

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oder-Spree

**Bericht über die Entwicklung des  
Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

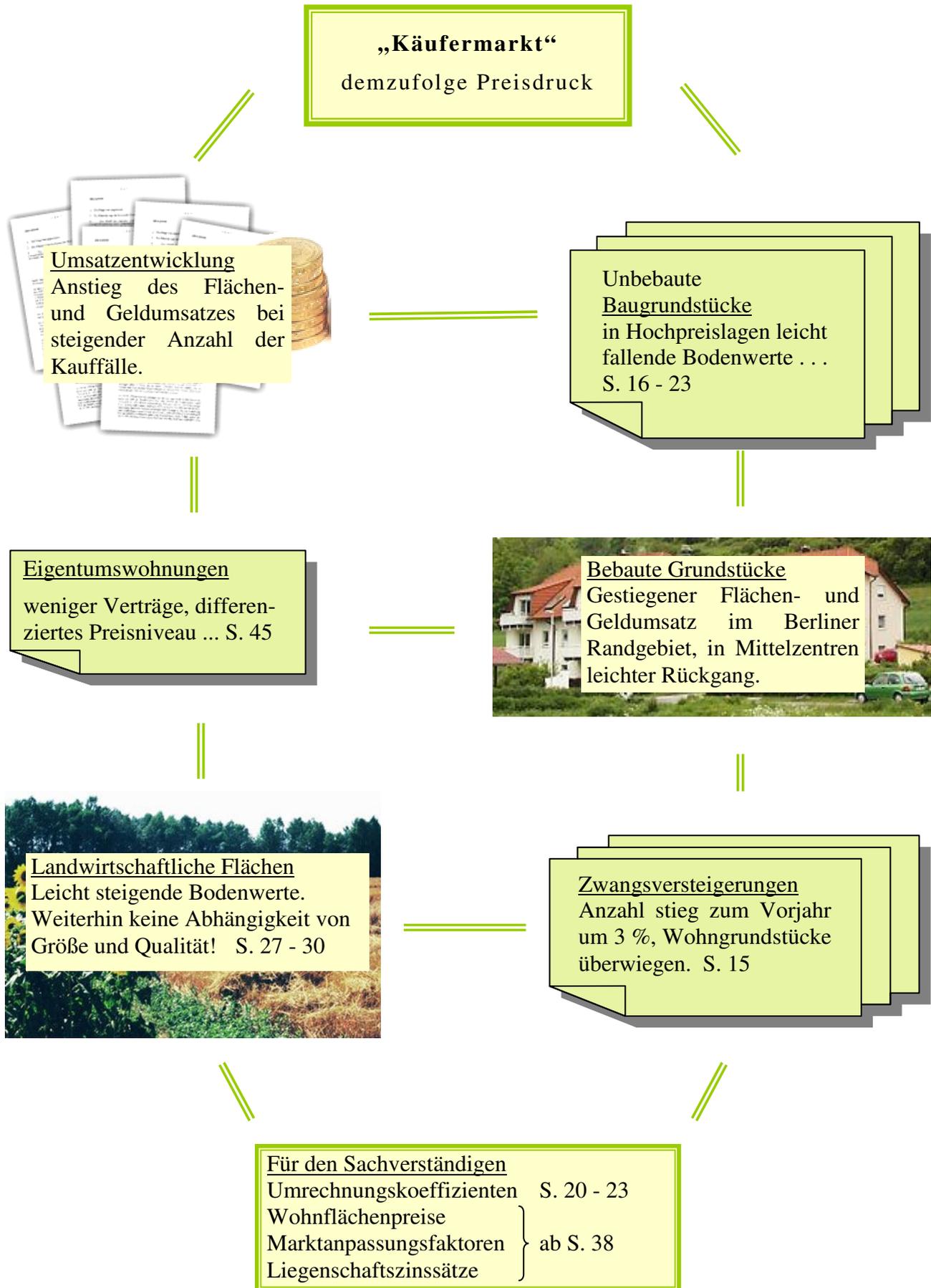
**2007**

## 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 .....	31
6.2.5 Begünstigte Flächen .....	31
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	31
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>32</b>
<b>8. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>35</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	35
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland .....	36

<b>9. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>37</b>
9.1 Allgemeines.....	37
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	37
9.2.1 Preisniveau.....	37
9.2.2 Preisentwicklung.....	39
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren.....	40
9.2.4 Liegenschaftszinssätze.....	41
9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	43
9.3.1 Preisniveau.....	43
9.3.2 Preisentwicklung.....	44
9.4 Wohnungseigentum.....	45
9.4.1 Preisniveau.....	45
9.5 Teileigentum.....	46
9.6 Mehrfamilienhäuser.....	46
9.6.1 Preisniveau.....	46
9.6.2 Liegenschaftszinssätze.....	47
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren.....	47
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	48
9.7.1 Preisniveau.....	48
9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	48
9.8.1 Preisniveau.....	48
9.9 Sonstige bebaute Objekte.....	49
<b>10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b> .....	<b>49</b>
10.1 Nutzungsentgelte.....	49
10.2 Mieten.....	52
<b>11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b> .....	<b>57</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>58</b>
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	58
Städte, Ämter und Gemeinden LOS.....	59
Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS.....	61
Mitglieder des Gutachterausschusses LOS.....	66
Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis).....	67

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



## **2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 17. 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 188.426 Einwohnern an, Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. Juni 2007.

Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind auf den Seiten 59 – 66 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 Höhen zwischen 20 und 160 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 205 km, die Landstraßen mit 480 km sowie die Kreisstraßen mit einer Länge von ca. 271 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

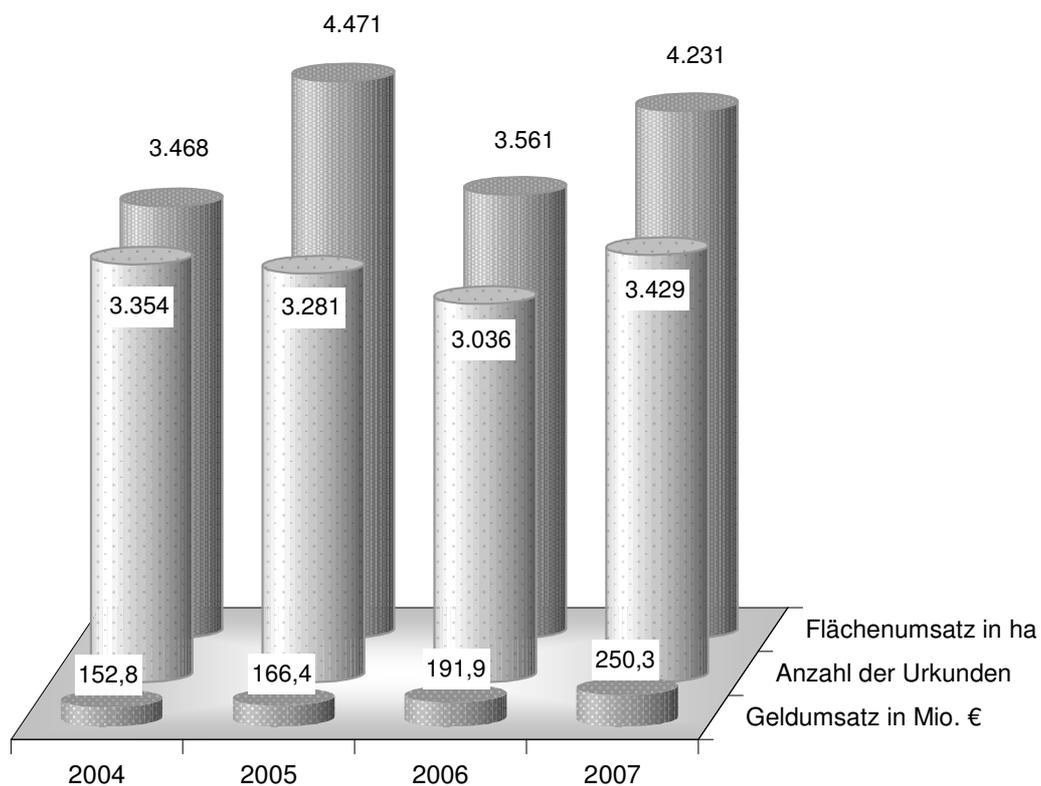
<b>Regionstyp</b>	<b>Gemarkung</b>		<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>
<b>Landkreis Oder-Spree</b>			<b>ges. 2.242,9</b>
<b>Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes zu Berlin</b>	Braunsdorf Erkner, Stadt Fürstenwalde, Stadt Gosen Grünheide Hangelsberg Hartmannsdorf Kagel Kienbaum	Lebbin Markgrafpieske 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		



#### 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 4 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
2007	3.429	4.231	250,3



#### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum 2007 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3.429 Erwerbsvorgänge für das Territorium durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 283 dieser Verträge (8 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

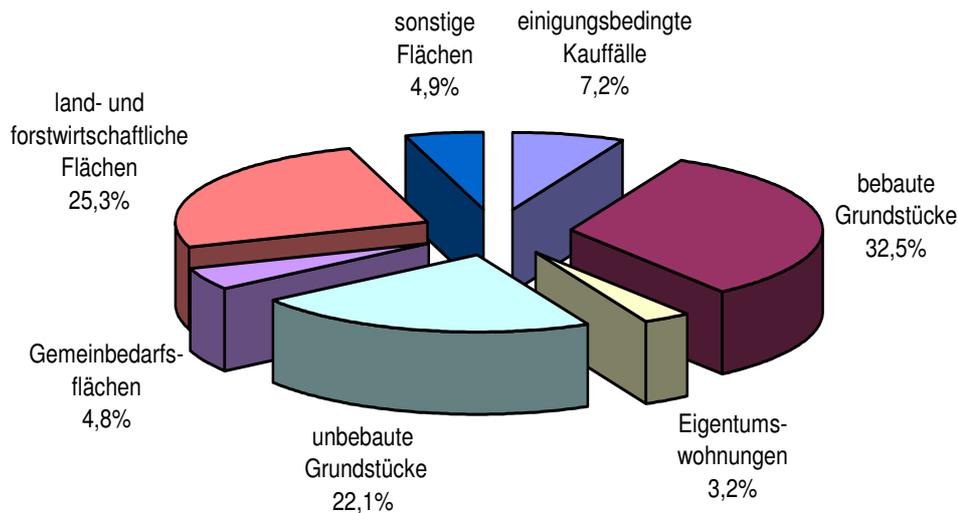
Die 3.146 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

- 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. 14 % angestiegen.

Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 1997 – 2007.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2007	3.146	1.796	1.021	102	227

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.

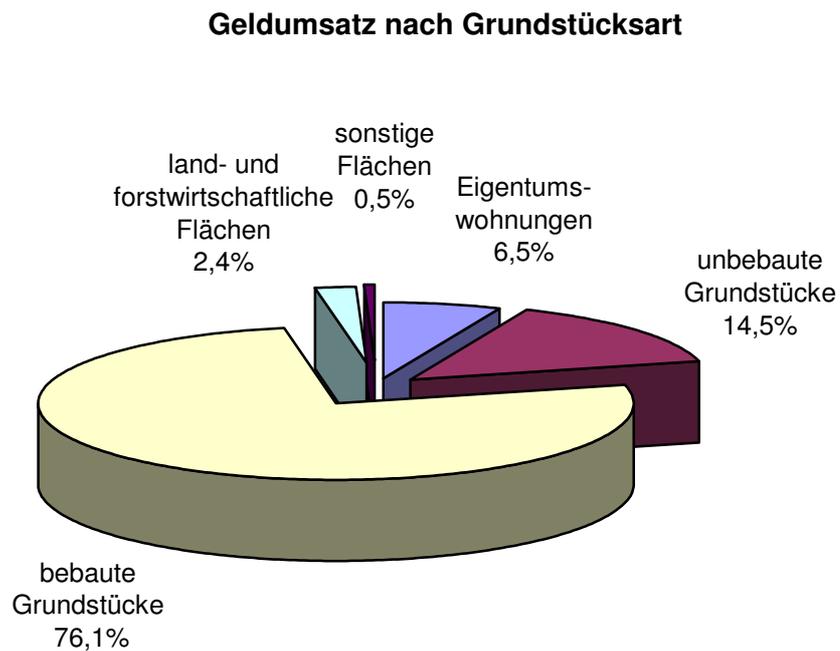
<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	34,6
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	9,9
Randlage zu den Mittelzentren	6,1
Orte mit Fremdenverkehr	13,6
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,1
Dörfer	30,7

## 4.2 Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Kreises wurden im Berichtszeitraum 250,3 Millionen € umgesetzt.

Im Vergleich zum Zeitraum 2006 bedeutet dies einen Anstieg um ca. 30 %.

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.

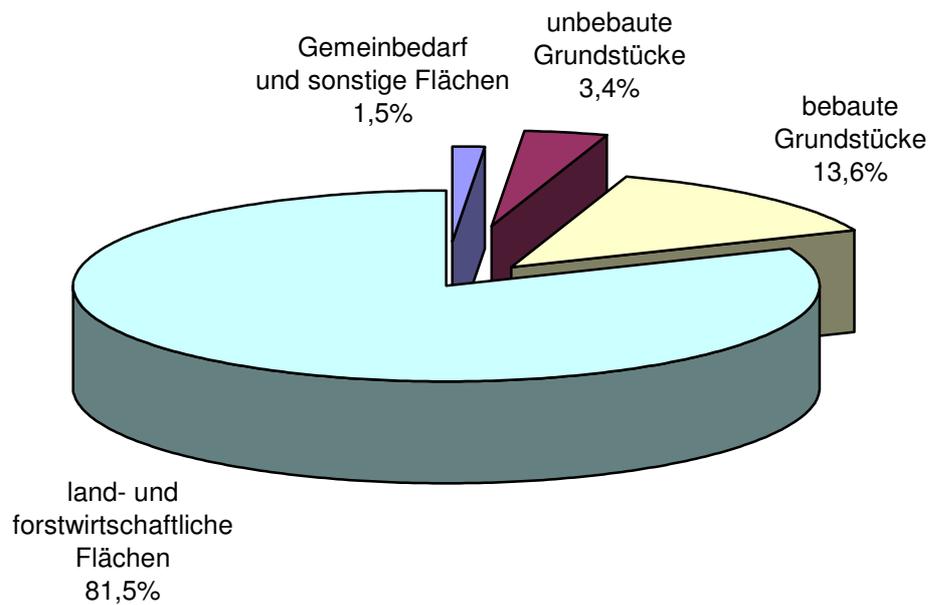
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	45,0
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	16,0
Randlage zu den Mittelzentren	2,6
Orte mit Fremdenverkehr	23,8
Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,3
Dörfer	10,3

### 4.3 Flächenumsatz

Im Verlaufe des Jahres 2007 wechselten 4.231 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Zum Vergleichszeitraum 2006 ist dies ein Anstieg um ca. 19 %.

**Flächenumsatz nach Grundstücksart**

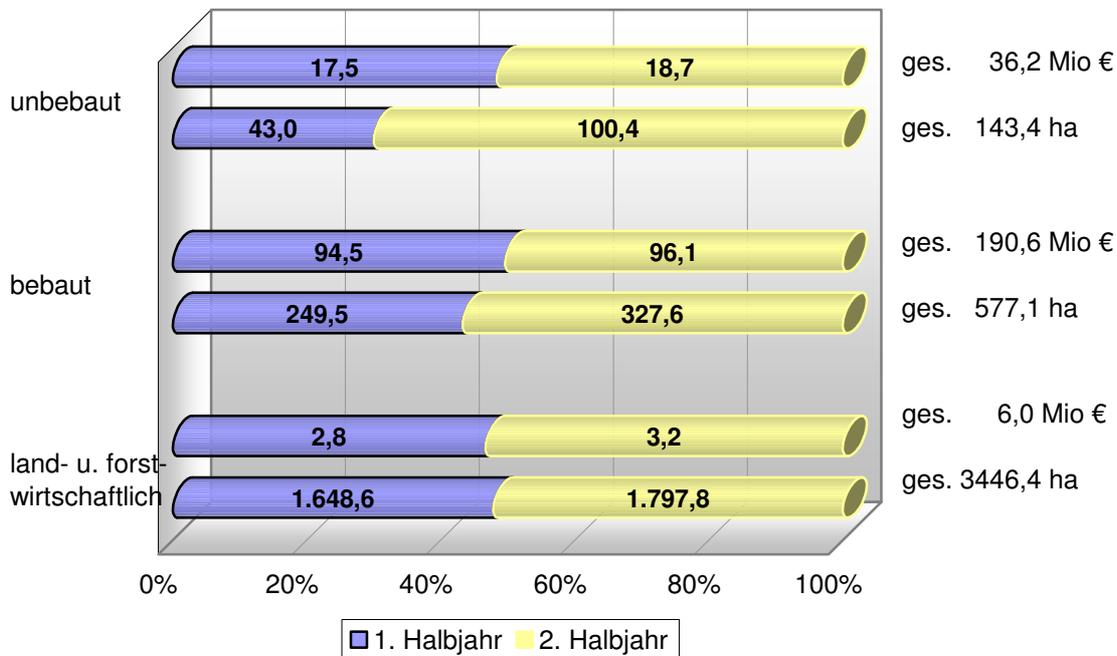


Die Zuordnung zu den Regionen:

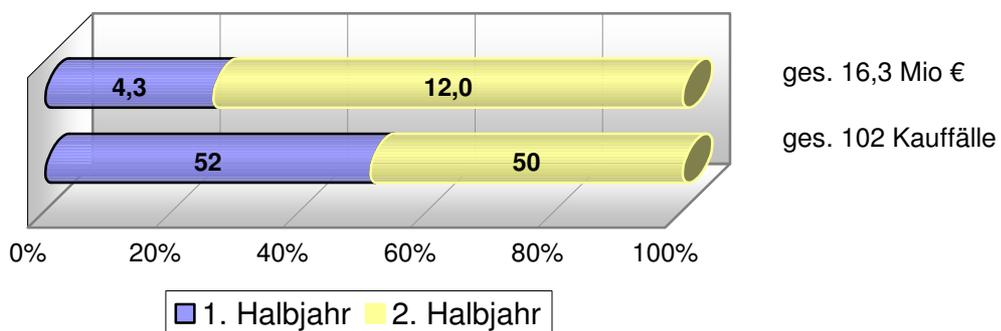
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	15,3
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	7,2
Randlage zu den Mittelzentren	10,6
Orte mit Fremdenverkehr	3,4
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,2
Dörfer	58,2

#### 4.4 Halbjahresumsätze

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

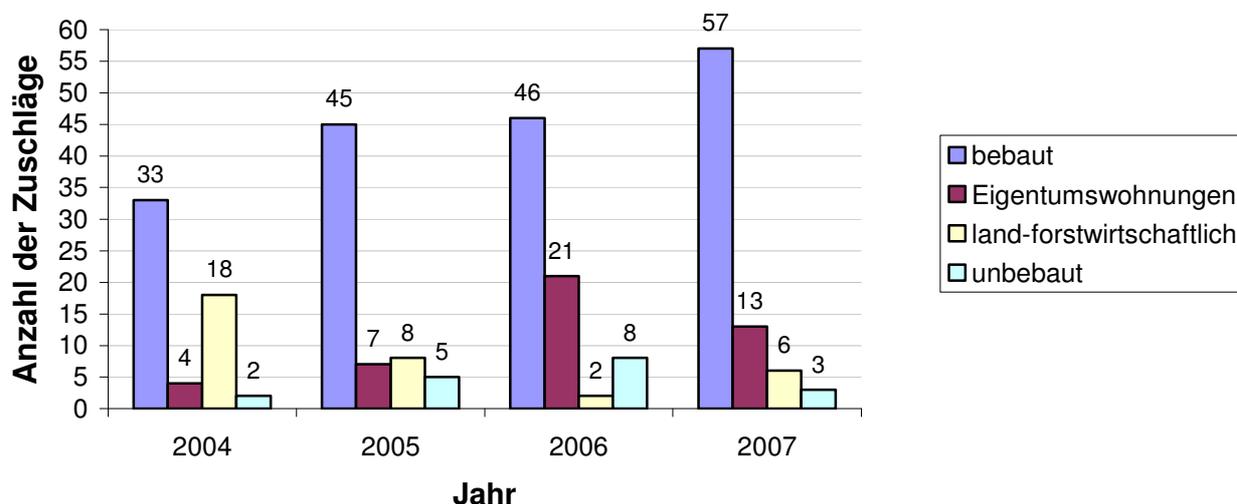


#### Eigentumswohnungen



#### 4.5 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) für das Geschäftsjahr 2007 Gerichtsbeschlüsse über 79 abgeschlossene Zwangsversteigerungen zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2006 bedeutet das eine Steigerung um 3 %. In den Jahren 2004 bis 2007 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 gelegten Verkehrswert der Immobilie wird in folgender Tabelle dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert 2007		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
<b>unbebaut</b>	3	48 % - 56 %	52 %
<b>bebaut</b>	46 (57)*	3 % - 109 %	54 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	30	33 % - 134 %	62 %
Wochenendhäuser	2		50 %
Mehrfamilienhäuser	5	33 % - 64 %	49 %
Gewerbeobjekte	9	24 % - 70 %	48 %
<b>Eigentumswohnungen</b>	13	31 % - 72 %	56 %
<b>land- u. forstwirtschaftlichen Flächen</b>	6	70 % - 158 %	114 %

\* infolge fehlender Ausweisung des zugrunde liegenden Verkehrswertes sind nur 46 von 57 Fällen auswertbar

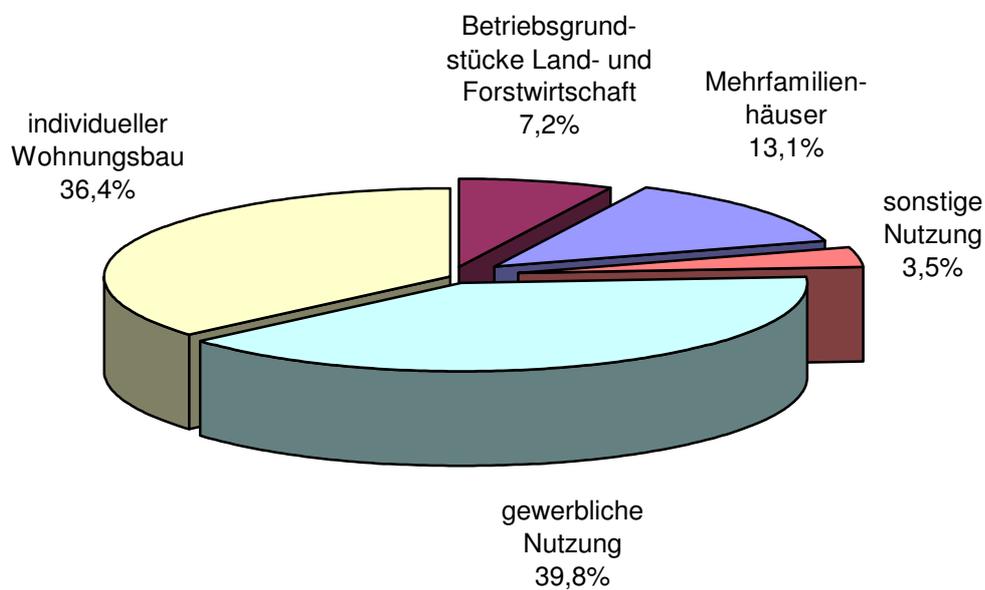
## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Vergleich mit den Kauffällen des Jahres 2006 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2007 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2006	708	121,6 ha	28,7 Mio. €
2007	734	143,4 ha	36,2 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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche		
	Spanne		arithm. Mittel
	Min	Max	
Verflechtungsraum Berlin	15	149	60
Mittelzentren	30	75	52
Randlage zu Mittelzentren	15	46	30
Orte mit Fremdenverkehr	25	299	99
Kleinstädte / Amtsgemeinden	17	55	33
Dörfer	4	52	23

### 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 – 2007

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:	362
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	70,3
2007	68,7

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle:	314
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
2007	74,9

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle:	369
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	98,4
2007	88,3

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	151
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
2007	80,7

### 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>
	Auswertzeitraum:	2003 – 2007
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	61 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,50

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
500	1,45
600	1,33
700	1,22
800	1,14
900	1,06
1.000	1,00
1.100	0,94
1.200	0,89
1.300	0,84
1.400	0,80
1.500	0,76
1.600	0,72
1.700	0,69
1.800	0,66
1.900	0,63
2.000	0,60

<b>Selektion:</b>	Bodenwertniveau:	<b>15 – 30,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswertzeitraum:	2003 – 2007
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	113 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,36

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
500	1,29
600	1,19
700	1,13
800	1,07
900	1,03
1.000	1,00
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,93
1.400	0,91
1.500	0,90
1.600	0,88
1.700	0,87
1.800	0,86
1.900	0,85
2.000	0,84

<b>Selektion:</b>	Bodenwertniveau:	<b>31 – 50,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswertezeitraum:	2004 – 2007
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.500 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	201 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,46

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,29
500	1,19
600	1,12
700	1,05
800	1,00
900	0,96
1.000	0,92
1.100	0,88
1.200	0,85
1.300	0,82
1.400	0,80
1.500	0,78

<b>Selektion:</b>	Bodenwertniveau:	<b>51 – 64,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswertezeitraum:	2006 – 2007
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	22 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,22

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>
	Auswertezeitraum:	2004 – 2007
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	177 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,43

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,19
500	1,14
600	1,10
700	1,05
800	1,00
900	0,95
1.000	0,90
1.100	0,86
1.200	0,81

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> : 1,12 (lt. Tabelle)  
 Umrechnungskoeffizient für 1.400 m<sup>2</sup> : 0,80 (lt. Tabelle)

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,80}{1,12} \times 45,-\text{€} / \text{m}^2 = 32,14 \text{ rd. } 32,-\text{€} / \text{m}^2$$

## 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	2005-2007	580	1.000	730
Beeskow	2005-2007	500	1.100	800
Berkenbrück	2003-2007	420	1.000	680
Brieskow-Finkenheerd	2005-2006	440	1.000	720
Eisenhüttenstadt	2007	460	860	600
Erkner	2007	500	1.100	770
Fünfeichen	2005-2007	700	1.300	1.000
Fürstenwalde - Nord	2006-2007	530	1.200	800
„ - Südwest	2006-2007	420	1.200	750
„ - Süd	2005-2007	500	1.300	770
Gosen	2005-2007	500	1.200	750
Grünheide	2006-2007	570	1.200	880
Hartmannsdorf	2005-2007	500	1.100	860
Kummersdorf	2005-2007	440	1.400	850
Müllrose	2007	500	1.300	850
Neuzelle	2006-2007	480	1.200	770
Rauen (Ortslage)	2006-2007	660	1.000	860
Schernsdorf	2006-2007	620	1.400	900
Spreenhagen (W*)	2005-2007	540	800	640
Storkow	2006-2007	500	1.400	700
Wendisch Rietz (M*)	2006-2007	480	1.200	780
Ziltendorf	2006-2007	600	1.000	790

\* Gebiet mit Bodenrichtwert ohne ausgewiesene Flächengröße

## 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 3,- bis 50,- €/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 71 Kauffällen des Zeitraumes 2005 – 2007 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 – 25	<b>10</b>
2 = qualifizierte Bauerwartung	21	10 - 70	<b>19</b>
3 = Rohbauland	43	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*, im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen, wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2006–2007 registrierten 40 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. 40 %**. 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 – 2007 Preise von 1 – 19 % vom Bauland für Flächengrößen in der Spanne von 160 – 124.000 m<sup>2</sup>. Der Mittelwert ergibt sich zu **8 %** vom Baulandwert.

Für *Ver- und Entsorgungseinrichtungen* wurden 12 Kauffälle des Zeitraumes 2004 – 2007 mit Bodenpreisen von **0,01 – 28,00 €/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 2005 – 2007 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
<b>2007</b>	11	3

Die Flächen der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke lagen 2007 zwischen 500 und 202.000 m<sup>2</sup>, wobei die zur Doppelhaus- oder Eigenheimbebauung vergebenen Grundstücke im Wesentlichen Größen von 500 – 1.400 m<sup>2</sup> haben.

Als Erbbaurechtsgeber traten überwiegend die Kirchen und Gebietskörperschaften auf. Erbbaurechtsnehmer sind Privatpersonen, soziale Träger und Firmen.

Für die geplante Nutzung der Grundstücke als Eigenheimstandort wurde 2007 eine Spanne des Erbbauzinses von 4,0 – 4,5 % ermittelt. Der überwiegende Teil liegt bei 4,0 %.

Bei gewerblicher Nutzung lag der Erbbauzins bei 4,0 – 6,0 %.

Bei der Vergabe für soziale Zwecke wurde der Erbbauzins mit 2,5 – 4,0 % registriert.

Laufzeit der Verträge:

bei Wohnbebauung	⇒	99 Jahre
bei gewerblicher Nutzung	⇒	33 – 99 Jahre
bei sozialer Nutzung	⇒	25 – 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 2007 einen großen Anteil der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Von den 872 getätigten Kauffällen wurden 76 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.

2007 registrierte der Gutachterausschuss

- 466 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 192 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 138 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. €
<b>2007</b>	1.359,8 ha	→ 2,8 Mio. €	826,4 ha	→ 1,0 Mio. €

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

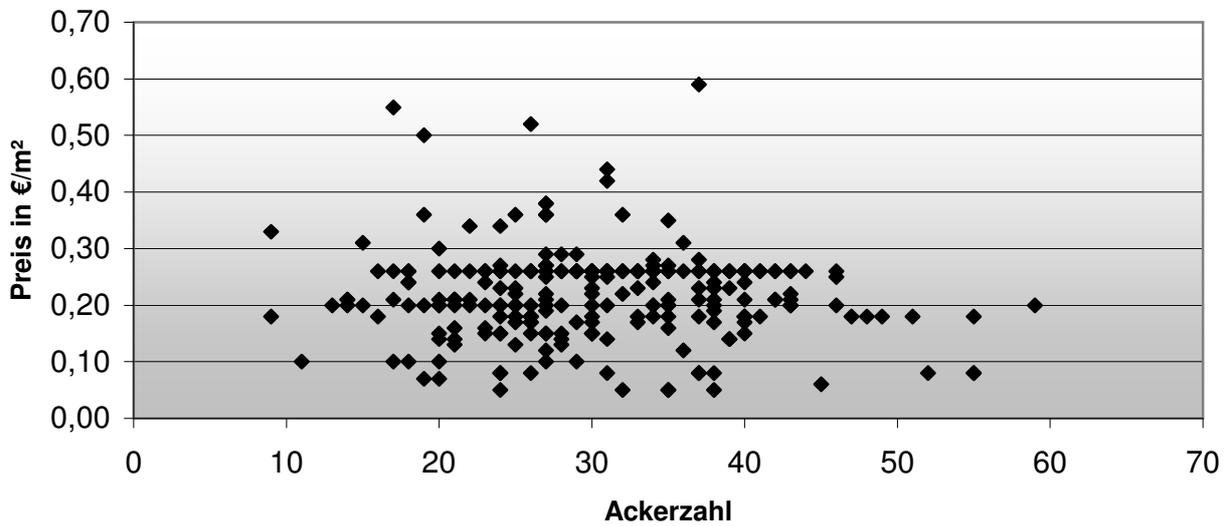
Aus den Kauffällen des Jahres 2007 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau:

- für **Ackerland**      0,05 – 0,59 €/m<sup>2</sup>      ➤ bei Ackerzahlen von 9 – 59
- für **Grünland**      0,05 – 0,50 €/m<sup>2</sup>      ➤ bei Grünlandzahlen von 9 – 49

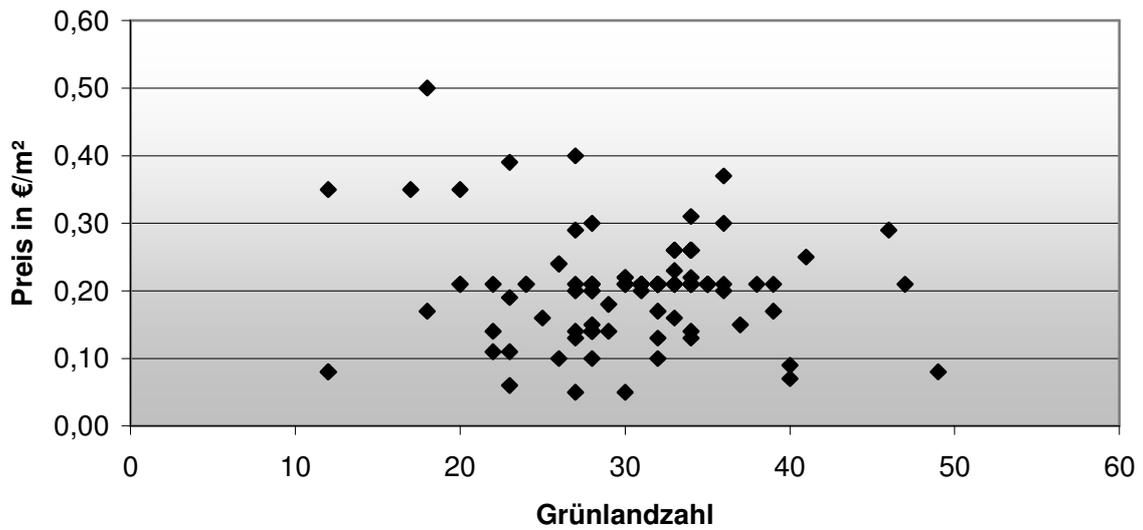
Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in der Tabelle auf der Seite 30 und in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

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.

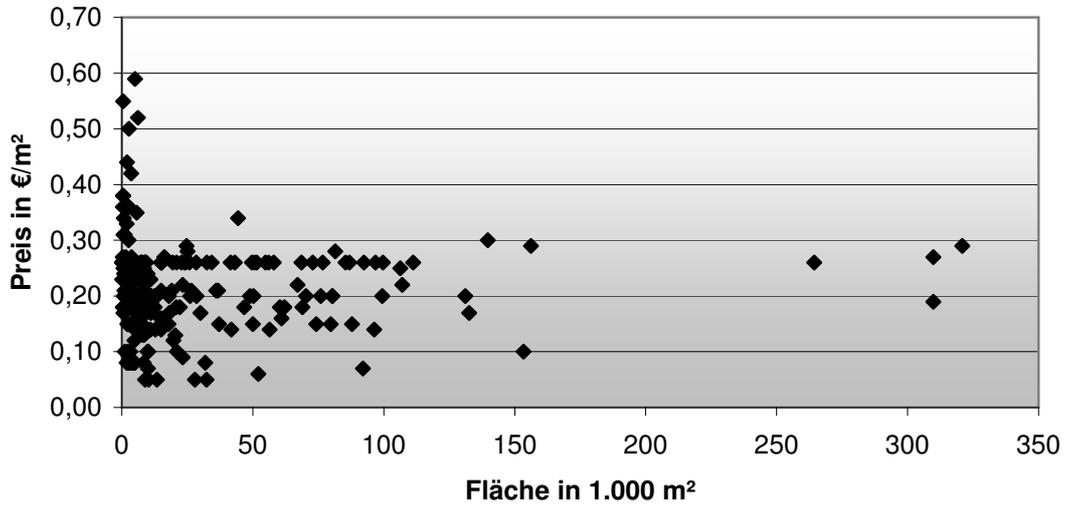
Abhängigkeit Preis / Ackerzahl



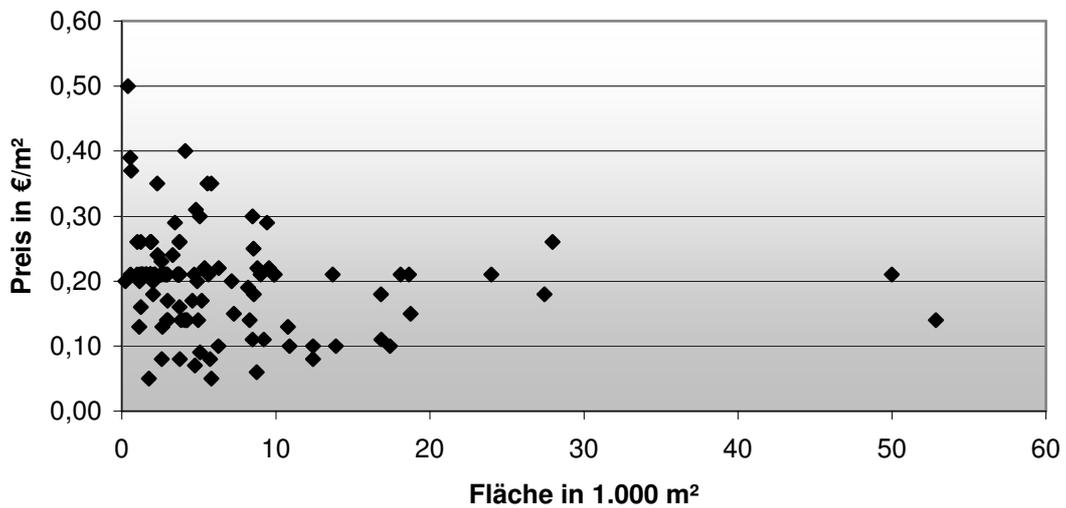
Abhängigkeit Preis / Grünlandzahl



### Abhängigkeit Preis / Ackerfläche



### Abhängigkeit Preis / Grünlandfläche



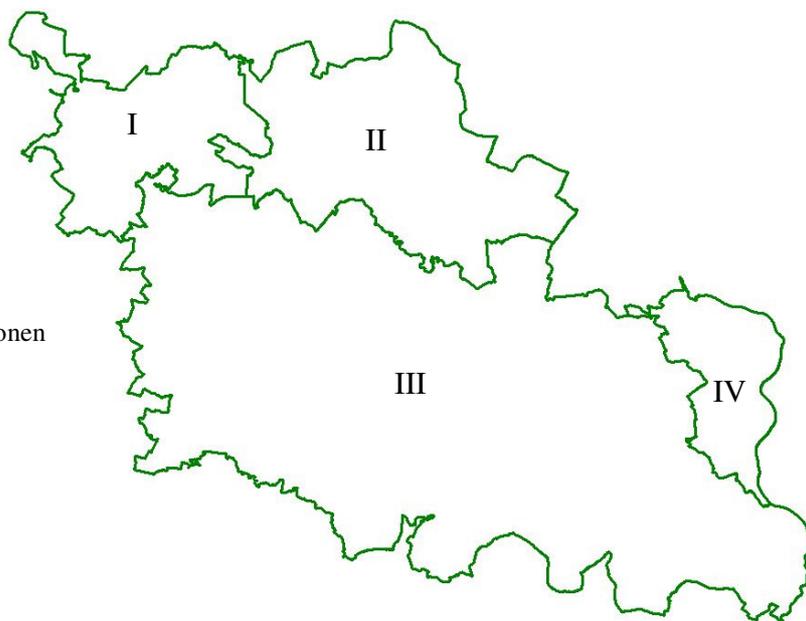
### Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde für den Zeitraum 2006 – 2007 wie folgt registriert.

Zone	Bodenrichtwert Acker	
	2006	2007
I	0,23 €/m <sup>2</sup>	0,27 €/m <sup>2</sup>
II	0,26 €/m <sup>2</sup>	0,25 €/m <sup>2</sup>
III	0,20 €/m <sup>2</sup>	0,17 €/m <sup>2</sup>
IV	0,17 €/m <sup>2</sup>	0,18 €/m <sup>2</sup>

Zone	Bodenrichtwert Grünland	
	2006	2007
I	0,22 €/m <sup>2</sup>	0,22 €/m <sup>2</sup>
II	0,21 €/m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup>
III	0,13 €/m <sup>2</sup>	0,18 €/m <sup>2</sup>
IV	0,15 €/m <sup>2</sup>	0,15 €/m <sup>2</sup>

- Skizze  
Bodenrichtwertzonen
- Acker
  - Grünland
  - Forst



Bodenpreisindexreihen wurden nicht ermittelt.

### 6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

### 6.2.3 Höfe, landwirtschaftliche Objekte

In den Geschäftsjahren 2005 – 2007 wurden 39 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	1,28 – 6,75 €/m <sup>2</sup>
➔ Geflügelstallanlage	1,00 – 2,50 €/m <sup>2</sup>
➔ Biogasanlagen	0,86 – 5,00 €/m <sup>2</sup>
➔ Gebäudenebenenflächen	0,48 – 0,83 €/m <sup>2</sup>

### 6.2.4 Begünstigte Flächen

Für begünstigte Flächen (WertV § 4), wurden 18 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag hier bei 0,25 – 2,00 €/m<sup>2</sup>

Kaufpreismittel ➤ **0,74 €/m<sup>2</sup>**

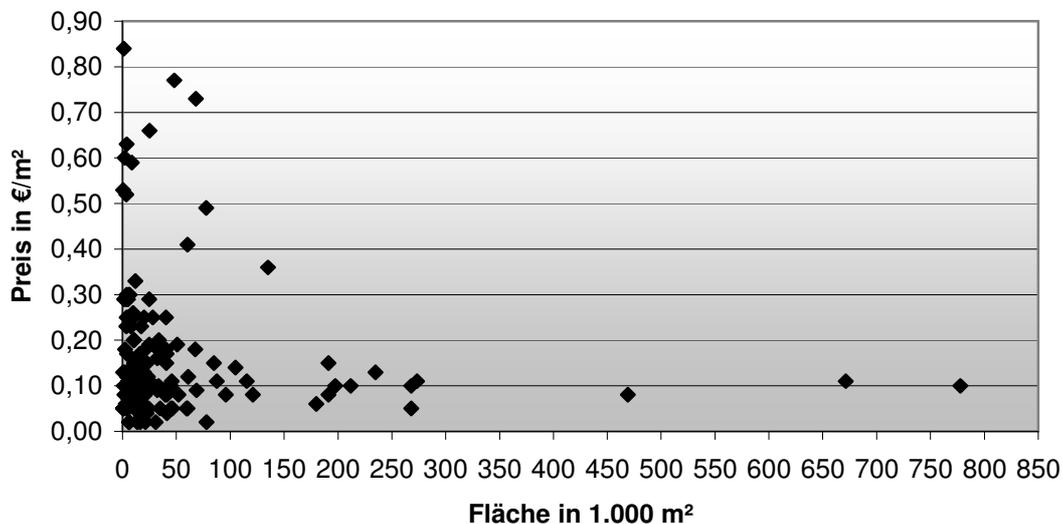
### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Jahres 2007 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,02 – 0,84 €/m<sup>2</sup>, einschließlich Aufwuchs.

Zone (siehe Seite 30)	I	II	III	IV
<b>Bodenrichtwert</b>	0,29 €/m <sup>2</sup>	0,16 €/m <sup>2</sup>	0,15 €/m <sup>2</sup>	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.

### Abhängigkeit Preis / Forstwirtschaftliche Nutzfläche



## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### ▫ Hausnahes Gartenland

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

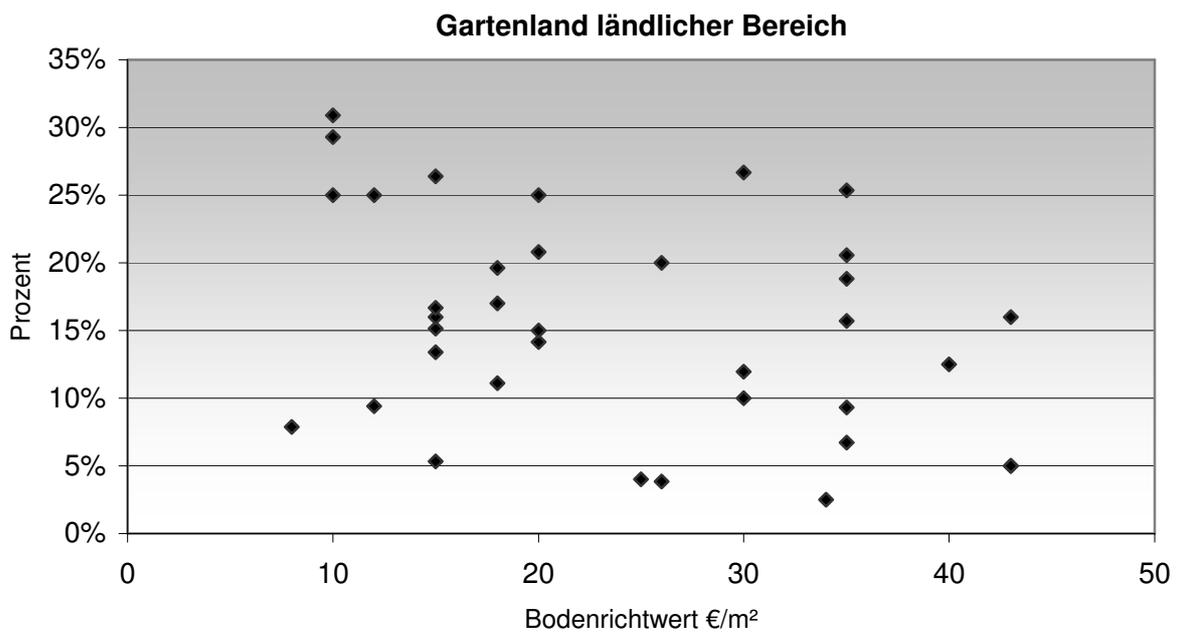
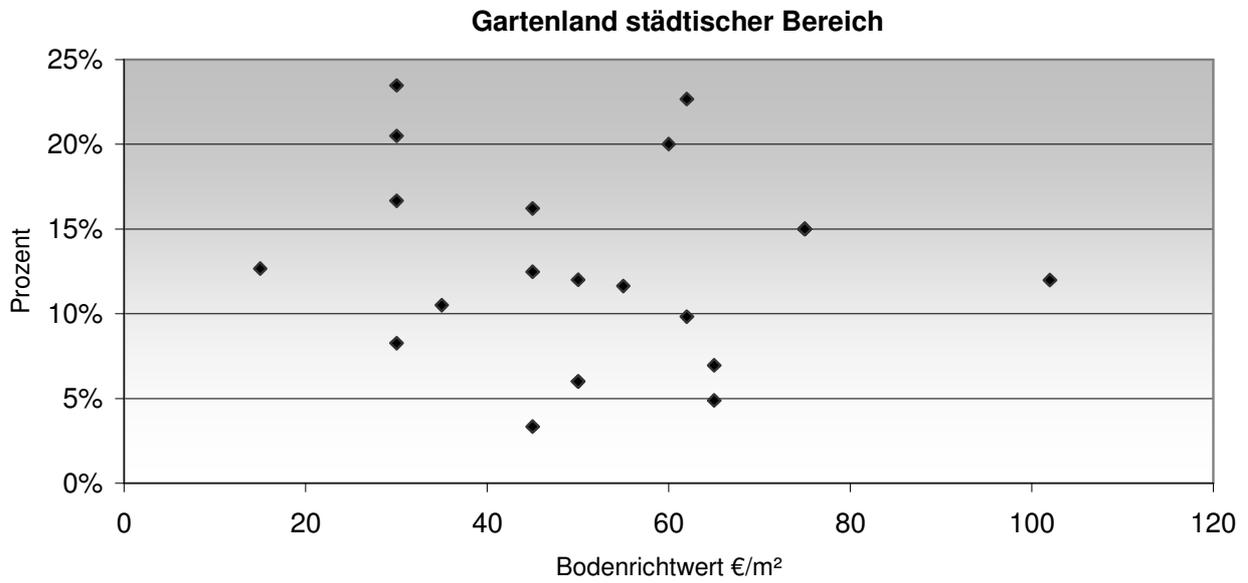
➤ *städtischen Bereich* aus 23 Kauffällen

mit 3 – 23 % vom Baulandwert,  
der Mittelwert liegt bei **13 %**.

➤ *ländlichen Bereich* aus 36 Kauffällen

mit 3 – 31 % 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 – 2007 zwischen **0,07 und 0,60 €/m<sup>2</sup>**.

Das Preisniveau für *ökologische Ausgleichsflächen* lag im Zeitraum 2005 – 2007 bei **0,10 – 0,78 €/m<sup>2</sup>**.

Im Zeitraum 2005 – 2007 wurden 25 Kauffälle für *Gewässerflächen* registriert. Für Flächengrößen von 0,07 – 54 ha lag das Preisniveau bei **0,04 – 1,00 €/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 – 2007 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 – 2007 Preise von **0,40 – 3,00 €/m<sup>2</sup>** registriert.

Das erzielte Bodenpreisniveau von *Dauerkleingärten* lag im Auswertzeitraum 2007 bei **0,52 – 6,00 €/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 Kauffällen des Zeitraumes 2003 – 2007 zu 0,01 – 11,00 €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 0 – 18 %, mit einem Mittelwert von 6 %.

Die 9 Kauffälle von *Friedhofsflächen* lagen im Zeitraum 1996 – 2007 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 – 2007 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 40 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,08 – 0,31 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert um **0,18 €/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 37 Kauffällen in der Spanne von 0,12 – 1,80 €/m<sup>2</sup> für Flächengrößen zwischen 24 m<sup>2</sup> und 19.000 m<sup>2</sup> registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei **0,42 €/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 2008 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 9. Januar 2008 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

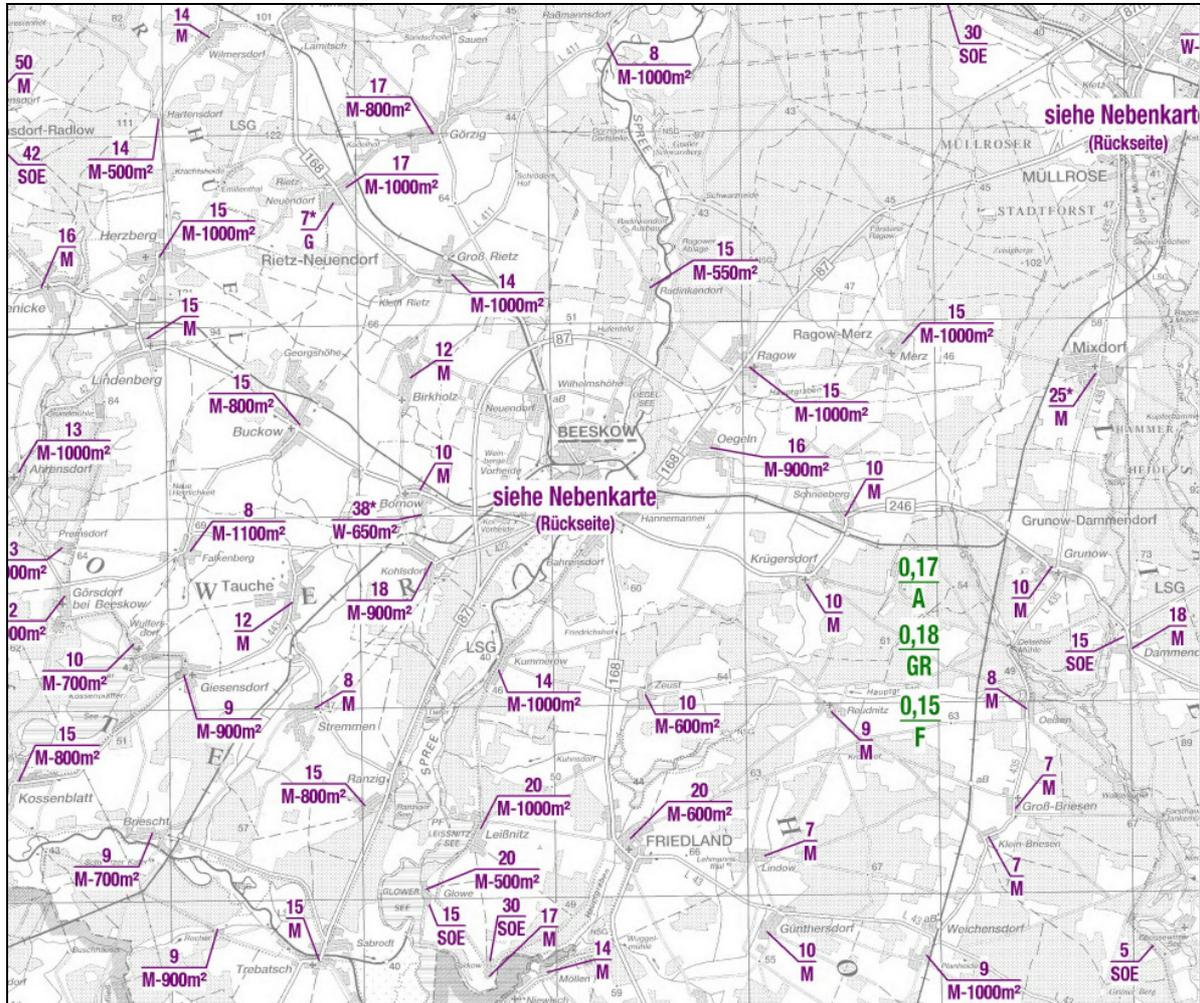
Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

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

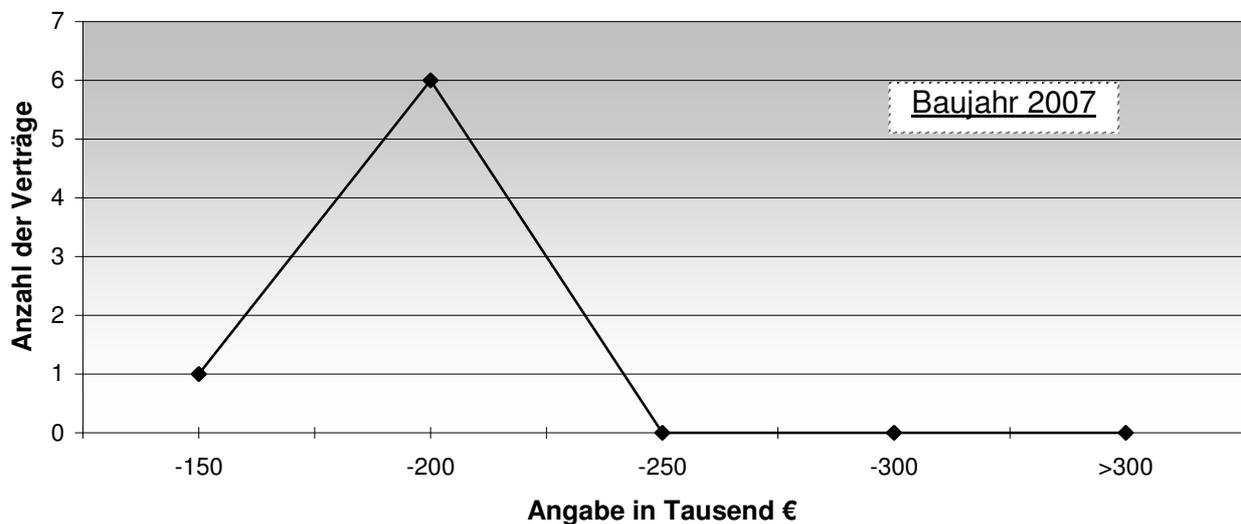
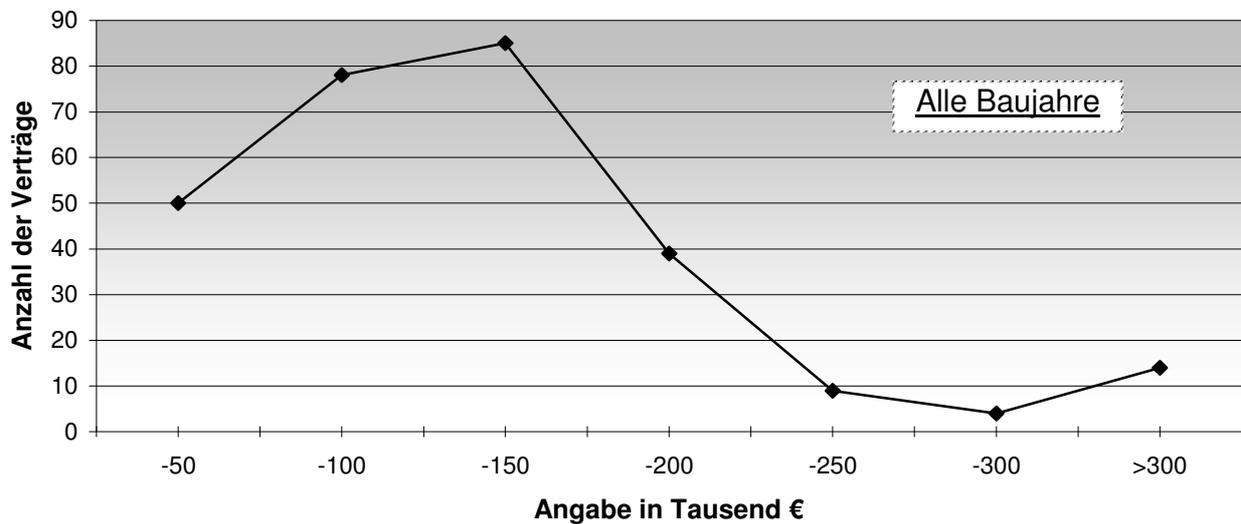
### 9.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Anstieg um ca. 12 %, wobei der Geldumsatz hierfür einen Anstieg um ca. 39 % 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 172 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2006 – 2007 ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

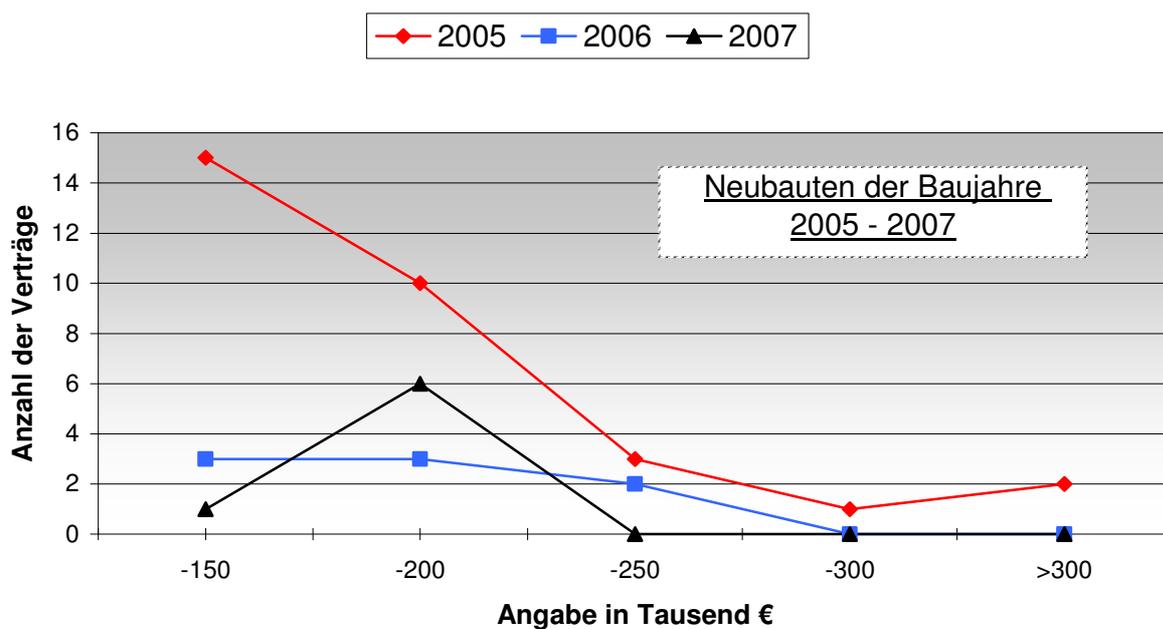
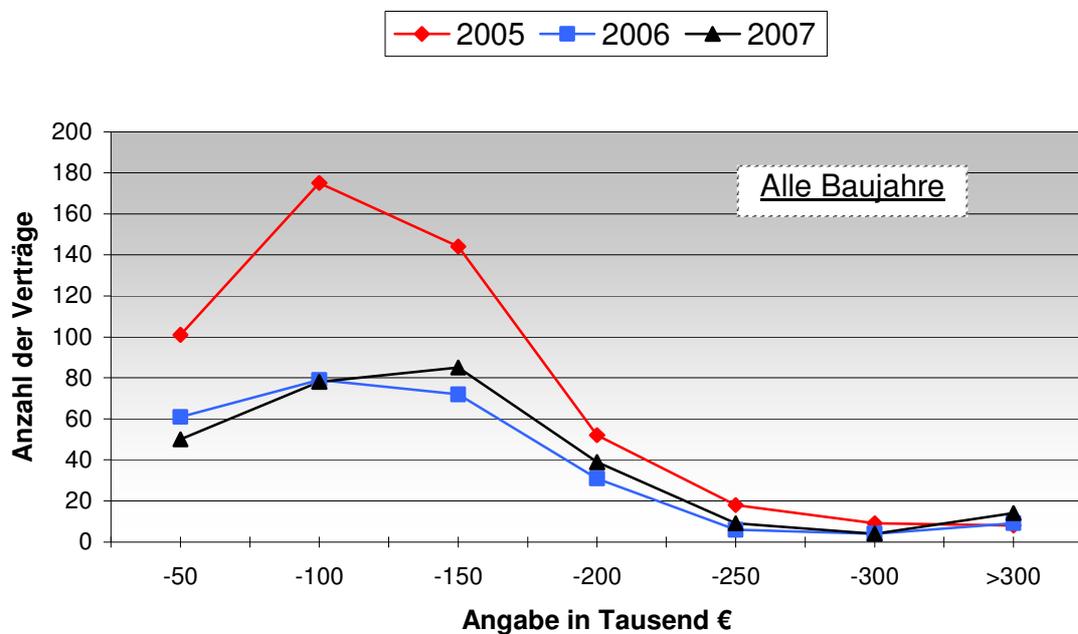
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	92 – 1.828	→	734,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1970	508 – 1.268	→	925,- €/m <sup>2</sup> WF
	1971 – 1990	840 – 1.262	→	1.017,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 1994	935 – 1.431	→	1.128,- €/m <sup>2</sup> WF
	1995 – 2000	518 – 2.275	→	1.337,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2007	528 – 1.700	→	1.299,- €/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	30 – 786	→	304,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1970	111 – 1.148	→	580,- €/m <sup>2</sup> WF
	1971 – 1990	293 – 1.133	→	712,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	768 – 1.276	→	1.040,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2007	946 – 1.270	→	1.151,- €/m <sup>2</sup> WF

### 9.2.2 Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2005 – 2007 in den einzelnen Preissegmenten.



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

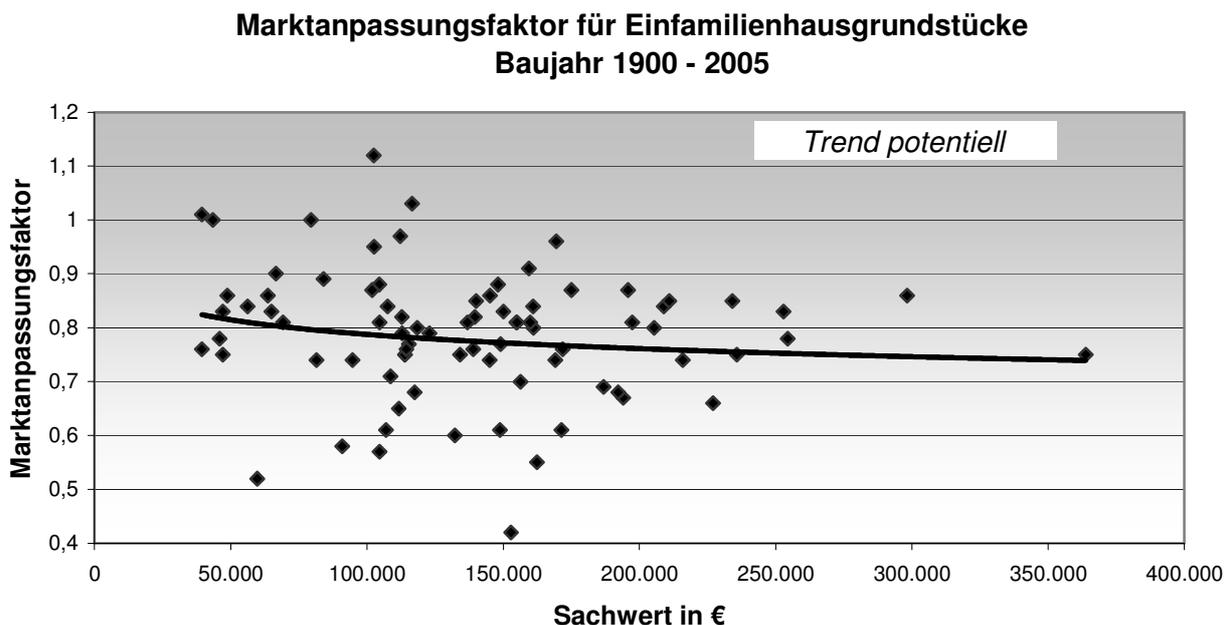
Die Anpassung des ermittelten Grundstückssachwertes an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren. Die Höhe dieser Ab- und Zuschläge ist u. a. von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation abhängig.

#### 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 83 Kauffällen des Zeitraumes 2005 – 2007 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 - 2007
Kaufpreisanzahl:	82

Restnutzungsdauer (Jahre)	20	30	40	50	60	70	80
Liegenschaftszinssatz (%)	3,1	3,4	3,7	3,8	4,2	4,0	3,8

mittlerer Zinssatz = **3,7**

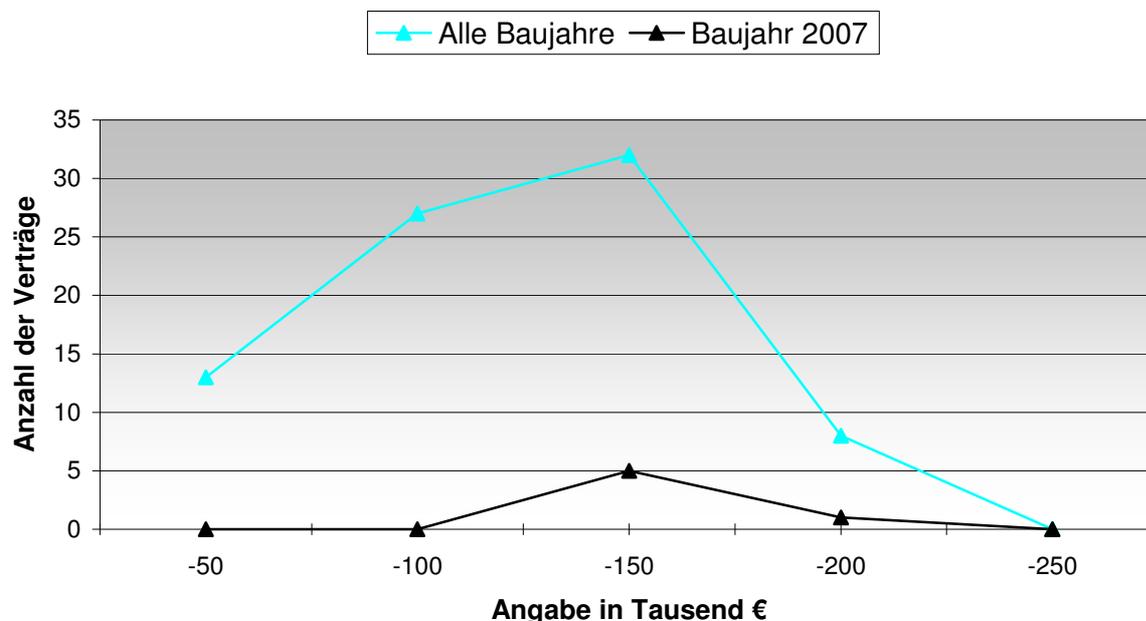
Die untersuchten Objekte, Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend, haben Wohnflächen von 60 – 155 m<sup>2</sup>.

*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 152 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2006 – 2007, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die nachfolgenden Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile.

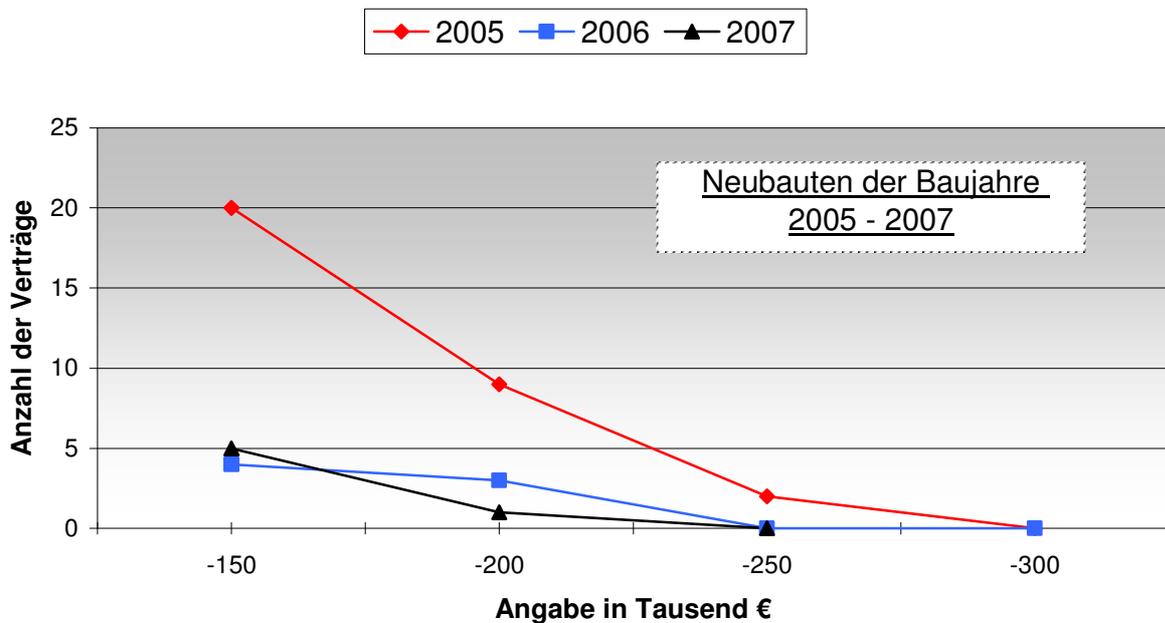
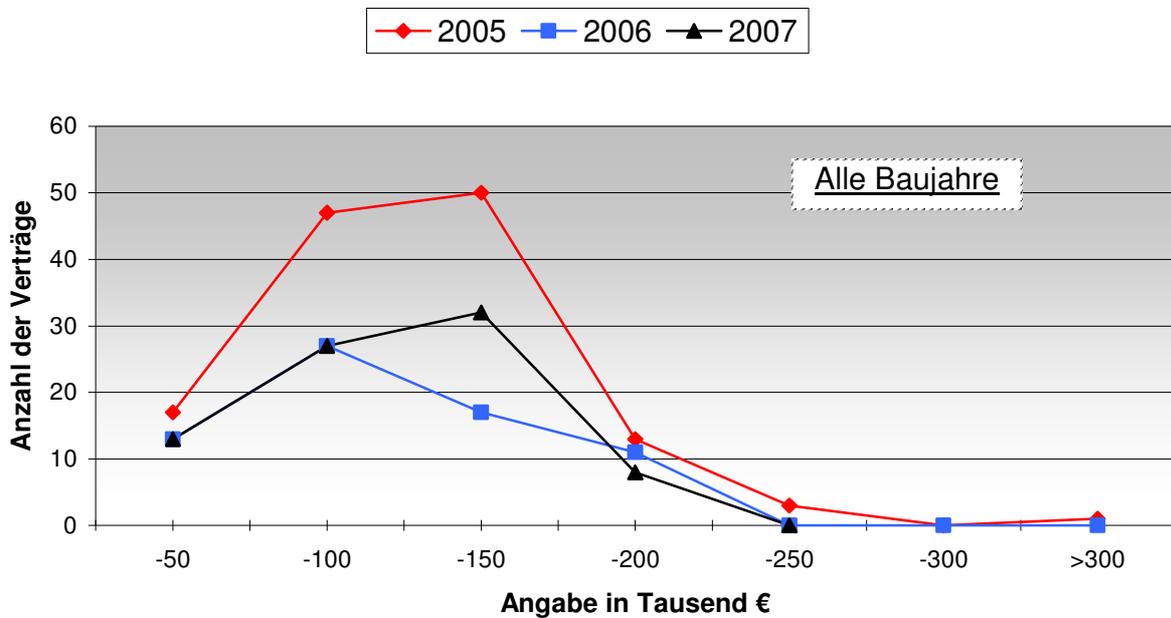
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	135 – 1.100	→	609,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1990	278 – 944	→	650,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	645 – 1.391	→	1.046,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2007	968 – 1.769	→	1.451,- €/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 – 565	→	271,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1990	536 – 827	→	682,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	500 – 1.152	→	858,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2007	813 – 1.384	→	1.100,- €/m <sup>2</sup> WF

### 9.3.2 Preisentwicklung

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2005 – 2007 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich 2007 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	90 – 132	1.996 – 2.400
	Weiterveräußerungen Neubau	51 – 93	1.357 – 3.000
<i>Beeskow</i>	Neubau (2004 – 2007)	66 – 81	926 – 986
	Weiterveräußerungen Neubau	} 57 – 60	776 – 1.110
	saniertes Altbau		
<i>Eisenhüttenstadt</i>	Neubau	86 – 106	524 – 1.343
	saniertes Altbau	37 – 87	405 – 1.089
<i>Erkner</i>	Weiterveräußerungen saniertes Altbau (2006 – 2007)	68 – 70	590 – 790
<i>Fürstenwalde</i>	Weiterveräußerungen Neubau (2005 – 2007)	} 54 – 126	543 – 1.349
	saniertes Altbau		
<i>Grünheide</i>	Weiterveräußerungen Neubau	73 – 92	841 – 1.329
<i>Müllrose</i>	Neubau	71 – 112	643 – 1.838
<i>Schöneiche</i>	Weiterveräußerungen Neubau (2006 – 2007)	36 – 82	450 – 1.583
<i>Storkow</i>	Neubau (2005 – 2007)	57 – 92	1.040 – 1.270
<i>Wendisch Rietz</i>	Neubau Ferienwohnungen (2006)	70 – 105	1.600 – 2.300
<i>Woltersdorf</i>	saniertes 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 und Teileigentum veräußert.

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
236	267	281	206	148	119	89	105	130	168	102

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 36 und 132 m<sup>2</sup>, wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> zu finden ist.

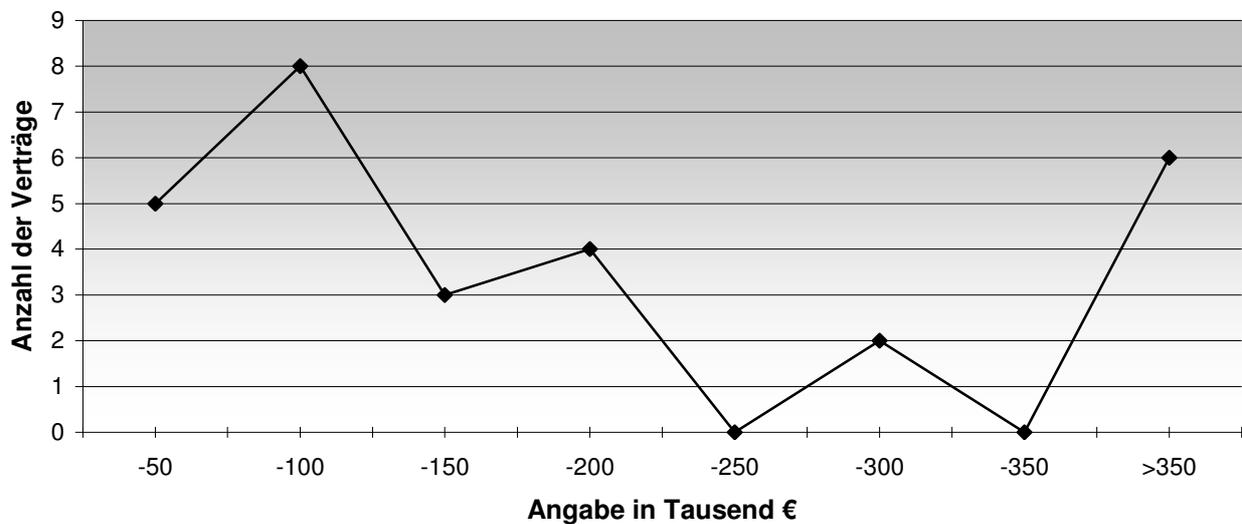
## 9.5 Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 10 Verkäufe von Teileigentum mit Preisen von 532 – 880 €/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.



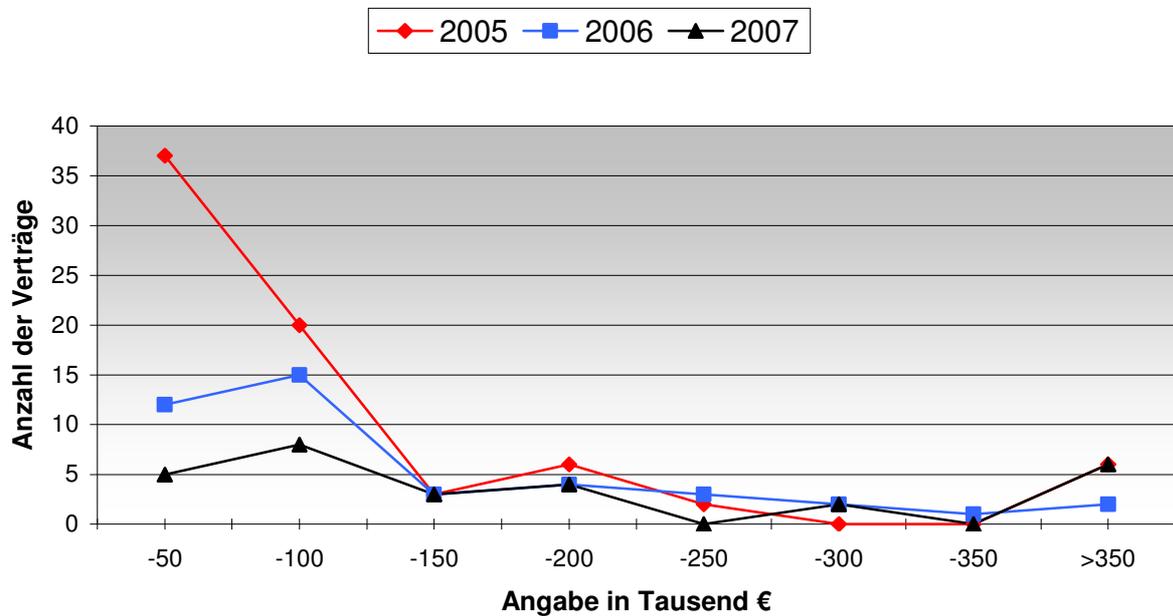
Veräußerungen von Neubauten, die im Zeitraum von 1991 – 2007 errichtet worden sind, wurden im Jahr 2007 nicht registriert.

### Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	<= 1948	151 – 1.104	→	561,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	526 – 927	→	727,- €/m <sup>2</sup> WF

Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2005 – 2007 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.*

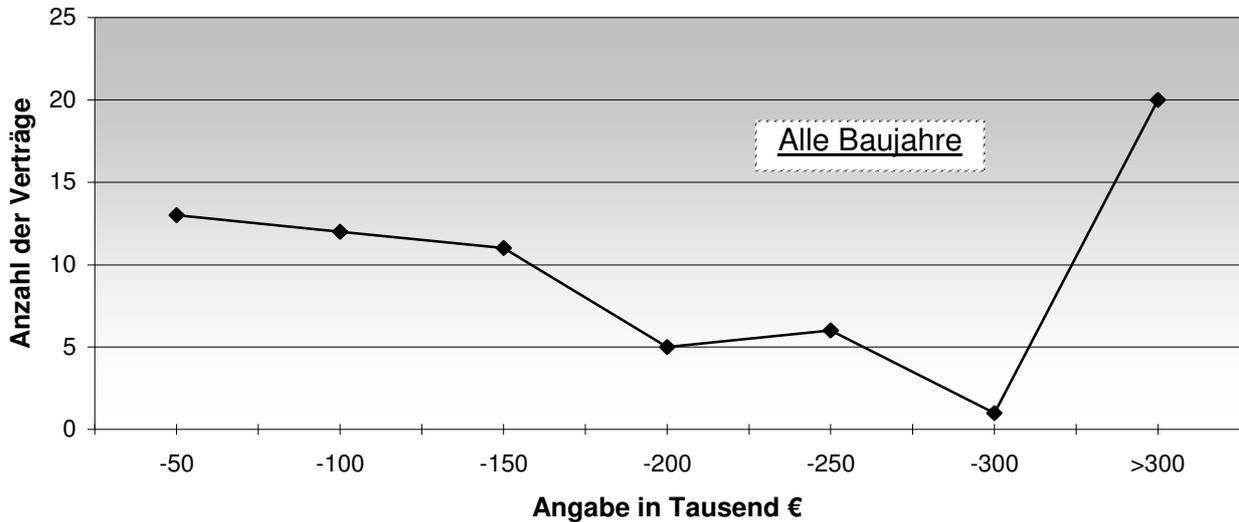
**9.6.3 Marktanpassungsfaktoren**

*Für den Zeitraum ab 2006 wurden Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke nicht mehr ermittelt.*

## 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 9.7.1 Preisniveau

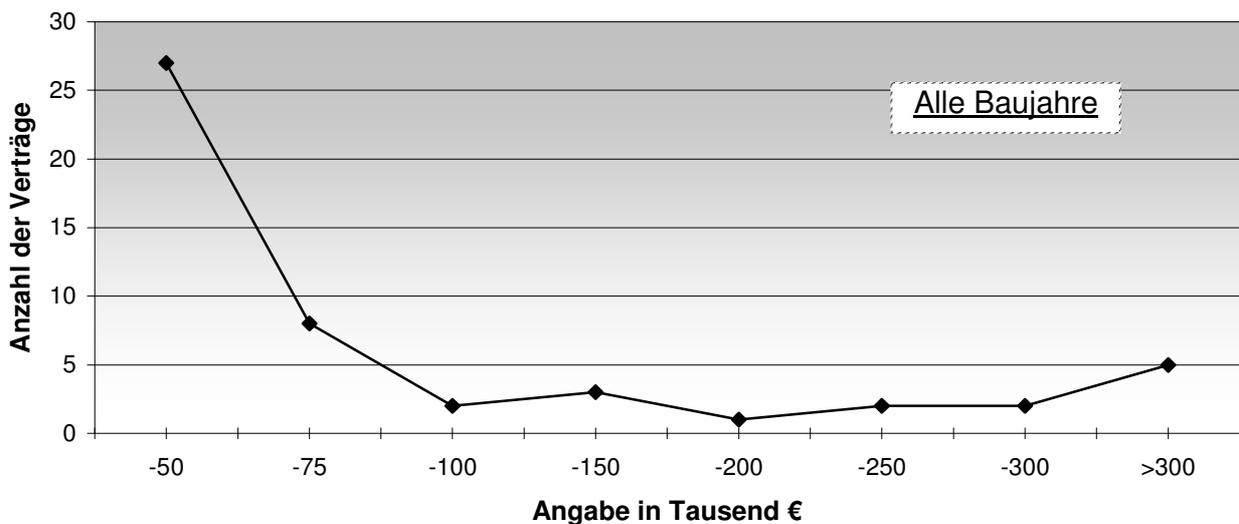
Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



## 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 – 2007 lagen 17 Kauffälle bebauter Wohngrundstücke im *Außenbereich* vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 6 – 47 %. Der Mittelwert ergab sich bei **33 %** des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen bei ca. 1.000 – 2.300 m<sup>2</sup>.

Aus 74 Kauffällen von *Verkehrsflächen* ergibt sich das nachfolgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen wurden Preise von 0,02 – 0,78 €/m<sup>2</sup> registriert.

Der Mittelwert liegt hier bei **0,33 €/m<sup>2</sup>**.

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 1,5 – 38 %. Der Mittelwert liegt bei **8 %** vom Baulandwert.

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

Aus dem Zeitraum 2002 – 2007 lagen 7 Kauffälle für *Campingplatzflächen* mit einem Bodenpreisniveau 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
Erkner	1,20 – 2,00		€/m <sup>2</sup> und Jahr
Freienbrink	0,68 – 1,02		€/m <sup>2</sup> und Jahr

Lage		bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen	Einheit
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 – 1,10		€/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
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		0,92 – 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 für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau wurden vom Gutachterausschuss ermittelt.

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 <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>	31,-	€/Stellplatz und Jahr	--
Spreenhagen	<i>frei vereinbart</i>	90,-	€/ha und Jahr	13.11.07
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 2008 registriert.

Die Erhebung erfolgte - im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben - in Listenform. Eine Einsicht in die einzelnen Verträge erfolgte nicht.

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>Randlage</b>
<b>Ladengeschäfte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde ohne SB-Märkte)</b>	2,0 – 16,8	1,3 – 10,0
- Schaufenster	Mittelwert = 9,0	Mittelwert = 6,0
- Parkplätze		
- Laufkundschaft		
<b>Gastronomische Einrichtungen</b>	4,0 – 17,1	
- gute Ausstattung		
- gute hygienische Bedingungen	Mittelwert = 10,5	
<b>Büroräume</b>	5,0 – 13,2	
- gute Ausstattung		
- Zentralheizung		
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 8,4	
- sanitäre Einrichtungen		
<b>Arztpraxen</b>	3,0 – 12,0	
- gute Ausstattung		
- Zentralheizung		
- Erdgeschoss bzw. Aufzug		
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 7,4	
- 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 – 0,20	

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

<b>Art des Objektes - Ausstattung</b>	<b>Zentrum</b>	<b>Nebenzentrum</b>	<b>Randlage</b>
<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
Müllrose	Ladengeschäfte	6,4 – 17,1	--

#### Wohnraummieten

Im Zeitraum 2005 – 2007 registrierte der Gutachterausschuss die nachfolgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes für einzelne Orte oder Ortsteile.

Die Erhebung erfolgte - im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben - in Listenform. Eine Einsicht in die einzelnen Verträge erfolgte nicht.

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 – 7,7
Briesen	--	2,7 – 5,4
Eisenhüttenstadt	2,0 – 6,0	2,1 – 6,8

<b>Ort</b>	<b>Altbau</b>	<b>Neubau und sanierter Altbau</b>
Erkner	1,9 – 2,3	4,0 – 8,7
- PKW-Stellplatz 13,- €/Monat		
- Garagen 0,38 €/m <sup>2</sup>		
Fürstenwalde	1,9 – 3,6	3,6 – 6,5
- PKW-Stellplatz 13,- €/Monat		
- Garagen 1,73 – 2,40 €/m <sup>2</sup>		
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	3,3 – 4,4
Neu Zittau	1,8	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 – 7,7
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)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46/2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 59 / 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 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 92 / 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 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 01 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	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 gutachter@stadt-brandenburg.de
16.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 / 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
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 14467 Potsdam	Stadtverw. Potsdam FB KVA 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 / 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus. potsdam.de
	Oberer Gutachterausschuss c/o LGB	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 / 8 84 41 61 23 vertrieb@geobasis-bb.de

**Städte, Ämter und Gemeinden LOS**

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
00	<p><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</p>	
00	<p><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</p>	
00	<p><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</p>	
00	<p><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.stadt-fuerstenwalde.de</p>	
00	<p><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</p>	
00	<p><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</p>	

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.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: Gemeindeamt-Woltersdorf@t-online.de                      Internet: www.woltersdorf-schleuse.de</p>	
01	<p><b>Amt Brieskow-Finkenheerd</b>                      Amtsdirektor: Danny Busse                      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.amt-schlaubetal.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 7. Januar 2008 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.

<b>Gemarkung</b>	<b>Amt</b>	<b>Gemeinde / Stadt</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	147	01.01.08	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	436	01.01.08	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	329	31.01.08	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	390	31.12.07	4,1
Arendorf		Steinhöfel	420	31.12.07	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.045	19.02.08	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	112	24.01.08	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	573	31.12.07	11,2
Beeskow		Beeskow	7.693	28.01.08	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	93	01.01.08	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	996	31.01.08	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	405	31.01.08	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	221	01.01.08	4,9
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	332	24.01.08	11,1
Bornow		Beeskow	215	28.01.08	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	253	01.01.08	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	497	31.12.07	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	226	24.01.08	7,9
Briescht		Tauche	194	31.12.07	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.898	31.01.08	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.530	28.01.08	13,5
Buchholz		Steinhöfel	274	31.12.07	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	560	01.01.08	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	206	31.12.07	19,6
Chossewitz		Friedland	119	31.12.07	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	344	24.01.08	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	125	19.02.08	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	226	31.12.07	31,7
Demnitz		Steinhöfel	293	31.12.07	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	503	31.12.07	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	556	19.02.08	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	52	01.01.08	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	31.228	31.12.07	53,4
Erkner		Erkner	11.564	31.12.07	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	198	31.01.08	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	189	31.12.07	4,2
Friedland		Friedland	713	31.12.07	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	1.057	31.12.07	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.352	31.12.07	63,6
Giesensdorf		Tauche	250	31.12.07	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	534	01.01.08	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	181	24.01.08	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	124	31.12.07	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	192	31.12.07	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	412	31.12.07	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	437	01.01.08	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.394	01.01.08	2,3
Groß - Briesen		Friedland	243	31.12.07	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	170	31.12.07	18,1
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.839	28.01.08	15,3
Groß Muckrow		Friedland	317	31.12.07	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	476	01.01.08	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	169	31.12.07	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.779	06.02.08	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	355	31.12.07	13,0
Günthersdorf		Friedland	168	31.12.07	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.796	06.02.08	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	716	01.01.08	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	313	31.12.07	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.059	31.12.07	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	143	24.01.08	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	532	01.01.08	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	746	31.01.08	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	217	31.12.07	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.098	06.02.08	22,7
Karras		Friedland	54	31.12.07	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	330	31.12.07	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.08	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	261	06.02.08	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	438	31.12.07	11,2
Klein Muckrow		Friedland	135	31.12.07	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	165	31.12.07	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	179	24.01.08	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	179	28.01.08	7,0

<b>Gemarkung</b>	<b>Amt</b>	<b>Gemeinde / Stadt</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	254	19.02.08	8,7
Kossenblatt		Tauche	481	31.12.07	13,6
Krügersdorf		Beeskow	179	28.01.08	10,2
Kummerow		Friedland	130	31.12.07	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	523	31.12.07	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	846	19.02.08	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	648	24.01.08	6,0
Lebbin	Spreehagen	Spreehagen	s. Markgrafpieske	01.01.08	4,3
Leißnitz		Friedland	389	31.12.07	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	322	31.12.07	23,7
Lindenberg		Tauche	829	31.12.07	13,1
Lindow		Friedland	96	31.12.07	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	31.01.08	4,4
Markgrafpieske	Spreehagen	Spreehagen	837	01.01.08	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	230	31.12.07	16,7
Mittweide		Tauche	153	31.12.07	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	985	31.12.07	13,0
Möbiskruge	Neuzelle	Neuzelle	378	24.01.08	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	265	06.02.08	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.478	31.12.07	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	293	19.02.08	6,6
Neu Zittau	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.410	01.01.08	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.08	36,3
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	346	01.01.08	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	439	31.12.07	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.247	24.01.08	16,8
Niewisch		Friedland	170	31.12.07	9,5
Oegeln		Beeskow	206	28.01.08	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen	31.12.07	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	193	24.01.08	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	241	31.01.08	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	450	19.02.08	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	346	01.01.08	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	261	31.12.07	5,3
Pieskow		Friedland	184	31.12.07	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	644	31.01.08	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	473	31.12.07	9,5

<b>Gemarkung</b>	<b>Amt</b>	<b>Gemeinde / Stadt</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>
Radinkendorf		Beeskow	130	28.01.08	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf	19.02.08	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	313	31.12.07	26,9
Ranzig		Tauche	374	31.12.07	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	347	24.01.08	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.942	01.01.08	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	734	19.02.08	8,8
Reudnitz		Friedland	111	31.12.07	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	137	31.12.07	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	731	31.12.07	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch	31.12.07	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	110	01.01.08	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch	31.12.07	5,3
Schadow		Friedland	148	31.12.07	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	506	31.12.07	33,6
Schneeberg		Beeskow	207	28.01.08	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.142	01.02.08	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	188	31.12.07	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	65	31.12.07	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	137	31.12.07	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	149	24.01.08	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	268	31.12.07	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	296	31.01.08	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	614	06.02.08	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.594	01.01.08	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	542	31.12.07	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	362	24.01.08	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.718	31.12.07	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	118	24.01.08	5,2
Stremmen		Tauche	242	31.12.07	6,0
Tauche		Tauche	427	31.12.07	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	196	31.12.07	12,8
Trebatsch		Tauche	616	31.12.07	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	465	31.12.07	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	185	24.01.08	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	791	28.01.08	5,8
Weichensdorf		Friedland	229	31.12.07	8,0

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	916	24.01.08	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.450	19.02.08	25,1
Werder		Tauche	109	31.12.07	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.416	28.01.08	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	192	31.01.08	12,3
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	130	01.01.08	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	64	31.12.07	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	7.718	01.01.08	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf	31.12.07	3,6
Zeust		Friedland	117	31.12.07	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.671	28.01.08	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

Kluge, Klaus-Dieter

Weidner, Karin

Hoffmann, Doris

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.....	49
Bauerwartungsland .....	25
Campingplatz.....	49
Deponieflächen.....	34
Eigentumswohnungen .....	45
Erbbauzins .....	26
Flächengrößen Bauland.....	24
Forstwirtschaftliche Flächen.....	31
Friedhofsflächen .....	34
Gartenland hausnah .....	32
Gewässerflächen.....	34
Gewerbemieten.....	52
Golfplatzflächen .....	34
Grünanlagen.....	34
Indexreihen .....	17
Landwirtschaftliche Flächen.....	27
Landwirtschaftliche Objekte.....	31
Liegenschaftszins.....	41
Marktanpassungsfaktor.....	40, 47
Nutzungsentgelte .....	49
Sportplätze .....	25
Straßenaus- und Neubau.....	35
Umrechnungskoeffizienten.....	20
Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	25
Verkehrsflächen.....	49
Wassergrundstücke.....	25
Windkraftanlagen .....	25
Wohnflächenpreise .....	38, 43, 46
Wohnungsmieten .....	55
Zwangsversteigerungen.....	15

„Der eine sagt gerne, was er weiß,  
der andere, was er denkt.“

(Joseph Joubert)

**Beeskow**

**März 2008**

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