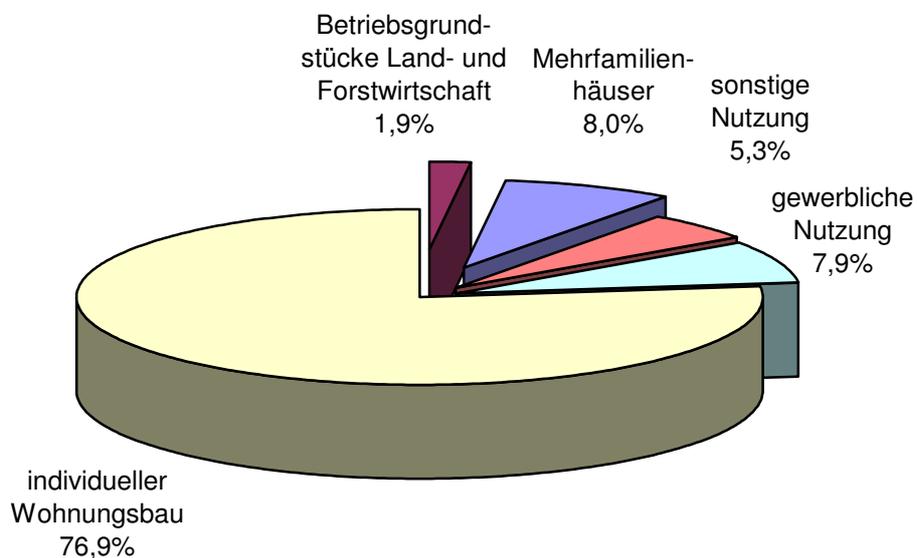
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Vergleich mit den Kauffällen des Jahres 2004 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2005 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2004	816	128,7 ha	34,2 Mio. €
2005	786	101,7 ha	32,2 Mio. €

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	11	140	68
Mittelzentren	24	100	62
Randlage zu Mittelzentren	10	50	32
Orte mit Fremdenverkehr	20	180	56
Kleinstädte / Amtsgemeinden	17	59	37
Dörfer	6	44	18

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 – 2005

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:	271
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
2004	75,2
2005	75,1

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle:	269
Kaufpreisniveau:	20 – 150 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Jahr	Index
2000	100,0
2001	88,5
2002	88,4
2003	86,1
2004	73,3
2005	70,5

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle:	303
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	105,0
2004	100,9
2005	102,2

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	137
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
2005	82,2

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 hier ausgewiesenen, sich in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ergebenden, 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
	Auswerteperitraum:	2003 – 2005
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	500 – 2.000 m ²
	mittlere GrundstücksgroÙe	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	42 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,55

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
500	1,75
600	1,53
700	1,36
800	1,21
900	1,10
1.000	1,00
1.100	0,92
1.200	0,84
1.300	0,78
1.400	0,73
1.500	0,68
1.600	0,63
1.700	0,60
1.800	0,56
1.900	0,53
2.000	0,50

Selektion:	Bodenwertniveau:	15 – 30,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2003 – 2005
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	77 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,29

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

Selektion:	Bodenwertniveau:	30 – 50,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2004 – 2005
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	103 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,57

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,38
500	1,26
600	1,15
700	1,07
800	1,00
900	0,94
1.000	0,88
1.100	0,84
1.200	0,79
1.300	0,75
1.400	0,72
1.500	0,68

Selektion:	Bodenwertniveau:	50 – 70,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2003 – 2005
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	750 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	144 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,02

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

Selektion:	Bodenwertniveau:	70 – 100,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2003 – 2005
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	123 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,44

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,21
500	1,16
600	1,10
700	1,05
800	1,00
900	0,95
1.000	0,90
1.100	0,85
1.200	0,81

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 : 1,15 (lt. Tabelle)
Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 0,72 (lt. Tabelle)

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,72}{1,15} \times 35,-\text{€}/\text{m}^2 = 21,91 \text{ rd. } 22,-\text{€}/\text{m}^2$$

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	2003-2005	400	1.000	700
Beeskow	2004-2005	51	440	900
„	2004-2005	57	500	800
Berkenbrück	2003-2005	550	1.500	1.000
Brieskow-Finkenheerd	2005	400	800	600
Eisenhüttenstadt	2005	63	270	900
Erkner	2005	12	400	1.000
„	2005	13	400	800
Fünfeichen	2004-2005	800	1.300	1.000
Fürstenwalde	2004-2005	34	400	1.900
„	2004-2005	41	430	1.500
„	2005	43	400	1.300
„	2004-2005	45	550	1.200

Ort / Ortsteil		BRW-Zone	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Gosen	2005		400	900	650
Grünheide	2005		350	900	550
Hartmannsdorf	2004-2005		500	1.600	1.000
Kummersdorf	2004-2005		750	1.800	1.300
Müllrose	2005		470	900	700
Neuzelle	2005	(W*)	400	750	550
Rauen (Ortslage)	2004-2005		460	2.200	1.100
Schernsdorf	2003-2005		800	1.000	900
Schöneiche	2005	02	520	1.200	900
„	2005	03	500	1.300	850
„	2005	04	500	1.500	850
Spreenhagen	2004-2005	(W*)	550	800	650
Storkow	2004-2005	20	300	1.000	550
Wendisch Rietz	2004-2005	(M*)	430	1.700	850
Wiesenu	2003-2005		500	1.000	760
Woltersdorf	2005	05	600	1.100	850
„	2005	06	500	1.300	850
„	2004-2005	07	650	900	8000
Ziltendorf	2004-2005		500	800	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, soweit es sich nicht um bevorzugte Standorte handelt. Die erzielten Preise von 1,- bis 45,- €/m² sind aufgrund der schwachen Nachfrage und den daraus resultierenden Bedingungen nicht für das gesamte Kreisgebiet aussagekräftig.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Auswertung von 43 Kauffällen des Zeitraumes 2004 – 2005 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	7	5 - 26	12
2 = qualifizierte Bauerwartung	14	9 - 60	27
3 = Rohbauland	22	17 - 68	52

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 2003–2005 registrierten 53 Kauffälle festgestellt, dass das Preisniveau dieser Grundstücke in attraktiven Lagen bis über den doppelten Wert der Grundstücke ohne Gewässeranbindung ansteigen kann. Im Mittel lag der Zuschlag für die Lage am Gewässer bei **ca. 60 %**. 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 9 Verkäufen der Jahre 2004 – 2005 Preise von 1 – 14 % vom Bauland für Flächengrößen in der Spanne von 160 – 5.600 m². Der Mittelwert ergibt sich zu **6 %** vom Baulandwert.

Für *Ver- und Entsorgungseinrichtungen* wurden 10 Kauffälle des Zeitraumes 2004 – 2005 mit Bodenpreisen von 0,01 – 17,24 €/m² ausgewertet.

Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für *Windkraftanlagen* wurden Kaufpreise von 0,28 – 10,00 €/m² für den Zeitraum 2000 – 2005 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
2005	22	2

Die Flächen der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke lagen zwischen 140 und 6.500 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 2005 eine Spanne des Erbbauzinses von 3,3 – 4,6 % ermittelt. Der überwiegende Teil liegt bei 4,0 %.

Bei der Vergabe für soziale Zwecke wurde der Erbbauzins mit 2,0 – 2,5 % registriert.

Laufzeit der Verträge:

bei Wohnbebauung	⇒	90 – 99 Jahre
bei gewerblicher Nutzung	⇒	50 Jahre

Für die meisten der 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 2005 einen großen Anteil der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Von den 450 getätigten Kauffällen wurden 60 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.

2005 registrierte der Gutachterausschuss

- 225 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 121 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 104 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. €
2005	884,1 ha	→ 1,8 Mio. €	1.181,5 ha	→ 1,2 Mio. €

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

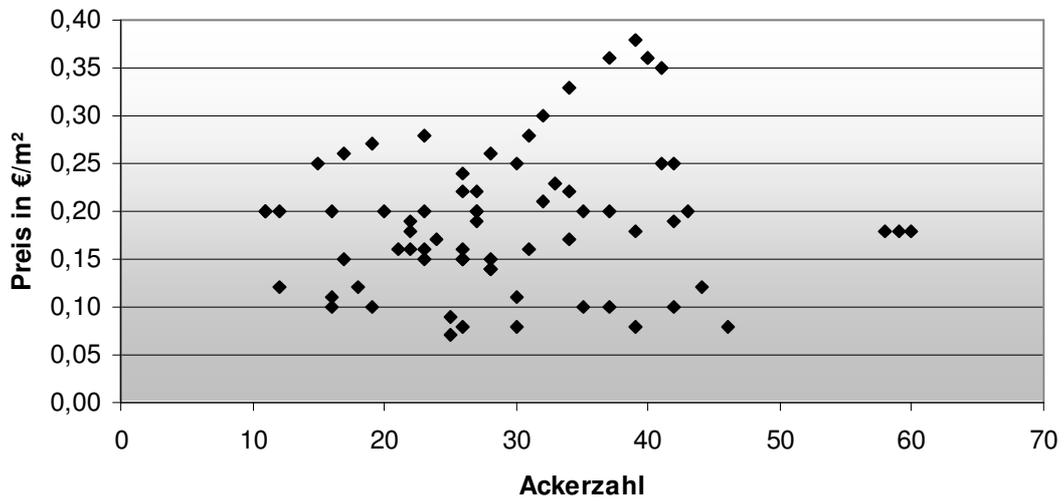
6.2.1 Preisniveau

Aus den Kauffällen des Jahres 2005 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau:

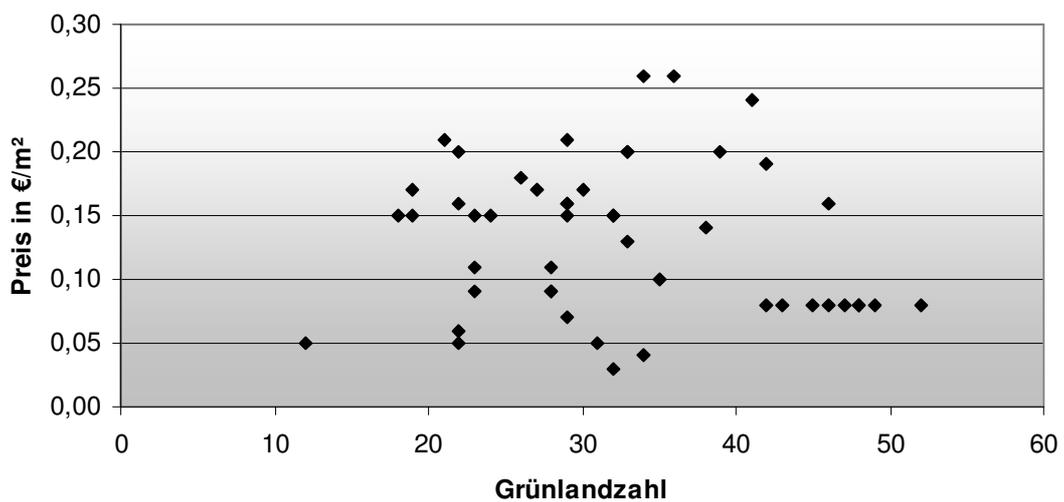
- für **Ackerland** 0,07 – 0,38 €/m² ➤ bei Ackerzahlen von 11 – 60
 Bodenrichtwert ➤ **0,18 €/m²**
- für **Grünland** 0,03 – 0,26 €/m² ➤ bei Grünlandzahlen von 12 - 52
 Bodenrichtwert ➤ **0,13 €/m²**

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.

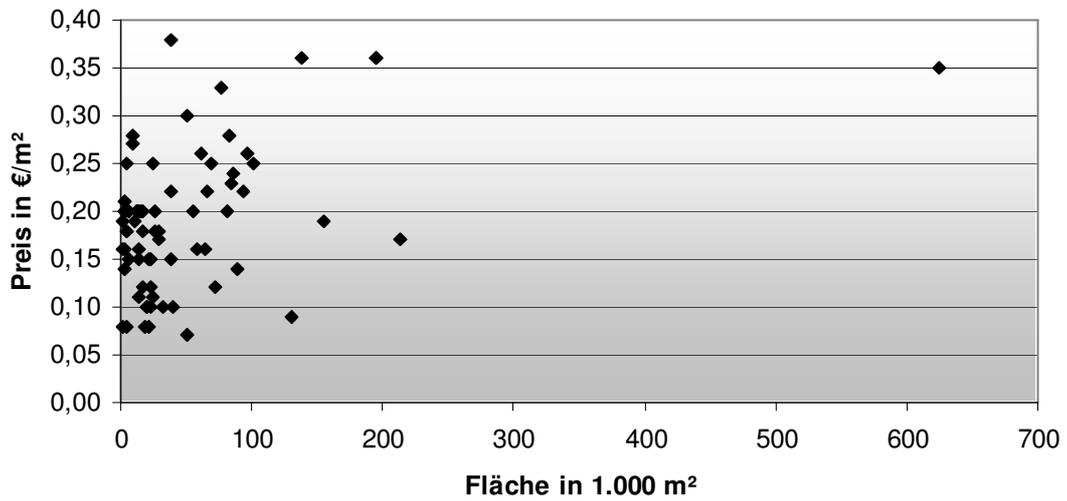
Abhängigkeit Preis / Ackerzahl



Abhängigkeit Preis / Grünlandzahl



Abhängigkeit Preis / Ackerfläche



6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde für den Zeitraum 2002 – 2005 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
	Bodenrichtwert	
2005	0,18 €/m ²	0,13 €/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 2004 – 2005 wurden 24 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag bei 0,35 bis 8,50 €/m².

➤ Werkstätten/Wirtschaftshöfe	2,20 – 8,50 €/m ²
➤ Schweinestallungen	0,61 – 1,71 €/m ²
➤ Rinderstallanlagen	2,27 – 4,20 €/m ²
➤ Gebäudenebenenflächen	0,35 – 0,91 €/m ²

6.2.5 Begünstigte Flächen

Für begünstigte Flächen (WertV § 4), wurden 59 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag hier bei 0,04 – 1,73 €/m²

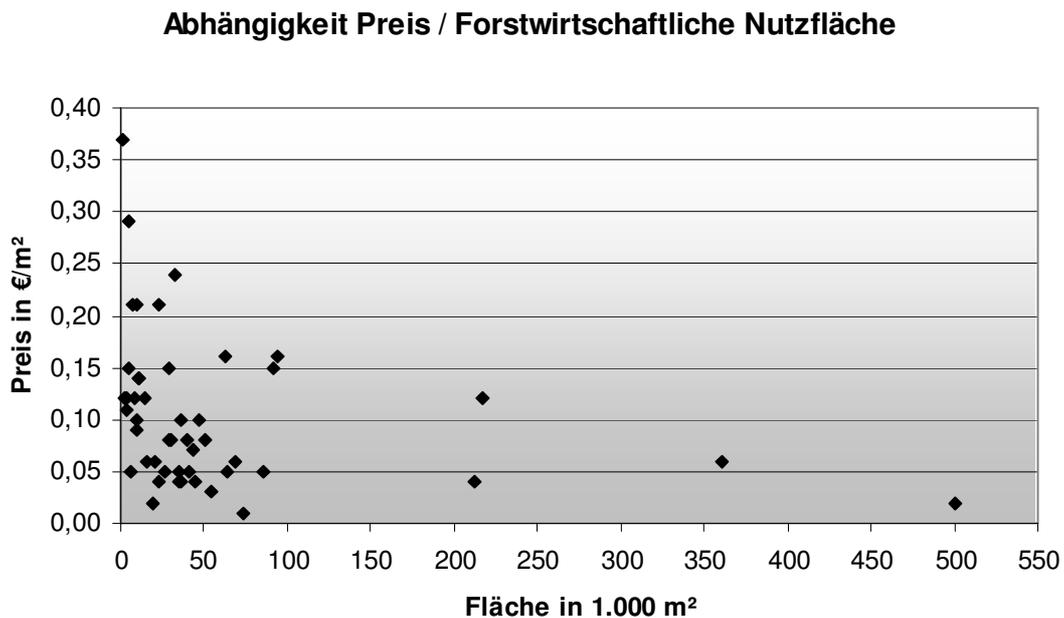
Kaufpreismittel ➤ **0,38 €/m²**.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Jahres 2005 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,01 – 0,37 €/m².

Bodenrichtwert \triangleright **0,11 €/m²**

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



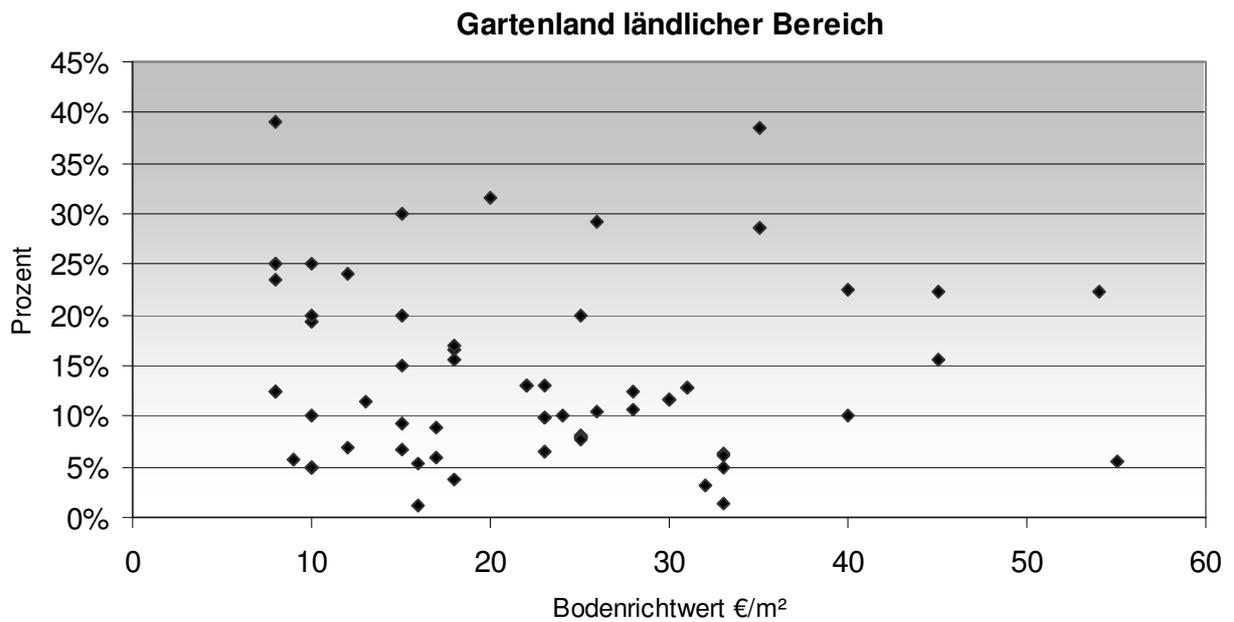
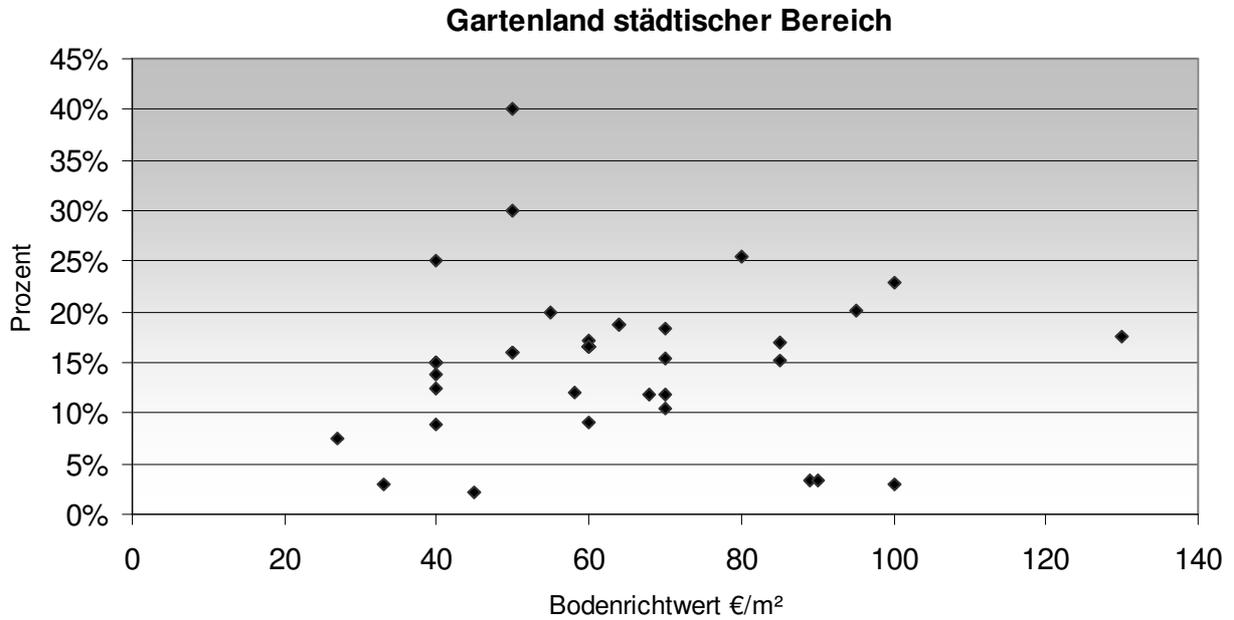
7. Sonstige unbebaute Grundstücke

▫ Hausnahes Gartenland

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

- \triangleright für den *städtischen Bereich* aus 42 Kauffällen mit 2 – 40 % vom Baulandwert, der Mittelwert liegt bei **16 %**.
- \triangleright für den *ländlichen Bereich* aus 70 Kauffällen mit 1 – 59 % vom Baulandwert, der Mittelwert liegt bei **16 %**.

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 – 2005 zwischen **0,04 und 0,33 €/m²**.

□ Ökologische Ausgleichsflächen

Das Preisniveau für ökologische Ausgleichsflächen lag im Zeitraum 2004 – 2005 bei **0,10 – 0,77 €/m²**.

□ Gewässerflächen

Im Zeitraum 2004 – 2005 wurden 18 Kauffälle für Gewässerflächen registriert. Für Flächengrößen von 0,07 – 54 ha lag das Preisniveau bei **0,03 – 6,18 €/m²** und für Flächen zwischen 150 und 300 m² bei **24,50 – 78,74 €/m²**.

□ Abbauflächen

Nach Auswertung des Zeitraumes 1998 – 2005 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.

□ Golfplatzflächen

Für Golfplatzflächen wurden im Zeitraum 1996 – 2005 Preise von **0,40 – 3,00 €/m²** registriert.

□ Dauerkleingärten

Der erzielte Bodenpreis für 51 Kauffälle von Dauerkleingärten lag im Auswertzeitraum 2003 – 2005 bei **0,20 – 12,39 €/m²**. Die zugehörigen Flächen liegen bei 300 – 5.600 m².

Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus 10 Kauffällen des Zeitraumes 2003 – 2005 zu 0,24 – 11,00 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 2 – 17 %, mit einem Mittelwert von **8 %**.

Die 9 Kauffälle von *Friedhofsflächen* lagen im Zeitraum 1996 – 2005 bei 0,26 – 3,84 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich ein Mittelwert von **8 %**.

Arrondierungsflächen für Deponieerweiterungen, Recyclinganlagen, bisher land- und forstwirtschaftliche Flächen, wurden im Zeitraum 2000 – 2005 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 85 Kauffällen in der Spanne von 0,10 – 1,02 €/m² für Flächengrößen zwischen 17 m² und 9 ha registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei **0,45 €/m²**.

Es kann jedoch nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass diese Kauffälle dem gewöhnlichen (§ 6 WertV) Geschäftsverkehr zuzurechnen sind.

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 2006 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 11. Januar 2006 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

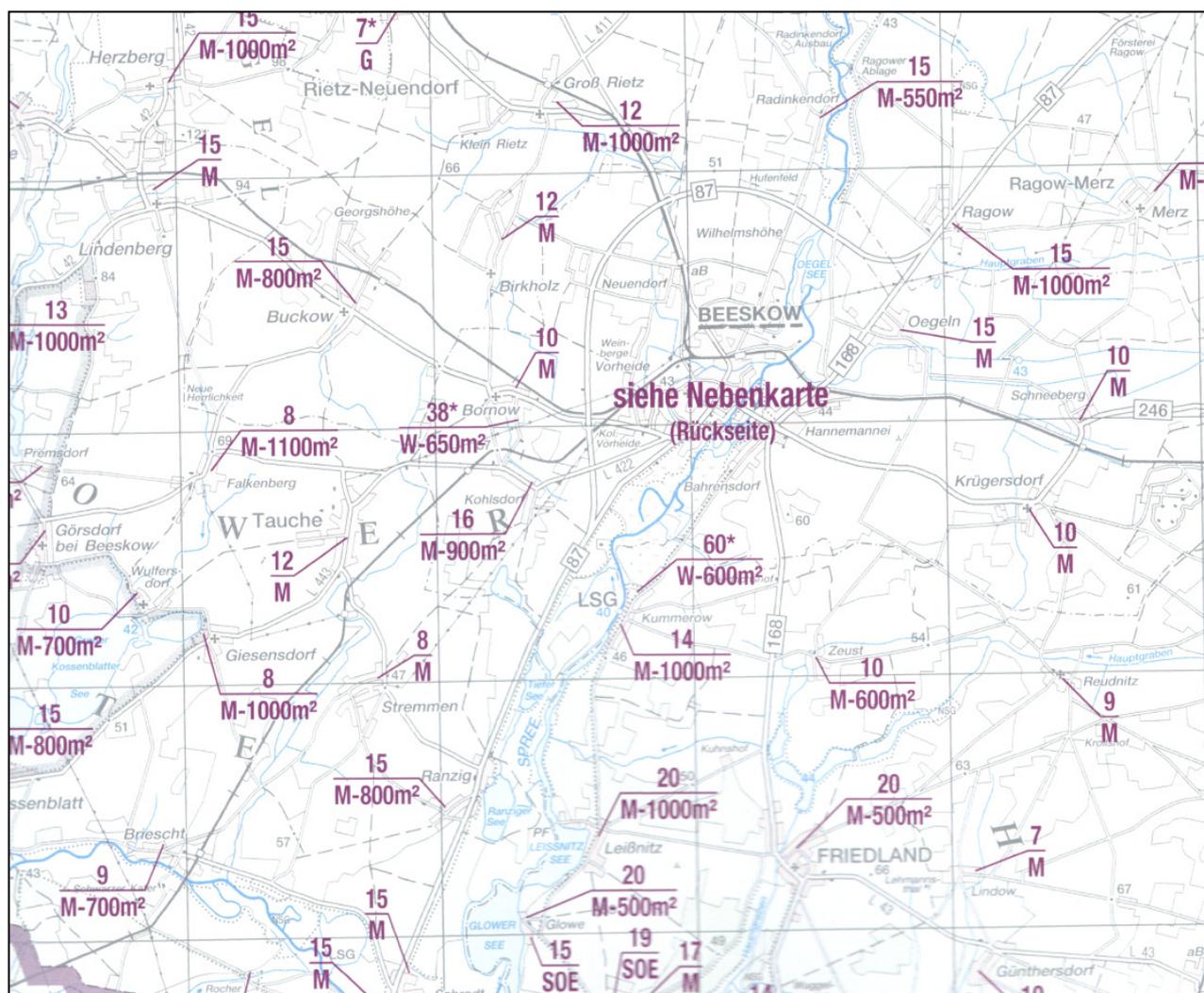
Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

Die Bodenrichtwerte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt Oder-Spree in Beeskow, Spreeinsel 1 (Telefon: 03366 35-1710 bis 1712) 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

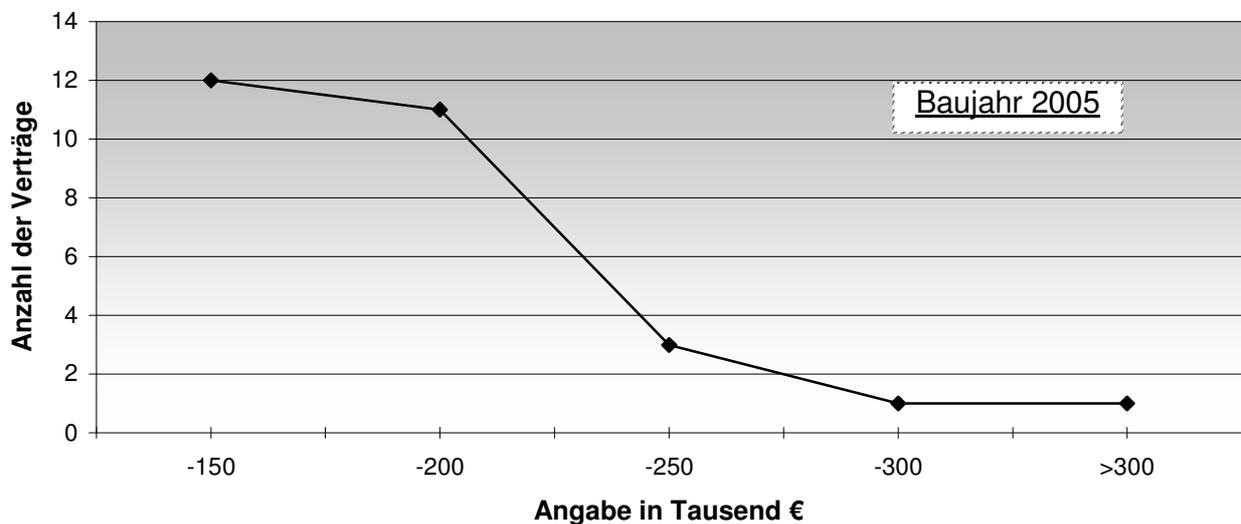
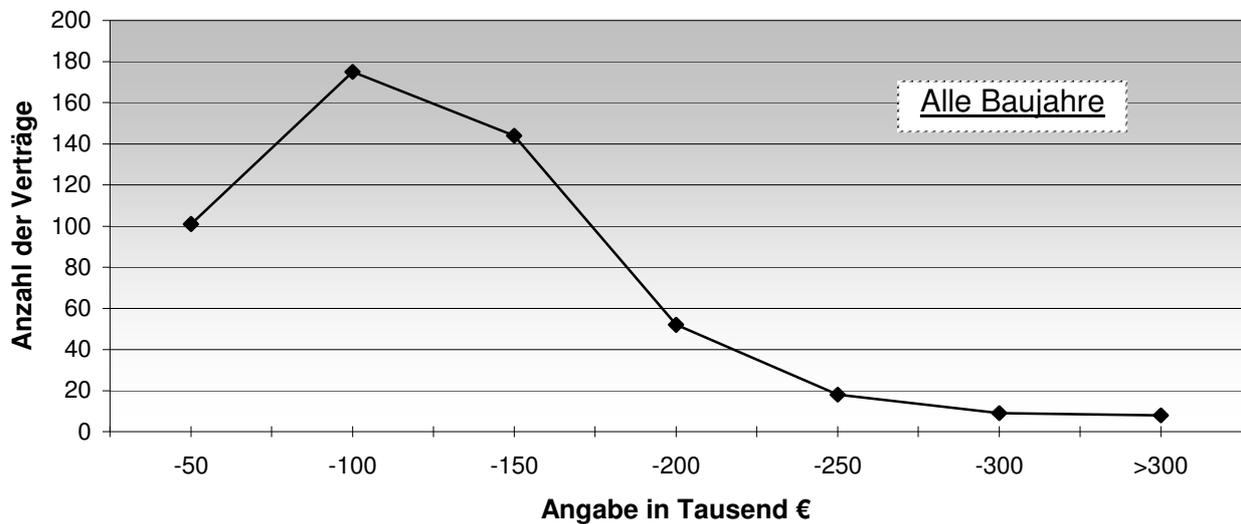
9.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Anstieg um ca. 5 %, wobei der Geldumsatz hierfür einen Anstieg um ca. 12 % 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 85 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2004 – 2005 ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

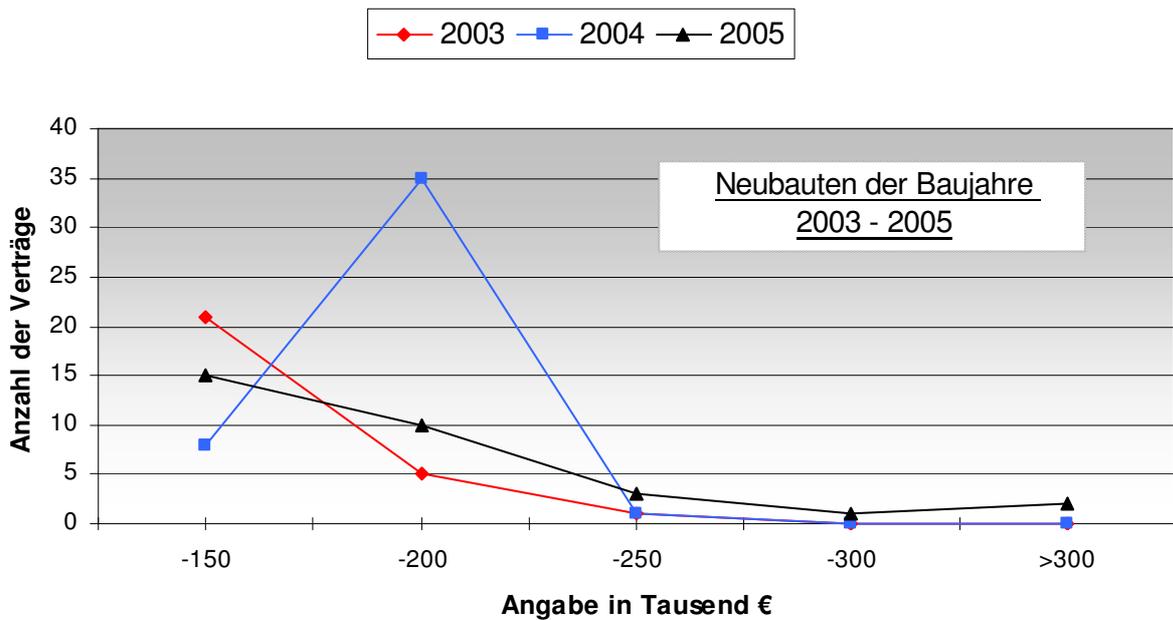
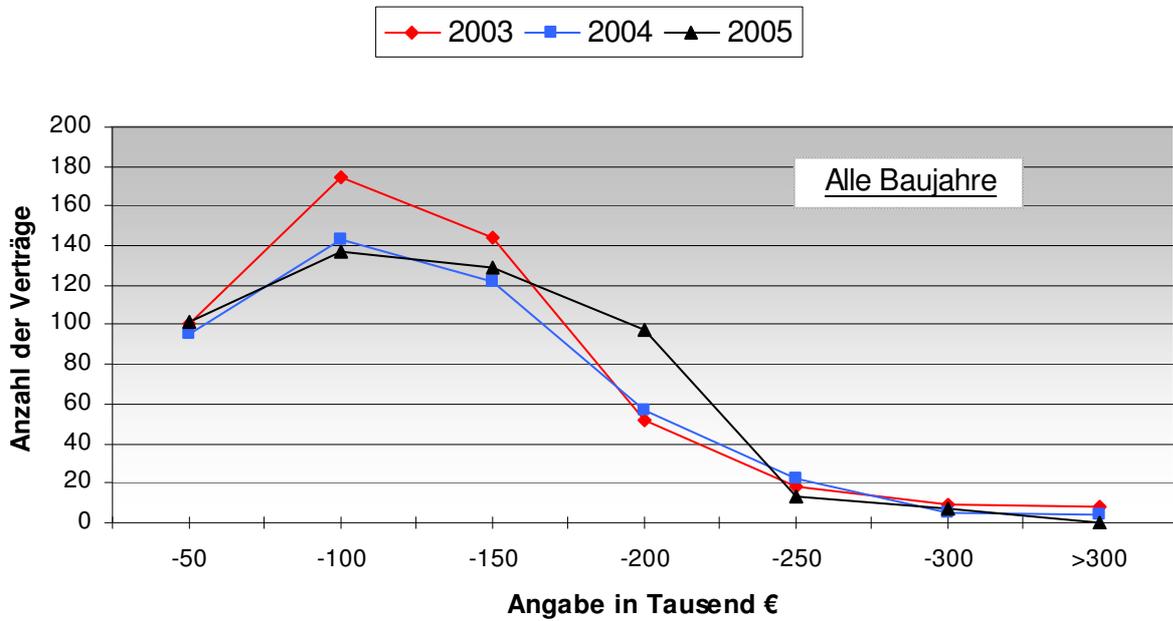
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	130 – 2.350	→	838,- €/m ² WF
	1949 – 1970	370 – 1.458	→	894,- €/m ² WF
	1971 – 1990	715 – 1.700	→	1.070,- €/m ² WF
	1991 – 1994	1.074 – 1.340	→	1.218,- €/m ² WF
	1995 – 2000	992 – 1.869	→	1.275,- €/m ² WF
	2001 – 2005	1.022 – 2.000	→	1.546,- €/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	15 – 1.439	→	410,- €/m ² WF
	1949 – 1970	258 – 852	→	555,- €/m ² WF
	1971 – 1990	417 – 1.076	→	646,- €/m ² WF
	1991 – 1994	875 – 1.133	→	998,- €/m ² WF
	1995 – 2000	751 – 1.436	→	1.100,- €/m ² WF
	2001 – 2005	826 – 1.418	→	1.098,- €/m ² WF

9.2.2 Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2003 – 2005 in den einzelnen Preissegmenten.



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

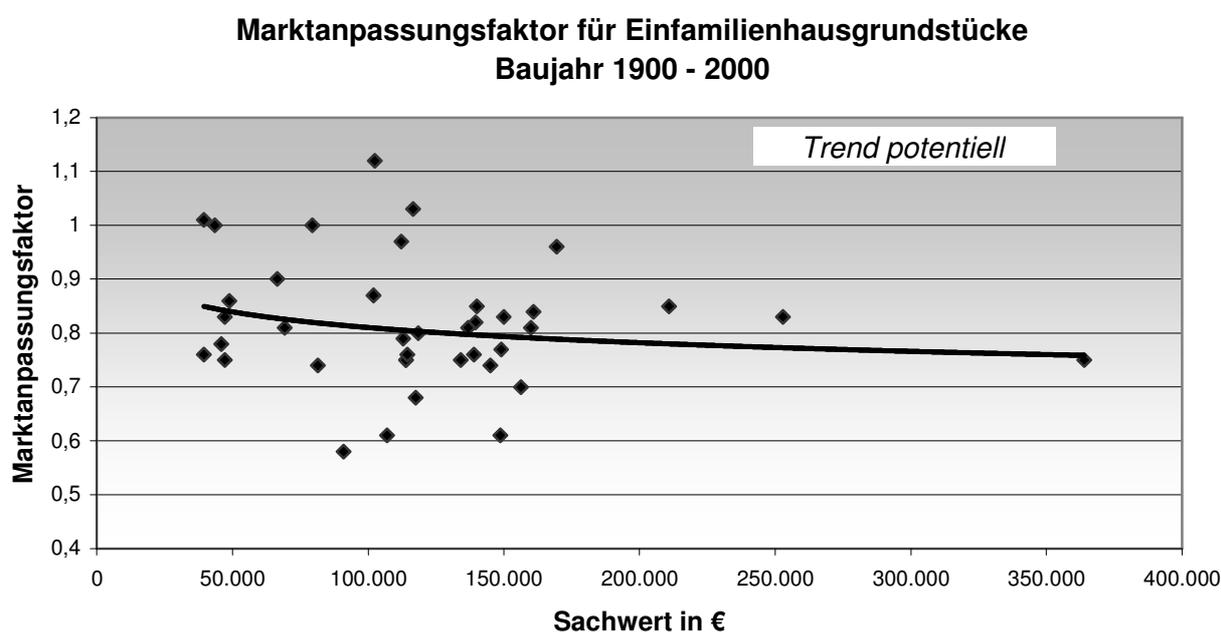
Die Anpassung des ermittelten Grundstückssachwertes an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren. Die Höhe dieser Ab- und Zuschläge ist u. a. von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation abhängig.

Modell:

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	NHK 2000 (ohne regionalen Korrekturfaktor)
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)
Baupreisindex:	für den Neubau von Wohngebäuden / Brandenburg
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)
Bodenpreisniveau:	15 – 85 €/m ²

Der sich aus der Auswertung von 39 Kauffällen des Zeitraumes 2005 in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000) ergebende Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhausgrundstücke ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt. Eine Abhängigkeit der Höhe des Marktanpassungsfaktors vom Bodenpreisniveau konnte nicht ermittelt werden.



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:	2004 - 2005
Kaufpreisanzahl:	72

Restnutzungsdauer (Jahre)	20	30	40	50	60	70	80
Liegenschaftszinssatz (%)	3,1	3,2	3,7	3,8	4,2	4,1	3,8

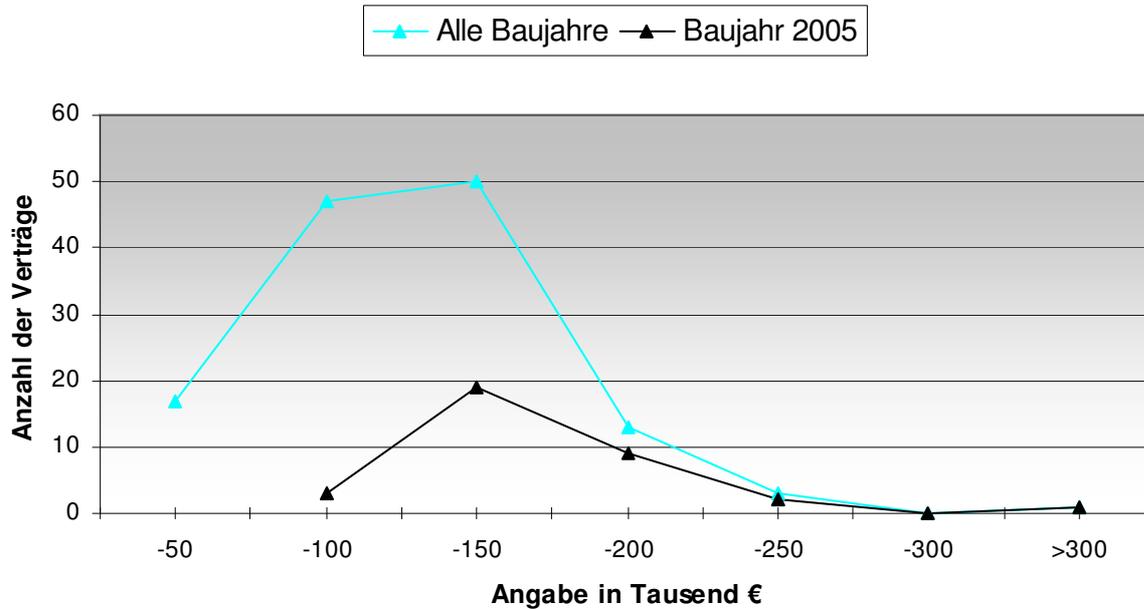
mittlerer Zinssatz = **3,7**

Die untersuchten Objekte, Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend, haben Wohnflächen von 60 – 155 m².

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

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



Nach der Auswertung von 67 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2004 – 2005, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die nachfolgenden Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile.

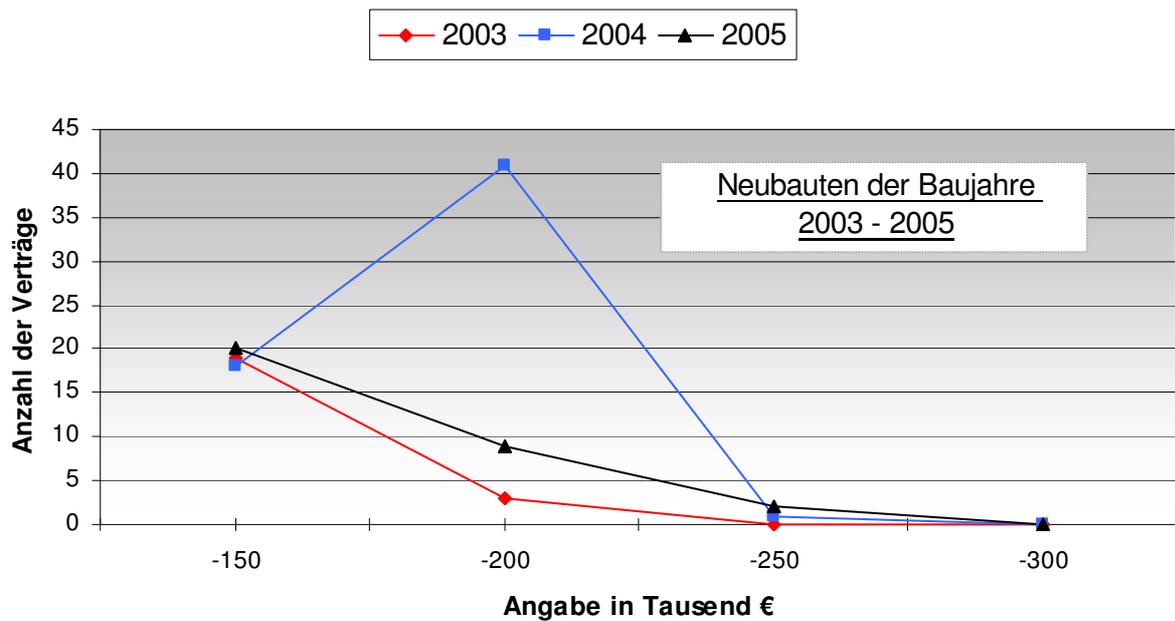
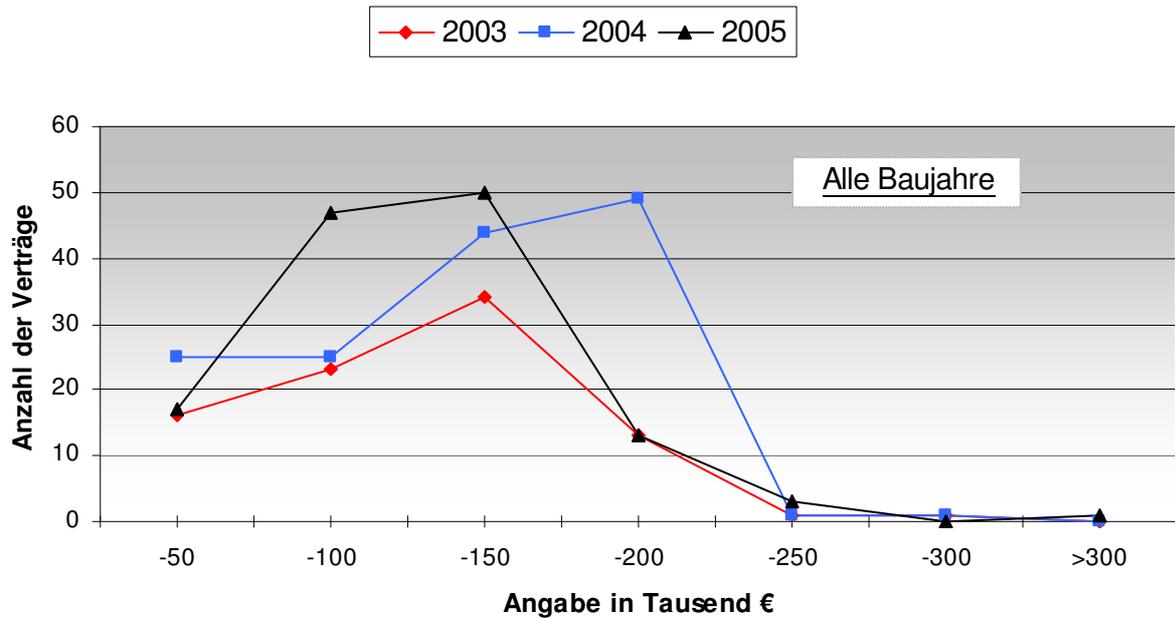
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	210 – 1.350	→	748,- €/m ² WF
	1949 – 1990	315 – 1.083	→	733,- €/m ² WF
	1991 – 2000	816 – 1.875	→	1.229,- €/m ² WF
	2001 – 2005	1.104 – 1.925	→	1.383,- €/m ² WF

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> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	144 – 1.043	→	392,- €/m ² WF
	1949 – 1990	252 – 894	→	576,- €/m ² WF
	1991 – 2000	881 – 1.292	→	1.040,- €/m ² WF
	2001 – 2005	983 – 1.498	→	1.183,- €/m ² WF

9.3.2 Preisentwicklung

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2003 – 2005 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich 2005 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	1.680 – 2.490
	Weiterveräußerungen Neubau	65 – 98	1.385 – 3.000
<i>Beeskow</i>	Neubau (2004-2005)	74 – 81	926 – 986
	Weiterveräußerungen Neubau	} 58 – 60	1.050 – 1.110
	sanierter Altbau		
<i>Eisenhüttenstadt</i>	Neubau	80	1.125
	sanierter Altbau	56 – 100	470 – 1.440
<i>Fürstenwalde</i>	Weiterveräußerungen Neubau	} 54 – 95	555 – 1.485
	sanierter Altbau		
<i>Grünheide</i>	Weiterveräußerungen Neubau	63 – 131	670 – 1.870
<i>Müllrose</i>	Neubau	76 – 111	980 – 1.550
<i>Schöneiche</i>	Weiterveräußerungen Neubau	36 – 80	610 – 1.580
<i>Storkow</i>	Neubau	64 – 92	1.040 – 1.270
<i>Wendisch Rietz</i>	Neubau Ferienwohnungen	70 – 105	1.960 – 2.900
<i>Woltersdorf</i>	sanierter Altbau	89 – 110	1.100 – 1.950

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

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

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
350	822	236	267	281	206	148	119	89	105	130

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 36 und 131 m², wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m² zu finden ist.

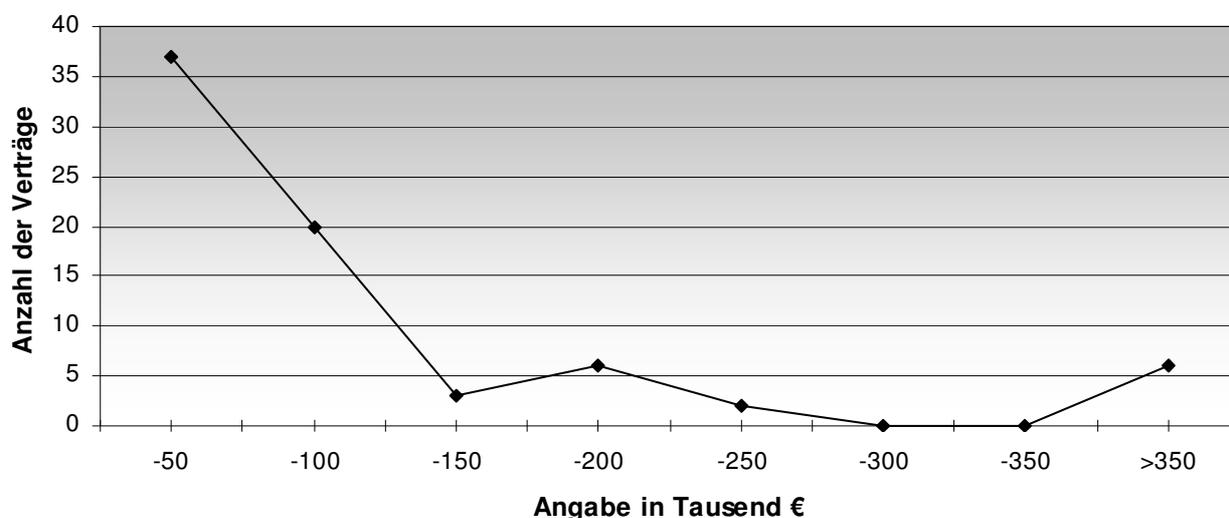
9.5 Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 4 Verkäufe von Teileigentum mit Preisen von 37 – 562 €/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, die im Zeitraum von 1991 – 2005 errichtet worden sind, wurden im Jahr 2005 nicht registriert.

Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile

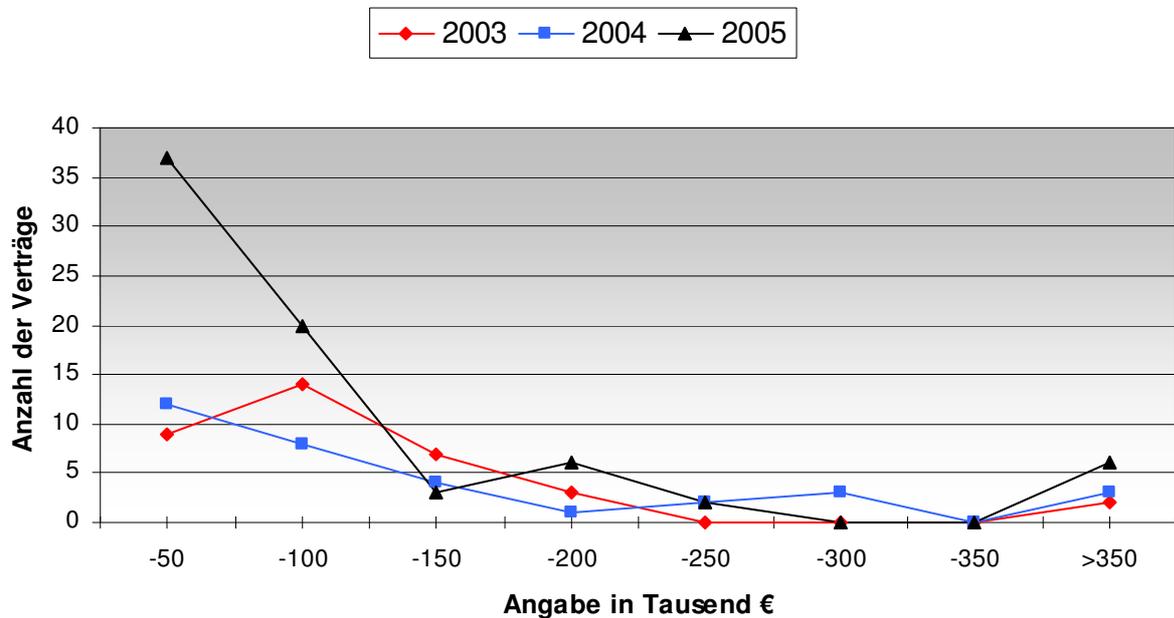
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	< = 1948	90 – 1.681	→	548,- €/m ² WF
	1949 – 1990	203 – 217	→	210,- €/m ² WF

Wohnflächenpreise, ohne Bodenwertanteile

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	< = 1948	11 – 287	→	100,- €/m ² WF
		2004 sanierte Objekte 1.478 – 1.549	→	1.524,- €/m ² WF
	1949 – 1990	44 – 89	→	66,- €/m ² WF

Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2003 – 2005 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.

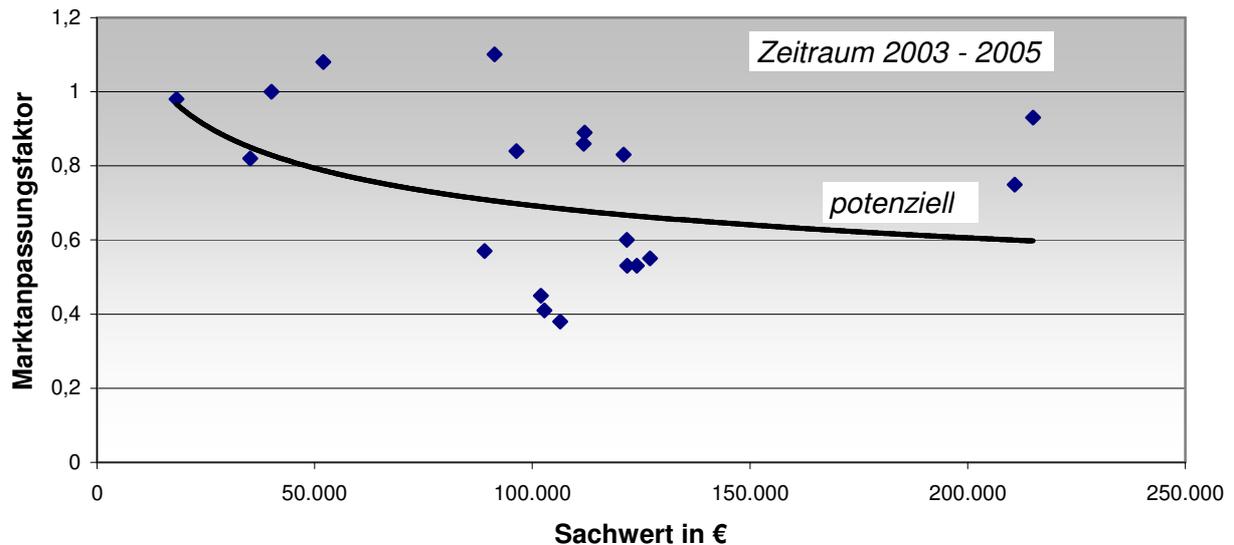
Modell:

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

- Normalherstellungs- und Baunebenkosten: NHK 2000 (ohne regionale Korrekturfaktoren)
- Bruttogrundfläche: DIN 277 (1987)
- Baupreisindex: für den Neubau von Wohngebäuden / Brandenburg
- Restnutzungsdauer: Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung
- Bodenpreisniveau: 50 – 100 €/m²

Bei Mehrfamilienhausgrundstücken ergibt sich der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000) aus 19 Kauffällen, wie es aus dem Diagramm ersichtlich ist. Eine Abhängigkeit der Höhe des Marktanpassungsfaktors vom Bodenpreisniveau konnte nicht ermittelt werden.

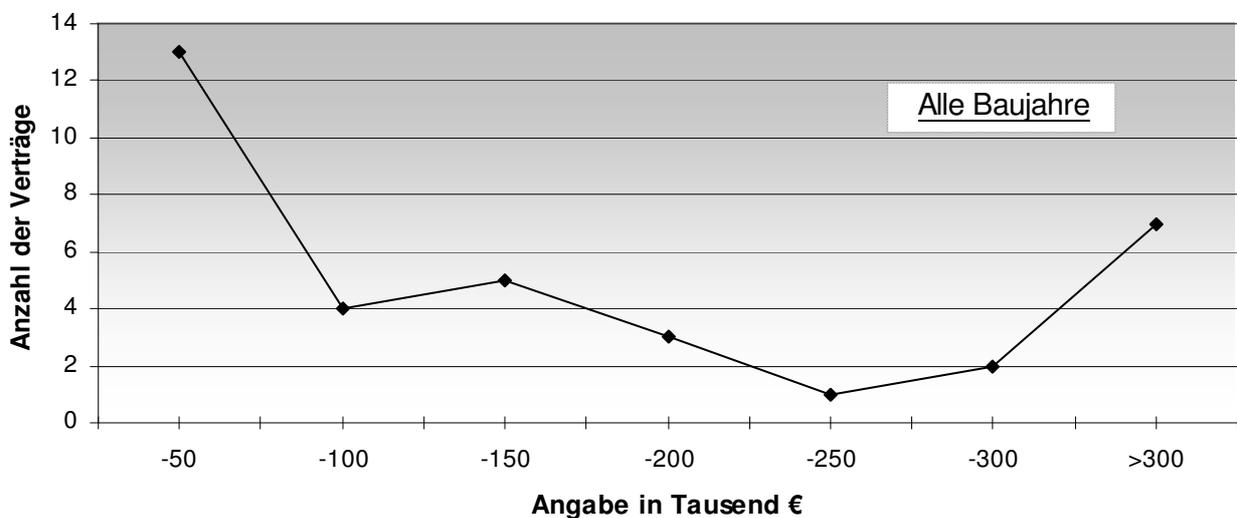
**Marktanpassungsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke
Baujahr 1880 - 1995**



9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1 Preisniveau

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

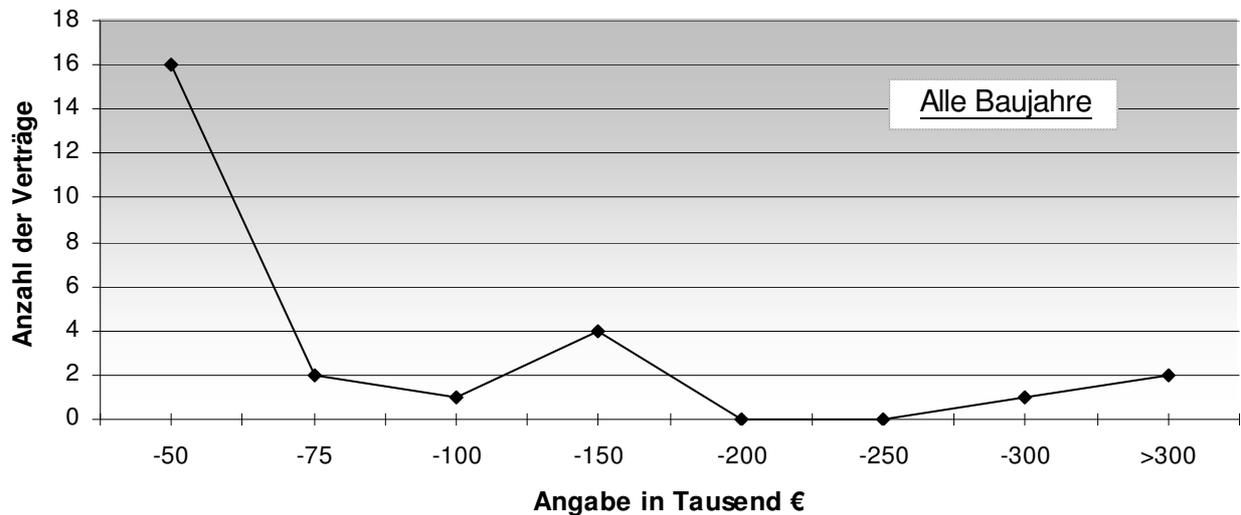


Es wurden 2 Kauffälle für Neubauten des Jahres 2005 registriert.

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 – 2005 lagen 35 Kauffälle bebauter Wohngrundstücke im *Außenbereich* vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 6 – 67 %. Der Mittelwert ergab sich bei **38 %** 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 – 0,50 €/m² registriert. Für die im Innenbereich gelegenen Verkehrsflächen ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 0 – 48 %. Der Mittelwert liegt bei **7 %** vom Baulandwert. Es handelt sich bei den Kauffällen überwiegend um rückständigen Grunderwerb, der nicht über das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vollzogen wurde.

Aus dem Zeitraum 2002 – 2005 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	--
Bremsdorf	<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	--
Chossewitz	<i>frei vereinbart</i>	0,77 – 1,02		€/m ² und Jahr	--
Dammendorf	<i>frei vereinbart</i>	1,02 – 1,12		€/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	--

Lage		bebaute Erholungs- grundstücke	unbebaute Erholungs- flächen	Einheit	Stichtag
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	--
Groß Lindow	<i>frei vereinbart</i>		0,06	€/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 – 2,71		€/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	--
Langewahl OT Streitberg	<i>frei vereinbart</i>	0,37 – 1,05		€/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 – 1,28	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	0,18 – 0,38	€/m ² und Jahr	--
Schönfelde	<i>frei vereinbart</i>		0,10	€/m ² und Jahr	--
Spreenhagen	<i>frei vereinbart</i>	1,00		€/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	--
Wiesenau	<i>frei vereinbart</i>	0,92	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			

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 – 2005 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
Erkner	1,9 – 2,3	
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
Woltersdorf	2,3	

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 Gutachten in den Fällen des § 23 GAV
- ⇒ 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 60 / 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 61 81 / 40 33 61 81 gaa@havelland.de
5.	Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15341 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05 / 35 49 97 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
6.	Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 / 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
7.	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)	Spreeinsel 1 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	Postfach 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
12.	Spree-Neiße (SPN)	Vom-Stein-Straße 30 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 Str. 1; 14772 Brandenburg a. d. H.	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 gutachterausschuss@cottbus.de
17.	Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15230 Frankfurt (O.)	Postschließfach 13 63 15203 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 52 62 04 / 5 52 62 99 gutachter@frankfurt-oder.de
18.	Potsdam (P)	Hegelallee 6-10; Haus 1 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@ geobasis-bb.de
	LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103; 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 / 96 49 18 vertrieb@geobasis-bb.de

Städte, Ämter und Gemeinden LOS

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

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) 608-29 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; Fax: (03 36 36) 4 10- 24 E-Mail: gemeinde.steinhofel@web.de Internet: www.gemeinde-steinhofel.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 Beeskower Chaussee 70; 15848 Tauche Tel.: (03 36 75) 6 09-0; Fax: (03 36 75) 205 E-Mail: info@gemeinde-tauche.de Internet: www.gemeinde-tauche.de</p>	
00	<p>Gemeinde Woltersdorf Bürgermeister: 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 o. amt-b-f.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 3-4; 15518 Briesen (Mark) Tel.: (03 36 07) 8 97-0; Fax: (03 36 07) 8 97-99 E-mail: amt-odervorland@t-online.de Internet: www.amt-odervorland.de	Berkenbrück Briesen (Mark) Jacobsdorf Madlitz-Wilmersdorf
07	Amt Scharmützelsee Amtsdirektor: Carsten Krappmann Forsthausstraße 4; 15524 Bad Saarow Tel.: (03 36 31) 45-141; Fax: (03 36 31) 45-1811 E-Mail: 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 2005 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.

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Oder-Spree 2005

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	146	02.03.06	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	459	02.03.06	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	331	31.01.06	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	378	31.12.05	4,1
Arendorf		Steinhöfel	431	28.02.06	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	3.991	03.03.06	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	132	31.01.06	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	575	28.02.06	11,2
Beeskow		Beeskow	7.370	30.09.05	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	103	02.03.06	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1.001	31.01.06	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	418	31.01.06	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	230	02.03.06	4,9
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	346	31.01.06	11,1
Bornow		Beeskow	199	30.01.06	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	253	01.01.06	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	500	31.12.05	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	261	31.01.06	7,9
Briescht		Tauche	207	31.12.05	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.924	31.01.06	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.581	02.03.06	13,5
Buchholz		Steinhöfel	269	28.02.06	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	577	02.03.06	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	200	31.12.05	19,6
Chossewitz		Friedland	130	28.02.06	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	380	31.01.06	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	127	03.03.06	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	233	31.12.05	31,7
Demnitz		Steinhöfel	292	28.02.06	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	512	31.12.05	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	553	03.03.06	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	51	02.03.06	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	32.439	31.12.05	53,4
Erkner		Erkner	11.761	02.03.06	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	204	31.01.06	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	192	31.12.05	4,2
Friedland		Friedland	738	28.02.06	13,3

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	1.072	31.12.05	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.687	31.12.05	63,6
Giesensdorf		Tauche	248	31.12.05	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	540	02.03.06	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	276	31.01.06	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	134	28.02.06	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	200	31.12.05	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	398	31.12.05	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	421	02.03.06	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.355	01.01.06	2,3
Groß - Briesen		Friedland	254	28.02.06	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	135	31.12.05	18,1
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.866	02.03.06	15,3
Groß Muckrow		Friedland	333	28.02.06	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	487	02.03.06	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	175	31.12.05	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.761	10.02.06	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	364	31.12.05	13,0
Günthersdorf		Friedland	181	28.02.06	12,7
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.788	10.02.06	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	708	01.01.06	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	312	28.02.06	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.061	28.02.06	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	149	31.01.06	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	541	02.03.06	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	761	31.01.06	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	229	28.02.06	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.057	10.02.06	22,7
Karras		Friedland	53	28.02.06	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	320	31.12.05	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.06	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	291	10.02.06	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	446	31.12.05	11,2
Klein Muckrow		Friedland	141	28.02.06	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	163	31.12.05	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	191	31.01.06	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	177	30.01.06	7,0

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	260	03.03.06	8,7
Kossenblatt		Tauche	508	31.12.05	13,6
Krügersdorf		Beeskow	165	30.01.06	10,2
Kummerow		Friedland	131	28.02.06	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	494	31.12.05	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	833	03.03.06	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	724	31.01.06	6,0
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske	06.03.06	4,3
Leißnitz		Friedland	377	28.02.06	17,5
Limsdorf		Storkow (Mark)	315	31.12.05	23,7
Lindenberg		Tauche	855	31.12.05	13,1
Lindow		Friedland	102	28.02.06	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	31.01.06	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	836	01.01.06	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	239	31.12.05	16,6
Mittweide		Tauche	159	31.12.05	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	1015	31.12.05	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	408	31.01.06	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	269	10.02.06	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.377	31.12.05	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	305	03.03.06	6,6
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.395	01.01.06	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.06	36,3
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	344	02.03.06	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	433	28.02.06	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.434	31.01.06	16,8
Niewisch		Friedland	178	28.02.06	9,5
Oegeln		Beeskow	203	30.01.06	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen	28.02.06	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	209	31.01.06	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	250	31.01.06	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	466	03.03.06	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	365	02.03.06	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	258	31.12.05	5,3
Pieskow		Friedland	197	28.02.06	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	672	31.01.06	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	485	31.12.05	9,5

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Radinkendorf		Beeskow	112	30.01.06	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf	03.03.06	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	315	31.12.05	26,9
Ranzig		Tauche	374	31.12.05	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	371	31.01.06	4,0
Rauen	Spreehagen	Rauen	1.926	01.01.06	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	733	03.03.06	8,8
Reudnitz		Friedland	113	28.02.06	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	133	31.12.05	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	741	31.12.05	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch	31.12.05	5,9
Sawall		Tauche	s. Trebatsch	31.12.05	5,3
Sauen		Rietz-Neuendorf	113	02.03.06	9,4
Schadow		Friedland	146	28.02.06	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	526	31.12.05	33,6
Schneeberg		Beeskow	194	30.01.06	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.023	01.01.06	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	196	28.02.06	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	66	31.12.05	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	118	31.12.05	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	181	31.01.06	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	272	31.12.05	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	308	31.01.06	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	621	10.02.06	13,7
Spreehagen	Spreehagen	Spreehagen	1.609	01.01.06	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	538	28.02.06	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	403	31.01.06	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	6.009	31.12.05	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	114	31.01.06	5,2
Stremmen		Tauche	238	31.12.05	6,0
Tauche		Tauche	433	31.12.05	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	199	28.02.06	12,8
Trebatsch		Tauche	620	31.12.05	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	460	31.12.05	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	198	31.01.06	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	830	02.03.06	5,8
Weichensdorf		Friedland	249	28.02.06	8,0

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	975	31.01.06	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.457	03.03.06	25,1
Werder		Tauche	111	31.12.05	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.431	02.03.06	29,6
Wilmsdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmsdorf	201	31.01.06	12,3
Wilmsdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	139	02.03.06	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	57	31.12.05	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	7.525	02.03.06	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf	31.12.05	3,6
Zeust		Friedland	128	28.02.06	10,5
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.696	02.03.06	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 (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis)

Abbauflächen.....	33
Außenbereich.....	48
Bauerwartungsland	25
Campingplatz.....	48
Dauerkleingarten	33
Deponieflächen.....	33
Eigentumswohnungen	44
Erbbauzins	26
Fischzuchtgewässer	33
Flächengrößen Bauland	23
Forstwirtschaftliche Flächen.....	31
Friedhofsflächen	33
Gewässerflächen.....	33
Gewerbemieten.....	52
Golfplatzflächen	33
Grünanlagen.....	33
Hausnahes Gartenland	31
Indexreihen	17
Landwirtschaftliche Flächen.....	27
Landwirtschaftliche Objekte.....	30
Liegenschaftszins.....	40
Marktanpassungsfaktor.....	39, 46
Nutzungsentgelte	49
Ökologische Ausgleichsflächen.....	33
Sportplätze	25
Straßenaus- und Neubau	34
Umrechnungskoeffizienten.....	20
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	25
Verkehrsflächen.....	48
Wassergrundstücke	25
Windkraftanlagen	25
Wohnflächenpreise	37, 42, 45
Wohnungsmieten	55

„Wer nichts zur Sache sagen kann,
redet über die Methode.“

(unbekannt)

Beeskow

März 2006

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree
Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt
15848 Beeskow, Spreeinsel 1**