

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oder-Spree

**Bericht über die Entwicklung des  
Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

**2006**

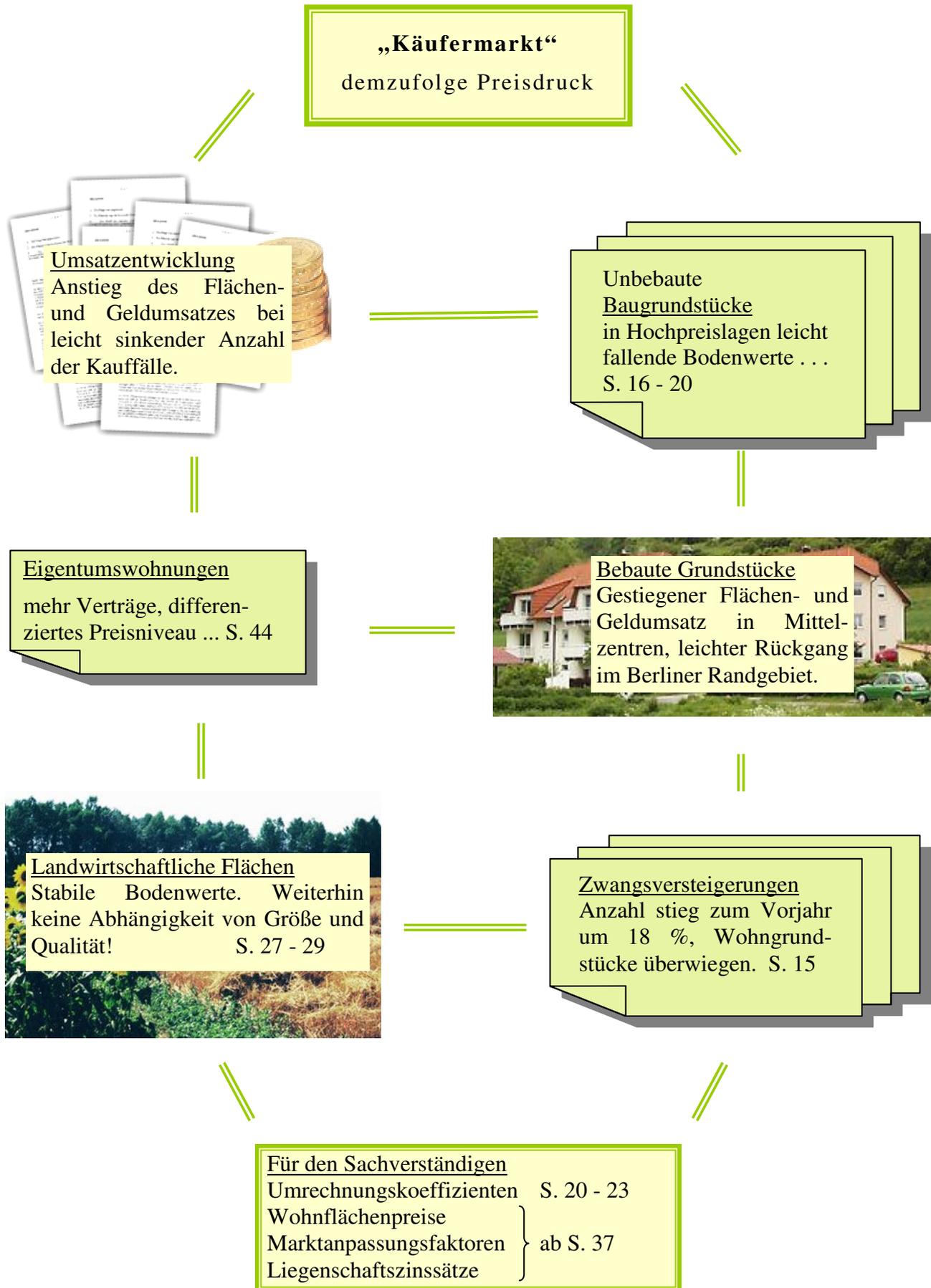
Beeskow, im März 2007

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>9</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	10
4.2 Geldumsatz .....	12
4.3 Flächenumsatz .....	13
4.4 Halbjahresumsätze .....	14
4.5 Zwangsversteigerungen .....	15
<b>5. Bauland .....</b>	<b>16</b>
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 .....	24
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
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>27</b>
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
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>31</b>
<b>8. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>34</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland .....	35

<b>9. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>36</b>
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
<b>10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b> .....	<b>49</b>
10.1 Nutzungsentgelte.....	49
10.2 Mieten.....	51
<b>11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b> .....	<b>56</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>57</b>
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 16. 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 2.242,9 km<sup>2</sup> 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 189.554 Einwohnern an, Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. September 2006.

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

56 % 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.

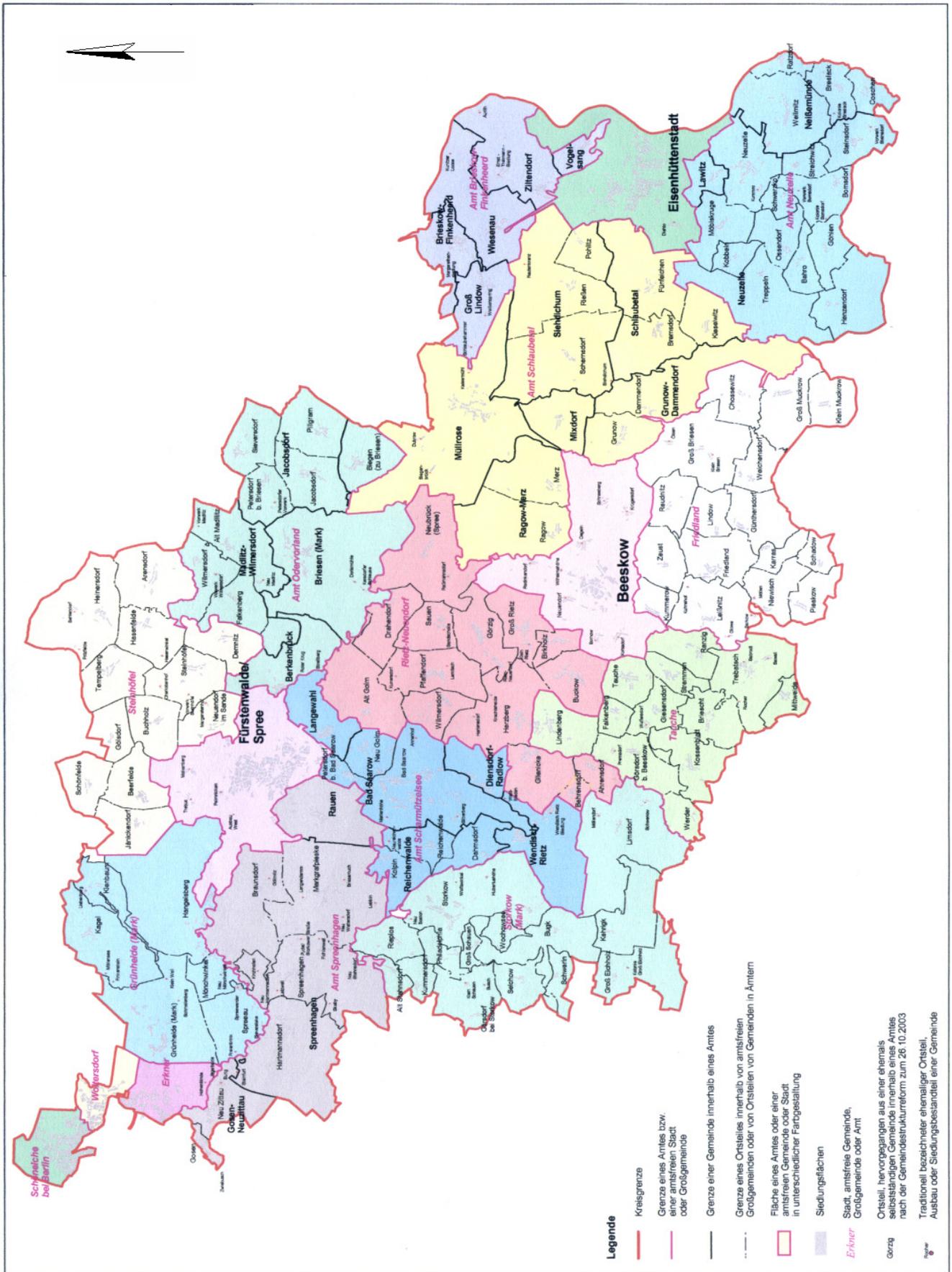
Strecken der Deutschen Bahn AG führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Berlin-Schöneweide/ Lichtenberg.

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

Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

<b>Regionstyp</b>	<b>Gemarkung</b>		<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>
<b>Landkreis Oder-Spree</b>			<b>ges. 2.242,9</b>
<b>Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes zu Berlin</b>	Braunsdorf Erkner, Stadt Fürstenwalde, Stadt Gosen Grünheide Hangelsberg Hartmannsdorf Kagel Kienbaum	Lebbin Markgrafpieske Mönchwinkel Neu Zittau Rauen Schöneiche b. Bln. Spreeau Spreehagen Woltersdorf	
<b>Mittelzentren außer Fürstenwalde</b>	Beeskow, Stadt Eisenhüttenstadt, Stadt		
<b>Randlagen zu Mittelzentren</b>	Berkenbrück Birkholz Bornow Diehlo Fünfeichen Kohlsdorf Krügersdorf Langewahl Lawitz	Neuendorf i. S. Oegeln Petersdorf b. Sa. Pohlitz Radinkendorf Schneeberg Trebus Vogelsang	
<b>Fremdenverkehrsorte</b>	Bad Saarow-Pieskow Diensdorf Groß-Lindow Müllrose, Stadt Niewisch	Pieskow Radlow Storkow, Stadt Wendisch Rietz	
<b>Kleinstädte / Amtsgemeinden</b>	Brieskow-Finkenheerd Briesen (Mark) Friedland, Stadt Görzig	Kersdorf Neuzelle Steinhöfel Tauche	
<b>Dörfer</b>	alle übrigen		

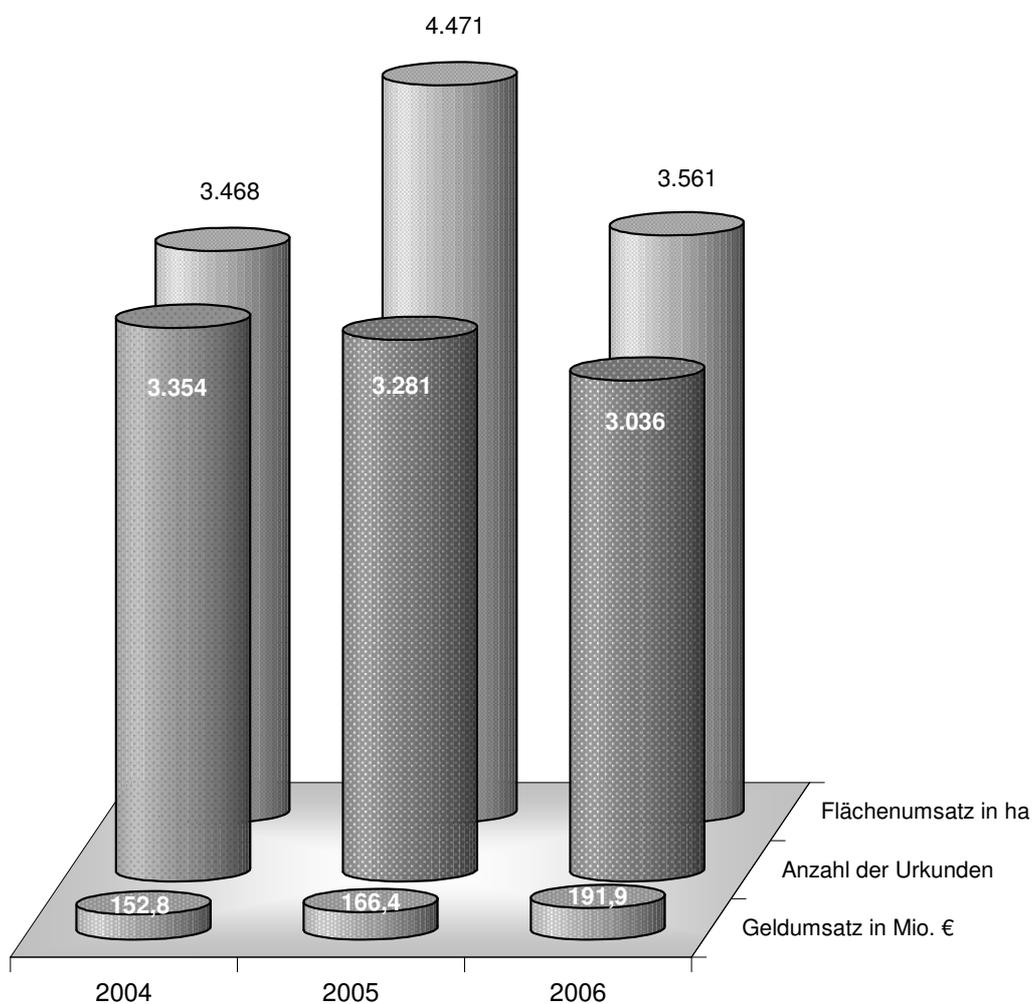
Gebietsstruktur



#### 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. €
2004	3.354	3.468	152,8
2005	3.281	4.471	166,4
2006	3.036	3.561	191,9



#### 4.1 Vertragsvorgänge

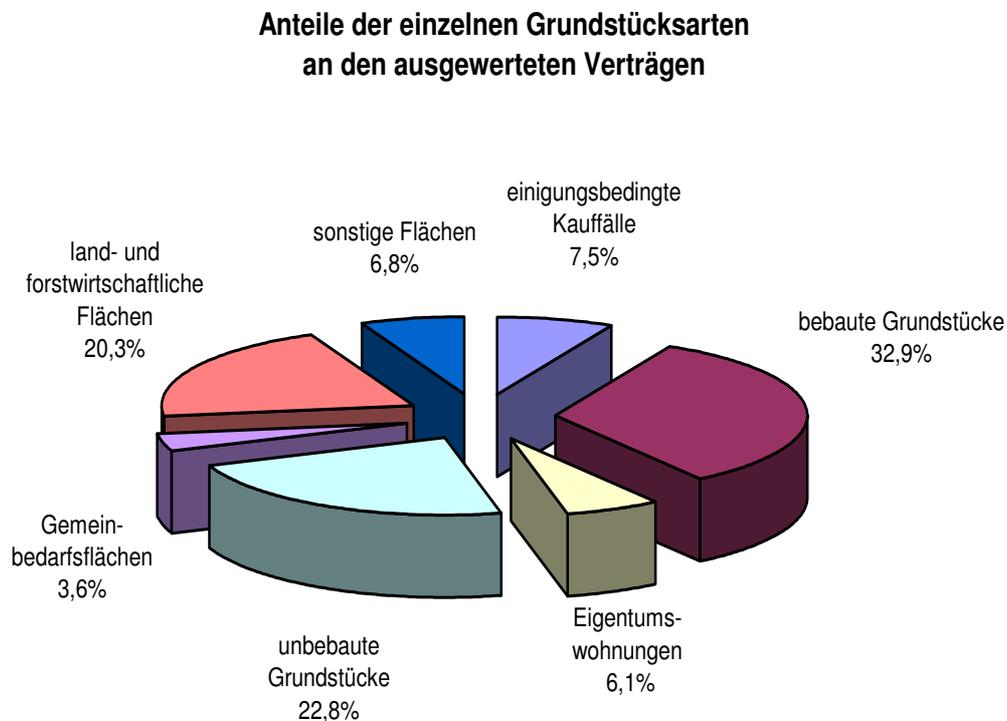
Im Berichtszeitraum 2006 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3.036 Erwerbsvorgänge für das Territorium durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 276 dieser Verträge (9 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

Die 2.760 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:



Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge um ca. 1 % zurückgegangen.

Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 1996 – 2006.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2006	2.760	1.477	909	168	206

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.

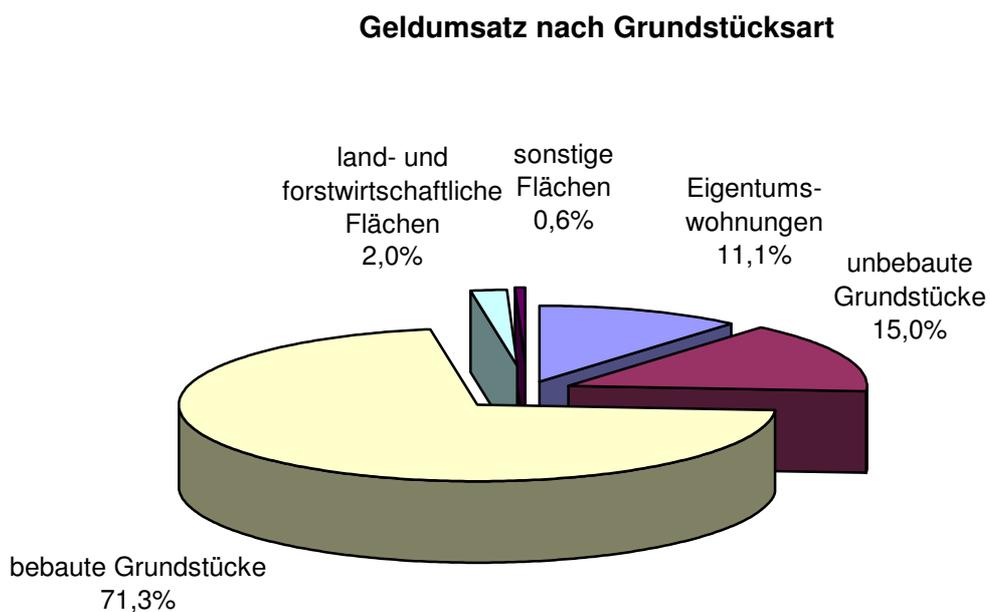
<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	31,8
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	8,6
Randlage zu den Mittelzentren	5,1
Orte mit Fremdenverkehr	19,0
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,9
Dörfer	29,6

## 4.2 Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Kreises wurden im Berichtszeitraum 191,9 Millionen € umgesetzt.

Im Vergleich zum Zeitraum 2005 bedeutet dies einen Anstieg um ca. 15 %.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



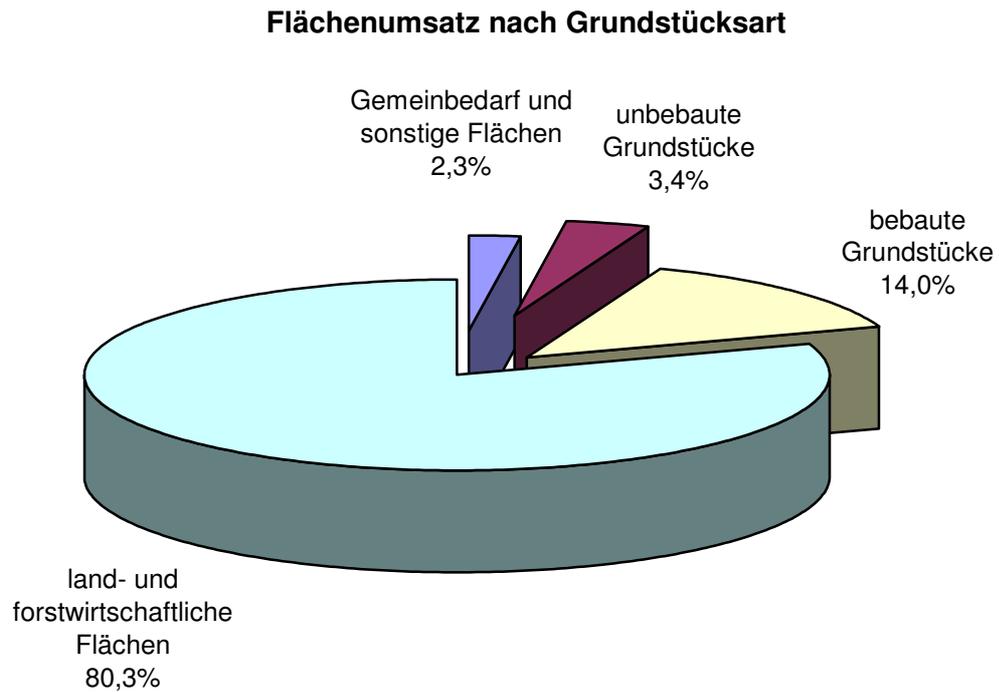
Bei der Zuordnung des Geldumsatzes zu den einzelnen Regionstypen wird die Dominanz der Ballungsräume sichtbar.

<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	36,4
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	24,1
Randlage zu den Mittelzentren	2,4
Orte mit Fremdenverkehr	25,8
Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,2
Dörfer	9,1

### 4.3 Flächenumsatz

Im Verlaufe des Jahres 2006 wechselten 3.561 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Zum Vergleichszeitraum 2005 ist dies ein Rückgang um ca. 20 %.

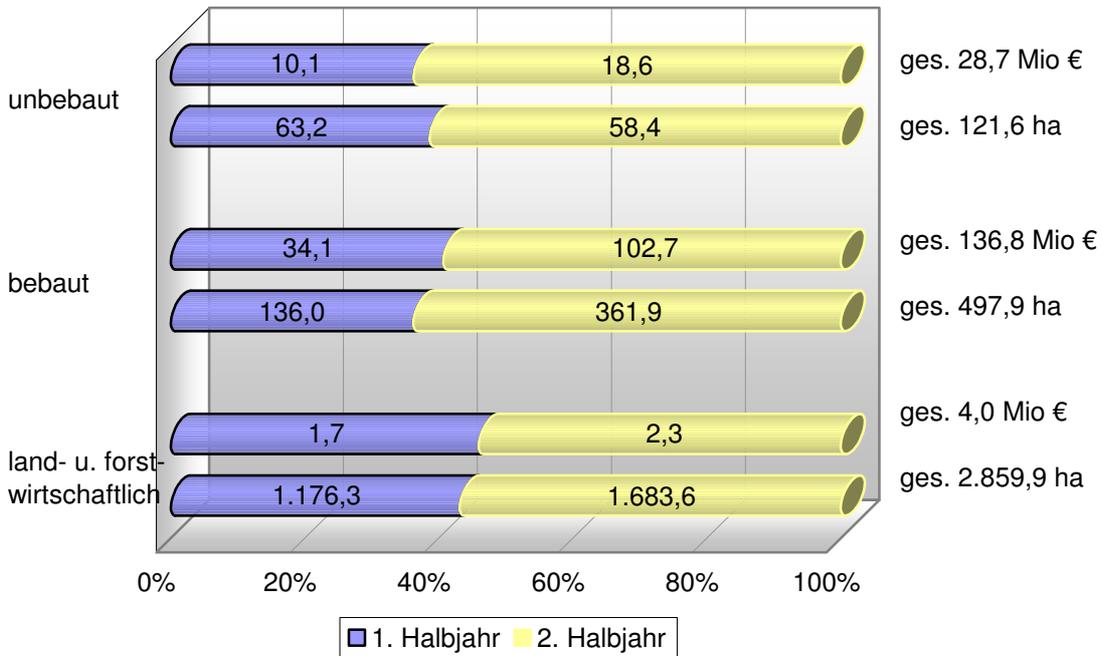


Die Zuordnung zu den Regionen:

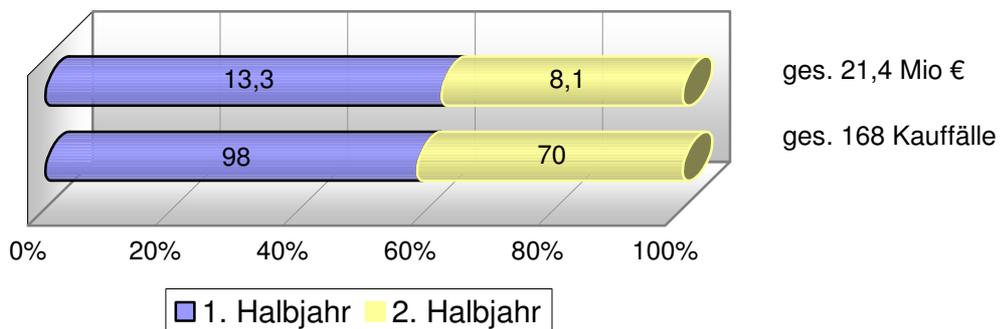
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	15,3
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	6,5
Randlage zu den Mittelzentren	6,4
Orte mit Fremdenverkehr	5,7
Kleinstädte / Amtsgemeinden	6,6
Dörfer	59,5

#### 4.4 Halbjahresumsätze

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

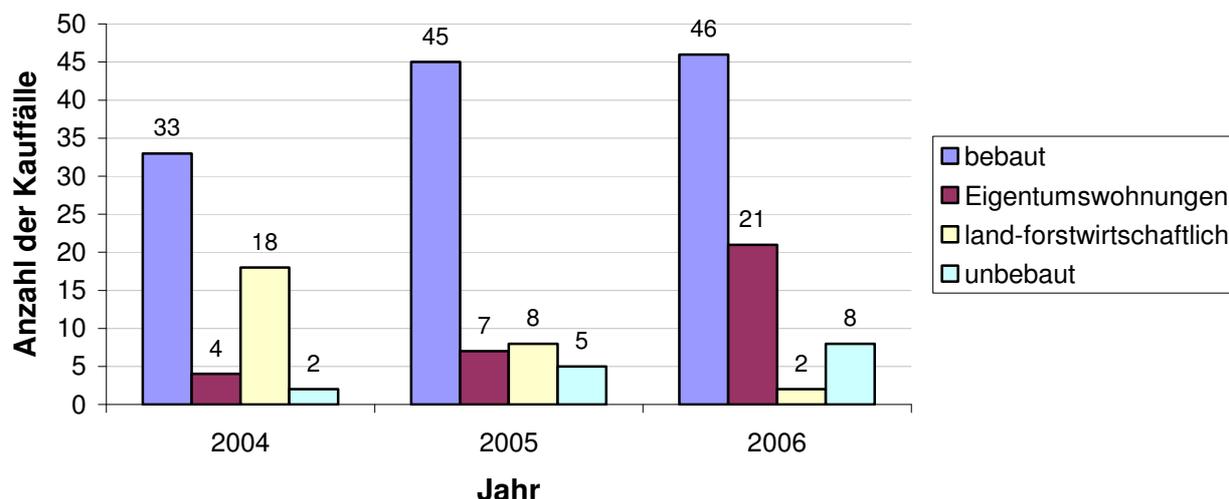


#### Eigentumswohnungen



#### 4.5 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt/Oder für das Geschäftsjahr 2006 Gerichtsbeschlüsse über 77 abgeschlossene Zwangsversteigerungen zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2005 bedeutet das eine Steigerung um 18 %. In den Jahren 2004 bis 2006 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.

Das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsgebot und dem der Zwangsversteigerung zu Grunde liegenden Verkehrswert der Immobilie wird in folgender Tabelle dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert 2006		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
<b>unbebaut</b>	8	21 % - 70 %	48 %
<b>bebaut</b>	42 (46)*	2 % - 109 %	54 %
Einfamilien-, Reihenhäuser	27	8 % - 138 %	62 %
Wochenendhäuser	1		17 %
Mehrfamilienhäuser	6	41 % - 100 %	59 %
Gewerbeobjekte	5	24 % - 57 %	42 %
sonstige Flächen	3	7 % - 50 %	29 %
<b>Eigentumswohnungen</b>	21	19 % - 63 %	41 %
<b>land- u. forstwirtschaftlichen Flächen</b>	2		92 %

\* infolge fehlender Ausweisung des zugrunde liegenden Verkehrswertes sind nur 42 von 46 Fällen auswertbar

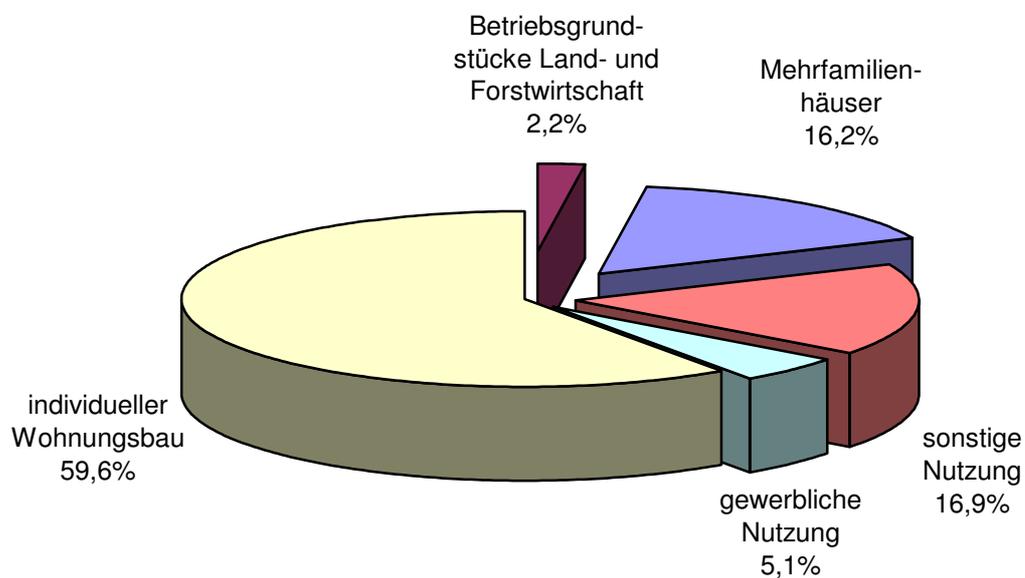
## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Vergleich mit den Kauffällen des Jahres 2005 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2006 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2005	786	101,7 ha	32,2 Mio. €
2006	708	121,6 ha	28,7 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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche		
	Spanne		arithm. Mittel
	Min	Max	
Verflechtungsraum Berlin	17	200	65
Mittelzentren	13	75	44
Randlage zu Mittelzentren	9	55	30
Orte mit Fremdenverkehr	20	130	57
Kleinstädte / Amtsgemeinden	12	60	32
Dörfer	5	39	17

### 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 – 2006

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,- €/m<sup>2</sup>
- 4) Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15,- €/m<sup>2</sup>

1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle:	318
Kaufpreisniveau:	50 – 120 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index
2000	100,0
2001	95,3
2002	88,4
2003	82,1
2004	75,2
2005	75,6
2006	69,9

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle:	292
Kaufpreisniveau:	20 – 150 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Jahr	Index
2000	100,0
2001	88,5
2002	88,4
2003	88,7
2004	73,3
2005	70,7
2006	74,6

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle:	335
Kaufpreisniveau:	15 – 50 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen:	600 – 1.300 m <sup>2</sup>
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
2006	99,0

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	146
Kaufpreisniveau:	< 15 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen:	500 – 1.500 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index
2000	100,0
2001	88,0
2002	76,8
2003	81,8
2004	83,4
2005	90,8
2006	74,2

### 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.

<b>Selektion:</b>	Bodenwertniveau:	< 15,- €/m <sup>2</sup>
	Auswerteperitraum:	2003 – 2006
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	48 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,52

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
500	1,33
600	1,25
700	1,18
800	1,11
900	1,05
1.000	1,00
1.100	0,95
1.200	0,90
1.300	0,86
1.400	0,82
1.500	0,78
1.600	0,74
1.700	0,70
1.800	0,67
1.900	0,64
2.000	0,61

<b>Selektion:</b>	Bodenwertniveau:	<b>15 – 30,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswertezeitraum:	2003 – 2006
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	87 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,35

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
500	1,28
600	1,19
700	1,12
800	1,07
900	1,03
1.000	1,00
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,93
1.400	0,92
1.500	0,90
1.600	0,89
1.700	0,88
1.800	0,87
1.900	0,86
2.000	0,85

<b>Selektion:</b>	Bodenwertniveau:	<b>31 – 50,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswertezeitraum:	2004 – 2006
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	153 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,38

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,24
500	1,16
600	1,10
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,87
1.300	0,85
1.400	0,82
1.500	0,80

<b>Selektion:</b>	Bodenwertniveau:	<b>51 – 64,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswertezeitraum:	2004 – 2006
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	71 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,06

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

<b>Selektion:</b>	Bodenwertniveau:	<b>65 – 100,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswertzeitraum:	2004 – 2006
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	135 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,47

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	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	0,84
1.200	0,74

Berechnungsbeispiel:

- Vergleichsobjekt mit 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und einem Bodenpreis von 45,- €/m<sup>2</sup>
- Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.400 m<sup>2</sup> großes Bewertungsobjekt

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> : 1,10 (lt. Tabelle)  
 Umrechnungskoeffizient für 1.400 m<sup>2</sup> : 0,82 (lt. Tabelle)

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,82}{1,10} \times 45,-\text{€}/\text{m}^2 = 33,55 \text{ rd. } 36,-\text{€}/\text{m}^2$$

## 5.2.4 Flächengrößen

Die Flächengrößen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden in den Ballungsräumen und im ländlichen Bereich des Landkreises Oder-Spree wie folgt registriert.

Ort / Ortsteil		Min m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>
Alt Golm	2003-2006	400	1.000	700
Beeskow	2004-2005	440	1.100	800
Berkenbrück	2003-2006	420	1.000	750
Brieskow-Finkenheerd	2005-2006	440	1.000	680
Eisenhüttenstadt	2006	430	1.000	660
Erkner	2006	420	1.200	700
Fünfeichen	2005-2006	800	1.300	1.000
Fürstenwalde - Nord	2005-2006	500	1.300	800
„ - Südwest	2005-2006	420	1.300	740
„ - Süd	2005-2006	500	1.000	700
Gosen	2005-2006	590	840	720
Grünheide	2005-2006	420	1.100	620
Hartmannsdorf	2005-2006	500	1.100	840
Kummersdorf	2004-2006	630	1.400	920
Müllrose	2006	500	1.300	780
Neuzelle (W*)	2005-2006	400	750	570
Rauen (Ortslage)	2005-2006	400	1.000	700
Schernsdorf	2005-2006	620	1.200	900
Spreenhagen (W*)	2005-2006	540	800	690
Storkow	2005-2006	560	890	700
Wendisch Rietz (M*)	2005-2006	540	1.400	900
Ziltendorf	2005-2006	430	1.000	780

## 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,- €/m<sup>2</sup> 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 50 Kauffällen des Zeitraumes 2005 – 2006 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	5	5 – 25	<b>10</b>
2 = qualifizierte Bauerwartung	12	10 - 70	<b>27</b>
3 = Rohbauland	33	15 - 88	<b>50</b>

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 2005–2006 registrierten 35 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 Verkäufen der Jahre 2004 – 2006 Preise von 1 – 14 % vom Bauland für Flächengrößen in der Spanne von 160 – 11.900 m<sup>2</sup>. Der Mittelwert ergibt sich zu **8 %** vom Baulandwert.

Für *Ver- und Entsorgungseinrichtungen* wurden 12 Kauffälle des Zeitraumes 2004 – 2006 mit Bodenpreisen von **0,01 – 17,24 €/m<sup>2</sup>** ausgewertet.

Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für *Windkraftanlagen* wurden Kaufpreise von **0,18 – 6,70 €/m<sup>2</sup>** für den Zeitraum 2004 – 2006 registriert.

## 5.7 Erbbaurechte

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbauverträge registriert:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl - unbebaut</b>	<b>Anzahl - bebaut</b>
<b>2000</b>	27	4
<b>2001</b>	28	7
<b>2002</b>	16	8
<b>2003</b>	13	5
<b>2004</b>	7	1
<b>2005</b>	22	2
<b>2006</b>	8	5

Die Flächen der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke lagen 2006 zwischen 420 und 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die zur Doppelhaus- oder Eigenheimbebauung vergebenen Grundstücke im Wesentlichen Größen von 420 – 1.300 m<sup>2</sup> haben.

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

Für die geplante Nutzung der Grundstücke als Eigenheimstandort wurde 2006 eine Spanne des Erbbauzinses von 3,75 – 4,0 % ermittelt. Der überwiegende Teil liegt bei 4,0 %.

Bei gewerblicher Nutzung lag der Erbbauzins bei 5 %.

Bei der Vergabe für soziale Zwecke wurde der Erbbauzins mit 3 % registriert.

Laufzeit der Verträge:

bei Wohnbebauung           ⇒     90 – 99 Jahre

bei gewerblicher Nutzung   ⇒     15 – 99 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 2006 einen großen Anteil der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Von den 641 getätigten Kauffällen wurden 79 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.

2006 registrierte der Gutachterausschuss

- 297 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 171 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 94 Kauffälle für weitere Nutzungen

Die Flächen- und Geldumsätze stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Nutzfläche		forstwirtschaftliche Nutzfläche	
<b>2001</b>	847,3 ha	→ 1,3 Mio. €	3.288,3 ha	→ 3,2 Mio. €
<b>2002</b>	873,7 ha	→ 1,2 Mio. €	1.166,3 ha	→ 1,0 Mio. €
<b>2003</b>	636,4 ha	→ 1,2 Mio. €	1.061,5 ha	→ 1,1 Mio. €
<b>2004</b>	849,7 ha	→ 1,4 Mio. €	1.170,0 ha	→ 1,1 Mio. €
<b>2005</b>	884,1 ha	→ 1,8 Mio. €	1.181,5 ha	→ 1,2 Mio. €
<b>2006</b>	763,2 ha	→ 1,5 Mio. €	1.209,0 ha	→ 1,2 Mio. €

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

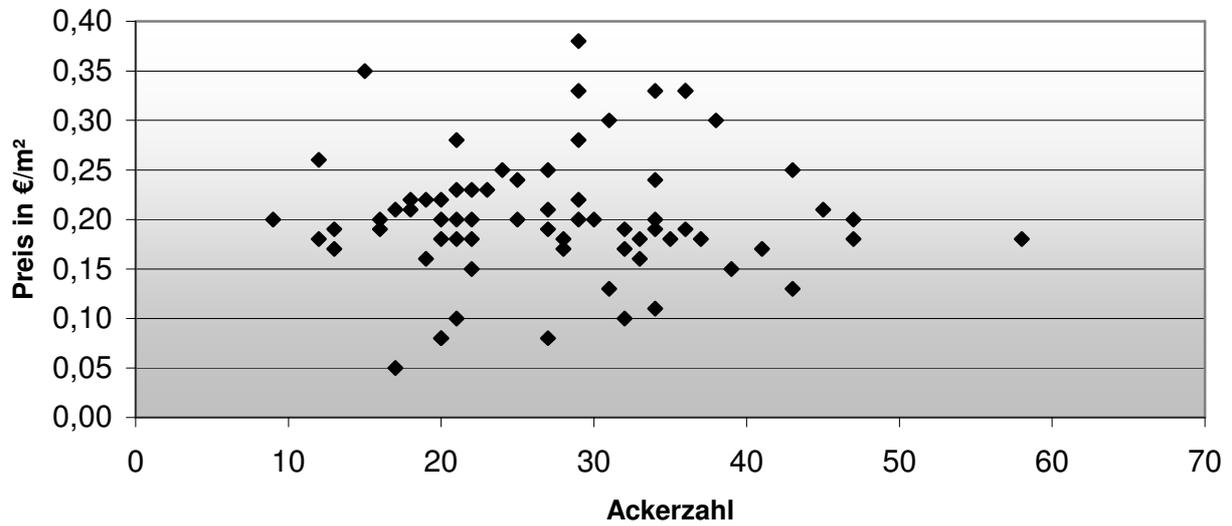
Aus den Kauffällen des Jahres 2006 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau:

- für **Ackerland**      0,05 – 0,38 €/m<sup>2</sup>      ➤ bei Ackerzahlen von 9 – 58
- für **Grünland**      0,07 – 0,25 €/m<sup>2</sup>      ➤ bei Grünlandzahlen von 9 - 50

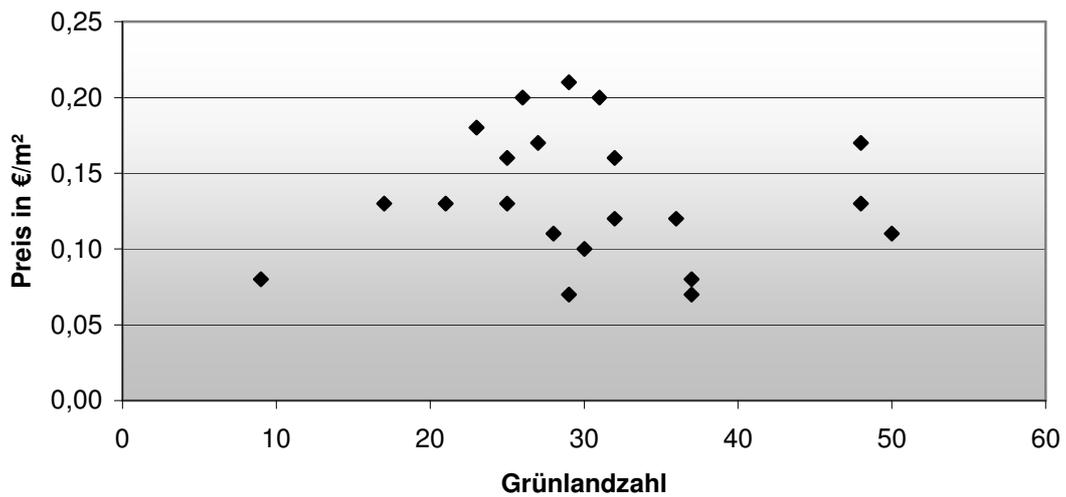
Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in der Tabelle auf der Seite 30 und in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen. Die zonale Abgrenzung kann der Bodenrichtwertkarte entnommen werden.

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.

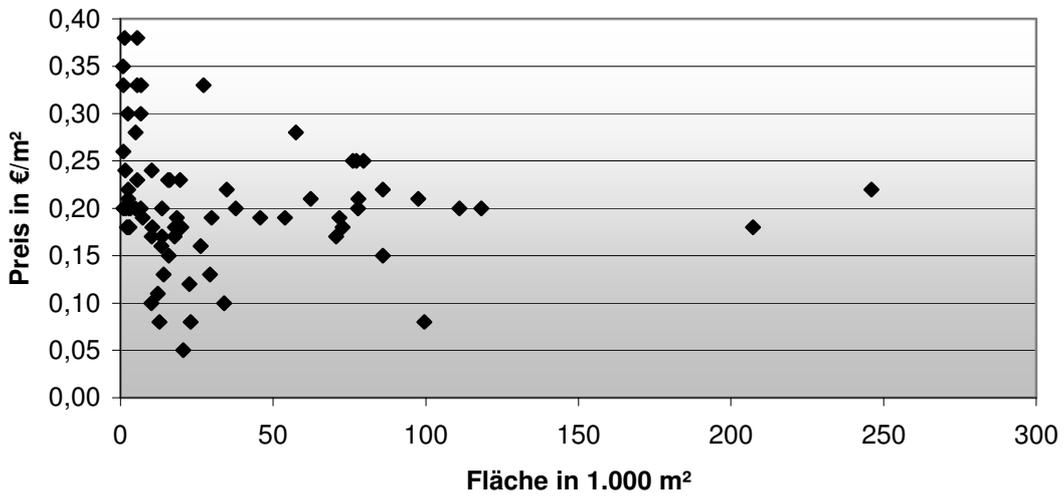
Abhängigkeit Preis / Ackerzahl



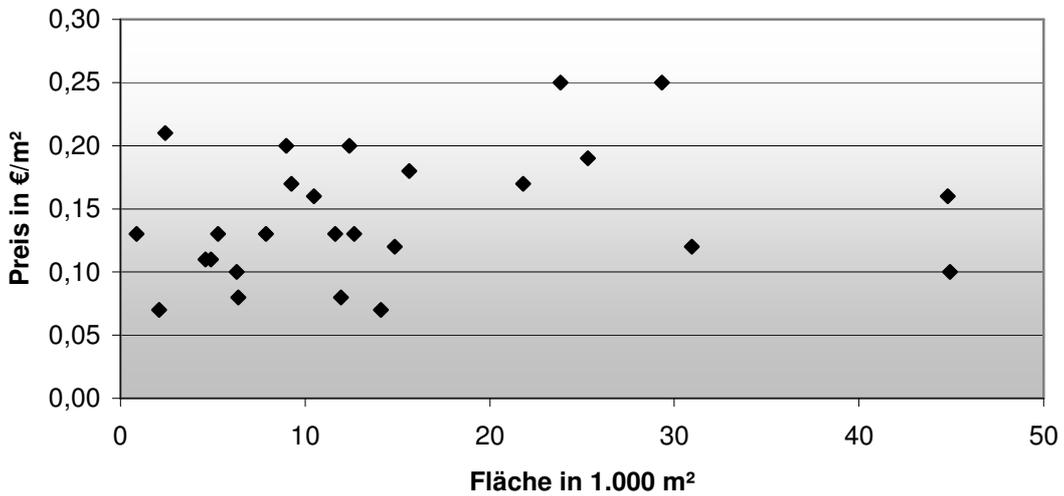
Abhängigkeit Preis / Grünlandzahl



**Abhängigkeit Preis / Ackerfläche**



**Abhängigkeit Preis / Grünlandfläche**



### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde für den Zeitraum 2002 – 2006 wie folgt registriert.

Jahr	mittlerer Bodenwert	
	Acker	Grünland
2002	0,22 €/m <sup>2</sup>	0,18 €/m <sup>2</sup>
2003	0,20 €/m <sup>2</sup>	0,18 €/m <sup>2</sup>
2004	0,18 €/m <sup>2</sup>	0,15 €/m <sup>2</sup>
	Bodenrichtwert	
2005	0,18 €/m <sup>2</sup>	0,13 €/m <sup>2</sup>
2006 Zone I	0,23 €/m <sup>2</sup>	0,22 €/m <sup>2</sup>
2006 Zone II	0,26 €/m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup>
2006 Zone III	0,20 €/m <sup>2</sup>	0,13 €/m <sup>2</sup>
2006 Zone IV	0,17 €/m <sup>2</sup>	0,15 €/m <sup>2</sup>

Bodenpreisindexreihen wurden nicht ermittelt.

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

### 6.2.4 Höfe, landwirtschaftliche Objekte

In den Geschäftsjahren 2005 – 2006 wurden 30 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag bei 0,48 bis 7,50 €/m<sup>2</sup>.

➤ Werkstätten/Wirtschaftshöfe	1,00 – 7,50 €/m <sup>2</sup>
➤ Schweinestallanlagen	0,61 – 2,56 €/m <sup>2</sup>
➤ Rinderstallanlagen	3,00 – 6,75 €/m <sup>2</sup>
➤ Geflügelstallanlage	1,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Biogasanlagen	0,86 – 4,24 €/m <sup>2</sup>
➤ Gebäudenebenflächen	0,48 – 0,83 €/m <sup>2</sup>

### 6.2.5 Begünstigte Flächen

Für begünstigte Flächen (WertV § 4), wurden 75 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag hier bei 0,04 – 1,23 €/m<sup>2</sup>

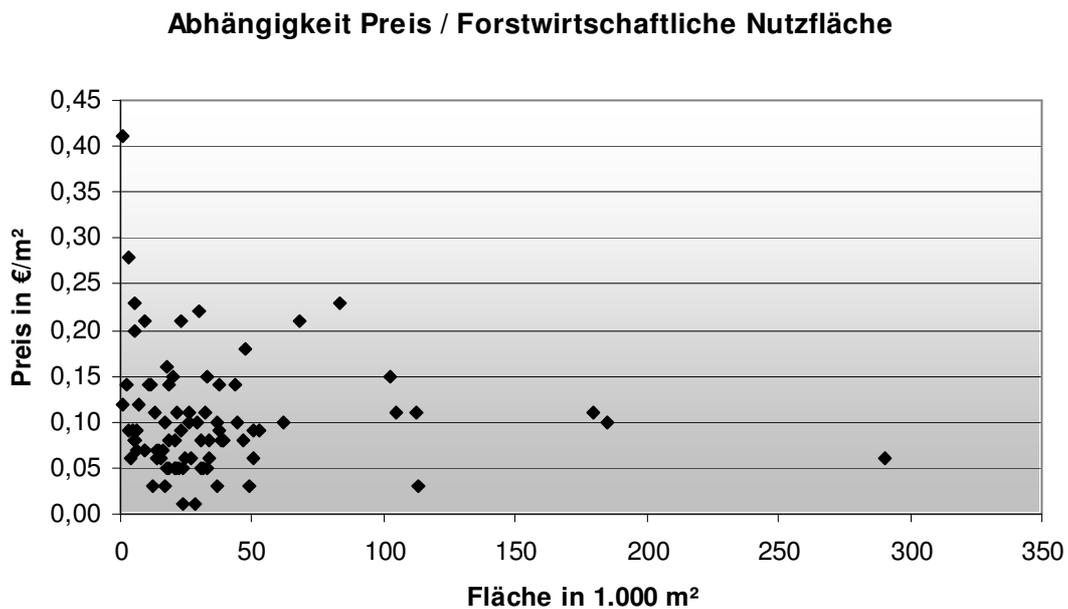
Kaufpreismittel ➤ **0,28 €/m<sup>2</sup>**.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Jahres 2006 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,01 – 0,41 €/m<sup>2</sup>.

Bodenrichtwert ➤ **0,10 €/m<sup>2</sup>**

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



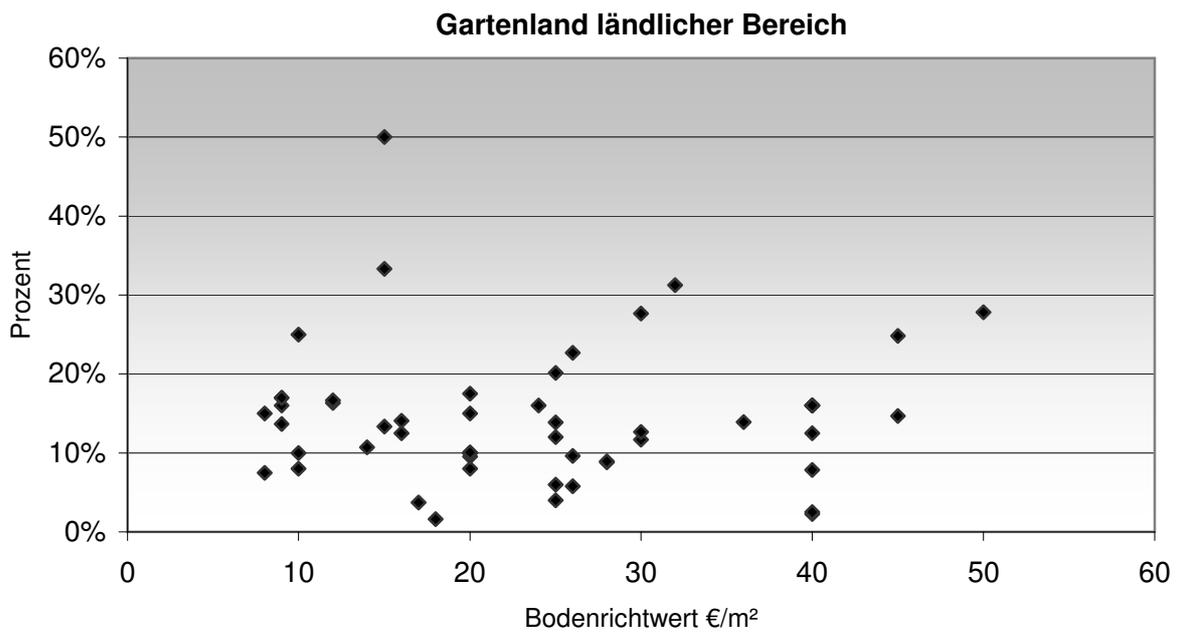
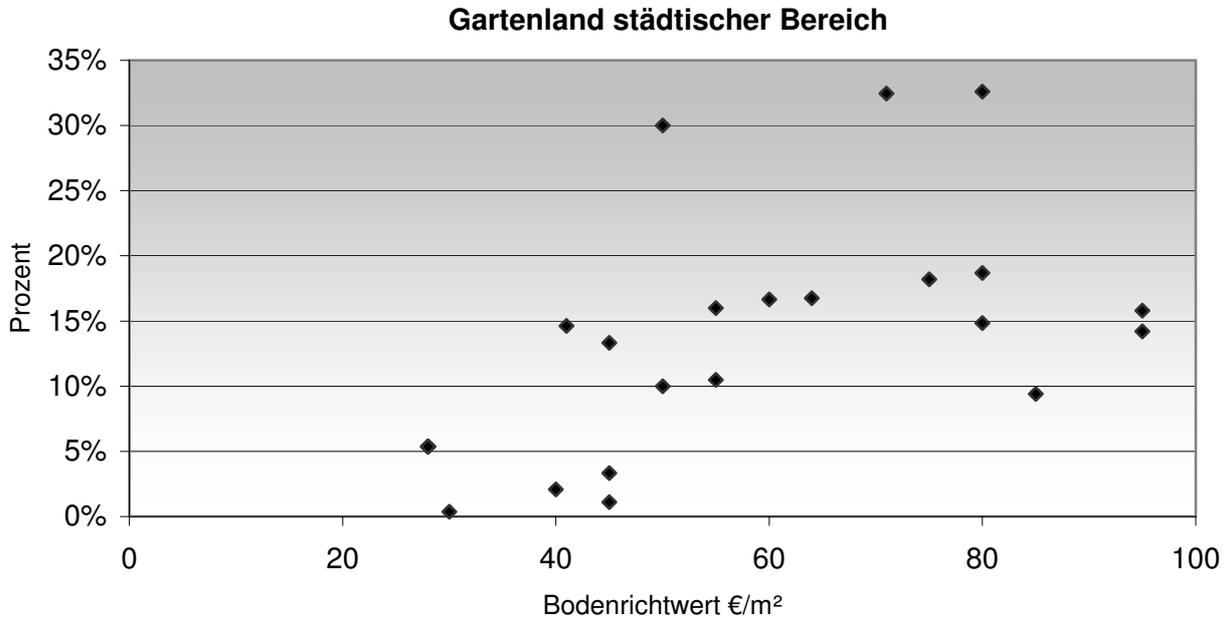
## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### ▫ Hausnahes Gartenland

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

- für den *städtischen Bereich* aus 28 Kauffällen mit 2 – 33 % vom Baulandwert, der Mittelwert liegt bei **15 %**.
  
- für den *ländlichen Bereich* aus 53 Kauffällen mit 2 – 50 % vom Baulandwert, der Mittelwert liegt bei **15 %**.

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



Für die zur *Fischzucht dienenden Gewässer* lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2004 – 2006 zwischen **0,07 und 0,60 €/m<sup>2</sup>**.

Das Preisniveau für *ökologische Ausgleichsflächen* lag im Zeitraum 2005 – 2006 bei **0,10 – 0,38 €/m<sup>2</sup>**.

Im Zeitraum 2005 – 2006 wurden 13 Kauffälle für *Gewässerflächen* registriert. Für Flächengrößen von 0,08 – 54 ha lag das Preisniveau bei **0,04 – 0,60 €/m<sup>2</sup>** und für Flächen zwischen 200 und 300 m<sup>2</sup> bei **14,00 – 78,74 €/m<sup>2</sup>**.

Nach Auswertung des Zeitraumes 1998 – 2006 zeichnet sich das Preisniveau, ohne Wert des Bodenschatzes für *Kiesabbauf Flächen* mit **0,30 – 1,66 €/m<sup>2</sup>** und für *Sandabbauf Flächen* mit **0,08 – 0,20 €/m<sup>2</sup>** ab.

Für *Golfplatzflächen* wurden im Zeitraum 1996 – 2006 Preise von **0,40 – 3,00 €/m<sup>2</sup>** registriert.

Das erzielte Bodenpreisniveau von *Dauerkleingärten* lag im Auswertzeitraum 2006 bei **0,40 – 7,21 €/m<sup>2</sup>**. Die zugehörigen Flächen liegen bei 300 – 18.000 m<sup>2</sup>.

Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus 10 Kauffällen des Zeitraumes 2003 – 2005 zu 0,24 – 11,00 €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 1 – 17 %, mit einem Mittelwert von **7 %**.

Die 9 Kauffälle von *Friedhofsflächen* lagen im Zeitraum 1996 – 2006 bei 0,26 – 3,84 €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich ein Mittelwert von **8 %**.

*Arrondierungsflächen* für Deponieerweiterungen, Recyclinganlagen, bisher land- und forstwirtschaftliche Flächen, wurden im Zeitraum 2000 – 2006 mit Preisen von **0,15 – 2,20 €/m<sup>2</sup>** registriert. Die Bodenpreise bestehender Deponie-/ Deponierandflächen liegen bei **0,00 – 3,68 €/m<sup>2</sup>**.

Für den *Ausbau der Deiche* an Oder und Neiße wurden ab 2003 32 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,08 – 0,23 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert um **0,16 €/m<sup>2</sup>**. Bei Inanspruchnahme von Flächen des hausnahen Gartenlandes und unmittelbar an die Ortslage grenzender Flächen der Landwirtschaft wurden Preise von **1,14 – 2,50 €/m<sup>2</sup>** registriert.

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für *Straßenaus- und Neubau sowie Radwegbau und Alleebepflanzungen* wurde das Preisniveau ohne Nebenentschädigung aus 52 Kauffällen in der Spanne von 0,10 – 1,33 €/m<sup>2</sup> für Flächengrößen zwischen 18 m<sup>2</sup> und 7.000 m<sup>2</sup> registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei **0,46 €/m<sup>2</sup>**.

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 2007 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 10. Januar 2007 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

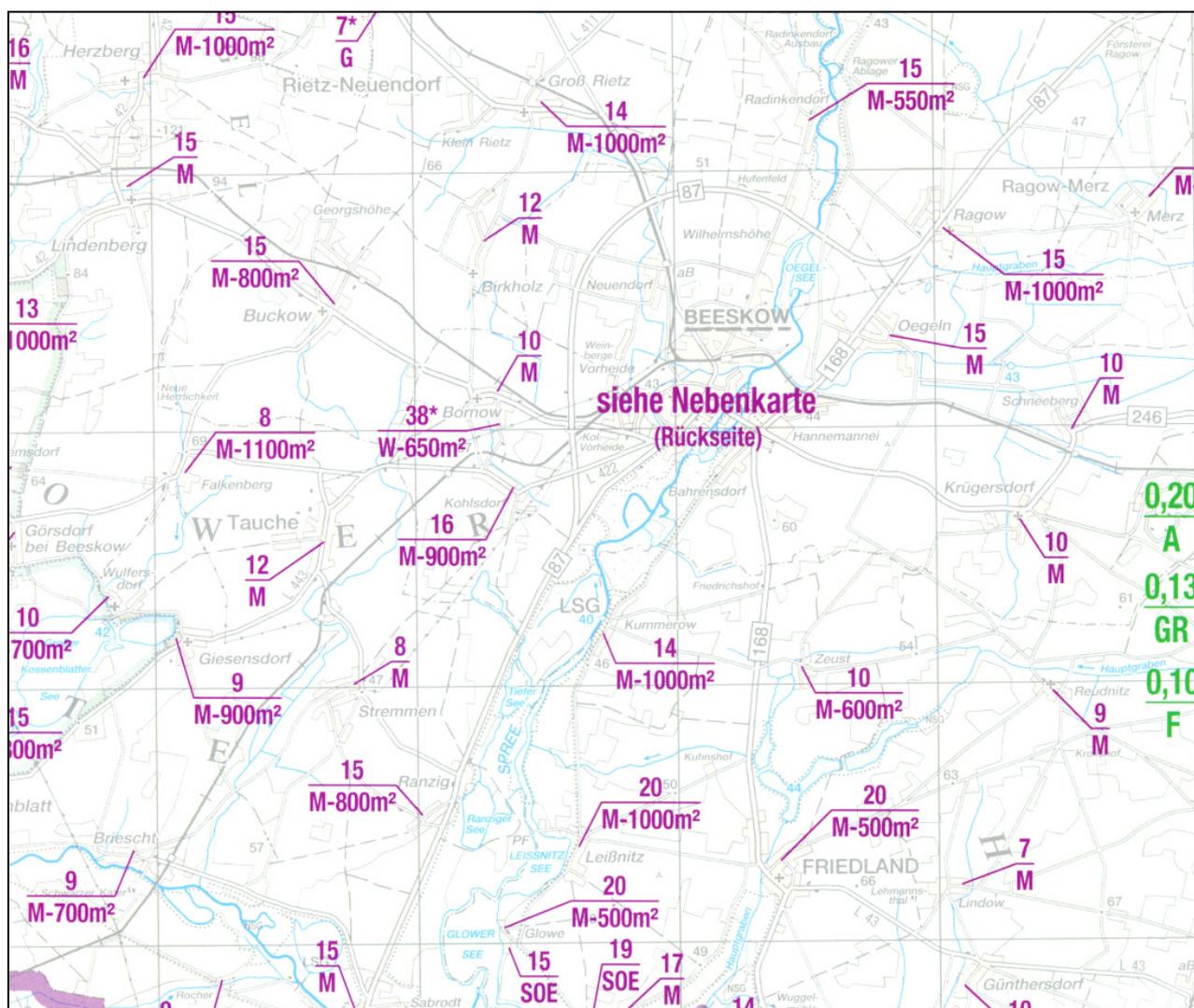
Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

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 €/m<sup>2</sup>  
Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung:

**W** Wohnbaufläche

**M** gemischte Baufläche

**SOE** Erholungsgebiet

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück:

Grundstücksfläche - arabische Zahl z. B. **600 m<sup>2</sup>**

Beispiel:

14  
M-1000 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB  
gemischte Baufläche-Grundstücksfläche 1000 m<sup>2</sup>

Art der Nutzung:

**A** Ackerland

**GR** Grünland

**F** Forsten

## 9. Bebaute Grundstücke

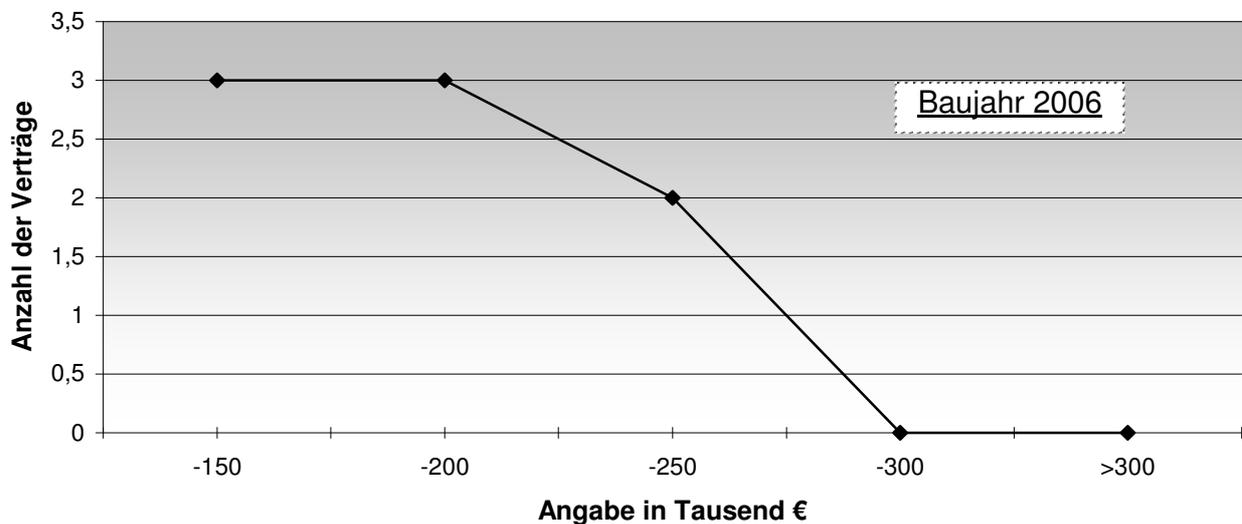
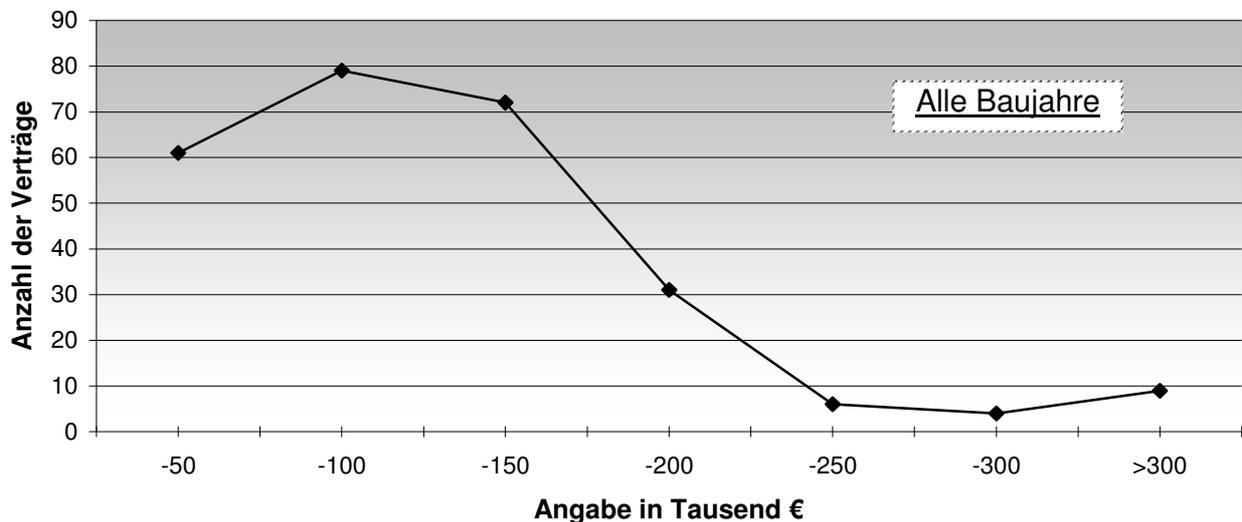
### 9.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Rückgang um ca. 3 %, wobei der Geldumsatz hierfür einen Anstieg um ca. 18 % 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 125 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2005 – 2006 ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

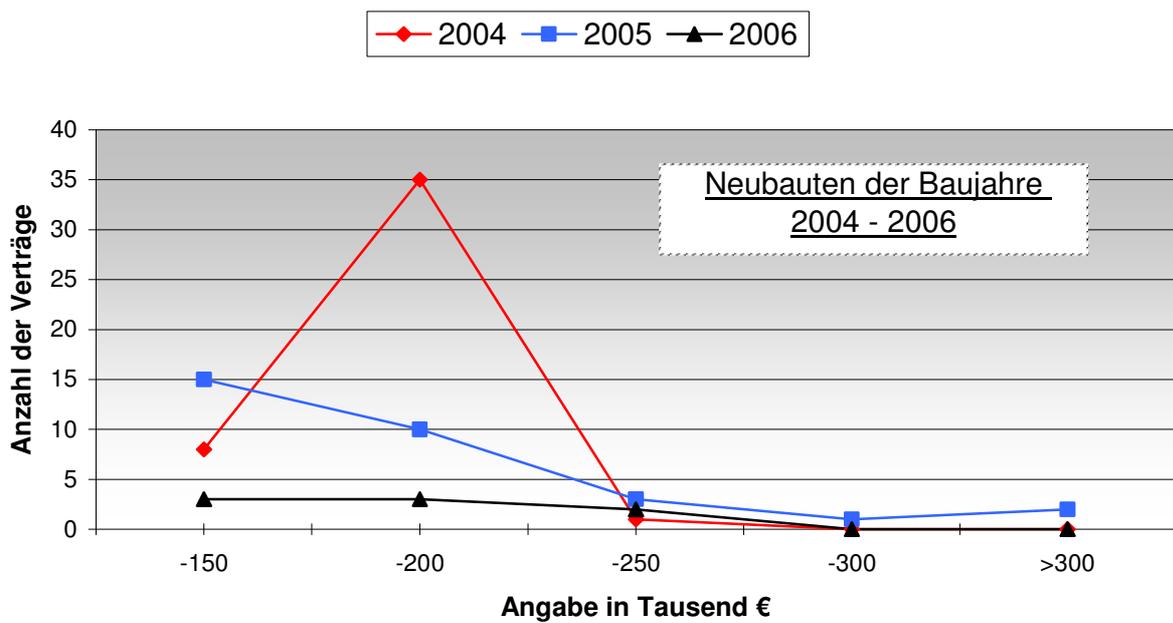
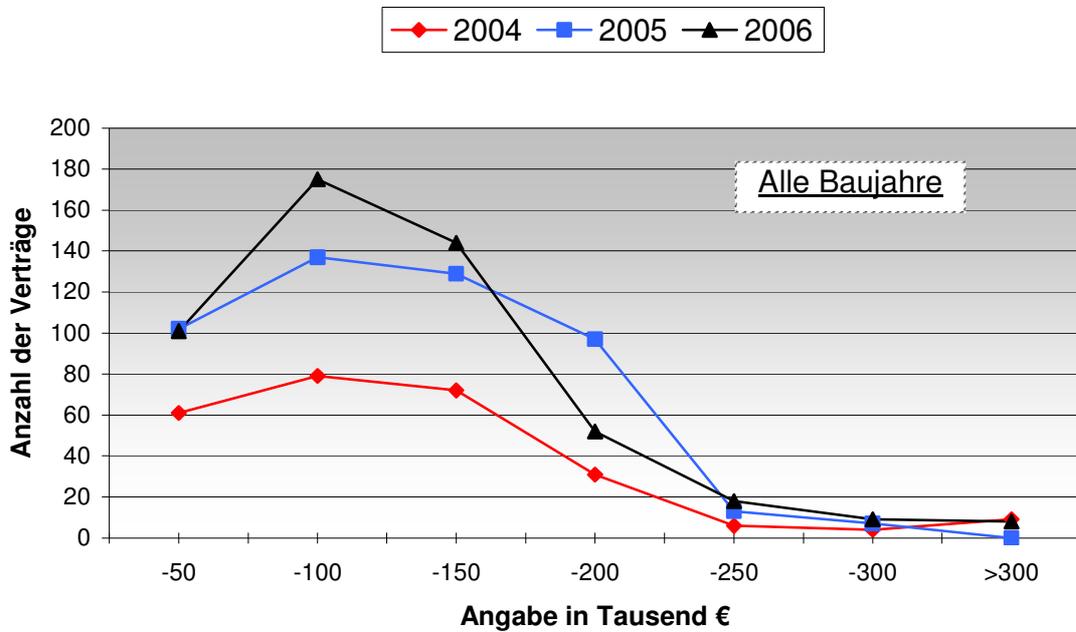
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	79 – 2.350	→	865,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1970	372 – 1.148	→	798,- €/m <sup>2</sup> WF
	1971 – 1990	680 – 2.662	→	1.127,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 1994	648 – 1.339	→	1.034,- €/m <sup>2</sup> WF
	1995 – 2000	902 – 1.207	→	1.009,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2006	1.245 – 2.000	→	1.539,- €/m <sup>2</sup> WF

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

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Einfamilienhäuser</u>	< = 1948	20 – 1.439	→	454,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1970	367 – 627	→	537,- €/m <sup>2</sup> WF
	1971 – 1990	385 – 1.138	→	676,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 1994	898 – 1.031	→	965,- €/m <sup>2</sup> WF
	1995 – 2000	751 – 955	→	850,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2006	933 – 1-384	→	1.162,- €/m <sup>2</sup> WF

### 9.2.2 Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2004 – 2006 in den einzelnen Preissegmenten.



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

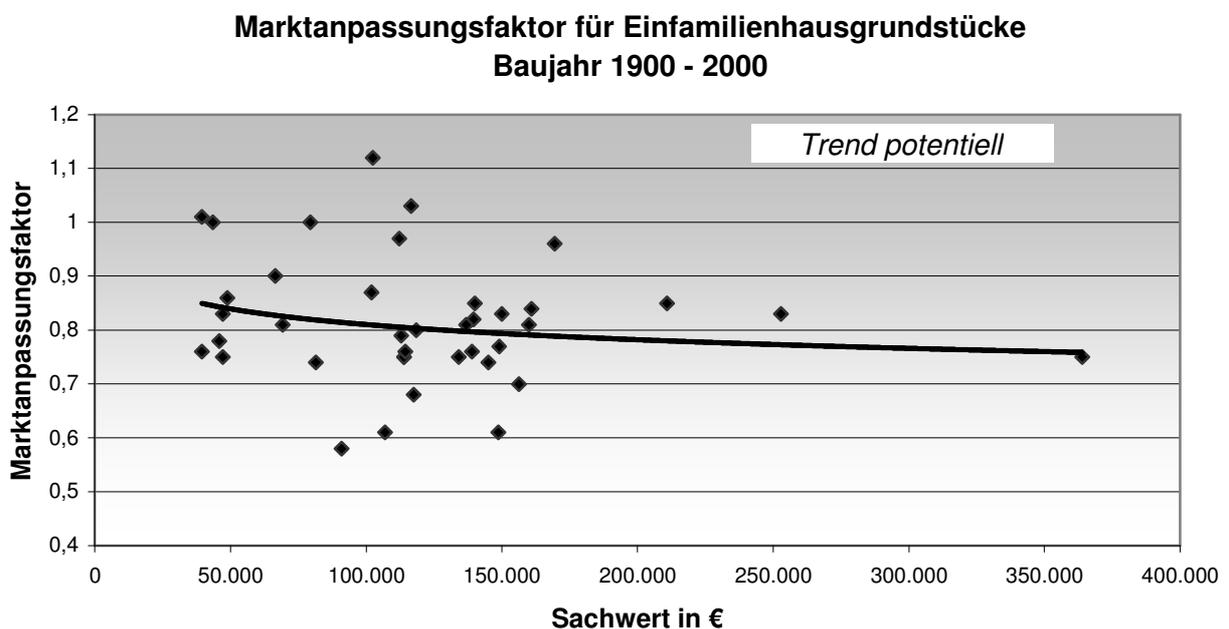
Die Anpassung des ermittelten Grundstückssachwertes an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren. Die Höhe dieser Ab- und Zuschläge ist u. a. von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation abhängig.

#### 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 <sup>2</sup>

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**

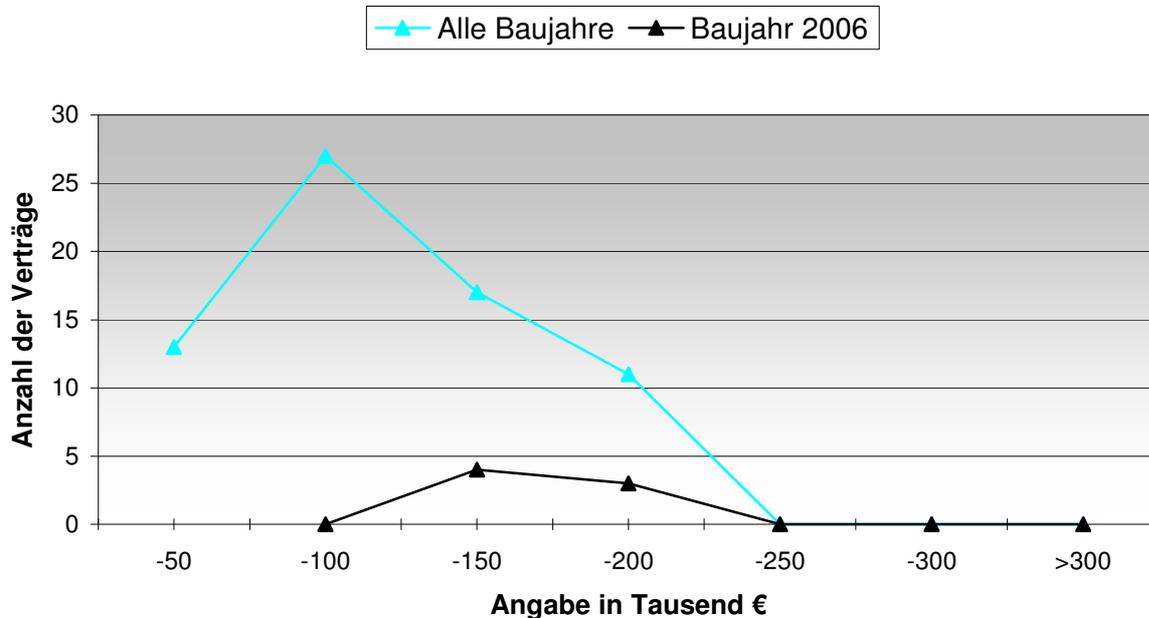
Die untersuchten Objekte, Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend, haben Wohnflächen von 60 – 155 m<sup>2</sup>.

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

### 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 76 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2005 – 2006, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die nachfolgenden Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile.

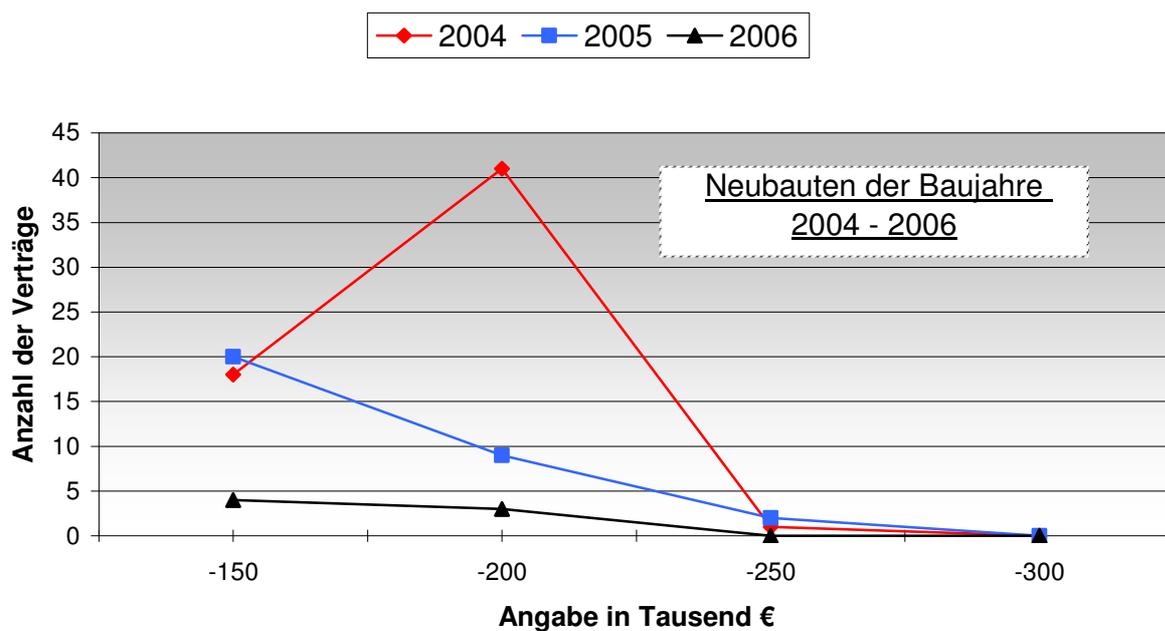
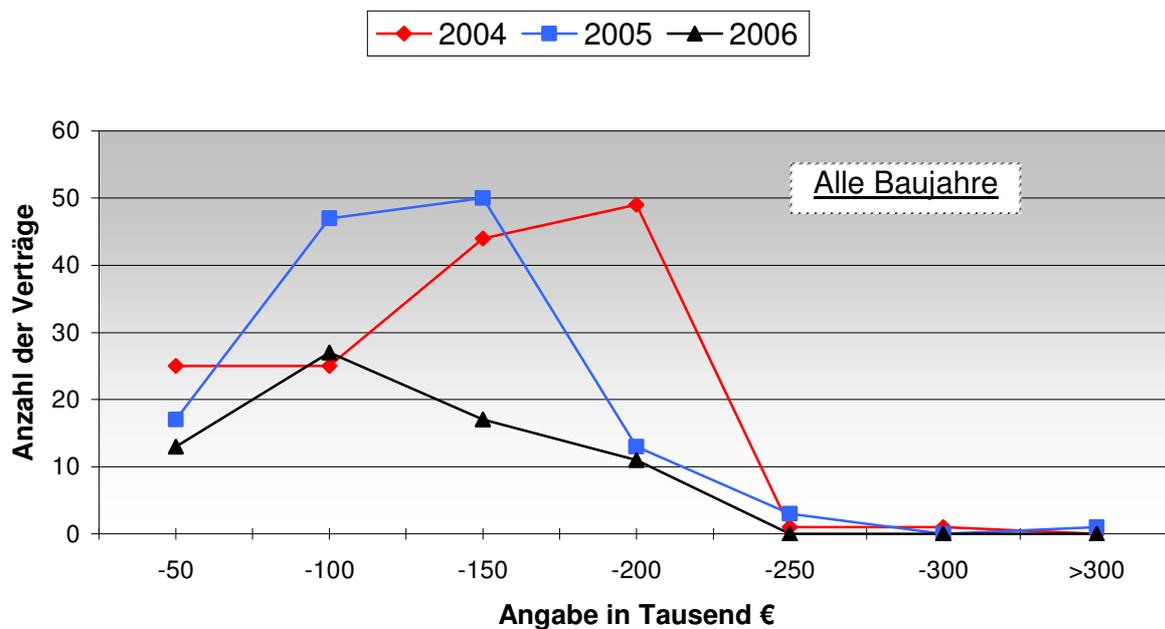
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	136 – 1.384	→	789,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1990	278 – 944	→	657,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	491 – 1.875	→	1.145,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2006	1.104 – 2.282	→	1.350,- €/m <sup>2</sup> WF

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

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	35 – 1.033	→	427,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1990	252 – 536	→	430,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	500 – 1.292	→	921,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2006	983 – 1.982	→	1.078,- €/m <sup>2</sup> WF

### 9.3.2 Preisentwicklung

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2004 – 2006 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich 2006 in den einzelnen Orten wie folgt dar:

(Die Preise verstehen sich als €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Stellplatz oder Garage).

		WF ca. m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup> WF
<i>Bad Saarow</i>	Neubau	60 – 200	1.250 – 2.690
	Weiterveräußerungen Neubau	60 – 150	1.420 – 3.000
<i>Beeskow</i>	Neubau (2004-2006)	74 – 81	926 – 986
	Weiterveräußerungen Neubau	} 57 – 60	810 – 1.110
	sanierter Altbau		
<i>Eisenhüttenstadt</i>	Neubau (2005-2006)	80 – 102	980 – 1.125
	sanierter Altbau	44 – 82	480 – 1.320
<i>Erkner</i>	Weiterveräußerungen sanierter. Altbau	68 – 70	590 – 790
<i>Fürstenwalde</i>	Weiterveräußerungen Neubau (2005-2006)	} 54 – 126	555 – 1.485
	sanierter Altbau		
<i>Grünheide</i>	Weiterveräußerungen Neubau (2005-2006)	63 – 131	630 – 2.070
<i>Müllrose</i>	Neubau	75 – 99	1.260 – 1.880
<i>Schöneiche</i>	Weiterveräußerungen Neubau	36 – 82	450 – 1.583
<i>Storkow</i>	Neubau (2005-2006)	60 – 92	1.040 – 1.270
<i>Wendisch Rietz</i>	Neubau Ferienwohnungen	70 – 105	1.600 – 2.300
<i>Woltersdorf</i>	sanierter Altbau (2005)	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            4.900 - 12.500 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze im Freien                    2.100 - 3.500 € pro Stellplatz

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

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
822	236	267	281	206	148	119	89	105	130	168

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 36 und 200 m<sup>2</sup>, wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> zu finden ist.

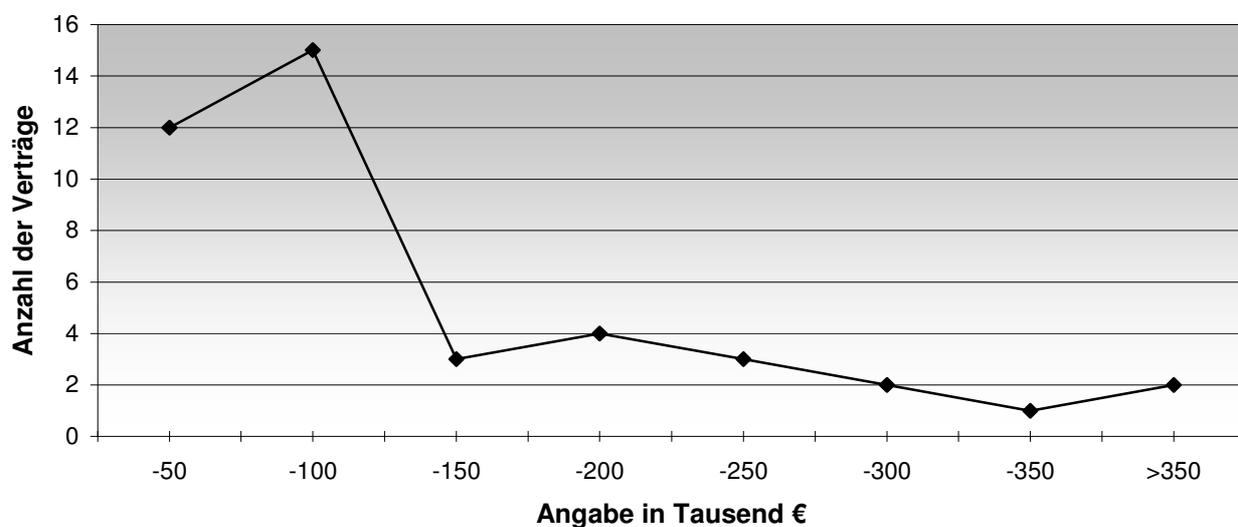
## 9.5 Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 4 Verkäufe von Teileigentum mit Preisen von 42 – 710 €/m<sup>2</sup> 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 – 2006 errichtet worden sind, wurden im Jahr 2006 nicht registriert.

### Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile

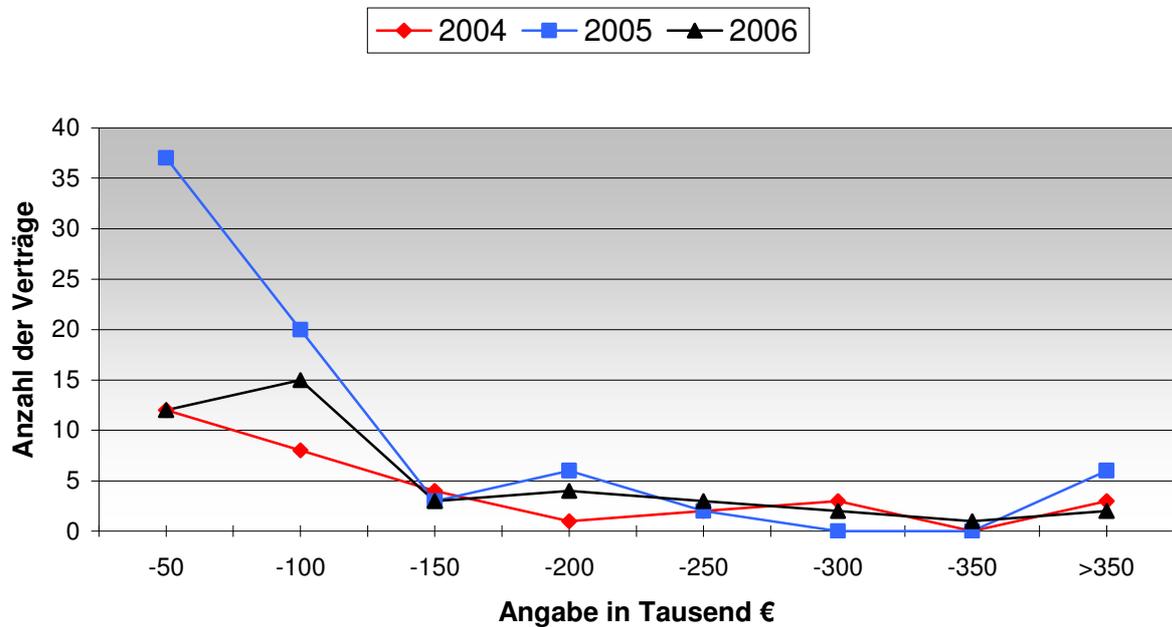
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	1900 – 1938	63 – 600	→	334,- €/m <sup>2</sup> WF

### Wohnflächenpreise, ohne Bodenwertanteile

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	< = 1948	29 – 539	→	274,- €/m <sup>2</sup> WF

Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2004 – 2006 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.

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

**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.

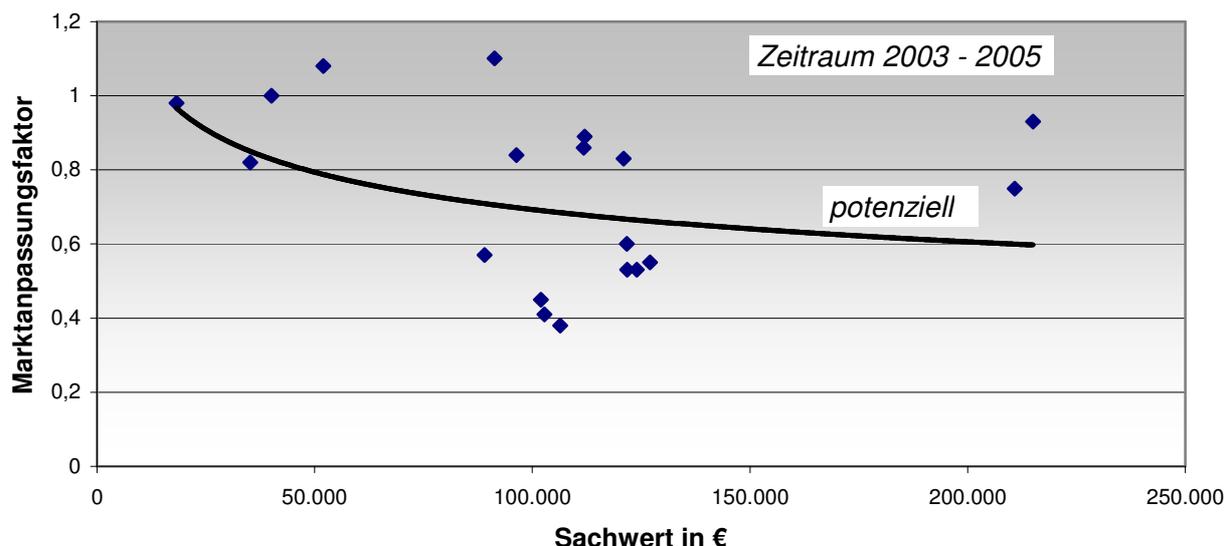
Modell:

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 €/m<sup>2</sup>

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.

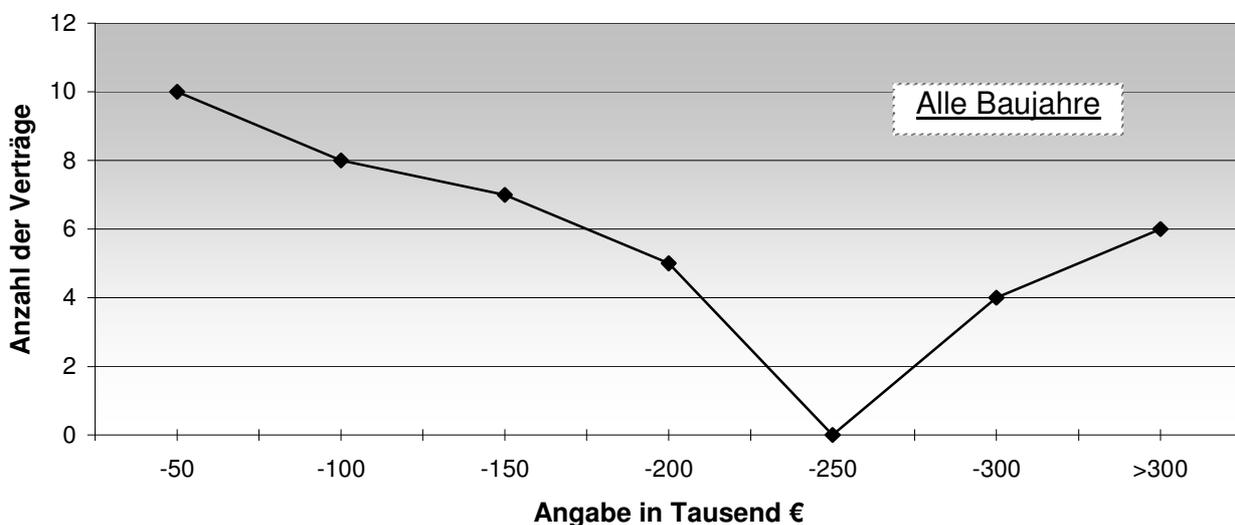
**Marktanpassungsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke  
Baujahr 1880 - 1995**



## 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 9.7.1 Preisniveau

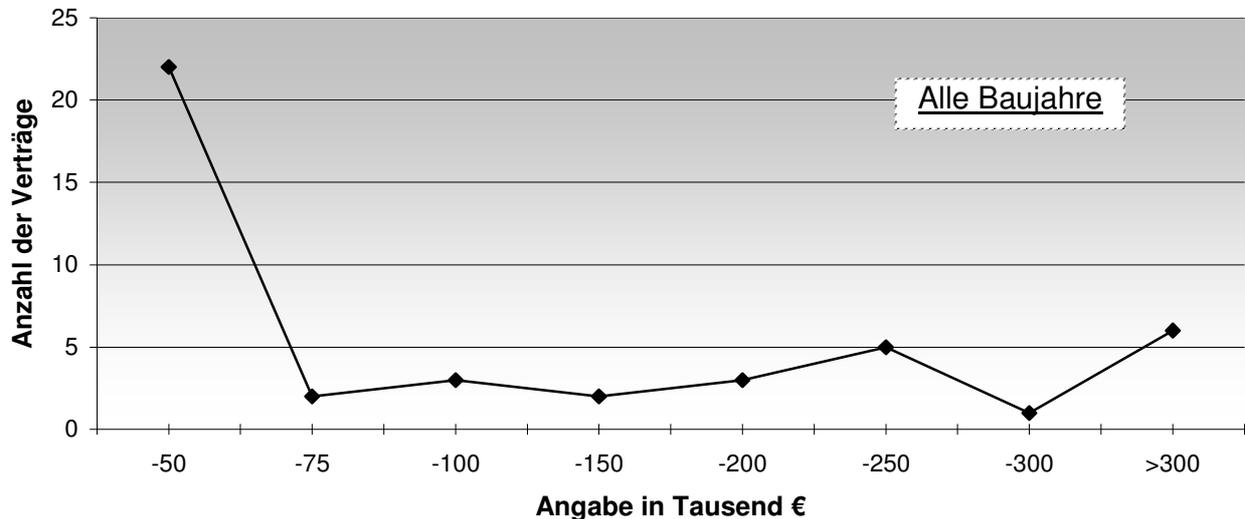
Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



## 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 2004 – 2006 lagen 15 Kauffälle bebauter Wohngrundstücke im *Außenbereich* vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 23 – 38 %. Der Mittelwert ergab sich bei 30 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen bei ca. 1.000 – 2.000 m<sup>2</sup>.

Aus 39 Kauffällen von *Verkehrsflächen* ergibt sich das nachfolgende Bodenpreinsniveau. Für im Außenbereich gelegene Verkehrsflächen wurden Preise von 0,10 – 0,50 €/m<sup>2</sup> registriert. Für die im Innenbereich gelegenen Verkehrsflächen ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 1 – 18 %. Der Mittelwert liegt bei 9 % vom Baulandwert. Es handelt sich bei den Kauffällen überwiegend um rückständigen Grunderwerb, der nicht über das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vollzogen wurde.

Aus dem Zeitraum 2002 – 2006 lagen 6 Kauffälle für *Campingplatzflächen* mit einem Bodenpreinsniveau von 0,38 – 7,65 €/m<sup>2</sup> vor.

## 10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Folgende frei vereinbarte Nutzungsentgelte wurden vom Gutachterausschuss registriert.

Lage		bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen	Einheit
Bad Saarow		0,59 – 1,18		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Beerfelde			0,15	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Beeskow		0,77 – 1,02	0,23 – 0,77	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Berkenbrück		0,82		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Braunsdorf		1,02		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Bremsdorf			0,10	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Br.-Finkenheerd			0,31	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Buchholz			0,15	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Chossewitz		0,77 – 1,02		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Dammendorf		1,02 – 1,12		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Diensdorf-Radlow		1,28		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Freienbrink		0,68 – 1,02		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Friedland			0,03	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Fürstenwalde		0,92 – 1,33	0,15 – 0,61	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Gosen		1,43 – 3,07		€/m <sup>2</sup> und Jahr
- Wassergrundstücke		2,56 – 3,07		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Groß Lindow			0,06	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Grünheide		0,81 – 2,56	1,07 – 3,58	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Hangelsberg		0,65 – 1,28	0,33 – 0,37	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Hartmannsdorf		1,00		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Kagel	<i>teilweise</i>	0,74 – 2,02		€/m <sup>2</sup> und Jahr
- Wassergrundstücke	<i>Staffelverträge</i>	1,02 – 3,23		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Kieselwitz			0,15	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Kummersdorf		1,23 – 1,53		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Langewahl OT Streitberg		0,37 – 1,05		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Leißnitz OT Sarkow		0,51 – 2,56	0,03	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Lindenberg			0,15	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Mixdorf			0,15	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Müllrose		0,77 – 1,28	0,77 – 1,02	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Neu Zittau	<i>teilweise Staffelverträge</i>	1,59 – 3,07		€/m <sup>2</sup> und Jahr
- OT Burig		1,59		€/m <sup>2</sup> und Jahr
- OT Steinfurt		0,95		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Niewisch		1,02		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Rauen		0,87 – 1,33		€/m <sup>2</sup> und Jahr

Lage	bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen	Einheit
Schernsdorf	4,09		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Schöneiche	0,61 – 1,53	0,18 – 0,38	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Schönfelde		0,10	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Spreenhagen	1,00		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Steinhöfel		0,15	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Storkow	0,87 – 1,33		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Tempelberg		0,10	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Wendisch Rietz	1,07 – 1,53		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Werder	1,02	0,31	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Wiesenu	0,92	0,30	€/m <sup>2</sup> und Jahr
Wilmersdorf	0,82		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Woltersdorf	0,50 – 2,50		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Ziltendorf		0,30	€/m <sup>2</sup> und Jahr

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

Lage	erwerbsm. Obst- u. Gemüseanbau	Garagenstellplätze	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 <sup>2</sup> 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 2006 – März 2007 erhoben.

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

Mietwertübersicht für Gewerberäume (€/m<sup>2</sup>) **Beeskow**

<b>Art des Objektes - Ausstattung</b>	<b>Zentrum</b>
<b>Ladengeschäfte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)</b>	2,0 – 16,8
- Schaufenster	Mittelwert = 9,0
- Parkplätze	
- Laufkundschaft	
<b>Gastronomische Einrichtungen</b>	4,0 – 17,1
- gute Ausstattung	Mittelwert = 10,5
- gute hygienische Bedingungen	
<b>Büroräume</b>	5,0 – 13,2
- gute Ausstattung	Mittelwert = 8,4
- Zentralheizung	
- Abgeschlossenheit	
- sanitäre Einrichtungen	
<b>Arztpraxen</b>	3,0 – 12,0
- gute Ausstattung	Mittelwert = 7,4
- Zentralheizung	
- Erdgeschoss bzw. Aufzug	
- Abgeschlossenheit	
- sanitäre Einrichtungen	

Mietwertübersicht für Gewerberäume und Lagerflächen (€/m<sup>2</sup>) **Eisenhüttenstadt**

<b>Art des Objektes - Ausstattung</b>	<b>Zentrum</b>	<b>Nebenzentrum</b>	<b>Randlage</b>
<b>Ladengeschäfte</b> (ohne City-Center und Großmärkte) <b>(Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)</b>			
	2,5 – 10,1	2,4 – 8,0	2,6 – 4,1
- Schaufenster	Mittelwert = 7,1	Mittelwert = 5,6	Mittelwert = 3,3
- Parkplätze			
- Laufkundschaft			
<b>Gastronomische Einrichtungen</b>			
- gute Ausstattung	4,5 – 7,0	3,3 – 7,5	1,9 – 3,5
- Stellplätze			
- zu ebener Erde	Mittelwert = 5,3	Mittelwert = 5,2	Mittelwert = 2,9
- gute hygienische Bedingungen			
<b>Büroräume</b>			
- gute Ausstattung	3,0 – 7,5	3,0 – 6,9	1,5 – 6,1
- Zentralheizung			
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 5,4	Mittelwert = 4,8	Mittelwert = 3,5
- sanitäre Einrichtungen			
<b>Arztpraxen</b>			
- gute Ausstattung		2,1 – 6,3	
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug			
- Abgeschlossenheit		Mittelwert = 4,3	
- sanitäre Einrichtungen			
<b>Kultur- und Freizeiteinrichtungen</b>		2,6 – 10,0	
<b>Produktionsräume in Werkstätten / Hallen</b> Flächen ca. 50 – 900 m <sup>2</sup>		1,5 – 2,1	
<b>Lagerräume</b> Flächen ca. 20 – 750 m <sup>2</sup>		0,40 – 2,36	
<b>Freiflächen</b> ca. 1.000 – 9.500 m <sup>2</sup>		0,15 – 10,0	

Mietwertübersicht für Gewerberäume und Lagerflächen (€/m<sup>2</sup>) **Fürstenwalde**

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
<b>Ladengeschäfte, ohne SB-Märkte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)</b>			
- Schaufenster	6,0 – 25,6	4,6 – 8,2	--
- Parkplätze	Mittelwert = 11,9	Mittelwert = 6,4	
- Laufkundschaft			
<b>Gastronomische Einrichtungen</b>			
- gute Ausstattung	5,0 – 9,5	4,8 – 5,2	--
- Stellplätze			
- zu ebener Erde	Mittelwert = 7,5	Mittelwert = 5,0	
- gute hygienische Bedingungen			
<b>Büroräume</b>			
- gute Ausstattung	2,6 – 10,2	2,1 – 12,6	2,3 – 7,3
- Zentralheizung			
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 6,2	Mittelwert = 6,8	Mittelwert = 3,9
- sanitäre Einrichtungen			
-----			
<b>Arztpraxen</b>			
- gute Ausstattung		3,4 – 8,0	
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug		Mittelwert = 6,4	
- Abgeschlossenheit			
- sanitäre Einrichtungen			
-----			
<b>PKW – Stellplätze</b>	17 – 26 €/Stellplatz überdacht o. Tiefgarage		
-----			
<b>Produktionsräume in Werkstätten / Hallen</b>			
ca. 50 – 600 m <sup>2</sup>	1,7 – 5,6	Mittelwert = 2,7	
-----			
<b>Lagerräume</b>			
ca. 30 – 1.300 m <sup>2</sup>	1,0 – 3,0	Mittelwert = 2,0	
-----			
<b>Freiflächen (2005)</b>			
ca. 300 – 4.400 m <sup>2</sup>	0,09 – 0,71	Mittelwert = 0,38	

Für weitere Orte im Kreisgebiet wurden Mieten für Gewerberäume (€/m<sup>2</sup>) wie folgt registriert.

<b>Ort</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>
Erkner	Ladengeschäfte	5,6 – 10,1	8,2
	Büroräume und Arztpraxen	4,4 – 6,9	5,6
Storkow	Ladengeschäfte	1,4 – 17,0	9,8
Bad Saarow	Ladengeschäfte	5,5 – 23,1	12,0

#### Wohnraummieten

Im Zeitraum 2002 – 2006 registrierte der Gutachterausschuss die nachfolgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes für einzelne Orte oder Ortsteile.

Alle in der Übersicht erfolgten Angaben sind als Nettokaltmieten/m<sup>2</sup> und Monat zu verstehen.

Mieten des freien Wohnungsmarktes (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

<b>Ort</b>	<b>Altbau</b>	<b>Neubau und sanierter Altbau</b>
Alt Stahnsdorf	1,8	--
Bad Saarow	--	4,6 – 6,6
- Ferienwohnungen	--	12,4
- Tiefgaragenstellplatz 42 €/Monat	--	
Beerfelde	--	3,2 – 4,6
Beeskow	1,5 – 4,6	3,3 – 8,3
Briesen	--	2,7 – 5,4
Eisenhüttenstadt	2,0 – 6,0	2,1 – 6,8
Erkner	1,9 – 2,3	4,0 – 8,7
Fürstenwalde	1,9 – 3,6	3,6 – 6,5
- PKW-Stellplatz 13,- €/Monat	--	12,4
- Garagen 1,73 – 2,40 €/m <sup>2</sup>	--	

<b>Ort</b>	<b>Altbau</b>	<b>Neubau und sanierter Altbau</b>
Glienicke	1,8 – 2,4	--
Görsdorf / Busch	2,4	--
Görzig	1,4	--
Groß Lindow	1,2 – 3,4	--
Heinersdorf	1,7 – 2,7	--
Kolpin	2,46	--
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	3,50 – 3,67
Reichenwalde	-	4,9 – 6,3
Rietz – Neuendorf	1,8 – 2,5	--
Schöneiche	3,5	6,2
Tiefgaragenstellplatz 30 €/Monat		
Schernsdorf	1,79	--
Storkow	2,4 – 4,3	
Wellmitz	1,7 – 3,5	--
Wendisch Rietz	--	5,4 – 6,0
- Ferienwohnungen	--	6,8 – 10,0
Woltersdorf	2,0 – 3,9	

## **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 Gutachterausschuss@kvbarnim.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 47 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 / 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 / 7 10 47 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 w.buhl-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 17282 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 / 44 18 50 gaa@uckermark.de
15.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14; 14770 Brandenburg a. d. H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg	(0 33 81) 58 62 03 / 58 62 04 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 cornelia.grawe@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 Fachb. KVA 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83 / 2 89 84 31 83 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	<b>Stadt Beeskow</b> 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	<b>Stadt Eisenhüttenstadt</b> 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	
00	<b>Stadt Erkner</b> 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	<b>Stadt Fürstenwalde/Spree</b> 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	<b>Stadt Friedland</b> 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	<b>Gemeinde Grünheide (Mark)</b> Bürgermeister: Arne Christiani Am Marktplatz 1; 15537 Grünheide Tel.: (0 33 62) 58 55-0; Fax: (0 33 62) 58 55-58 E-Mail: info@gemeinde-gruenheide.de Internet: www.gemeinde-gruenheide.de	

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
00	<p><b>Gemeinde Rietz-Neuendorf</b>                      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><b>Gemeinde Schöneiche b.Berlin</b>                      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><b>Gemeinde Steinhöfel</b>                      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><b>Stadt Storkow (Mark)</b>                      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><b>Gemeinde Tauche</b>                      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><b>Gemeinde Woltersdorf</b>                      Bürgermeister: Wolfgang Höhne                      R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf                      Tel.: (0 33 62) 58 69-0; Fax: (0 33 62) 51 49                      E-Mail: <a href="mailto:Gemeindeamt-Woltersdorf@t-online.de">Gemeindeamt-Woltersdorf@t-online.de</a>                      Internet: www.woltersdorf-schleuse.de</p>	
01	<p><b>Amt Brieskow-Finkenheerd</b>                      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	<b>Amt Neuzelle</b> 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	<b>Amt Odervorland</b> 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	<b>Amt Scharmützelsee</b> 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	<b>Amt Schlaubetal</b> 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	<b>Amt Spreenhagen</b> Amtsdirektor: Hans-Joachim Schröder Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen Tel.: (03 36 33) 8 71-0; Fax: (03 36 33) 8 71-35 E-Mail: post@amt-spreenhagen.de Internet: www.amt-spreenhagen.de	Gosen-Neu Zittau Rauen Spreenhagen

## Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2006 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 km <sup>2</sup>
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	148	01.01.07	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	441	01.01.07	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	326	31.01.07	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	382	31.12.06	4,1
Arendorf		Steinhöfel	427	31.12.06	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	3.975	01.03.07	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	120	31.01.07	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	580	31.12.06	11,2
Beeskow		Beeskow	7.586	30.01.07	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	94	01.01.07	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	984	31.01.07	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	413	31.01.07	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	225	01.01.07	4,9
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	337	31.01.07	11,1
Bornow		Beeskow	212	30.01.07	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	245	01.01.07	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	487	31.12.06	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	229	31.01.07	7,9
Briescht		Tauche	199	31.12.06	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.906	31.01.07	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.557	29.01.07	13,5
Buchholz		Steinhöfel	268	31.12.06	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	563	01.01.07	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	195	31.12.06	19,6
Chossewitz		Friedland	123	28.02.07	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	353	31.01.07	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	127	01.03.07	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	231	31.12.06	31,7
Demnitz		Steinhöfel	293	31.12.06	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	523	31.12.06	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	560	01.03.07	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	52	01.01.07	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	31.764	31.12.06	53,4
Erkner		Erkner	11.502	01.01.07	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	201	31.01.07	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	189	31.12.06	4,2
Friedland		Friedland	728	28.02.07	13,4

<b>Gemarkung</b>	<b>Amt</b>	<b>Gemeinde / Stadt</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	1.067	31.12.06	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.390	31.12.06	63,6
Giesensdorf		Tauche	248	31.12.06	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	537	01.01.07	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	178	31.01.07	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	131	31.12.06	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	196	31.12.06	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	402	31.12.06	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	440	01.01.07	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.370	01.01.07	2,3
Groß - Briesen		Friedland	244	28.02.07	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	141	31.12.06	18,1
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.854	29.01.07	15,3
Groß Muckrow		Friedland	323	28.02.07	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	479	01.01.07	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	175	31.12.06	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.786	06.02.07	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	347	31.12.06	13,0
Günthersdorf		Friedland	179	28.02.07	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.802	06.02.07	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	706	01.01.07	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	317	31.12.06	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.058	31.12.06	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	146	31.01.07	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	534	01.01.07	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	765	31.01.07	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	222	31.12.06	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.081	06.02.07	22,7
Karras		Friedland	56	28.02.07	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	321	31.12.06	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.07	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	261	06.02.07	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	447	31.12.06	11,2
Klein Muckrow		Friedland	139	28.02.07	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	160	31.12.06	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	178	31.01.07	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	186	30.01.07	7,0

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	257	01.03.07	8,7
Kossenblatt		Tauche	496	31.12.06	13,6
Krügersdorf		Beeskow	184	30.01.07	10,2
Kummerow		Friedland	135	28.02.07	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	504	31.12.06	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	868	01.03.07	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	664	31.01.07	6,0
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske	01.01.07	4,3
Leißnitz		Friedland	374	28.02.07	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	312	31.12.06	23,7
Lindenberg		Tauche	840	31.12.06	13,1
Lindow		Friedland	103	28.02.07	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	31.01.07	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	836	01.01.07	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	232	31.12.06	16,7
Mittweide		Tauche	152	31.12.06	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	1.000	31.12.06	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	369	31.01.07	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	280	06.02.07	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.440	31.12.06	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	298	01.03.07	6,6
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.410	01.01.07	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.07	36,3
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	347	01.01.07	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	442	31.12.06	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.264	31.01.07	16,8
Niewisch		Friedland	174	28.02.07	9,5
Oegeln		Beeskow	207	30.01.07	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen	28.02.07	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	193	31.01.07	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	242	31.01.07	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	451	01.03.07	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	350	01.01.07	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	255	31.12.06	5,3
Pieskow		Friedland	191	28.02.07	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	664	31.01.07	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	488	31.12.06	9,5

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Radinkendorf		Beeskow	122	30.01.07	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf	01.03.07	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	313	31.12.06	26,9
Ranzig		Tauche	369	31.12.06	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	349	31.01.07	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.956	01.01.07	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	729	01.03.07	8,8
Reudnitz		Friedland	117	28.02.07	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	132	31.12.06	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	735	31.12.06	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch	31.12.06	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	111	01.01.07	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch	31.12.06	5,3
Schadow		Friedland	149	28.02.07	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	517	31.12.06	33,6
Schneeberg		Beeskow	210	30.01.07	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.057	01.02.07	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	194	31.12.06	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	62	31.12.06	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	121	31.12.06	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	152	31.01.07	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	262	31.12.06	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	302	31.01.07	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	625	06.02.07	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.617	01.01.07	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	554	31.12.06	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	364	31.01.07	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.965	31.12.06	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	115	31.01.07	5,2
Stremmen		Tauche	238	31.12.06	6,0
Tauche		Tauche	425	31.12.06	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	198	31.12.06	12,8
Trebatsch		Tauche	623	31.12.06	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	467	31.12.06	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	175	31.01.07	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	804	29.01.07	5,8
Weichensdorf		Friedland	234	28.02.07	8,0

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	938	31.01.07	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.446	01.03.07	25,1
Werder		Tauche	113	31.12.06	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.410	29.01.07	29,6
Wilmsdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmsdorf	203	31.01.07	12,3
Wilmsdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	131	01.01.07	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	62	31.12.06	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	7.583	01.01.07	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf	31.12.06	3,6
Zeust		Friedland	127	28.02.07	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.679	29.01.07	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*

*Finanzwesen*

Jentsch, Kerstin

Dr. Kirchhoff, Gisa

Lanto, Gabriele

Maletti, Brigitte

Parduhn, Karola

Pollack, Ute

Weidner, Karin

Kramm, Edda

Wiebicke, Heike

Czaja, Werner

Dr. Grafe, Bernd

Klauke, Axel

Petruschke, Heinz-Peter

Schröder, Ulrich

Türk, Dietmar

Weiß, Hans-Dieter

Weidner, Eckhard

Wiebicke, Sven

**Sachwortverzeichnis** (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis)

Außenbereich.....	48
Bauerwartungsland .....	25
Campingplatz.....	48
Deponieflächen.....	33
Eigentumswohnungen .....	44
Erbbauzins .....	26
Flächengrößen Bauland.....	24
Forstwirtschaftliche Flächen.....	31
Friedhofsflächen .....	33
Gartenland hausnah .....	31
Gewässerflächen.....	33
Gewerbemieten.....	51
Golfplatzflächen .....	33
Grünanlagen.....	33
Indexreihen .....	17
Landwirtschaftliche Flächen.....	27
Landwirtschaftliche Objekte.....	30
Liegenschaftszins.....	40
Marktanpassungsfaktor.....	39, 46
Nutzungsentgelte .....	49
Sportplätze .....	25
Straßenaus- und Neubau.....	34
Umrechnungskoeffizienten.....	20
Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	25
Verkehrsflächen.....	48
Wassergrundstücke.....	25
Windkraftanlagen .....	25
Wohnflächenpreise .....	37, 42, 45
Wohnungsmieten.....	54

„Täuschungen kommen vom Himmel,  
Irrtümer von uns selbst.“

(Joseph Joubert)

**Beeskow**

**März 2007**

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