

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oder-Spree

**Bericht über die Entwicklung des  
Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

**2008**

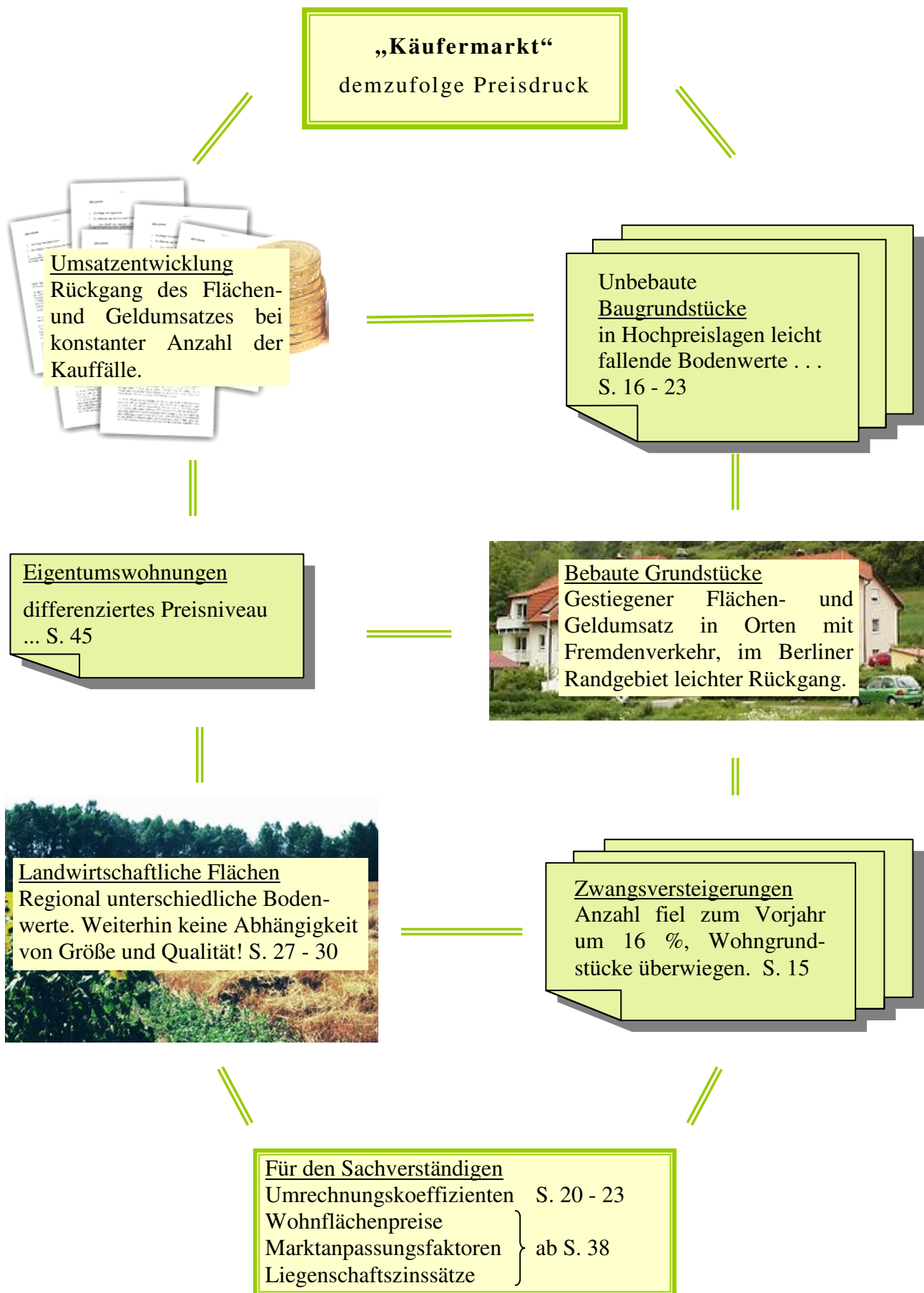
**Beeskow, im Februar 2009**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	4
<b>2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	5
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht</b> .....	5
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	9
4.1 Vertragsvorgänge .....	10
4.2 Geldumsatz.....	12
4.3 Flächenumsatz.....	13
4.4 Halbjahresumsätze .....	14
4.5 Zwangsversteigerungen.....	15
<b>5. Bauland</b> .....	16
5.1 Allgemeines.....	16
5.2 Individueller Wohnungsbau .....	17
5.2.1 Preisniveau .....	17
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	17
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	20
5.2.4 Flächengrößen.....	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> .....	27
6.1 Allgemeines.....	27
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	27
6.2.1 Preisniveau .....	27
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten.....	30
6.2.3 Höfe, landwirtschaftliche Objekte.....	31
6.2.4 Begünstigte Flächen .....	31
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	31
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	32
<b>8. Bodenrichtwerte</b> .....	35
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	35
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland .....	36

<b>9. Bebaute Grundstücke</b> .....	37
9.1 Allgemeines.....	37
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	37
9.2.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	37
9.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	39
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren.....	40
9.2.4 Liegenschaftszinssätze.....	41
9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	43
9.3.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	43
9.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	44
9.4 Wohnungseigentum.....	45
9.4.1 Preisniveau.....	45
9.5 Teileigentum.....	46
9.6 Mehrfamilienhäuser.....	46
9.6.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	46
9.6.2 Liegenschaftszinssätze.....	47
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren.....	47
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	48
9.7.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	48
9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	48
9.8.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	48
9.9 Sonstige bebaute Objekte.....	49
<b>10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b> .....	49
10.1 Nutzungsentgelte.....	49
10.2 Mieten.....	52
<b>11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b> .....	57
<b>Anhang</b> .....	58
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 18. 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 und 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 187.563 Einwohnern an, Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. Juni 2008.

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 Ballungsraum 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.

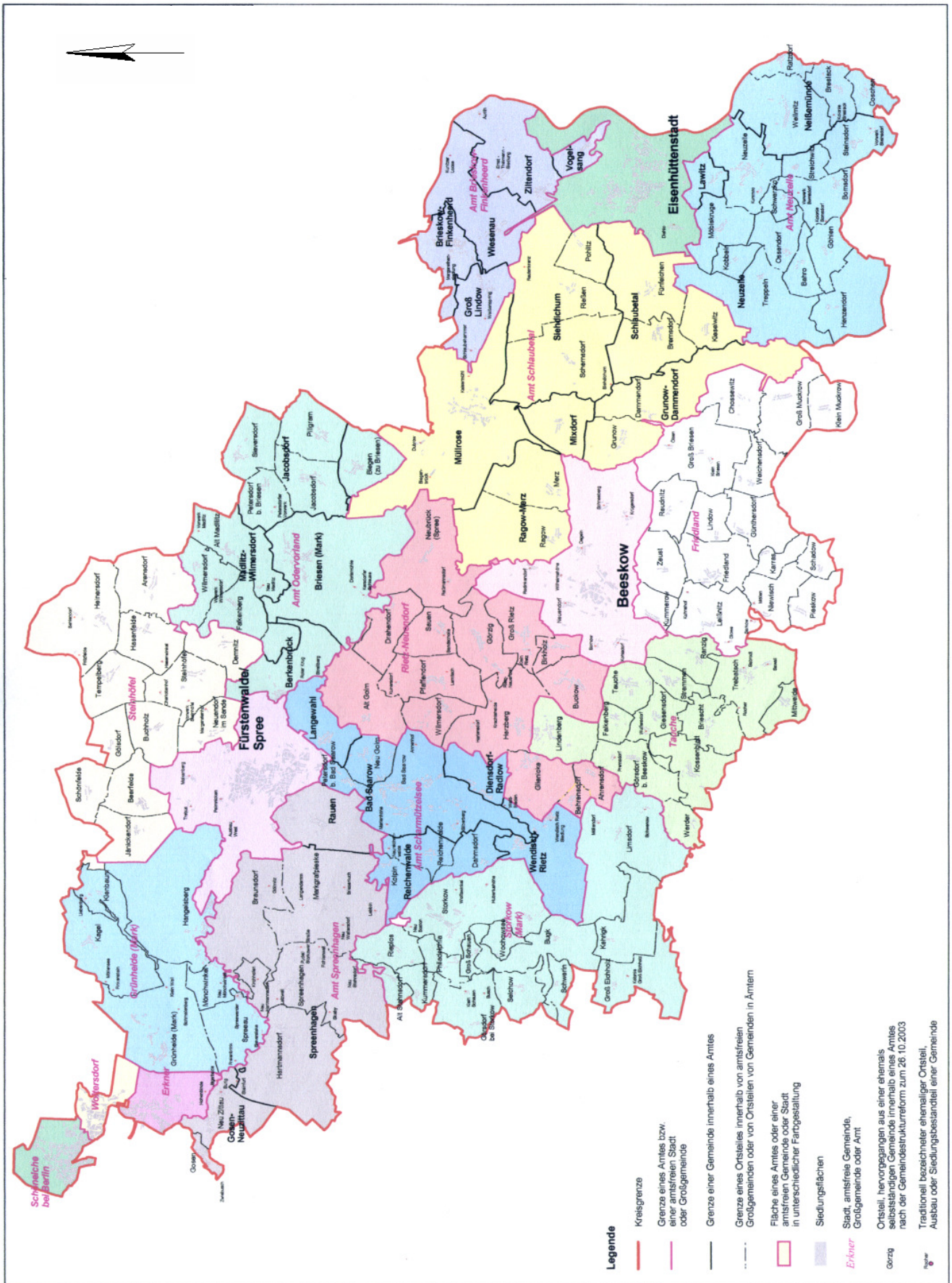
Strecken der Deutschen Bahn AG führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Berlin-Schöneweide/ Lichtenberg.

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		

Gebietsstruktur

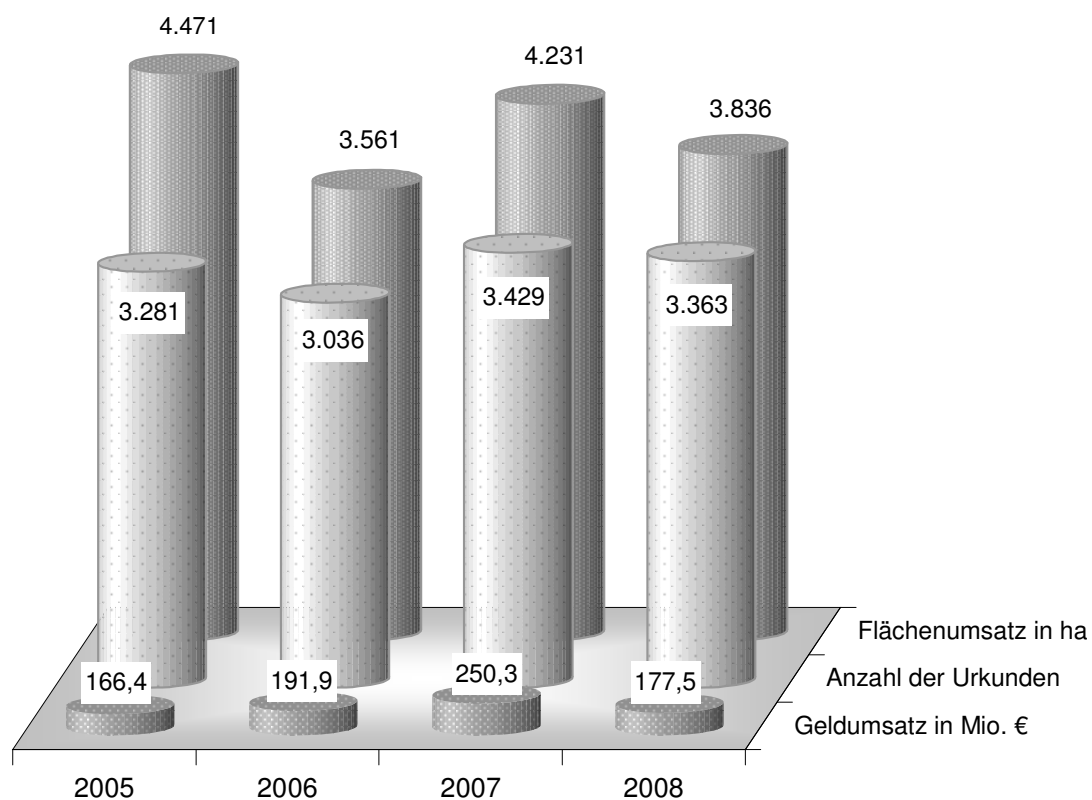




#### 4. Übersicht über die Umsätze

Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich der Geschäftsstelle für die letzten 4 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2005	3.281	4.471	166,4
2006	3.036	3.561	191,9
2007	3.429	4.231	250,3
2008	3.363	3.836	177,5



#### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum 2008 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3.363 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 368 dieser Verträge (11 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

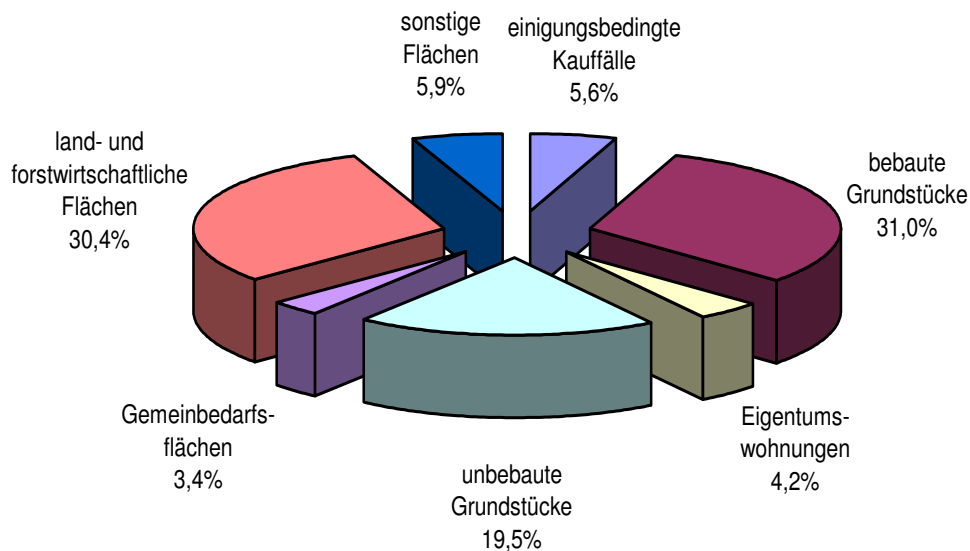
Die 2.995 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

- 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. 5 % zurückgegangen.

Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 1999 – 2008.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
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
2008	2.995	1.774	926	127	168

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 Gesamtzahl der Kauffälle.

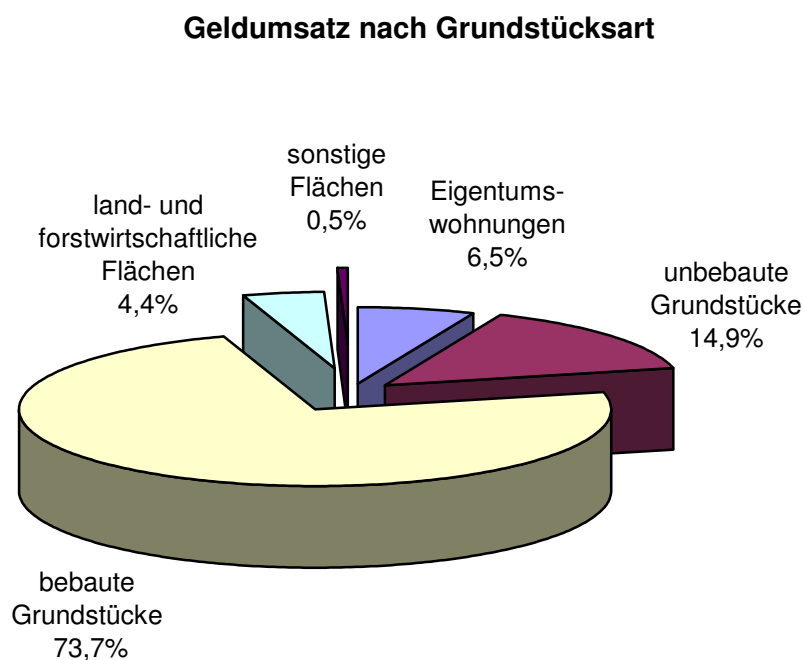
<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	31,0
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	11,4
Randlage zu den Mittelzentren	5,3
Orte mit Fremdenverkehr	16,0
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,3
Dörfer	31,0

## 4.2 Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Kreises wurden im Berichtszeitraum 177,5 Millionen € umgesetzt.

Im Vergleich zum Zeitraum 2007 bedeutet dies einen Rückgang um ca. 29 %.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Bei der Zuordnung des Geldumsatzes zu den einzelnen Regionstypen wird die Dominanz des engeren Verflechtungsraumes zu Berlin und der Orte mit Fremdenverkehr sichtbar.

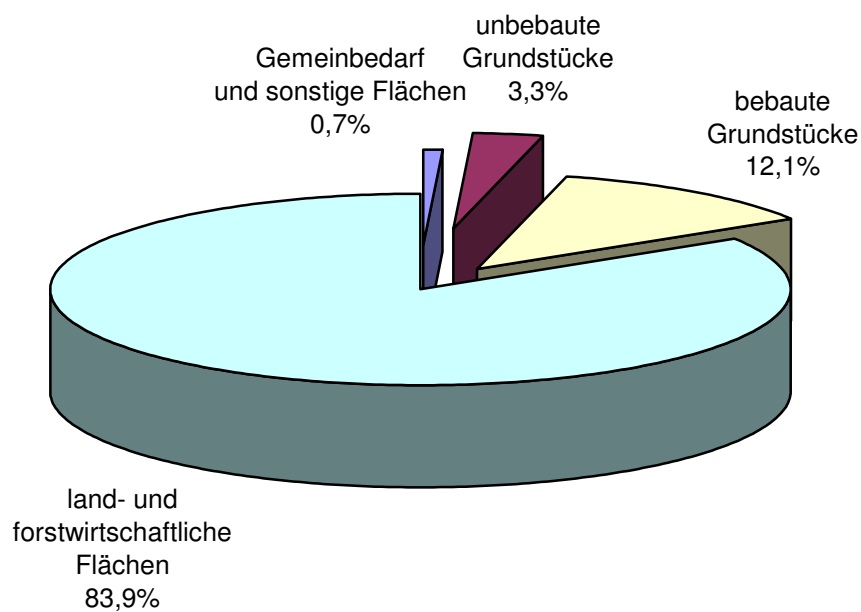
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	35,1
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	12,2
Randlage zu den Mittelzentren	2,7
Orte mit Fremdenverkehr	35,4
Kleinstädte / Amtsgemeinden	1,9
Dörfer	12,7

### 4.3 Flächenumsatz

Im Verlaufe des Jahres 2008 wechselten 3.836 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Zum Vergleichszeitraum 2007 ist dies ein Rückgang um ca. 10 %.

**Flächenumsatz nach Grundstücksart**

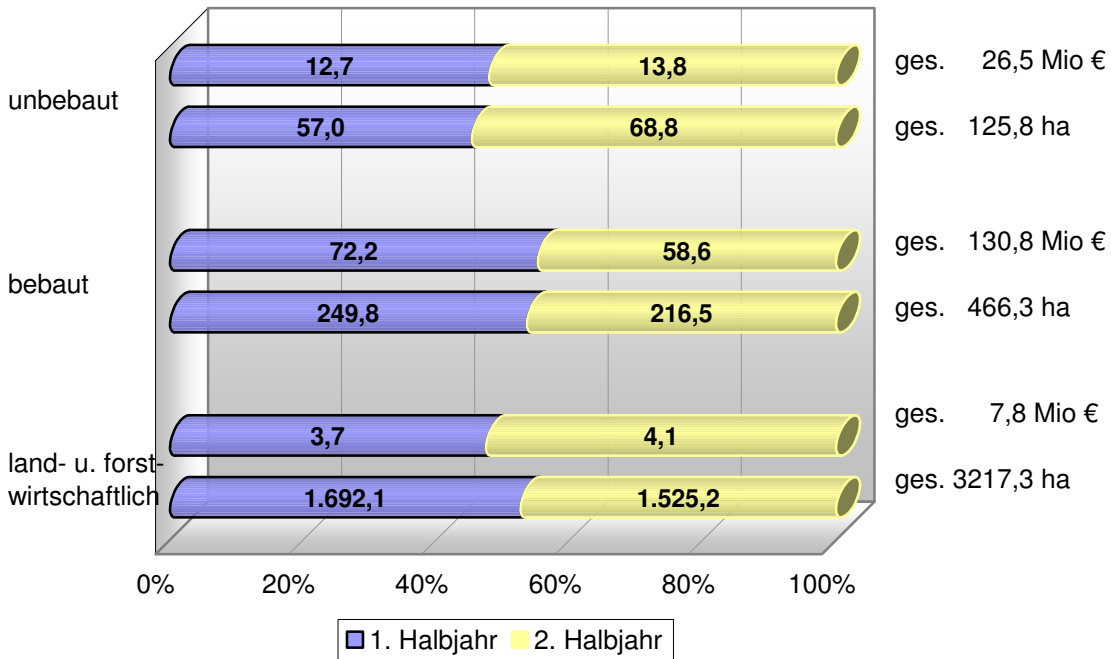


Die Zuordnung zu den Regionen:

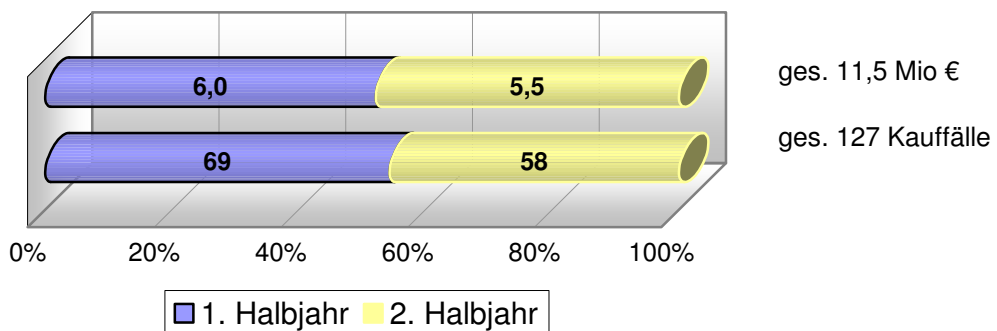
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	14,1
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	5,6
Randlage zu den Mittelzentren	7,9
Orte mit Fremdenverkehr	14,6
Kleinstädte / Amtsgemeinden	8,8
Dörfer	49,0

#### 4.4 Halbjahresumsätze

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

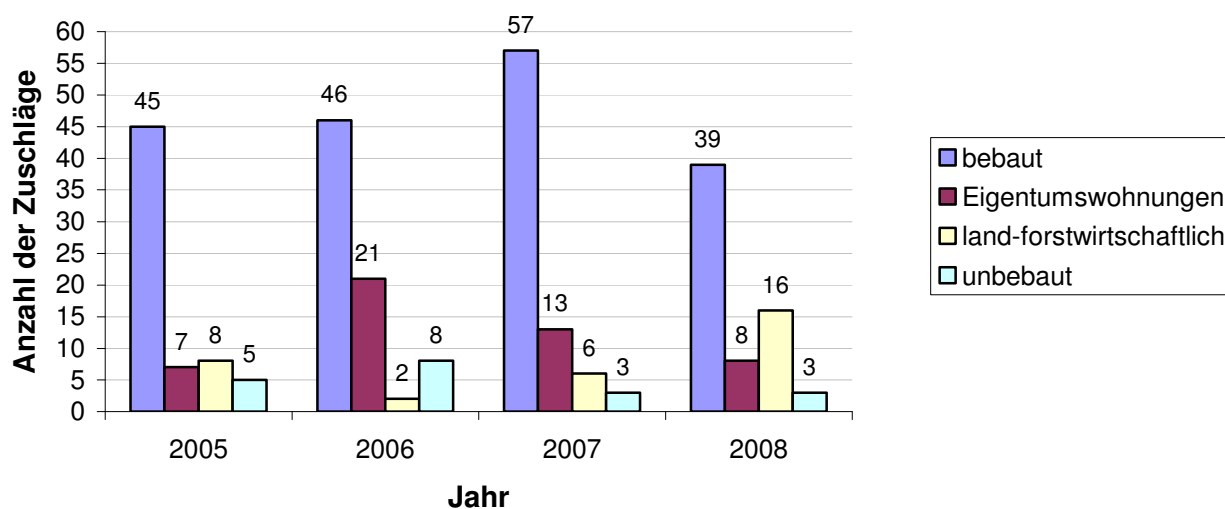


#### Eigentumswohnungen



#### 4.5 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) für das Geschäftsjahr 2008 Gerichtsbeschlüsse über 66 abgeschlossene Zwangsversteigerungen zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2007 bedeutet das einen Rückgang um 16 %. In den Jahren 2005 bis 2008 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 2008		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
<b>unbebaut</b>	3	48 % - 56 %	52 %
<b>bebaut</b>	35 (39)*	8 % - 100 %	52 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	26	22 % - 100 %	57 %
Wochenendhäuser	4	8 % - 52 %	35 %
Mehrfamilienhäuser	2	--	82 %
Gewerbeobjekte	7	12 % - 78 %	46 %
<b>Eigentumswohnungen</b>	8	31 % - 64 %	52 %
<b>land- u. forstwirtschaftlichen Flächen</b>	16	50 % - 280 %	177 %

\* infolge fehlender Ausweisung des zugrunde liegenden Verkehrswertes sind nur 35 von 39 Fällen auswertbar

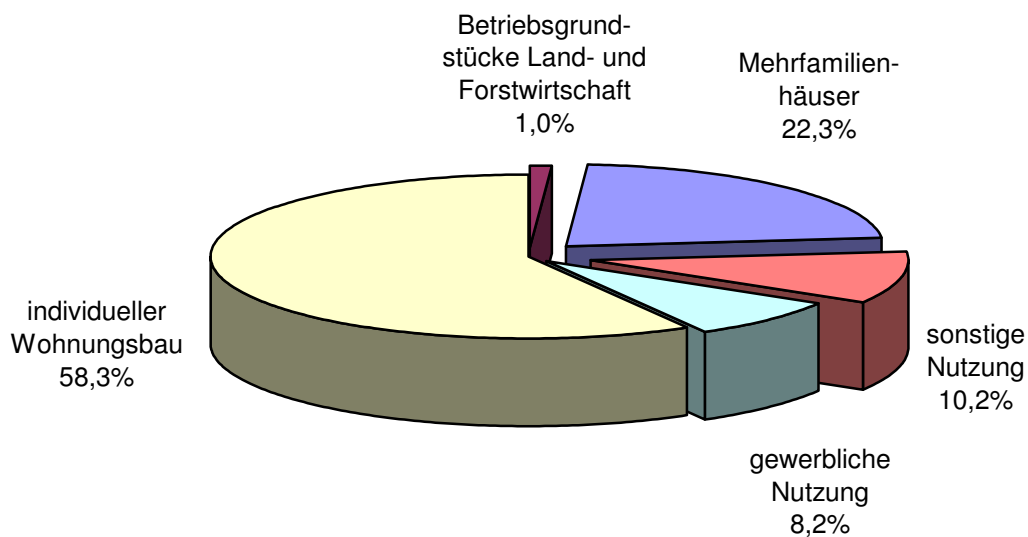
## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Vergleich mit den Kauffällen des Jahres 2007 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2008 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2007	734	143,4 ha	36,2 Mio. €
2008	629	125,8 ha	26,5 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	14	157	56
Mittelzentren	44	75	58
Randlage zu Mittelzentren	9	47	25
Orte mit Fremdenverkehr	25	238	75
Kleinstädte / Amtsgemeinden	10	56	35
Dörfer	4	36	16

### 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 – 2008

Die Ermittlung der dargestellten Indexreihen erfolgt nach den folgenden Regionstypen.

- 1) berlinnahe 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) berlinnahe Raum

Anzahl der Kauffälle:	397
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	68,5
2008	67,0

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle:	338
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	75,3
2008	75,2

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle:	393
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
2008	79,7

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	157
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	79,9
2008	82,6

### 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>	Bodenrichtwertniveau:	< 15,- €/m <sup>2</sup>
	Auswerteperioden:	2004 – 2008
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	43 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,66

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
500	1,56
600	1,42
700	1,29
800	1,18
900	1,09
1.000	1,00
1.100	0,92
1.200	0,85
1.300	0,79
1.400	0,73
1.500	0,68
1.600	0,63
1.700	0,58
1.800	0,54
1.900	0,50
2.000	0,46

<b>Selektion:</b>	Bodenrichtwertniveau:	<b>15 – 30,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswertezeitraum:	2004 – 2008
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m <sup>2</sup>
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	111 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	0,98
1.200	0,95
1.300	0,94
1.400	0,92
1.500	0,91
1.600	0,90
1.700	0,89
1.800	0,88
1.900	0,87
2.000	0,86

<b>Selektion:</b>	Bodenrichtwertniveau:	<b>31 – 50,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswerteperitraum:	2004 – 2008
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 1.500 m <sup>2</sup>
	mittlere GrundstücksgroÙe	800 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	243 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,48

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,31
500	1,20
600	1,12
700	1,06
800	1,00
900	0,95
1.000	0,91
1.100	0,88
1.200	0,84
1.300	0,82
1.400	0,79
1.500	0,77

<b>Selektion:</b>	Bodenrichtwertniveau:	<b>51 – 64,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswerteperitraum:	2004 – 2008
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 1.200 m <sup>2</sup>
	mittlere GrundstücksgroÙe	750 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	87 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,09

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

<b>Selektion:</b>	Bodenrichtwertniveau:	<b>65 – 100,- €/m<sup>2</sup></b>
	Auswerteperitraum:	2004 – 2008
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 1.200 m <sup>2</sup>
	mittlere GrundstücksgroÙe	800 m <sup>2</sup>
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	204 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,42

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,18
500	1,14
600	1,09
700	1,05
800	1,00
900	0,95
1.000	0,91
1.100	0,86
1.200	0,82

Berechnungsbeispiel:

- Vergleichsobjekt mit 600 m<sup>2</sup> GrundstücksgroÙe 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> : 0,79 (lt. Tabelle)

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,79}{1,12} \times 45,-\text{€}/\text{m}^2 = 31,74 \text{ rd. } 32,-\text{€}/\text{m}^2$$

## 5.2.4 Flächengrößen

Für Gebiete mit Bodenrichtwert ohne ausgewiesene Flächengröße wurden die Flächengrößen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Ballungsräumen sowie im ländlichen Bereich des Landkreises Oder-Spree wie folgt registriert.

<b>Ort / Ortsteil</b>		<b>Min m<sup>2</sup></b>	<b>Max m<sup>2</sup></b>	<b>Mittel m<sup>2</sup></b>
Alt Golm	2005 - 2008	580	1.000	730
Beeskow	2006 - 2008	340	1.200	700
Berkenbrück	2006 - 2008	400	1.400	770
Brieskow-Finkenheerd	2006 - 2006	440	1.000	730
Eisenhüttenstadt	2006 - 2008	200	1.200	630
Erkner	2006 - 2008	320	1.300	750
Fünfeichen	2006 - 2008	400	800	660
Fürstenwalde - Nord	2006 - 2008	350	1.200	750
„ - Südwest / Süd	2006 - 2008	300	1.300	720
Gosen	2006 - 2008	500	1.200	770
Grünheide	2006 - 2008	570	1.300	880
Hartmannsdorf	2006 - 2008	500	1.200	800
Kummersdorf	2006 - 2008	440	1.400	820
Müllrose	2006 - 2008	420	1.300	730
Neuzelle	2006 - 2008	460	1.200	660
Rauen (Ortslug)	2006 - 2008	450	1.100	800
Schernsdorf	2006 - 2008	620	1.400	930
Spreenhagen (W*)	2006 - 2008	540	720	630
Storkow	2006 - 2008	300	1.400	770
Wendisch Rietz (M*)	2006 - 2008	440	1.200	840

## 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 4,- bis 40,- €/m<sup>2</sup> sind aufgrund der schwachen Nachfrage nicht für das gesamte Kreisgebiet aussagekräftig.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Auswertung von 57 Kauffällen des Zeitraumes 2006 – 2008 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	6	6 – 25	<b>11</b>
2 = qualifizierte Bauerwartung	24	4 – 55	<b>23</b>
3 = Rohbauland	27	12 – 82	<b>48</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 2007 – 2008 registrierten 45 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. 55 %**. 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 – 2008 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 11 Kauffälle des Zeitraumes 2007 – 2008 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 – 2008 registriert.

## 5.7 Erbbaurechte

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbauverträge registriert:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl - unbebaut</b>	<b>Anzahl - bebaut</b>
<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
<b>2008</b>	11	7

Die Flächen der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke lagen 2007 – 2008 zwischen 500 und 32.800 m<sup>2</sup>, wobei die zur Doppelhaus- oder Eigenheimbebauung vergebenen Grundstücke Größen von 500 – 1.400 m<sup>2</sup> haben.

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

Für die geplante Nutzung der Grundstücke als Eigenheimstandort wurde 2007 – 2008 eine Spanne des Erbbauzinses von 4,0 – 5,0 % 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 2008 einen großen Anteil der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Von den 982 getätigten Kauffällen wurden 72 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.

2008 registrierte der Gutachterausschuss

- ➔ 562 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- ➔ 228 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- ➔ 120 Kauffälle für weitere Nutzungen, z. B. Unland oder Flächen die nicht in landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben

Die Flächen- und Geldumsätze stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Nutzfläche		forstwirtschaftliche Nutzfläche	
<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. €
<b>2008</b>	1.763,0 ha	→ 4,3 Mio. €	886,3 ha	→ 2,1 Mio. €

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

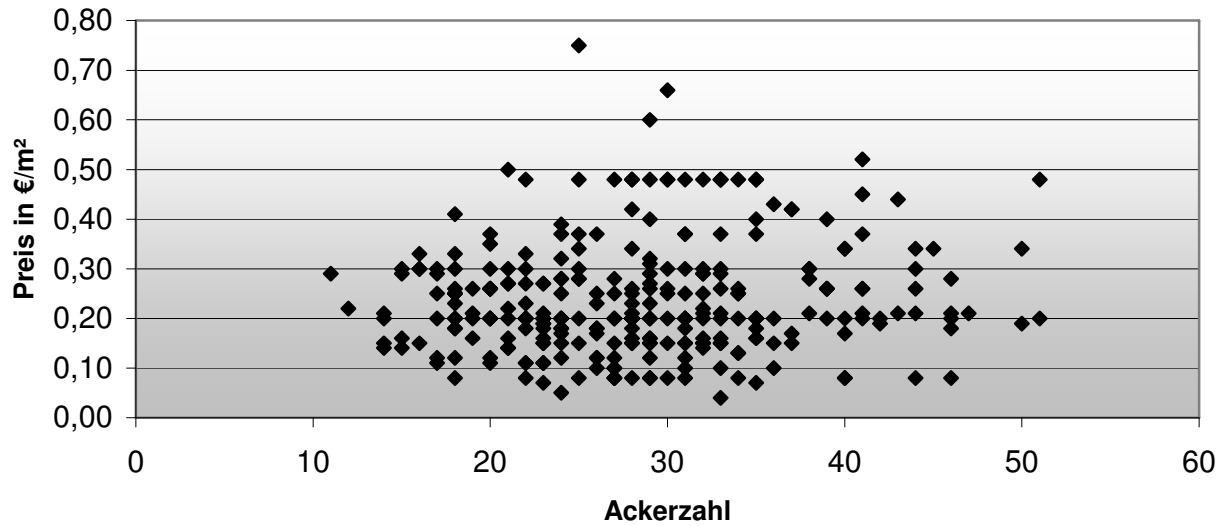
Aus den Kauffällen des Jahres 2008 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau:

- für **Ackerland**      0,04 – 0,75 €/m<sup>2</sup>      ➤ bei Ackerzahlen von 11 – 51
- für **Grünland**      0,01 – 0,85 €/m<sup>2</sup>      ➤ bei Grünlandzahlen von 12 – 59

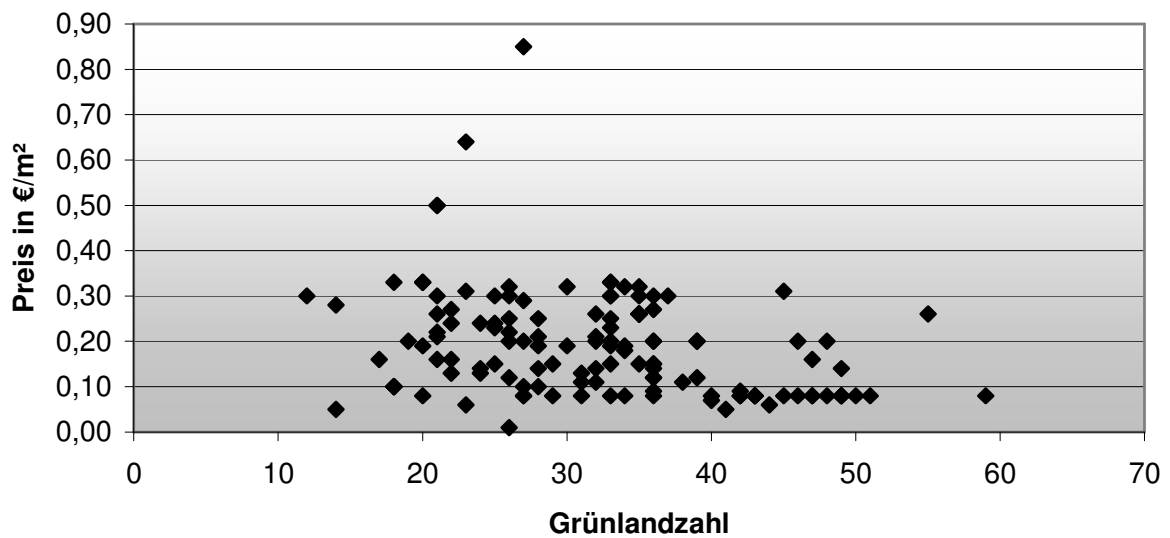
Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in der Tabelle auf der Seite 30 und in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

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.

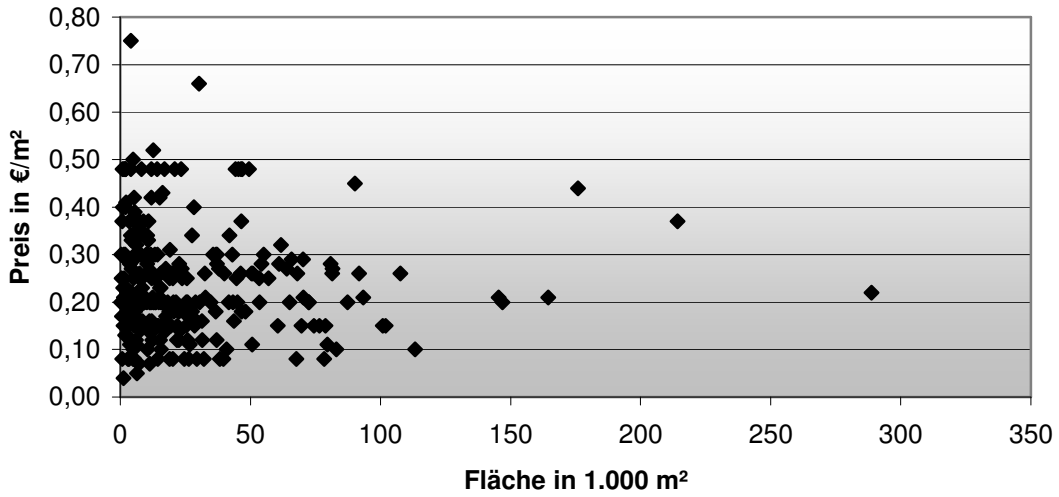
Abhängigkeit Preis / Ackerzahl



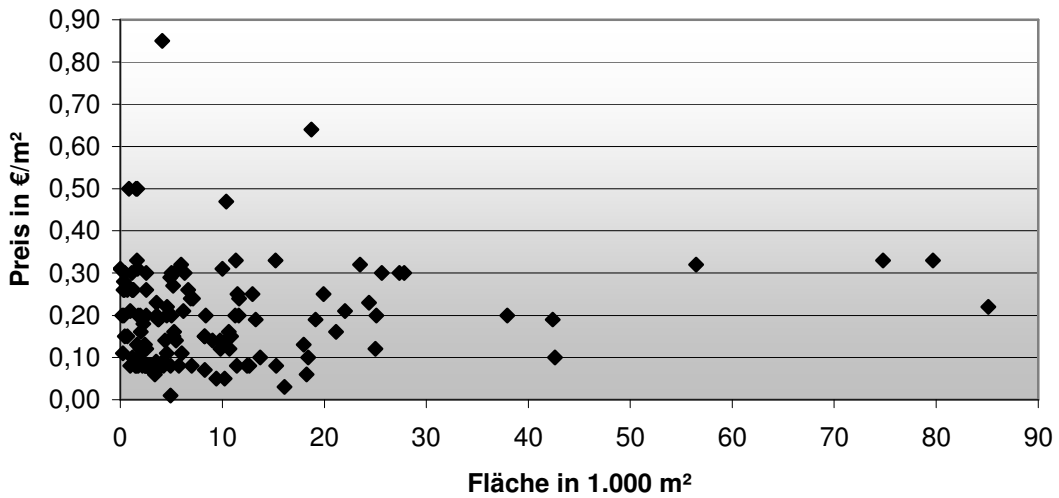
Abhängigkeit Preis / Grünlandzahl



**Abhängigkeit Preis / Ackerfläche**



**Abhängigkeit Preis / Grünlandfläche**



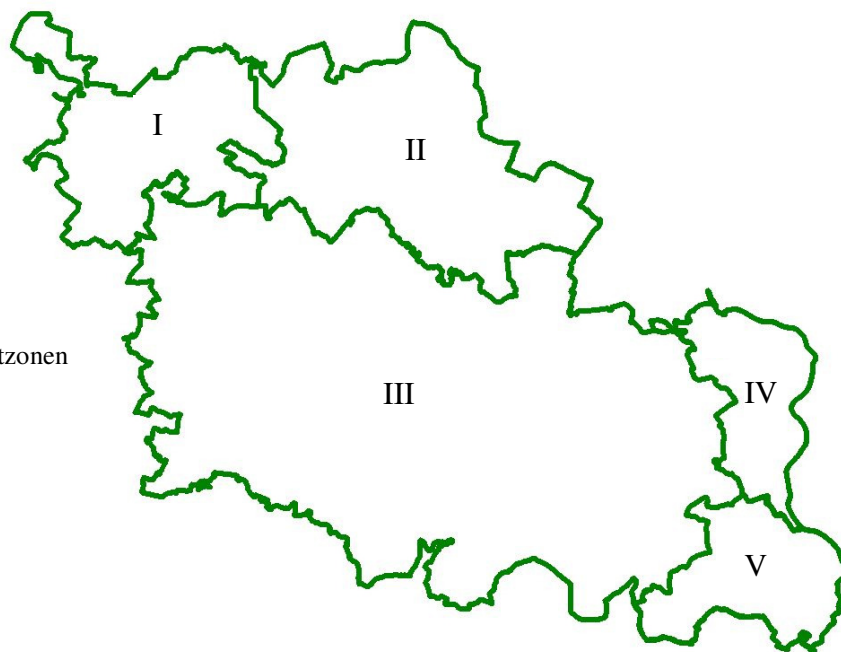
### Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde für den Zeitraum 2007 – 2008 wie folgt registriert.

Zone	Bodenrichtwert Acker	
	2007	2008
I	0,27 €/m <sup>2</sup>	0,27
II	0,25 €/m <sup>2</sup>	0,27
III	0,17 €/m <sup>2</sup>	0,27
IV	0,18 €/m <sup>2</sup>	0,17
V	--	0,12

Zone	Bodenrichtwert Grünland	
	2007	2008
I	0,22 €/m <sup>2</sup>	0,23
II	0,21 €/m <sup>2</sup>	0,23
III	0,18 €/m <sup>2</sup>	0,24
IV	0,15 €/m <sup>2</sup>	0,09
V	--	0,09

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 2006 – 2008 wurden 33 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag bei 0,44 bis 8,00 €/m<sup>2</sup>.

➔ Werkstätten/Wirtschaftshöfe	3,75 – 8,00 €/m <sup>2</sup>
➔ Schweinestallanlagen	1,00 – 2,56 €/m <sup>2</sup>
➔ Rinderstallanlagen	1,39 – 6,75 €/m <sup>2</sup>
➔ Geflügelstallanlage	2,50 €/m <sup>2</sup>
➔ Biogasanlagen	0,86 – 5,73 €/m <sup>2</sup>
➔ Gebäudenebenenflächen	0,44 – 0,83 €/m <sup>2</sup>

### 6.2.4 Begünstigte Flächen

Für begünstigte Flächen (WertV § 4) wurden 23 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag hier bei 0,20 – 2,56 €/m<sup>2</sup>

Kaufpreismittel ➤ **1,00 €/m<sup>2</sup>**

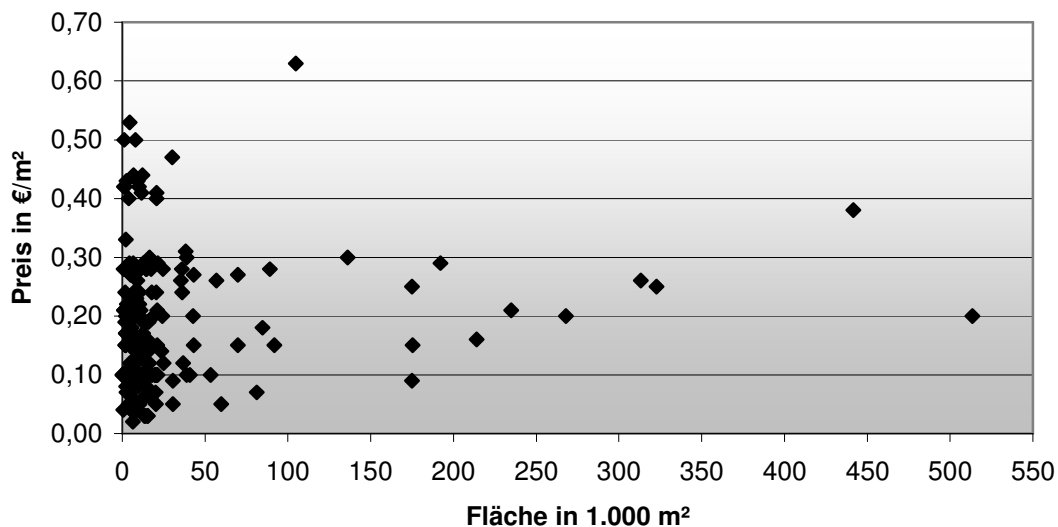
### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Jahres 2008 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,02 – 0,63 €/m<sup>2</sup>, einschließlich Aufwuchs.

Zone (siehe Seite 30)	I	II	III	IV	V
<b>Bodenrichtwert</b>	0,19 €/m <sup>2</sup>	0,17 €/m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup>	0,11 €/m <sup>2</sup>	0,15 €/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 28 Kauffällen

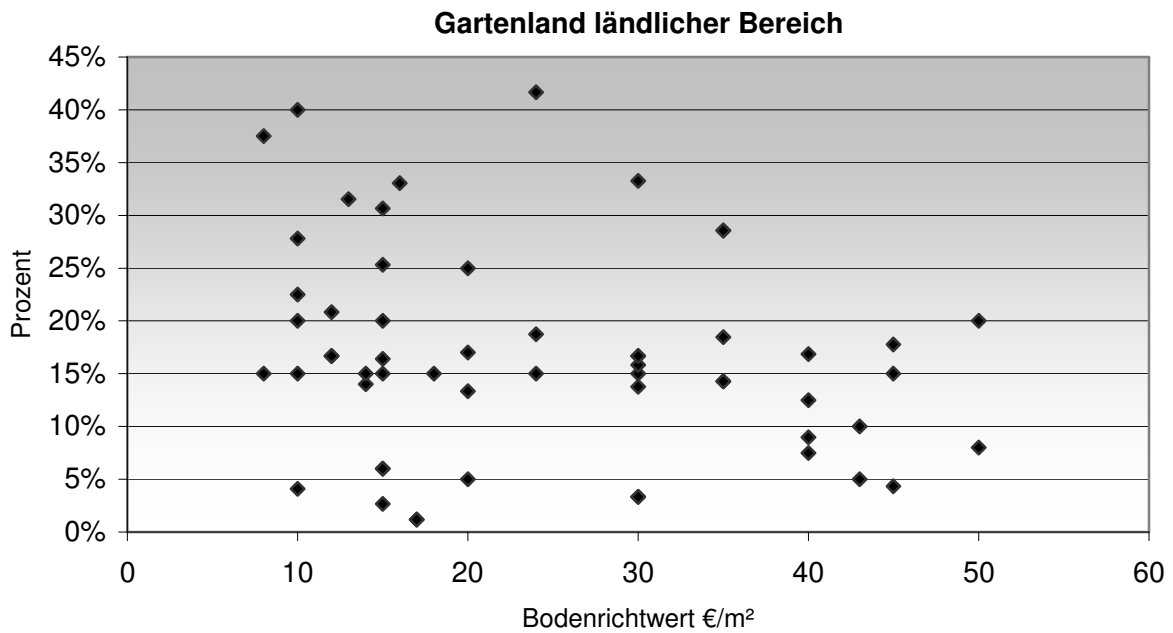
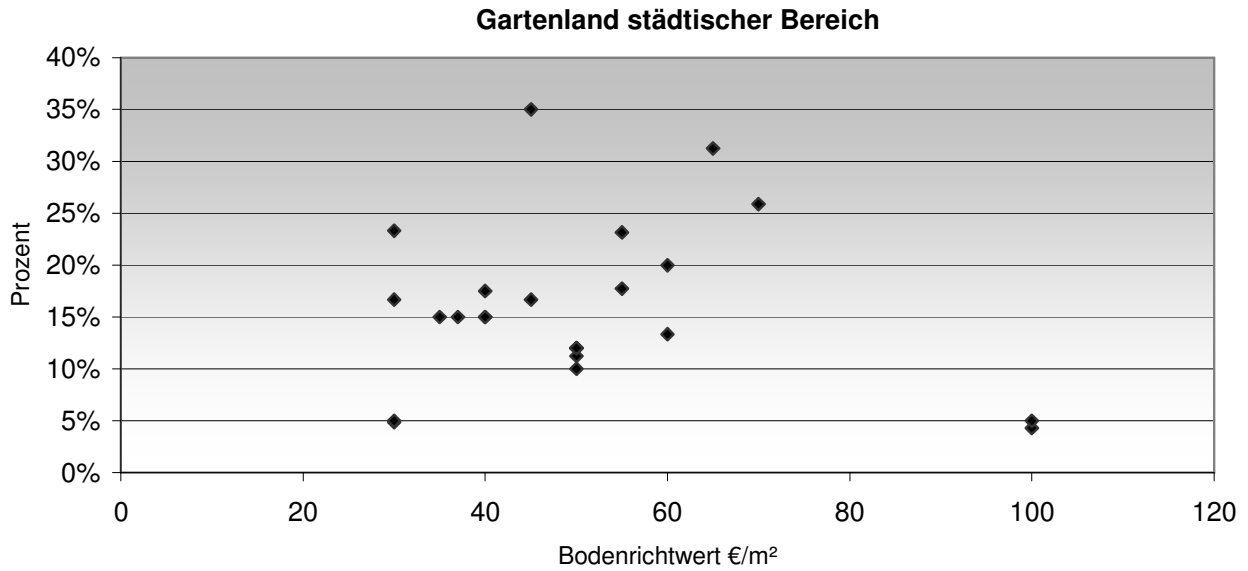
mit 4 – 35 % vom Baulandwert,  
der Mittelwert liegt bei **16 %**.

➤ *ländlichen Bereich* aus 56 Kauffällen

mit 1 – 42 % vom Baulandwert,  
der Mittelwert liegt bei **16 %**.



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 2005 – 2008 zwischen **0,03 und 0,60 €/m<sup>2</sup>**.
- Das Preisniveau für *ökologische Ausgleichsflächen* lag im Zeitraum 2005 – 2008 bei **0,10 – 0,78 €/m<sup>2</sup>**.
- Im Zeitraum 2006 – 2008 wurden 17 Kauffälle für *Gewässerflächen* registriert. Für Flächengrößen von 0,07 – 12 ha lag das Preisniveau bei **0,03 – 1,00 €/m<sup>2</sup>**. Für Flächen zwischen 200 und 300 m<sup>2</sup> wurde das Preisniveau im Zeitraum 2005 – 2008 mit **14,00 – 78,74 €/m<sup>2</sup>** registriert.
- Nach Auswertung des Zeitraumes ab 1995 zeichnet sich das Preisniveau, ohne Wert des Bodenschatzes, für *Kiesabbauflächen* mit **0,30 – 1,66 €/m<sup>2</sup>** und für *Sandabbauflächen* mit **0,10 – 0,20 €/m<sup>2</sup>** ab.
- Für *Golfplatzflächen* wurden für den Zeitraum ab 1996 Preise von **0,40 – 3,00 €/m<sup>2</sup>** registriert.
- Das erzielte Bodenpreisniveau von *Dauerkleingärten* lag im Auswertzeitraum 2008 bei **0,49 – 5,45 €/m<sup>2</sup>**. Die zugehörigen Flächen liegen bei 300 – 1.700 m<sup>2</sup>.
- Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus Kauffällen des Zeitraumes 2005 – 2008 zu 0,01 – 7,00 €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 0 – 18 %, mit einem Mittelwert von **5 %**.
- Die 9 Kauffälle von *Friedhofsflächen* lagen im Zeitraum ab 1996 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 ab 2000 mit Preisen von **0,30 – 2,20 €/m<sup>2</sup>** registriert.
- Für den *Ausbau der Deiche* an Oder und Neiße wurden ab 2003 41 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 46 Kauffällen in der Spanne von 0,10 – 2,00 €/m<sup>2</sup> für Flächengrößen zwischen 27 m<sup>2</sup> und 10.800 m<sup>2</sup> registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei **0,45 €/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 2009 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 14. Januar 2009 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

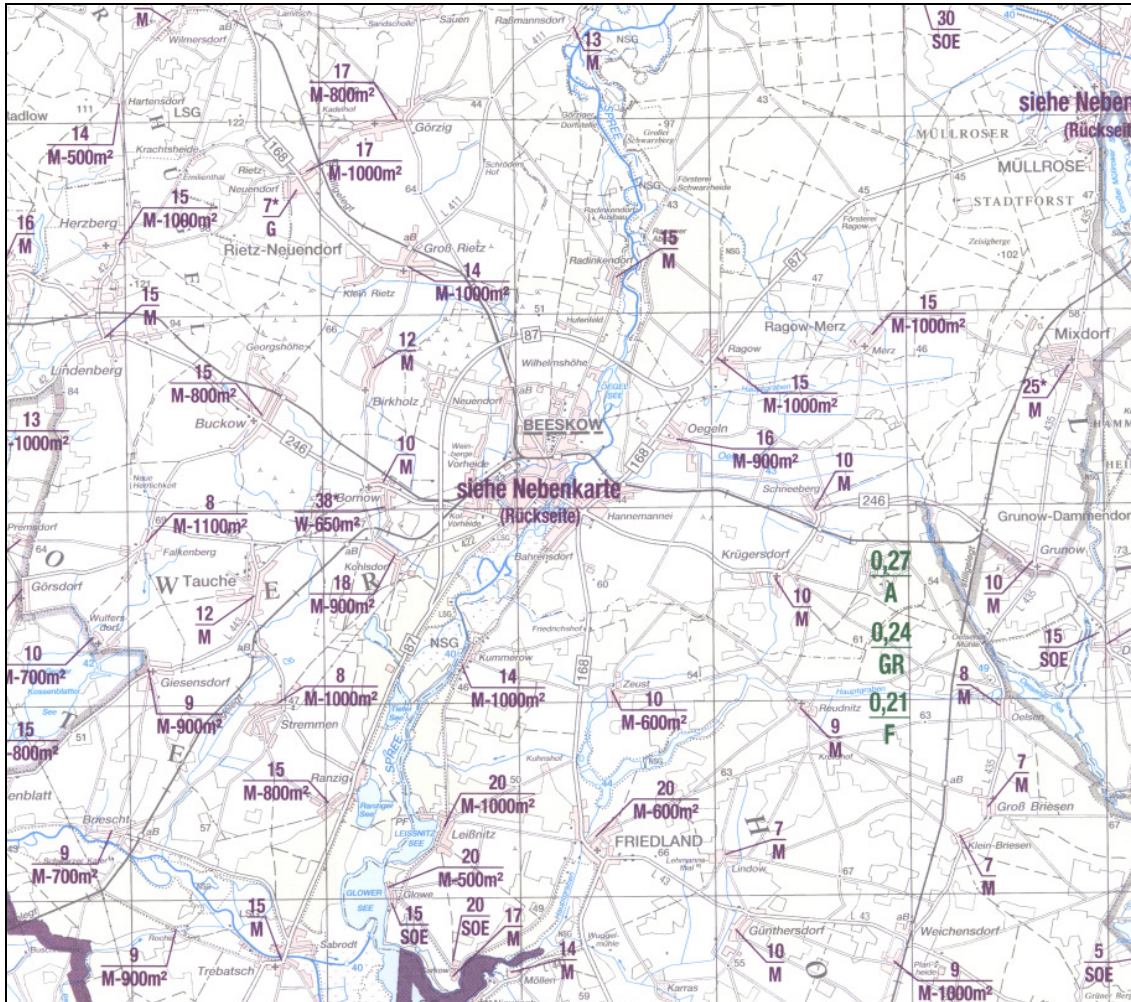
Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

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

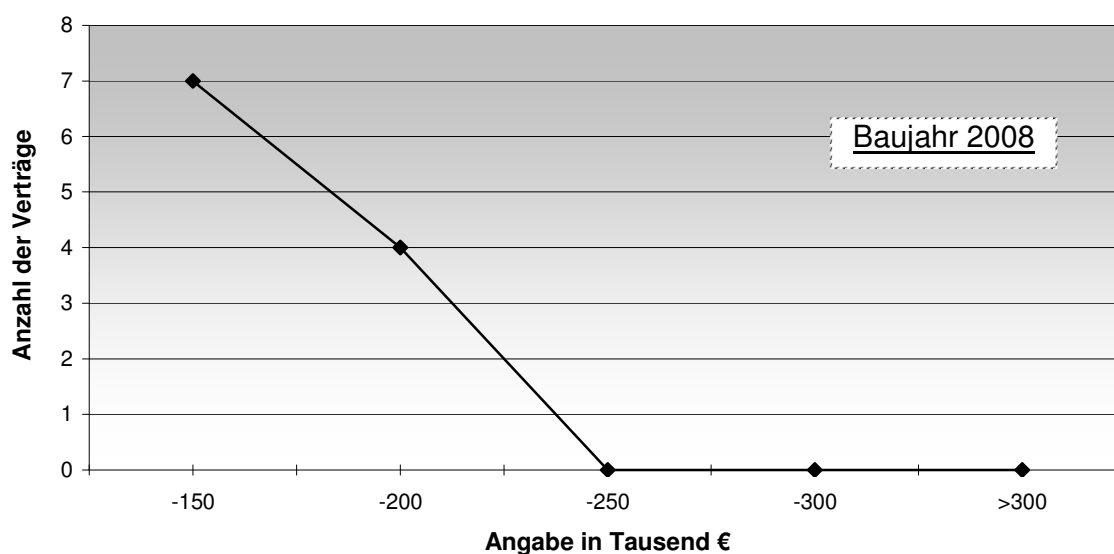
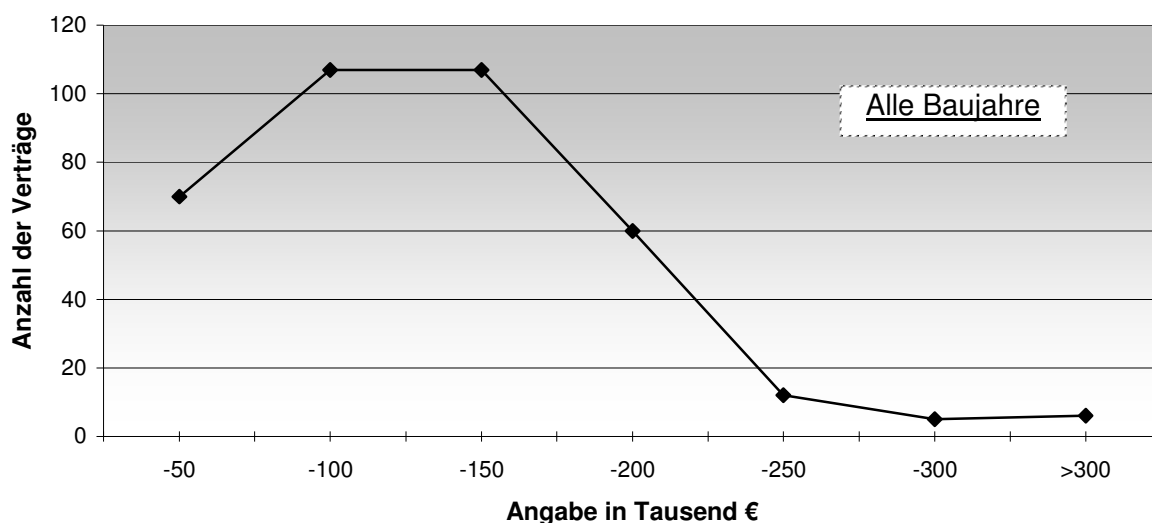
### 9.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Rückgang um ca. 9 %, wobei der Geldumsatz hierfür einen Rückgang um ca. 3 % aufweist.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 9.2.1 Umsätze in den Preissegmenten

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



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Nach der Auswertung von 170 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2007 – 2008 ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

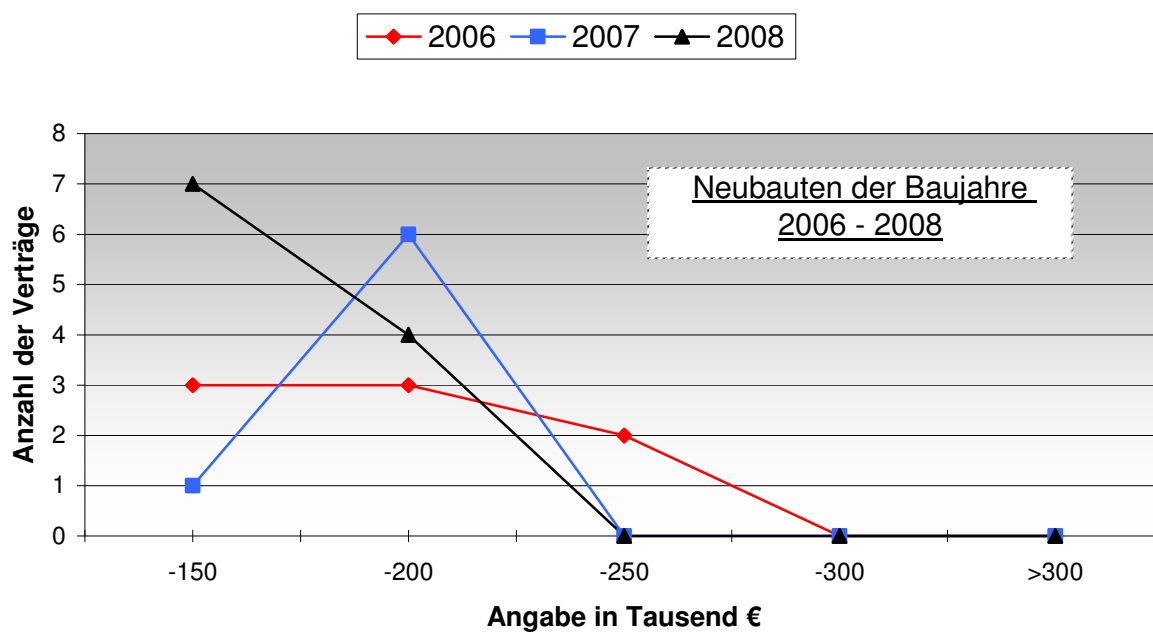
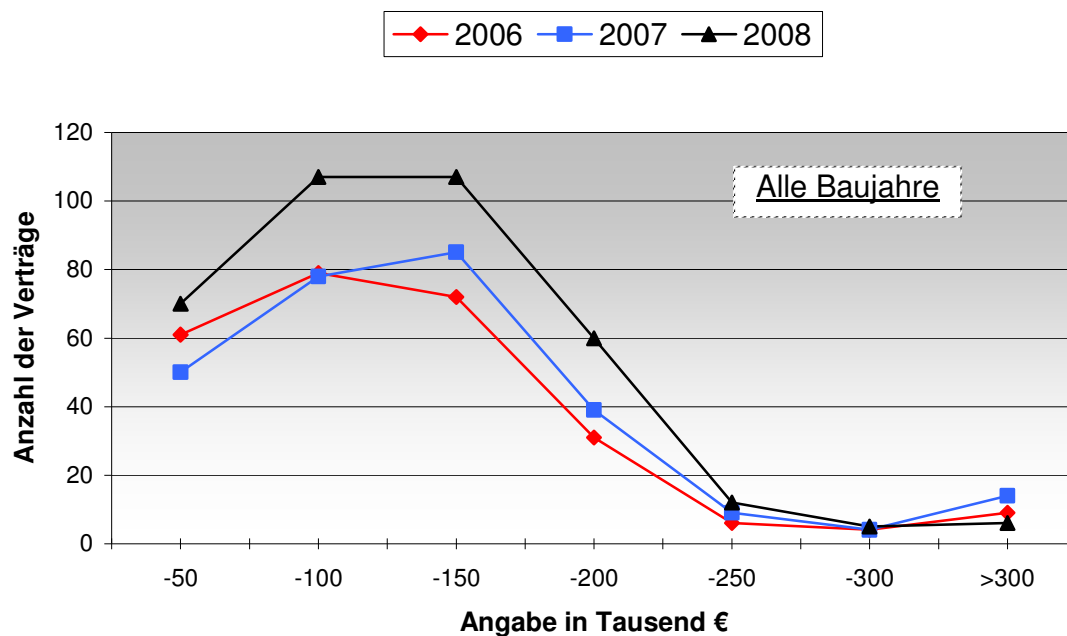
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	246 – 2.857	→	920,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1970	357 – 1.373	→	995,- €/m <sup>2</sup> WF
	1971 – 1990	565 – 1.550	→	997,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 1994	1.053 – 1.431	→	1.267,- €/m <sup>2</sup> WF
	1995 – 2000	864 – 2.275	→	1.260,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2008	917 – 2.013	→	1.360,- €/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	91 – 867	→	413,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1970	172 – 1.150	→	611,- €/m <sup>2</sup> WF
	1971 – 1990	345 – 1.000	→	700,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	768 – 1.276	→	1.016,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2008	716 – 1.334	→	1.081,- €/m <sup>2</sup> WF

### 9.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2006 – 2008 in den einzelnen Preissegmenten.



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

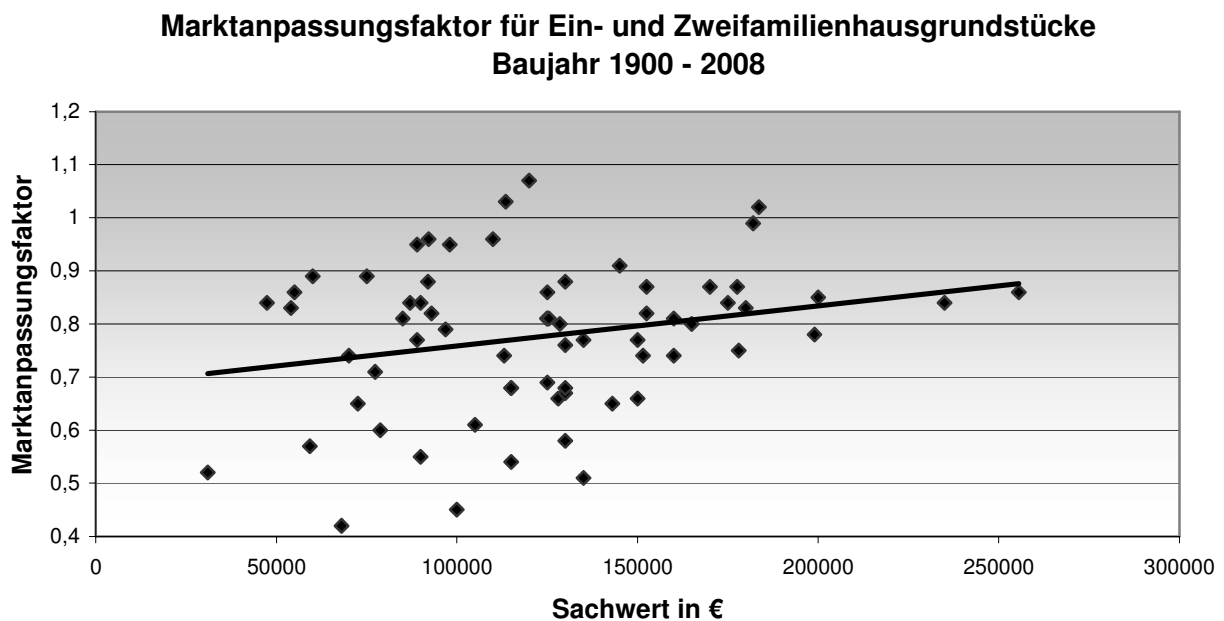
Die Anpassung des ermittelten Grundstückssachwertes an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren. Die Höhe dieser Ab- und Zuschläge ist u. a. von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation abhängig.

#### Modell:

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	NHK 2000 ( <b>ohne regionalen Korrekturfaktor</b> )
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)
Baupreisindex:	für den Neubau von Wohngebäuden / Brandenburg
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)
Bodenpreisniveau:	8 – 130 €/m <sup>2</sup>

Der sich aus der Auswertung von 67 Kauffällen des Zeitraumes 2006 – 2008 in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000) ergebende Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt. Eine Abhängigkeit der Höhe des Marktanpassungsfaktors von der Lage im Landkreis 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:	ab 20 Jahre Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei
Auswertzeitraum:	2005 - 2008
Kaufpreisanzahl:	51

Die untersuchten Objekte, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, freistehend, als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus, haben Wohnflächen von 60 – 230 m<sup>2</sup>.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 3,3 – 4,2 %.

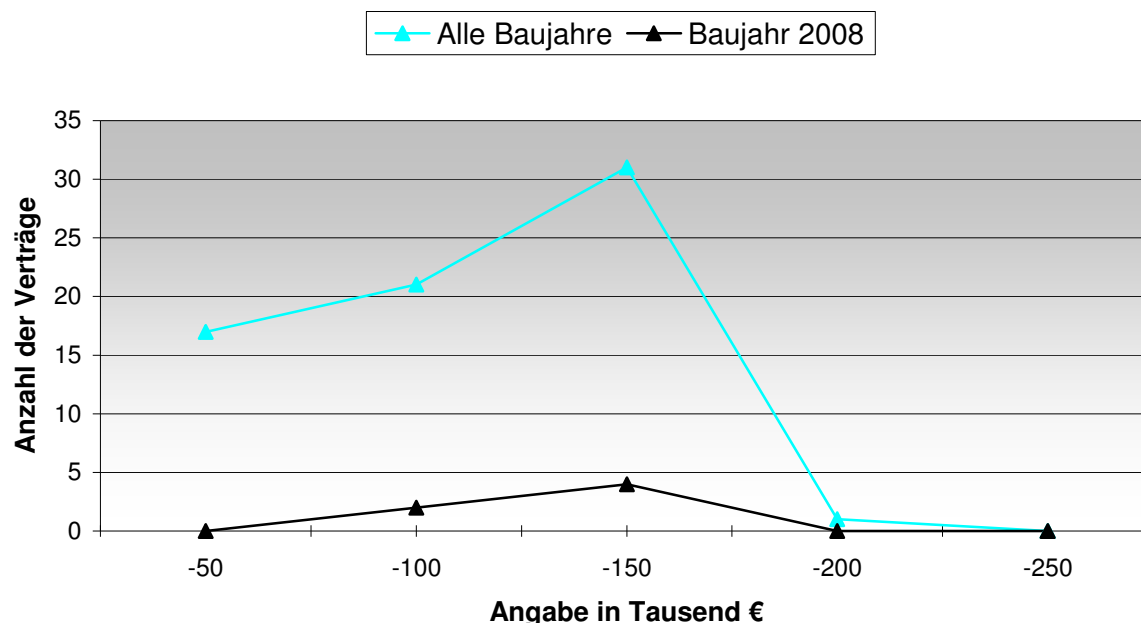
mittlerer Zinssatz = **3,7 %**

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

### 9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 9.3.1 Umsätze in den Preissegmenten

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



Nach der Auswertung von 23 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2007 – 2008, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

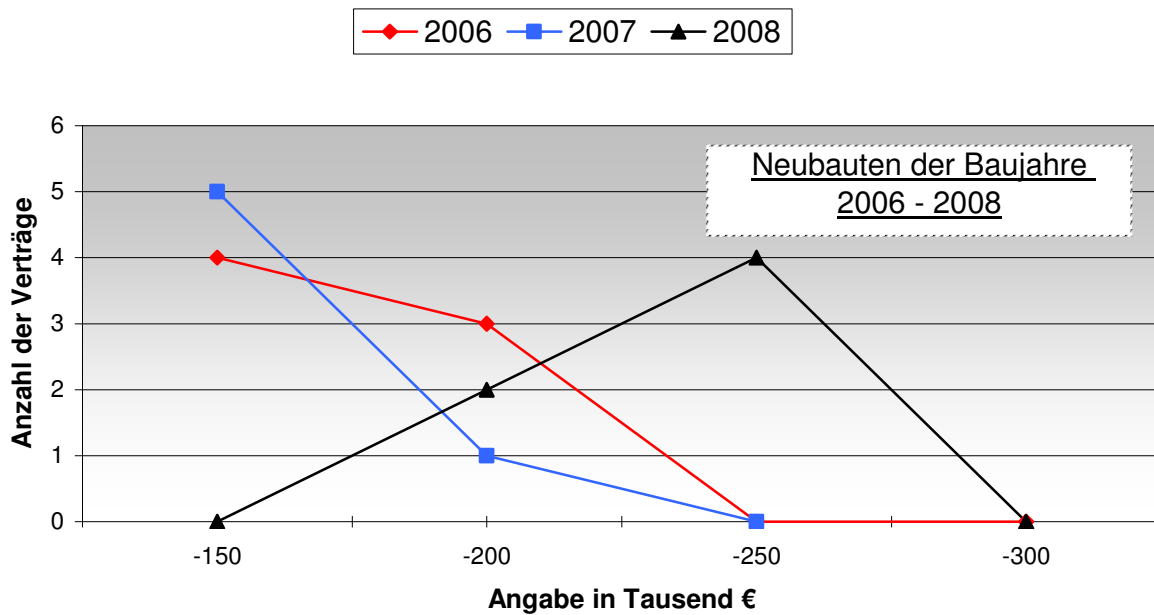
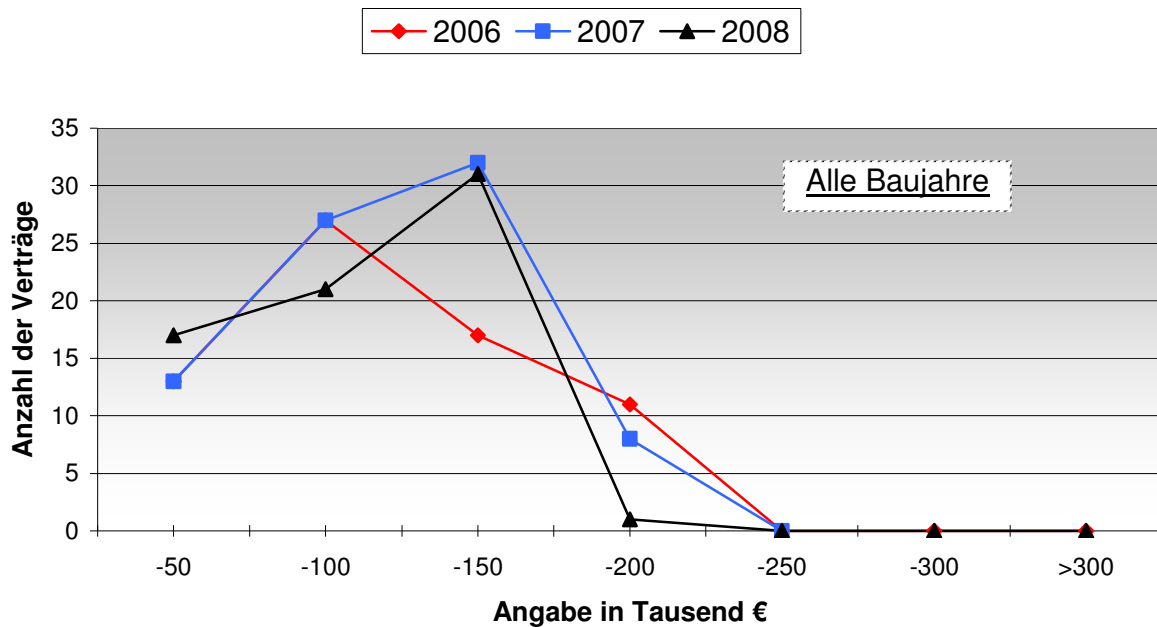
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	273 – 1.061	→	634,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1990	462 – 1.000	→	808,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	1.021 – 1.173	→	1.092,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2008	769 – 1.753	→	1.174,- €/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	38 – 769	→	351,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1990	270 – 827	→	628,- €/m <sup>2</sup> WF
	1991 – 2000	879 – 1.000	→	933,- €/m <sup>2</sup> WF
	2001 – 2008	635 – 1.384	→	943,- €/m <sup>2</sup> WF

### 9.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2006 – 2008 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich 2008, für Neubauten ab 1994, in den einzelnen Orten wie folgt dar:

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

Ort		Anzahl	WF m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup> WF	Mittelwert €/m <sup>2</sup> WF
Bad Saarow	Erstverkauf	13	57 - 271	922 - 3.101	2.084
	Weiterveräußerung	10	40 - 102	500 - 2.796	1.771
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	7	57 - 85	985 - 1.524	1.291
	Weiterveräußerung	5	45 - 87	778 - 1.250	1.070
Fürstenwalde	Weiterveräußerung	8	60 - 110	461 - 1.357	868
Groß Lindow	Weiterveräußerung	7	54 - 80	1.063 - 1.225	1.167
Grünheide (2007 - 2008)	Weiterveräußerung	11	73 - 99	608 - 1.329	910
Müllrose (2007 - 2008)	Erstverkauf	6	26 - 85	1.170 - 1.838	1.561
	Weiterveräußerung	1	112	643	
Schöneiche	Weiterveräußerung	11	28 - 131	431 - 1.433	891
Wendisch Rietz (2007 - 2008)	Erstverkauf	9	49 - 90	954 - 1.754	1.370

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

Das Preisniveau beträgt für

- ⇒ Stellplätze in Tiefgaragen                      5.000 - 12.500 € pro Stellplatz
- ⇒ Stellplätze im Freien                                700 - 3.500 € pro Stellplatz

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

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
267	281	206	148	119	89	105	130	168	102	102

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 26 und 271 m<sup>2</sup>, wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> zu finden ist.

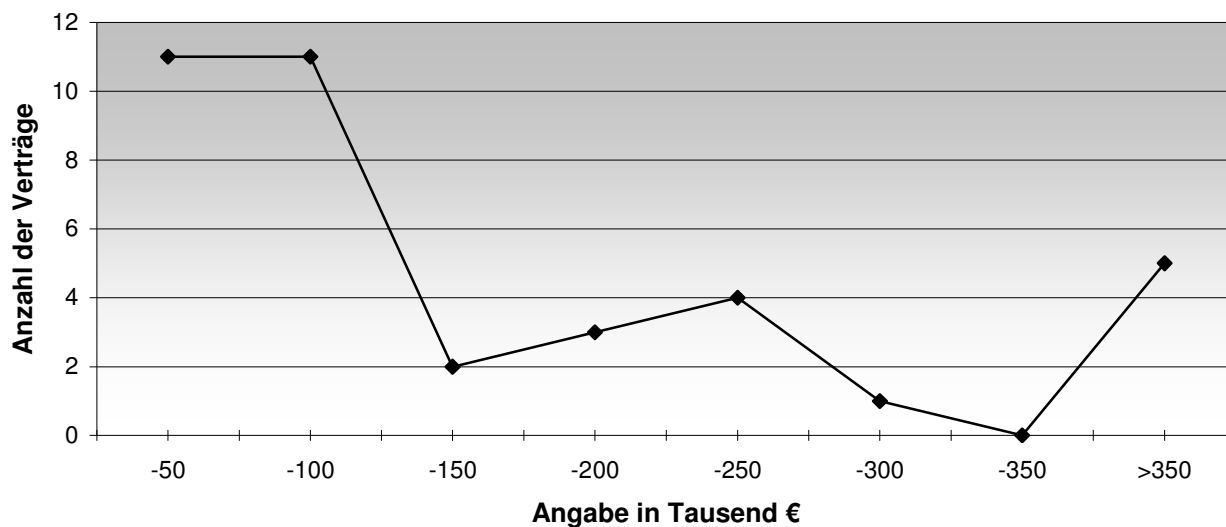
## 9.5 Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 25 Verkäufe von Teileigentum mit Preisen von 700 – 365.000 € registriert.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Umsätze in den Preissegmenten

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



Veräußerungen von Neubauten, die im Zeitraum von 1991 – 2008 errichtet worden sind, wurden im Jahr 2008 nicht registriert.

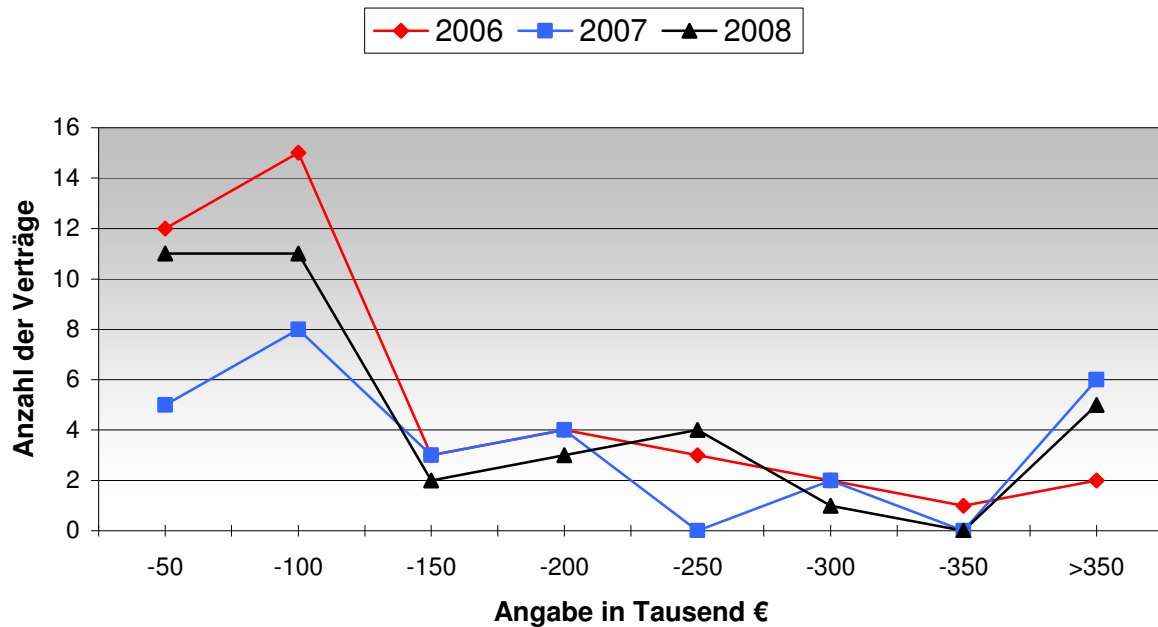
### Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile

Für den Zeitraum ab 2005 wurden die folgenden Werte registriert.

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m<sup>2</sup> WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	< = 1948	100 – 1.034	→	348,- €/m <sup>2</sup> WF
	1949 – 1990	203 – 738	→	450,- €/m <sup>2</sup> WF

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2006 – 2008 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.*

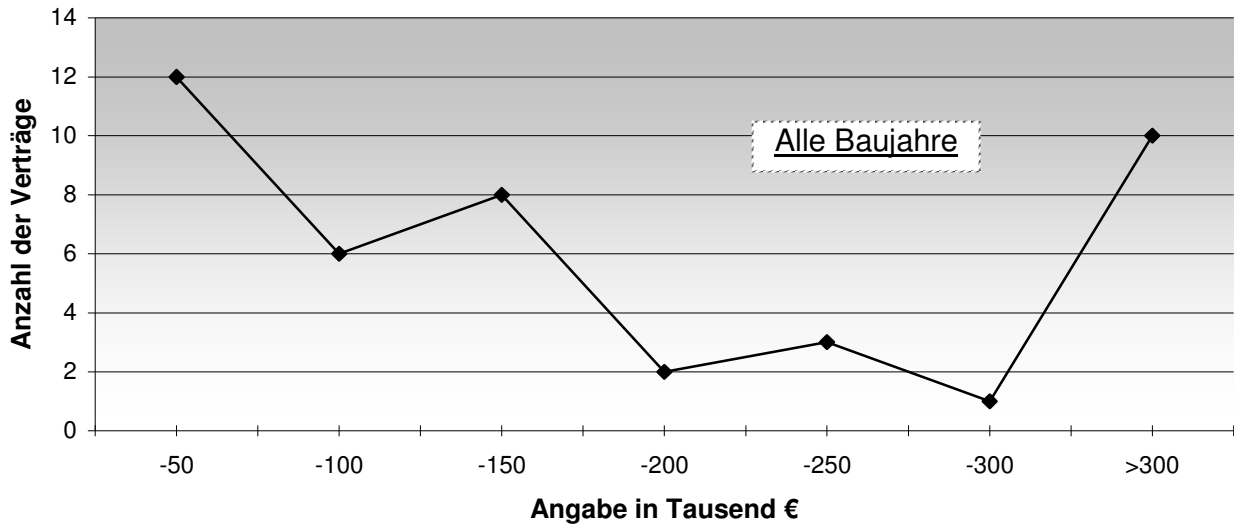
**9.6.3 Marktanpassungsfaktoren**

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

**9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**

**9.7.1 Umsätze in den Preissegmenten**

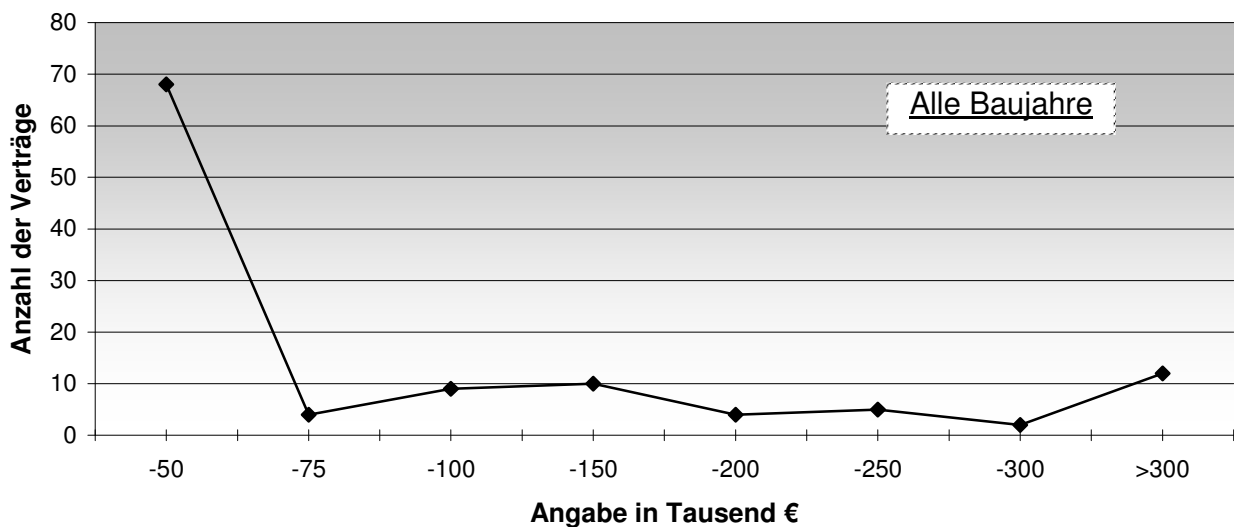
Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



**9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte**

**9.8.1 Umsätze in den Preissegmenten**

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 – 2008 lagen 18 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. 400 – 2.300 m<sup>2</sup>.

Aus 60 Kauffällen von *Verkehrsflächen* ergibt sich das nachfolgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen wurden Preise von 0,10 – 0,56 €/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 – 33 %. 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 ab 2002 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 – 0,77	€/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	0,77	€/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			0,77 – 0,80	€/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		0,77	0,10 – 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 – 40,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Pohlitz	<i>frei vereinbart</i>	30,68 – 40,00	€/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.

Für die Mietdaten des Zeitraumes ab März 2008 sind die Erhebungen und Auswertungen noch nicht abgeschlossen. Die Veröffentlichung dieser Daten erfolgt im Grundstücksmarktbericht 2009.

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</b>		
<b>(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>		
- gute Ausstattung	4,0 – 17,1	
- gute hygienische Bedingungen	Mittelwert = 10,5	
<b>Büroräume</b>		
- gute Ausstattung	5,0 – 13,2	
- Zentralheizung	Mittelwert = 8,4	
- Abgeschlossenheit		
- sanitäre Einrichtungen		
<b>Arztpraxen</b>		
- gute Ausstattung	3,0 – 12,0	
- Zentralheizung	Mittelwert = 7,4	
- 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 – 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 – Juli 2008 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	--
Grünheide		3,8 – 6,9
Heinersdorf	1,7 – 2,7	--
Kolpin	2,46	--
Langewahl	2,0	
Lindenberg	1,5 – 1,7	5,1 – 6,1
Mixdorf		5,5
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	3,2 – 3,5	6,2 – 7,7
Tiefgaragenstellplatz 30 €/Monat		
Schernsdorf	1,79	--
Storkow	2,4 – 4,3	
Wellmitz	1,7 – 3,5	--
Wendisch Rietz	--	5,0 – 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 06 / 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 / 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 gaa@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+05/ 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: info@gemeinde-steinhoefel.com                      Internet: www.gemeinde-steinhoefel.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	140	01.01.09	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	452	01.01.09	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	327	31.01.09	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	386	31.12.08	4,1
Arendorf		Steinhöfel	417	31.12.08	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.024	02.02.09	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	109	01.01.09	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	570	31.12.08	11,2
Beeskow		Beeskow	7.473	10.02.09	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	99	01.01.09	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	994	31.01.09	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	404	31.01.09	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	229	01.01.09	4,9
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	320	01.01.09	11,1
Bornow		Beeskow	210	10.02.09	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	254	01.01.09	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	490	31.12.08	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	225	01.01.09	7,9
Briescht		Tauche	201	31.12.08	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.890	31.01.09	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.510	06.02.09	13,5
Buchholz		Steinhöfel	265	31.12.08	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	548	01.01.09	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	186	31.12.08	19,6
Chossewitz		Friedland	131	31.12.08	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	331	01.01.09	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	121	02.02.09	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	231	31.12.08	31,7
Demnitz		Steinhöfel	294	31.12.08	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	503	31.12.08	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	544	02.02.09	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	54	01.01.09	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	30.333	31.12.08	53,4
Erkner		Erkner	11.531	31.12.08	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	197	31.01.09	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	186	31.12.08	4,2
Friedland		Friedland	710	31.12.08	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	1.040	31.12.08	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.070	31.12.08	63,6
Giesensdorf		Tauche	256	31.12.08	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	528	01.01.09	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	180	01.01.09	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	121	31.12.08	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	191	31.12.08	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	385	31.12.08	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	413	01.01.09	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.465	01.01.09	2,3
Groß – Briesen		Friedland	251	31.12.08	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	144	31.12.08	18,1
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.826	06.02.09	15,3
Groß Muckrow		Friedland	315	31.12.08	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	466	01.01.09	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	168	31.12.08	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.821	03.01.09	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	353	31.12.08	13,0
Günthersdorf		Friedland	173	31.12.08	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.790	03.01.09	40,6
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	716	01.01.09	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	307	31.12.08	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.073	31.12.08	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	143	01.01.09	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	523	01.01.09	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	743	31.01.09	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	211	31.12.08	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.099	03.01.09	22,7
Karras		Friedland	53	31.12.08	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	305	31.12.08	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.09	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	264	03.01.09	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	446	31.12.08	11,2
Klein Muckrow		Friedland	128	31.12.08	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	169	31.12.08	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	176	01.01.09	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	179	10.02.09	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	261	02.02.09	8,7
Kossenblatt		Tauche	479	31.12.08	13,6
Krügersdorf		Beeskow	176	10.02.09	10,2
Kummerow		Friedland	127	31.12.08	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	504	31.12.08	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	830	02.02.09	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	636	01.01.09	6,0
Lebbin	Spreehagen	Spreehagen	s. Markgrafpieske	01.01.09	4,3
Leißnitz		Friedland	391	31.12.08	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	303	31.12.08	23,7
Lindenberg		Tauche	804	31.12.08	13,1
Lindow		Friedland	98	31.12.08	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	31.01.09	4,4
Markgrafpieske	Spreehagen	Spreehagen	816	01.01.09	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	241	31.12.08	16,7
Mittweide		Tauche	158	31.12.08	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	963	31.12.08	13,0
Möbiskruge	Neuzelle	Neuzelle	369	01.01.09	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	264	03.01.09	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.439	31.12.08	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	284	02.02.09	6,6
Neu Zittau	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.422	01.01.09	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.09	36,3
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	325	01.01.09	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	442	31.12.08	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.235	01.01.09	16,8
Niewisch		Friedland	161	31.12.08	9,5
Oegeln		Beeskow	207	10.02.09	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen	31.12.08	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	191	01.01.09	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	239	31.01.09	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	463	02.02.09	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	350	01.01.09	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	255	31.12.08	5,3
Pieskow		Friedland	178	31.12.08	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	648	31.01.09	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	471	31.12.08	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	143	10.02.09	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf	02.02.09	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	308	31.12.08	26,9
Ranzig		Tauche	384	31.12.08	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	341	01.01.09	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.978	01.01.09	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	729	02.02.09	8,8
Reudnitz		Friedland	109	31.12.08	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	123	31.12.08	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	712	31.12.08	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch	31.12.08	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	109	01.01.09	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch	31.12.08	5,3
Schadow		Friedland	145	31.12.08	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	495	31.12.08	33,6
Schneeberg		Beeskow	195	10.02.09	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.160	01.02.09	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	176	31.12.08	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	68	31.12.08	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	124	31.12.08	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	150	01.01.09	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	272	31.12.08	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	296	31.01.09	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	628	03.01.09	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.580	01.01.09	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	534	31.12.08	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	369	01.01.09	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.799	31.12.08	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	118	01.01.09	5,2
Stremmen		Tauche	245	31.12.08	6,0
Tauche		Tauche	433	31.12.08	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	192	31.12.08	12,8
Trebatsch		Tauche	606	31.12.08	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	465	31.12.08	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	180	01.01.09	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	802	06.02.09	5,8
Weichensdorf		Friedland	219	31.12.08	8,0

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	912	01.01.09	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.453	02.02.09	25,1
Werder		Tauche	107	31.12.08	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.392	06.02.09	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	193	31.01.09	12,3
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	129	01.01.09	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	61	31.12.08	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	7.725	01.01.09	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf	31.12.08	3,6
Zeust		Friedland	117	31.12.08	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.631	06.02.09	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

Hentschel, Michael

Petruschke, Heinz-Peter

Stanislawski, Peter

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

„Nur wenige Geister kümmern sich darum,  
die Frage zu prüfen, bevor sie die Antwort liefern.“

(Paul Valéry)

**Beeskow**

**Februar 2009**

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