

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

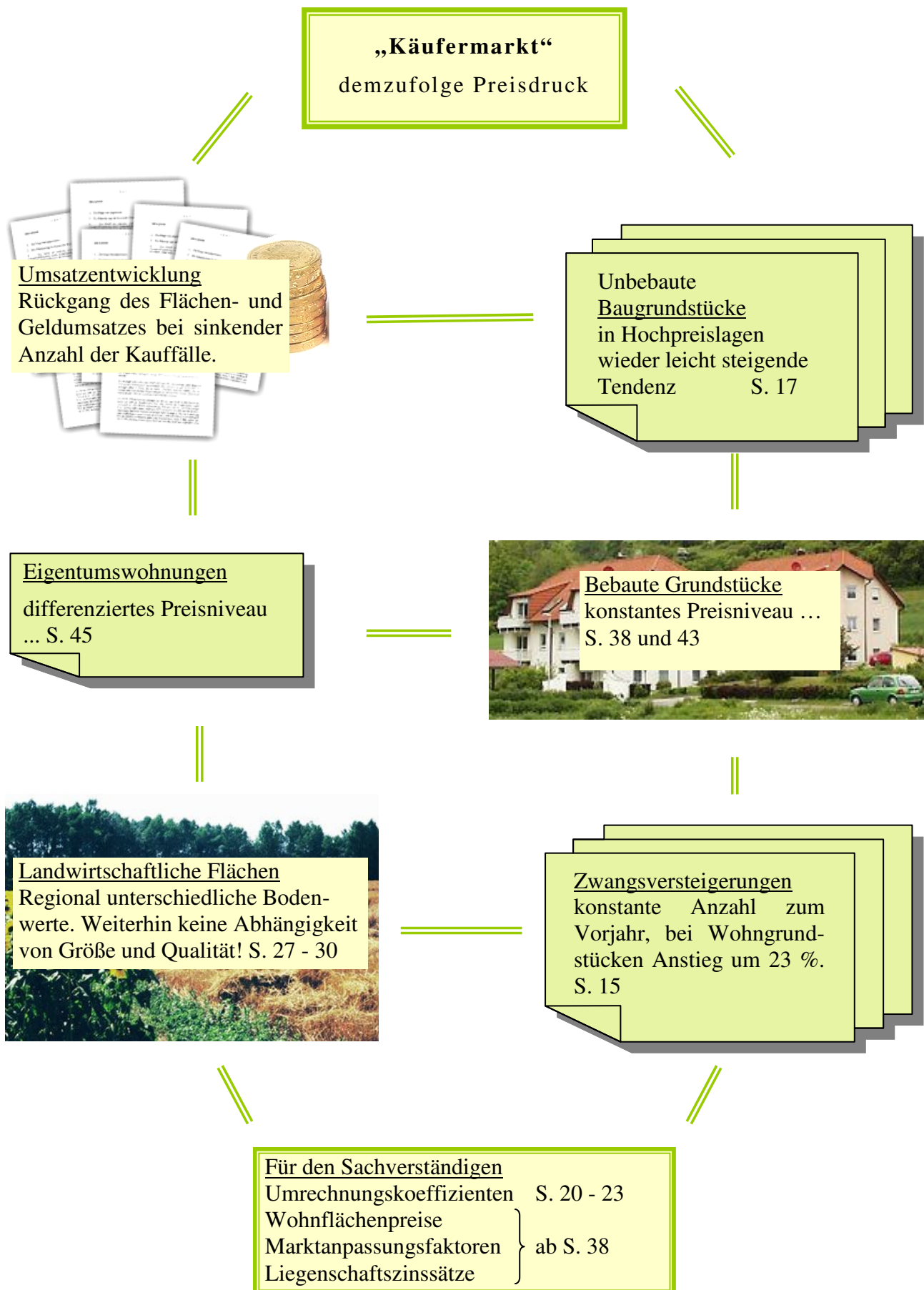
2009

INHALTSVERZEICHNIS

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	4
2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes.....	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht.....	5
4. Übersicht über die Umsätze	9
4.1 Vertragsvorgänge	10
4.2 Geldumsatz.....	12
4.3 Flächenumsatz.....	13
4.4 Halbjahresumsätze	14
4.5 Zwangsversteigerungen.....	15
5. Bauland	16
5.1 Allgemeines.....	16
5.2 Individueller Wohnungsbau	17
5.2.1 Preisniveau	17
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	17
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	20
5.2.4 Flächengrößen	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
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	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
6.2.5 Unland	31
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	31
7. Sonstige unbebaute Grundstücke.....	32
8. Bodenrichtwerte	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	35

9. Bebaute Grundstücke.....	36
9.1 Allgemeines.....	36
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	36
9.2.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	36
9.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	38
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren.....	39
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
9.3.3 Liegenschaftszinssatz.....	45
9.4 Wohnungseigentum.....	45
9.4.1 Preisniveau.....	45
9.5 Teileigentum.....	47
9.6 Mehrfamilienhäuser.....	47
9.6.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	47
9.6.2 Liegenschaftszinssätze.....	48
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren.....	48
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	49
9.7.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	49
9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	49
9.8.1 Umsätze in den Preissegmenten.....	49
9.9 Sonstige bebaute Objekte.....	50
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	50
10.1 Nutzungsentgelte.....	50
10.2 Mieten.....	53
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses.....	58
Anhang.....	59
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	59
Städte, Ämter und Gemeinden LOS.....	60
Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS.....	62
Mitglieder des Gutachterausschusses LOS.....	67
Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis).....	68

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 19. 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, welche jetzt als DVD erscheint, 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 Landkreis Oder-Spree hat eine Fläche von 2.242,9 km² und erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 38 Gemeinden mit insgesamt 185.646 Einwohnern an, Quelle LOS Statistik - Stichtag 30. Juni 2009.

Verwaltungseinheiten, Einwohnerzahlen und Flächen sind auf den Seiten 61 - 68 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. 270 km erschließen den Kreis für den gewerblichen- und den Individualverkehr.

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

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

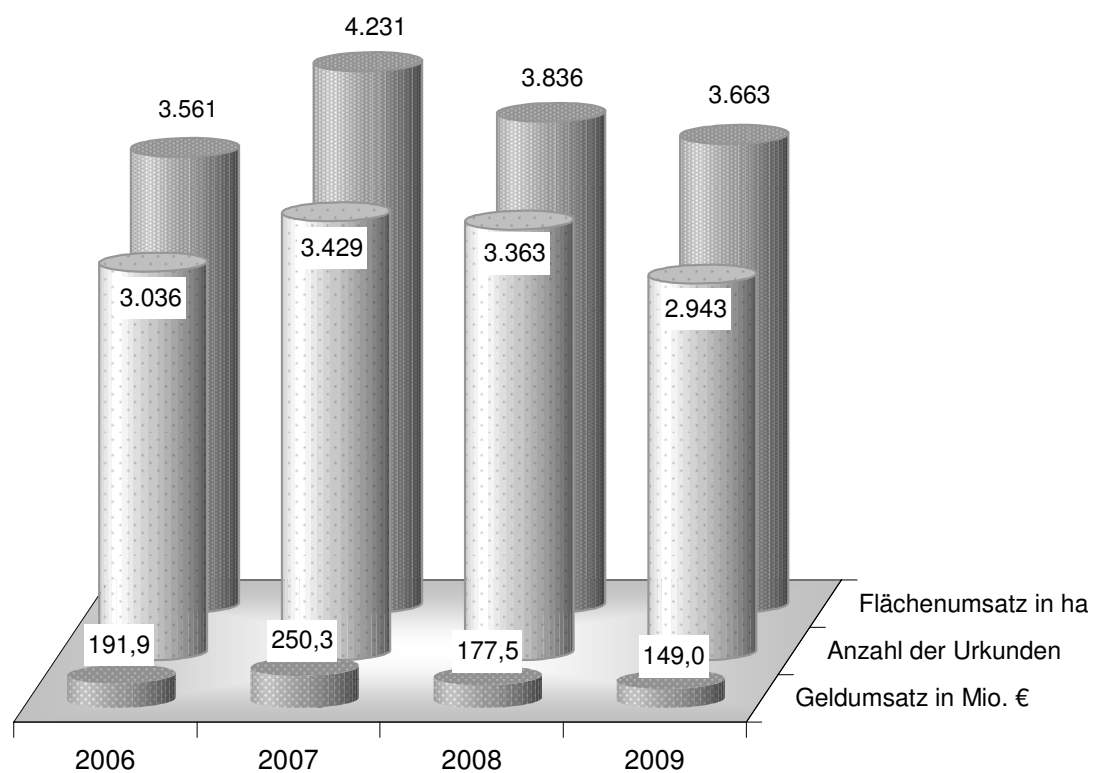
Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

Regionstyp	Gemarkung		Fläche in km²
Landkreis Oder-Spree			ges. 2.242,9
Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes zu Berlin	Braunsdorf Erkner, Stadt Fürstenwalde, Stadt Gosen Grünheide Hangelsberg Hartmannsdorf Kagel Kienbaum	Lebbin Markgrafpieske Mönchwinkel Neu Zittau Rauen Schöneiche b. Bln. Spreeau Spreehagen Woltersdorf	
Mittelzentren außer Fürstenwalde	Beeskow, Stadt Eisenhüttenstadt, Stadt		
Randlagen zu Mittelzentren	Berkenbrück Birkholz Bornow Diehlo Fünfeichen Kohlsdorf Krügersdorf Langewahl Lawitz	Neuendorf i. S. Oegeln Petersdorf b. Sa. Pohlitz Radinkendorf Schneeberg Trebus Vogelsang	
Fremdenverkehrsorte	Bad Saarow-Pieskow Diensdorf Groß-Lindow Müllrose, Stadt Niewisch	Pieskow Radlow Storkow, Stadt Wendisch Rietz	
Kleinstädte / Amtsgemeinden	Brieskow-Finkenheerd Briesen (Mark) Friedland, Stadt Görzig	Kersdorf Neuzelle Steinhöfel Tauche	
Dörfer	alle übrigen		

4. Übersicht über die Umsätze

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

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2006	3.036	3.561	191,9
2007	3.429	4.231	250,3
2008	3.363	3.836	177,5
2009	2.943	3.663	149,0



4.1 Vertragsvorgänge

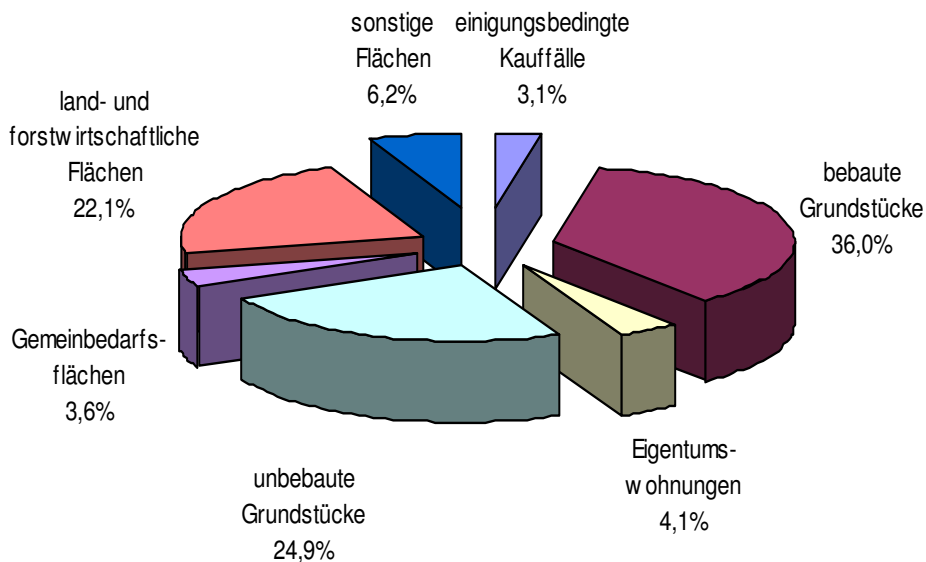
Im Berichtszeitraum 2009 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.943 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 395 dieser Verträge (13 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen, Übertragungen oder ungewöhnliche Verhältnisse handelte.

Die 2.548 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

- unbebaute Bauflächen
- bebaute Grundstücke
- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Eigentumswohnungen
- Gemeinbedarfsflächen
- sonstige Flächen
- einigungsbedingte Kauffälle

zugeordnet und ausgewertet.

Es ergeben sich folgende Anteile:



Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2000 – 2009.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	einigungsbedingte Kauffälle
2000	3.412	1.976	949	206	281
2001	3.180	1.786	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
2009	2.548	1.449	916	105	78

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.

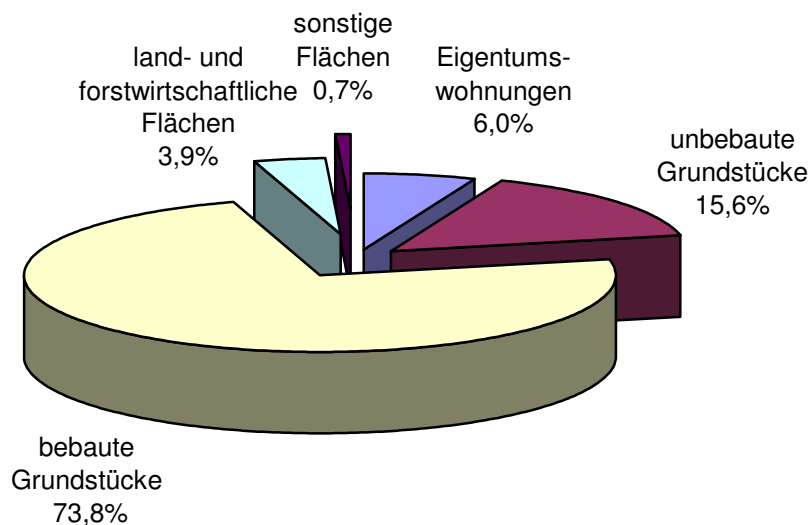
Auf die einzelnen Regionen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<i>Region</i>	<i>Anzahl in %</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	34,5
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	8,8
Randlage zu den Mittelzentren	6,0
Orte mit Fremdenverkehr	15,2
Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,0
Dörfer	30,5

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 149,0 Millionen € umgesetzt.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



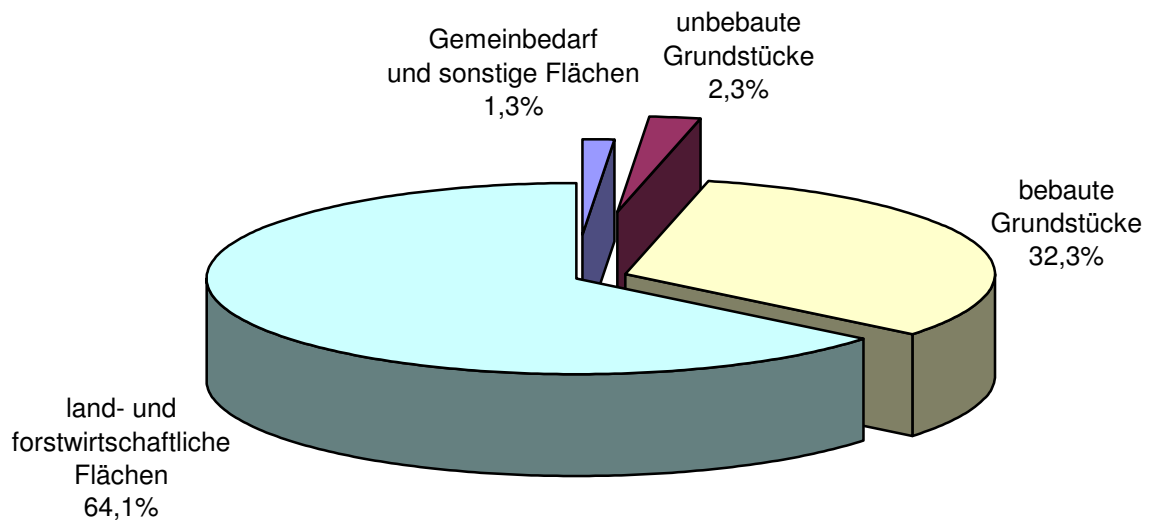
Die Zuordnung zu den Regionen:

<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	50,0
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	8,7
Randlage zu den Mittelzentren	4,1
Orte mit Fremdenverkehr	19,4
Kleinstädte / Amtsgemeinden	2,5
Dörfer	15,3

4.3 Flächenumsatz

Im Verlaufe des Jahres 2009 wechselten 3.663 ha Grundstücksfläche den Eigentümer.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

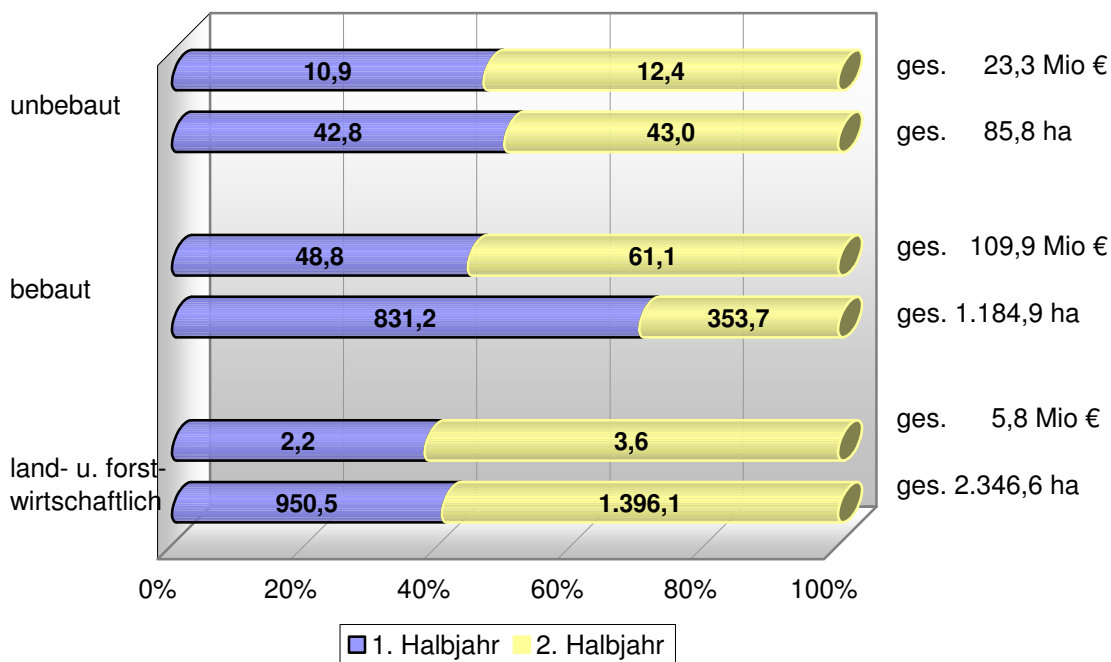


Die Zuordnung zu den Regionen:

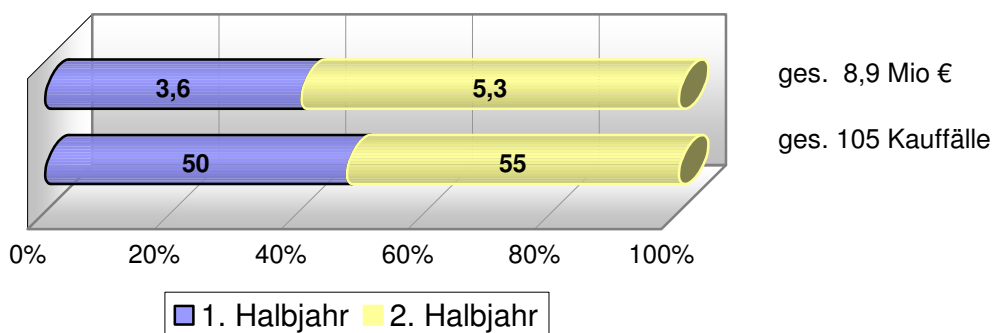
<i>Region</i>	<i>% des Gesamtumsatzes</i>
Engerer Verflechtungsraum zu Berlin	5,2
Mittelzentren (Beeskow, Eisenhüttenstadt)	3,7
Randlage zu den Mittelzentren	9,0
Orte mit Fremdenverkehr	9,5
Kleinstädte / Amtsgemeinden	3,2
Dörfer	69,4

4.4 Halbjahresumsätze

unbebaute, bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

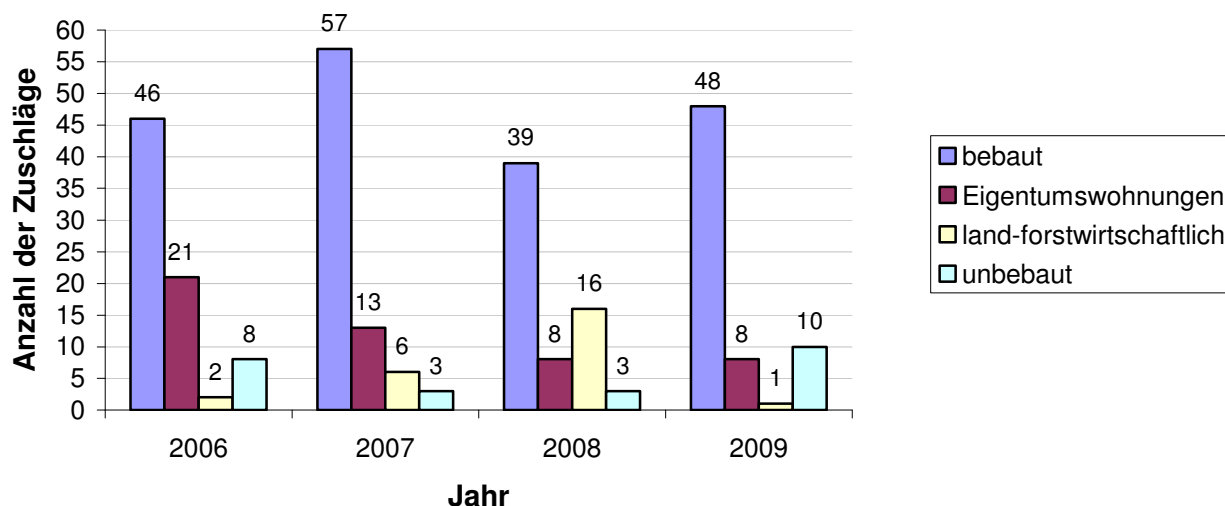


Eigentumswohnungen



4.5 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) für das Geschäftsjahr 2009 Beschlüsse über 67 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2008 bleibt die Anzahl konstant. In den Jahren 2006 bis 2009 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 2009		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaut	10	6 % - 156 %	70 %
bebaut	43 (48)*	3 % - 105 %	52 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	27	17 % - 105 %	57 %
Wochenendhäuser	3	--	69 %
Mehrfamilienhäuser	3	33 % - 100 %	69 %
Gewerbeobjekte	10	3 % - 96 %	45 %
Eigentumswohnungen	8	50 % - 82 %	62 %
land- u. forstwirtschaftlichen Flächen	1	--	62 %

* infolge fehlender Ausweisung des zugrunde liegenden Verkehrswertes sind nur 43 von 48 Fällen auswertbar

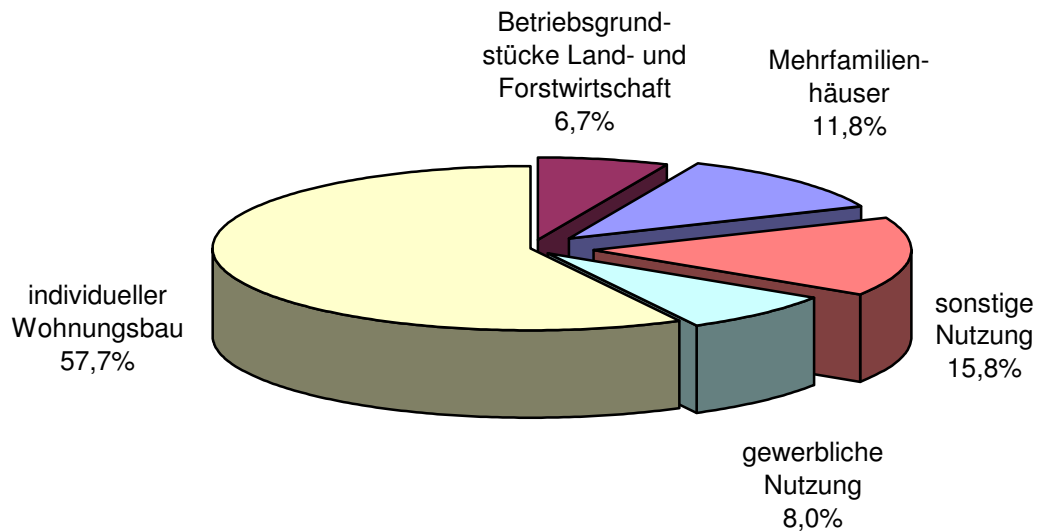
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zum Vorjahr:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2008	629	125,8 ha	26,5 Mio. €
2009	669	85,8 ha	23,3 Mio. €

Selbständige baureife Grundstücke der Teilmärkte im Berichtszeitraum:



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

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

Baugrundstücke	Individueller Wohnungsbau €/m ² Grundstücksfläche		
	Spanne		arithm. Mittel
	Min	Max	
Verflechtungsraum Berlin	11	272	65
Mittelzentren	26	78	55
Randlage zu Mittelzentren	8	46	36
Orte mit Fremdenverkehr	5	180	67
Kleinstädte / Amtsgemeinden	21	51	39
Dörfer	5	43	16

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit den vorliegenden Indexreihen werden die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt der unbebauten Bauflächen dargestellt.

Außer der Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes ermöglichen Indexreihen die Umrechnung, zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlter Kaufpreise, auf einen Stichtag.

Die Indexreihen wurden mit der Programmkomponente „Indexreihenermittlung“, des vom Gutachterausschuss verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“, ermittelt, dabei wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- ⇒ gemischte Bauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2000 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2000 – 2009

Folgende Regionstypen werden unterschieden:

- 1) berlinnaher Raum
(Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Gosen, Grünheide)
- 2) Mittelzentren
(Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde)
- 3) gemischte Bauflächen mit Bodenwerten von 15,- bis 50,- €/m²
- 4) Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15,- €/m²

1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle:	440
Kaufpreisniveau:	50 – 120 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index	Anzahl
2000	100,0	49
2001	95,3	45
2002	88,4	47
2003	82,1	38
2004	75,2	39
2005	75,6	62
2006	70,3	39
2007	68,5	45
2008	67,0	35
2009	73,1	41

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle:	363
Kaufpreisniveau:	20 – 150 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Jahr	Index	Anzahl
2000	100,0	51
2001	88,5	54
2002	88,4	65
2003	88,7	39
2004	73,3	25
2005	70,7	34
2006	74,6	24
2007	75,3	23
2008	69,7	25
2009	66,1	23

3) gemischte Bauflächen

Anzahl der Kauffälle: 418
 Kaufpreisniveau: 15 – 50 €/m²
 Grundstücksgrößen: 600 – 1.300 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index	Anzahl
2000	100,0	72
2001	107,9	61
2002	103,0	57
2003	105,0	34
2004	100,9	47
2005	102,2	33
2006	98,4	33
2007	88,3	32
2008	79,7	24
2009	92,5	25

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 163
 Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
 Grundstücksgrößen: 500 – 1.500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Index	Anzahl
2000	100,0	38
2001	88,0	22
2002	76,8	34
2003	81,8	23
2004	83,4	13
2005	90,8	9
2006	74,2	7
2007	79,9	7
2008	82,6	4
2009	63,1	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 nicht den gutachterlichen Sachverstand ersetzen.

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	< 15,- €/m ²
	Auswerteperitraum:	2004 – 2009
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	44 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,60

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,48
600	1,35
700	1,24
800	1,15
900	1,07
1.000	1,00
1.100	0,94
1.200	0,88
1.300	0,83
1.400	0,79
1.500	0,74
1.600	0,70
1.700	0,67
1.800	0,63
1.900	0,60
2.000	0,57

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	15 – 30,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2004 – 2009
	untersuchte Grundstücksgröße:	500 – 2.000 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	1.000 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	124 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,30

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,24
600	1,16
700	1,10
800	1,06
900	1,03
1.000	1,00
1.100	0,98
1.200	0,96
1.300	0,94
1.400	0,93
1.500	0,92
1.600	0,91
1.700	0,90
1.800	0,89
1.900	0,88
2.000	0,88

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	31 – 50,- €/m²
	Auswerteperitraum:	2004 – 2009
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 1.500 m ²
	mittlere GrundstücksgroÙe	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	289 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,46

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,30
500	1,20
600	1,12
700	1,05
800	1,00
900	0,95
1.000	0,92
1.100	0,88
1.200	0,85
1.300	0,82
1.400	0,80
1.500	0,78

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	51 – 64,- €/m²
	Auswerteperitraum:	2004 – 2009
	untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 1.200 m ²
	mittlere GrundstücksgroÙe	750 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	95 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,05

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

Selektion:	Bodenrichtwertniveau:	65 – 100,- €/m²
	Auswertezeitraum:	2004 – 2009
	untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 1.200 m ²
	mittlere Grundstücksgröße	800 m ²
	beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei (BauGB)
	Stichprobenumfang:	249 Kauffälle
	Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis):	0,44

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
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	0,81

Berechnungsbeispiel:

- Vergleichsobjekt mit 600 m² Grundstücksgröße und einem Bodenpreis von 45,- €/m²
- Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.400 m² großes Bewertungsobjekt

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,12 (lt. Tabelle)
 Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 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

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.

Ort / Ortsteil		Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Alt Golm	2005 - 2009	580	1.000	730
Beeskow	2006 - 2009	320	1.200	630
Berkenbrück	2006 - 2009	400	1.400	800
Brieskow-Finkenheerd	2006 - 2009	370	1.000	730
Eisenhüttenstadt	2006 - 2009	150	1.200	600
Erkner	2006 - 2009	320	1.300	730
Fünfeichen	2006 - 2009	200	800	660
Fürstenwalde - Nord	2006 - 2009	150	1.200	710
„ - Südwest	2006 - 2009	150	1.300	680
Gosen	2006 - 2009	250	1.200	670
Grünheide	2006 - 2009	380	1.300	850
Hartmannsdorf	2006 - 2009	500	1.200	770
Kummersdorf	2006 - 2009	440	1.400	900
Müllrose	2006 - 2009	200	1.300	700
Neuzelle	2006 - 2009	460	1.200	620
Rauen (Ortslug)	2006 - 2009	450	1.200	830
Schernsdorf	2006 - 2009	620	1.400	930
Spreenhagen (W*)	2006 - 2009	540	720	630
Storkow	2006 - 2009	300	1.400	720
Wendisch Rietz (M*)	2006 - 2009	440	1.200	770

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.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Auswertung von 69 Kauffällen des Zeitraumes 2007 – 2009 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	15	2 – 21	9
2 = qualifizierte Bauerwartung	26	4 – 69	27
3 = Rohbauland	28	12 – 82	50

Unter 1 sind die Kauffälle ausgewertet, welche auf Grund ihrer Situation 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 2008 – 2009 registrierten 26 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. 70 %**. Die Aussage gilt nicht für Bereiche deren Bodenrichtwerte auch durch die Lage am Wasser begründet sind.
- Für *Sportplätze, Freizeiteinrichtungen und Touristikflächen* registrierte der Gutachterausschuss aus den Verkäufen der Jahre 2004 – 2009 Preise von 1 – 19 % vom Bauland für Flächengrößen in der Spanne von 160 – 124.000 m². Der Mittelwert ergibt sich zu **7 %** vom Baulandwert.
- Für *Ver- und Entsorgungseinrichtungen* wurden 15 Kauffälle des Zeitraumes 2008 – 2009 mit Bodenpreisen von **0,01 – 25,00 €/m²** ausgewertet.
- Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und sonstiger Flächen für *Windkraftanlagen* wurden Kaufpreise von **0,18 – 6,70 €/m²** für den Zeitraum 2005 – 2009 registriert.

- Nach Auswertung der Kauffälle von *Eckgrundstücken* des Zeitraumes 2008 – 2009 ergibt sich das Bodenpreisniveau im Verhältnis zum Bodenrichtwert für Bauland in der Spanne von 29 – 128 %. Der Mittelwert liegt bei **88 %** vom Bodenrichtwert für Bauland. Die Auswertung ergab keine signifikanten Abhängigkeiten.
- Kauffälle von *Arrondierungsflächen*, ohne Zukäufe von Wassergrundstücken, wurden im Zeitraum 2008 – 2009 bei Flächengrößen von 50 – 400 m² mit einem Wert von 9 – 161 % des Baulandwertes registriert. Der Mittelwert liegt bei **77 %** vom Bodenrichtwert für Bauland. Die Auswertung ergab keine signifikanten Abhängigkeiten.

5.7 Erbbaurechte

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Erbbauverträge registriert:

Jahr	Anzahl - unbebaut	Anzahl - bebaut
2005	22	2
2006	8	5
2007	11	3
2008	11	7
2009	22	12

Die Flächen der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke lagen 2008 – 2009 zwischen 400 und 3.700 m², wobei die zur Doppelhaus- oder Eigenheimbebauung vergebenen Grundstücke Größen von 500 – 750 m² haben.

Für die geplante Nutzung der Grundstücke als Eigenheimstandort wurde 2008 – 2009 eine Spanne des Erbbauzinses von 4,0 – 4,5 % ermittelt. Der überwiegende Teil liegt bei 4,0 %.

Bei gewerblicher Nutzung lag der Erbbauzins im Zeitraum 2007 – 2009 für unbebaute Bauflächen bei 4,0 – 6,1 % und für bebaute Grundstücke bei 5,0 – 7,0 %.

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

Laufzeit der Verträge:	bei Wohnbebauung	⇒	60 – 99 Jahre
	bei gewerblicher Nutzung	⇒	30 – 99 Jahre
	bei sozialer Nutzung	⇒	30 – 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

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum 2009 einen großen Anteil der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Von den 655 getätigten Kauffällen wurden 47 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.

Die verbleibenden 608 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 275 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- 142 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 191 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	
2003	636,4 ha	→ 1,2 Mio. €	1.061,5 ha	→ 1,1 Mio. €
2004	849,7 ha	→ 1,4 Mio. €	1.170,0 ha	→ 1,1 Mio. €
2005	884,1 ha	→ 1,8 Mio. €	1.181,5 ha	→ 1,2 Mio. €
2006	763,2 ha	→ 1,5 Mio. €	1.209,0 ha	→ 1,2 Mio. €
2007	1.359,8 ha	→ 2,8 Mio. €	826,4 ha	→ 1,0 Mio. €
2008	1.763,0 ha	→ 4,3 Mio. €	886,3 ha	→ 2,1 Mio. €
2009	1.259,1 ha	→ 3,3 Mio. €	427,8 ha	→ 0,9 Mio. €

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

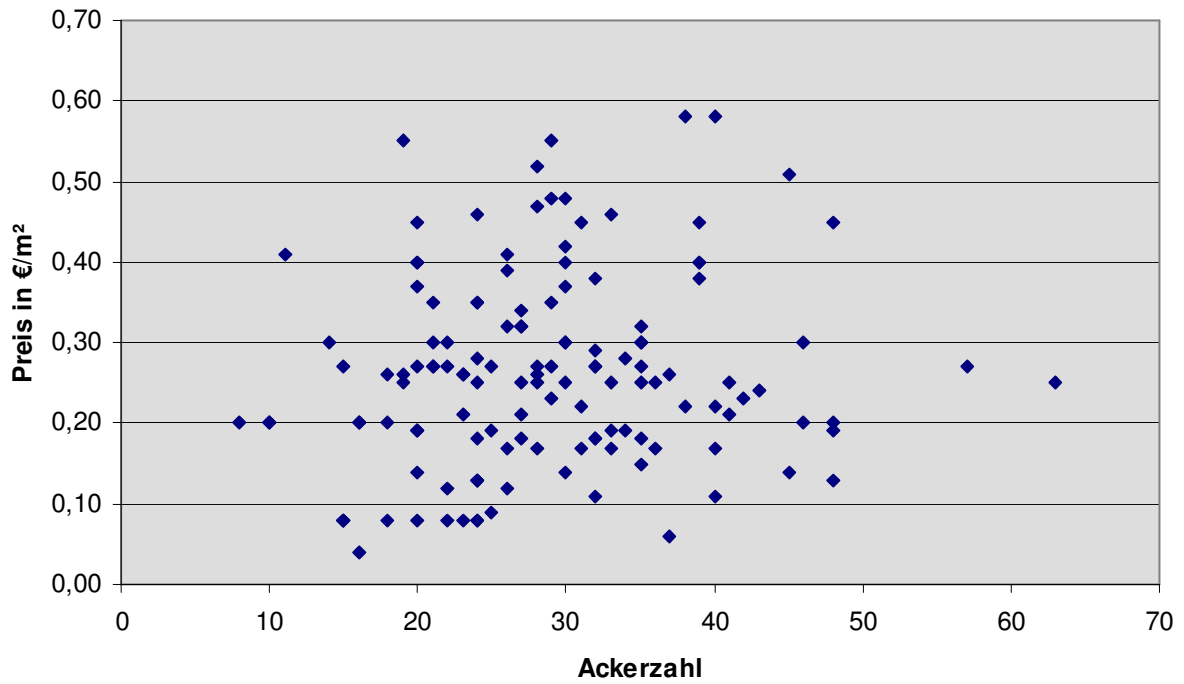
Aus den Kauffällen des Jahres 2009 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau:

- für **Ackerland** 0,04 – 0,64 €/m² ➤ bei Ackerzahlen von 8 – 63
- für **Grünland** 0,01 – 0,50 €/m² ➤ bei Grünlandzahlen von 14 – 51

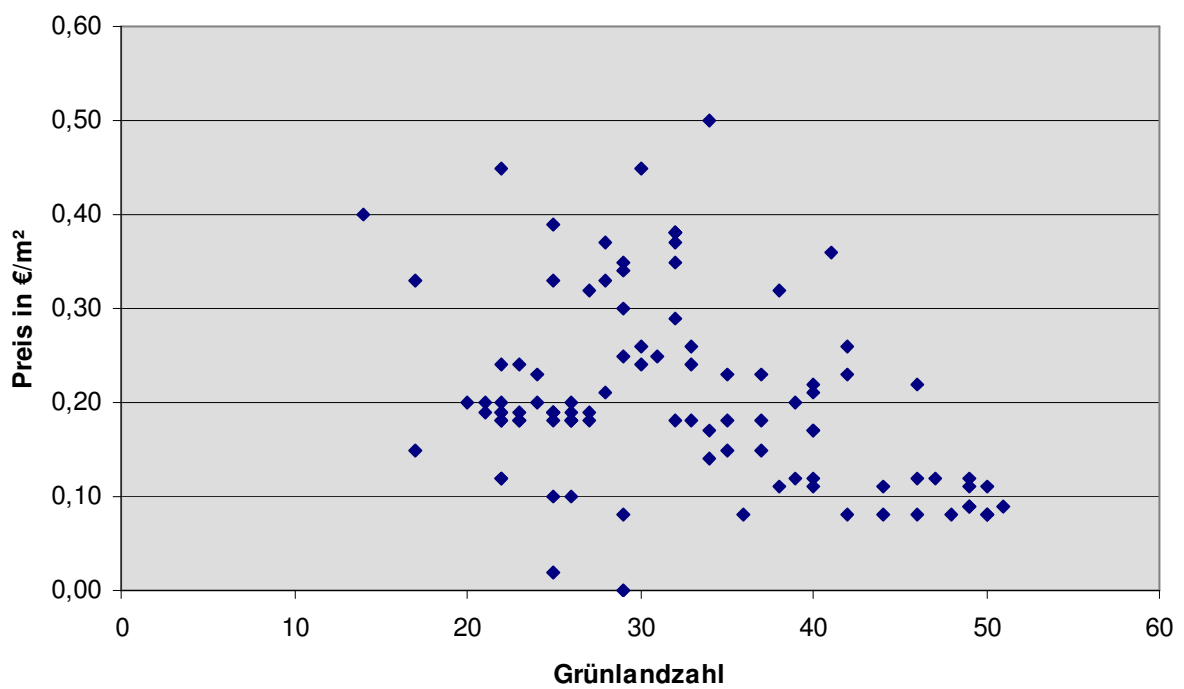
Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in der Tabelle auf der Seite 30 und in der Bodenrichtwertkarte auf DVD ausgewiesen.

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

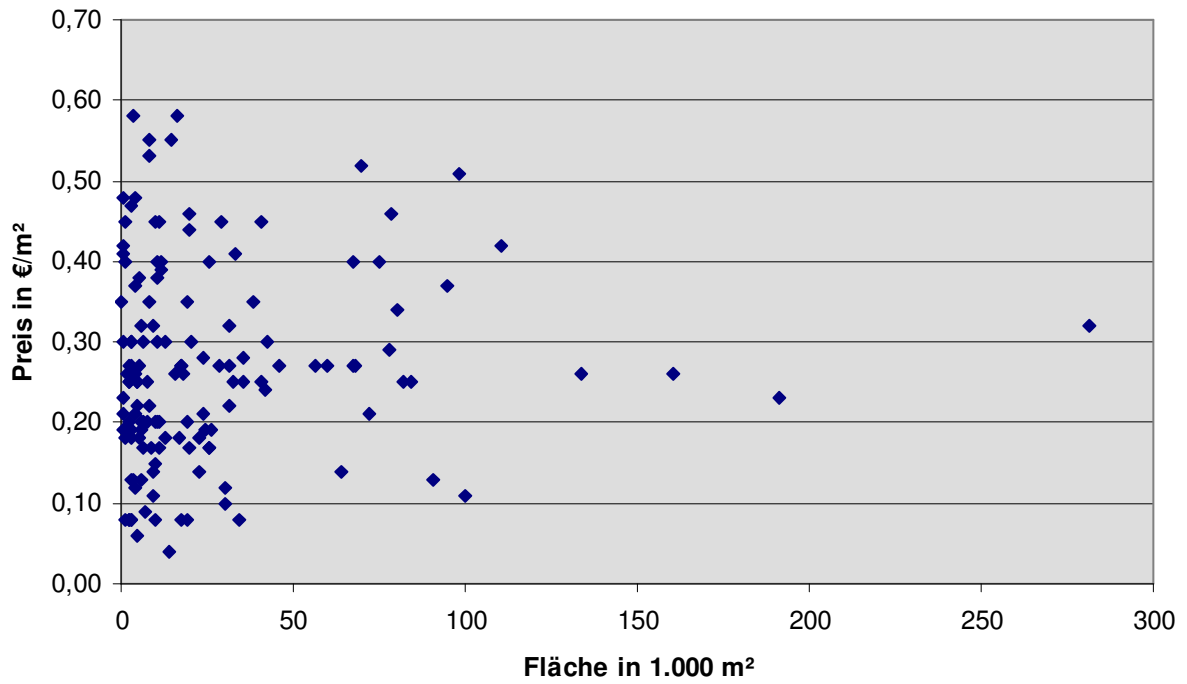
Abhängigkeit Preis / Ackerzahl



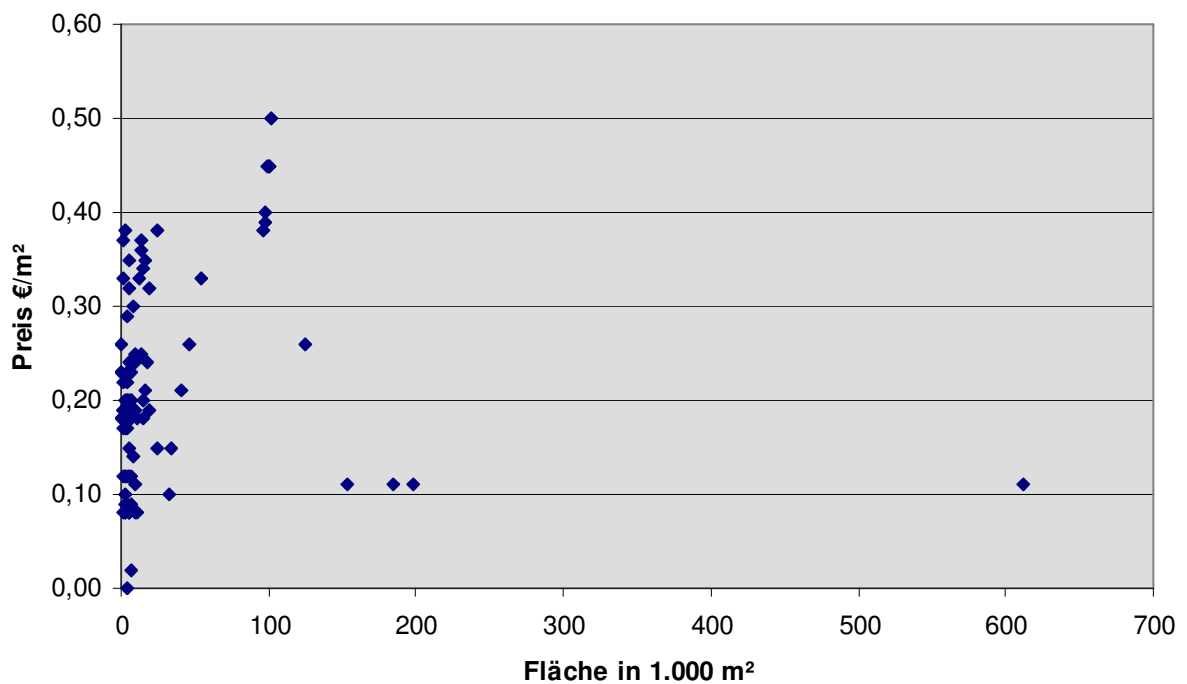
Abhängigkeit Preis / Grünlandzahl



Abhängigkeit Preis / Ackerfläche



Abhängigkeit Preis / Grünlandfläche



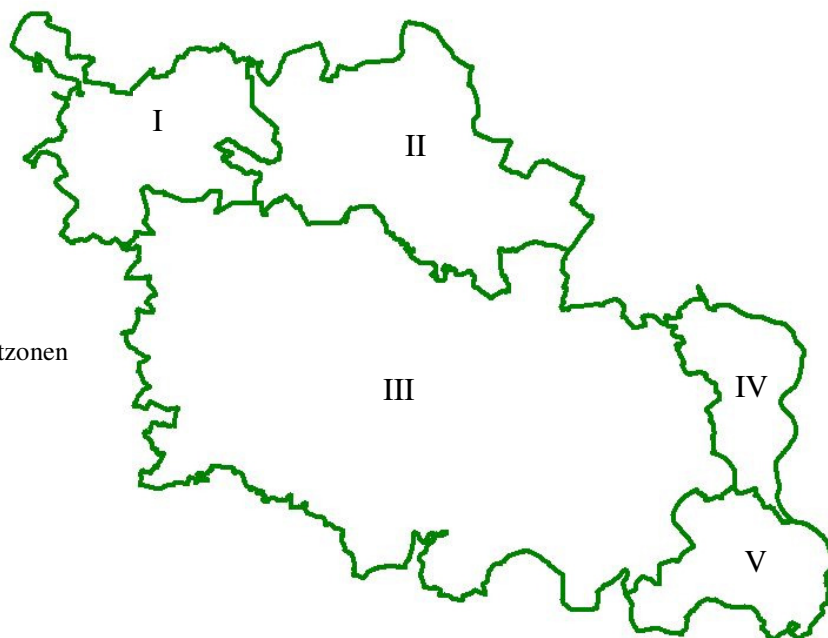
Preisentwicklung

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zeitraum 2008 – 2009 wurden jeweils zum Stichtag 1. Januar folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker	
	2009	2010
I	0,27 €/m ²	0,39 €/m ²
II	0,27 €/m ²	0,32 €/m ²
III	0,27 €/m ²	0,26 €/m ²
IV	0,17 €/m ²	0,23 €/m ²
V	0,12 €/m ²	0,12 €/m ²

Zone	Bodenrichtwert Grünland	
	2009	2010
I	0,23 €/m ²	0,23 €/m ²
II	0,23 €/m ²	0,26 €/m ²
III	0,24 €/m ²	0,24 €/m ²
IV	0,09 €/m ²	0,11 €/m ²
V	0,09 €/m ²	0,10 €/m ²

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 – 2009 wurden 37 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 €/m².

➔ Werkstätten/Wirtschaftshöfe	1,50 – 8,00 €/m ²
➔ Schweinestallanlagen	1,00 – 3,75 €/m ²
➔ Rinderstallanlagen	1,28 – 6,75 €/m ²
➔ Geflügelstallanlage	2,50 €/m ²
➔ Biogasanlagen	0,86 – 5,73 €/m ²
➔ Gebäudenebenflächen	0,44 – 0,83 €/m ²

6.2.4 Begünstigte Flächen

Für begünstigte Flächen (WertV § 4) wurden 27 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag hier bei 0,24 – 1,62 €/m²

Kaufpreismittel ➤ **0,88 €/m²**

6.2.5 Unland

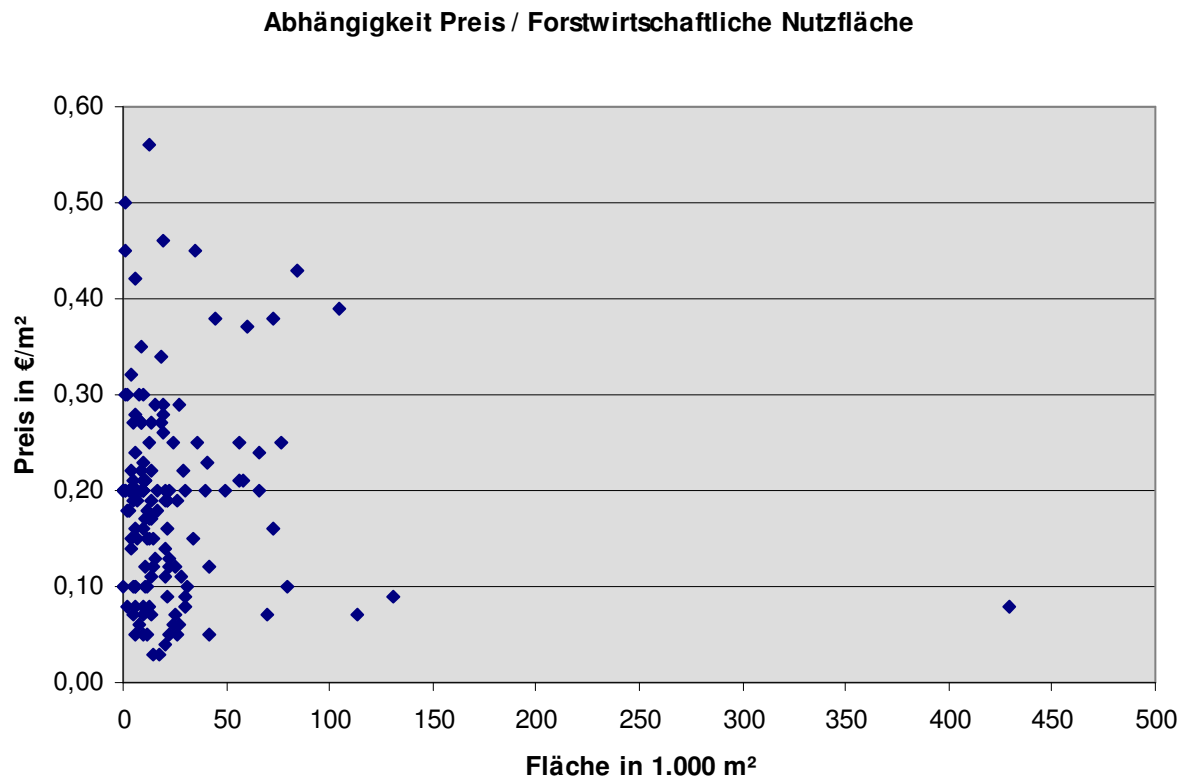
Im Zeitraum 2008 – 2009 wurden, für dem Unland zuzurechnende Flächen, 31 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,02 – 0,18€/m², der Mittelwert beträgt **0,08 €/m²**.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Jahres 2009 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,03 – 0,56 €/m², einschließlich Aufwuchs.

Zone (siehe Seite 30)	I	II	III	IV	V
Bodenrichtwert	0,16 €/m ²	0,26 €/m ²	0,20 €/m ²	0,12 €/m ²	0,15 €/m ²

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



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

▫ Hausnahes Gartenland

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

➤ *städtischen Bereich* aus 51 Kauffällen (2008 – 2009)

mit 4 – 35 % vom Baulandwert,

der Mittelwert liegt bei **15 %**.

➤ *ländlichen Bereich* aus 52 Kauffällen (2009)

mit 2 – 36 % vom Baulandwert,

der Mittelwert liegt bei **16 %**.

- Für die zur *Fischzucht dienenden Gewässer* lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2006 – 2009 zwischen **0,03 und 0,60 €/m²**.
- Das Preisniveau für *ökologische Ausgleichsflächen* lag im Zeitraum 2005 – 2009 bei **0,10 – 0,78 €/m²**.
- Im Zeitraum 2007 – 2009 wurden 14 Kauffälle für *Gewässerflächen* registriert. Für Flächengrößen von 0,04 – 6,7 ha lag das Preisniveau bei **0,03 – 1,00 €/m²**.
- Nach Auswertung des Zeitraumes ab 1995 zeichnet sich das Preisniveau, ohne den Wert des Bodenschatzes, für *Kiesabbauflächen* mit **0,30 – 1,66 €/m²** und für *Sandabbauflächen* mit **0,10 – 0,20 €/m²** ab.
- Für *Golfplatzflächen* wurden für den Zeitraum ab 1996 Preise von **0,40 – 3,00 €/m²** registriert.
- Das erzielte Bodenpreisniveau von *Dauerkleingärten* lag im Auswertzeitraum 2009 bei **0,05 – 9,37 €/m²**. Die zugehörigen Flächen liegen bei 350 – 3.200 m².
- Die Preisspanne bei Käufen für *öffentliche Grünanlagen* ergibt sich aus Kauffällen des Zeitraumes 2008 – 2009 zu 0,21 – 6,25 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich die Preisspanne von 1 – 16 %, mit einem Mittelwert von **5 %**.
- Die 10 Kauffälle von *Friedhofsflächen* lagen im Zeitraum ab 1996 bei 0,26 – 3,84 €/m². In Abhängigkeit vom Bauland ergibt sich ein Mittelwert von **8 %**.
- *Arrondierungsflächen* für Deponieerweiterungen, Recyclinganlagen, bisher land- und forstwirtschaftliche Flächen, wurden im Zeitraum ab 2000 mit Preisen von **0,30 – 2,20 €/m²** registriert.
- Für den *Ausbau der Deiche* an Oder und Neiße wurden ab 2003 43 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,08 – 0,39 €/m² bei einem Mittelwert um **0,18 €/m²**. Bei Inanspruchnahme von Flächen des hausnahen Gartenlandes und unmittelbar an die Ortslage grenzender Flächen der Landwirtschaft wurden Preise von **1,14 – 2,50 €/m²** registriert.

- Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für *Straßenaus- und Neubau sowie Radwegbau und Alleebepflanzungen* wurde das Preisniveau ohne Nebenentschädigung aus 34 Kauffällen in der Spanne von 0,05 – 1,50 €/m² für Flächengrößen zwischen 4 m² und 34.100 m² registriert. Das Kaufpreismittel liegt bei **0,38 €/m²**.
Es kann jedoch nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass diese Kauffälle dem gewöhnlichen (§ 6 WertV) Geschäftsverkehr zuzurechnen sind.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr zum Stichtag 1. Januar, auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Vorjahres, die neuen Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorliegen. Abweichungen einzelner Grundstücke von den wertbeeinflussenden Umständen des Richtwertgrundstücks (wie z. B. hinsichtlich Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Gestalt und Bodenbeschaffenheit) bewirken bei der Ermittlung des Verkehrswertes einzelner Grundstücke entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die zum Stichtag 1. Januar 2010 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 12. Januar 2010 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

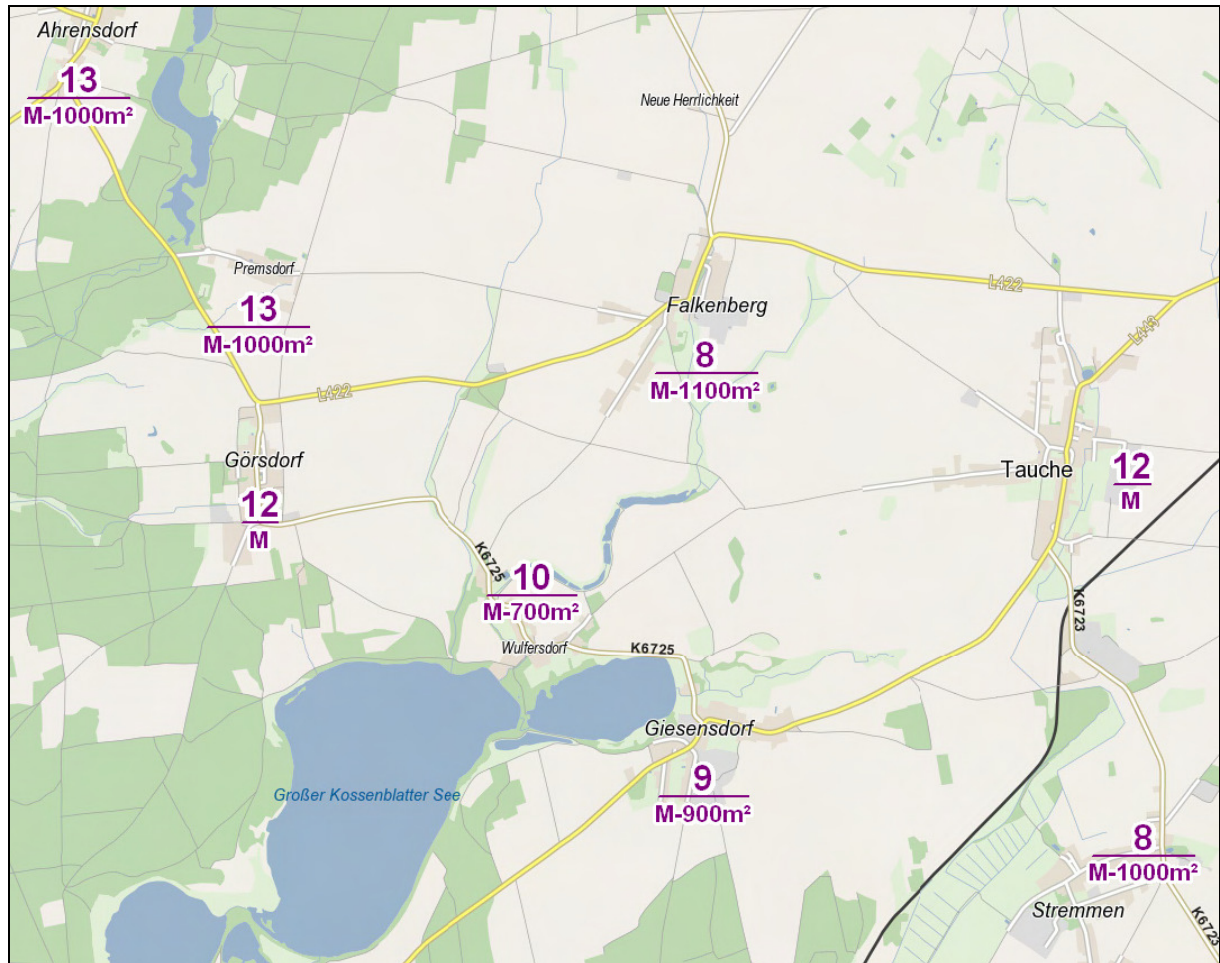
Für die durch den Gutachterausschuss betreuten Sanierungsgebiete in Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde, Müllrose, Storkow und Woltersdorf werden die besonderen Bodenrichtwerte in speziellen Sanierungskarten dokumentiert.

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 (DVD)



Auszug Legende

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung:

W Wohnbaufläche

M gemischte Baufläche

SOE Erholungsgebiet

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück:

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

Beispiel:

13
M-1000 m²

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
gemischte Baufläche-Grundstücksfläche 1000 m²

9. Bebaute Grundstücke

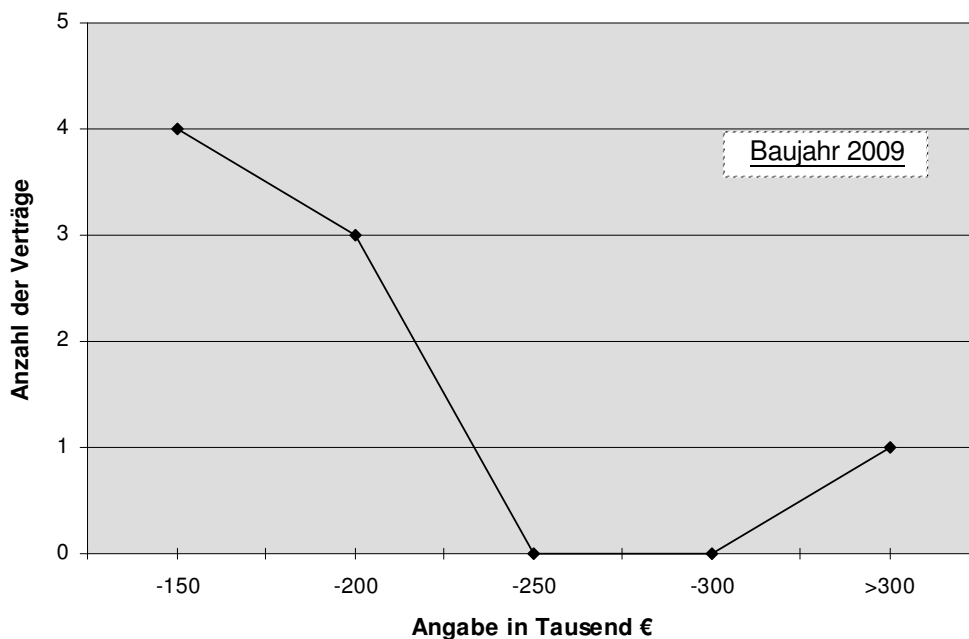
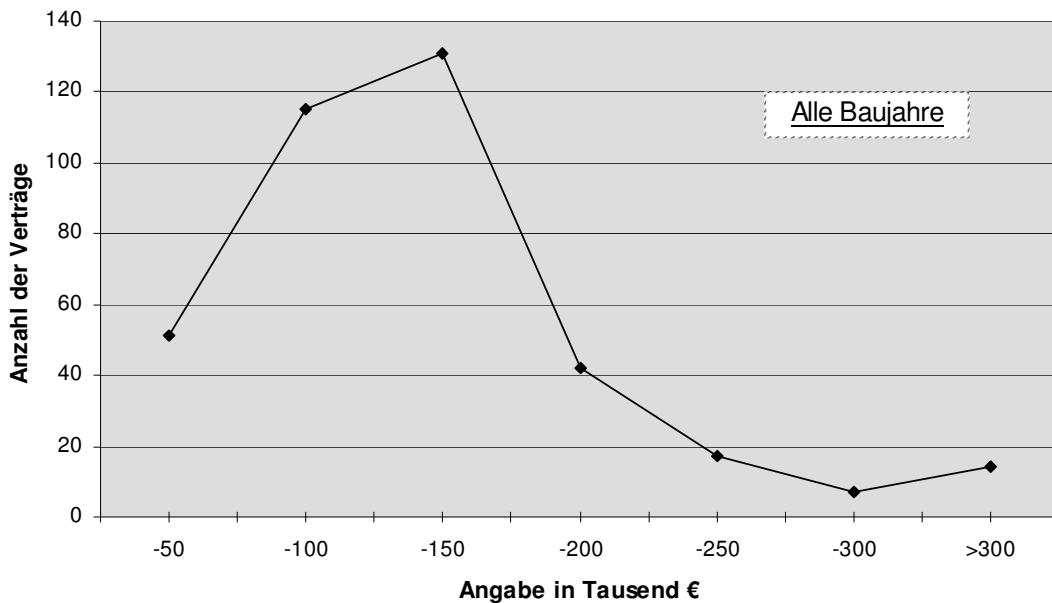
9.1 Allgemeines

Im Vergleich zum Vorjahr registrierte der Gutachterausschuss für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Rückgang um ca. 2 %, wobei der Geldumsatz hierfür einen Rückgang um ca. 16 % 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 194 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2008 – 2009 ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

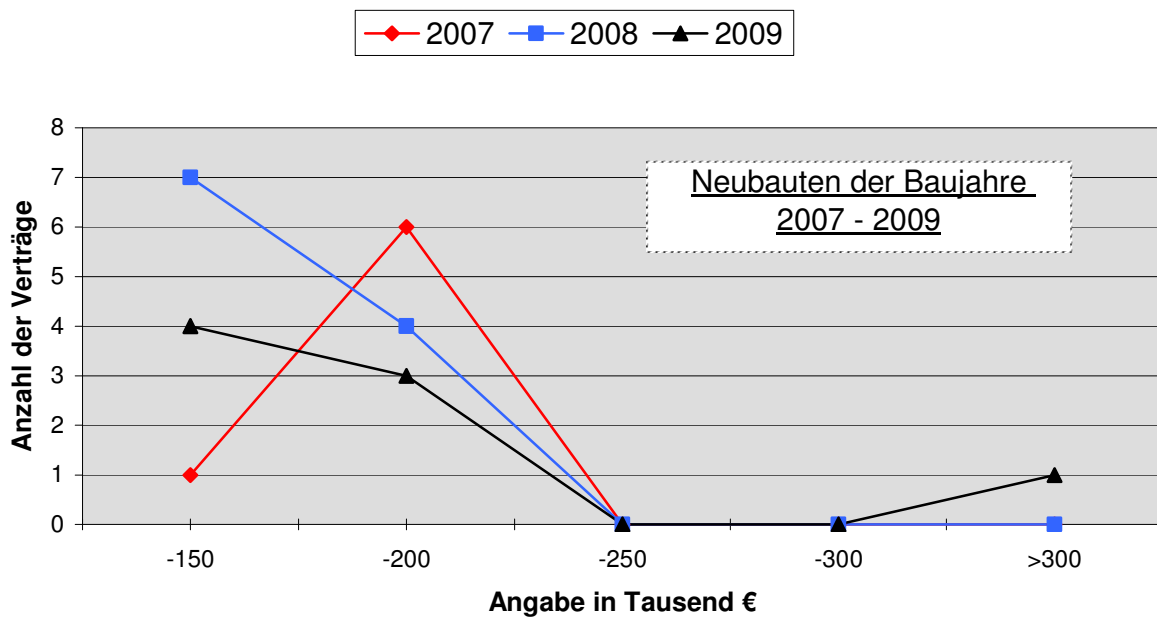
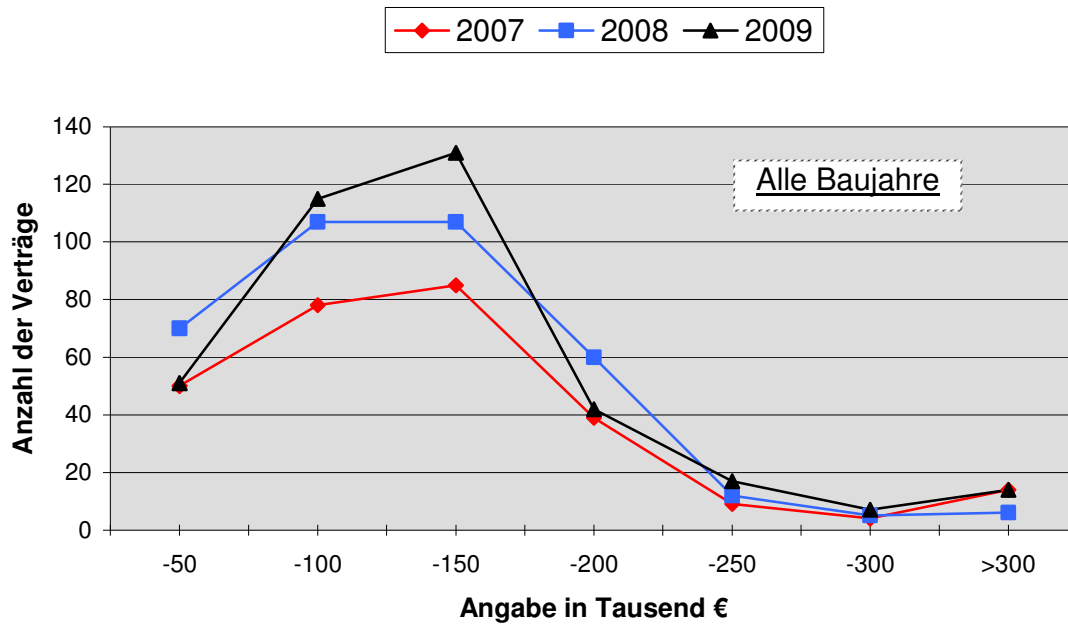
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>	< = 1948	118 – 2.857	→	879,- €/m ² WF
	1949 – 1970	436 – 1.552	→	926,- €/m ² WF
	1971 – 1990	220 – 1.639	→	1.146,- €/m ² WF
	1991 – 1994	857 – 1.352	→	1.180,- €/m ² WF
	1995 – 2000	808 – 1.725	→	1.213,- €/m ² WF
	2001 – 2005	900 – 1.707	→	1.325,- €/m ² WF
	2006 – 2009	1.000 – 2.164	→	1.485,- €/m ² WF

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

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Freistehende Einfamilienhäuser</u>	< = 1948	4 – 866	→	407,- €/m ² WF
	1949 – 1970	172 – 963	→	504,- €/m ² WF
	1971 – 1990	235 – 1.000	→	710,- €/m ² WF
	1991 – 2000	500 – 1.102	→	910,- €/m ² WF
	2001 – 2005	892 – 1.125	→	1.068,- €/m ² WF
	2006 – 2009	655 – 1.360	→	1.074,- €/m ² WF

9.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2007 – 2009 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.

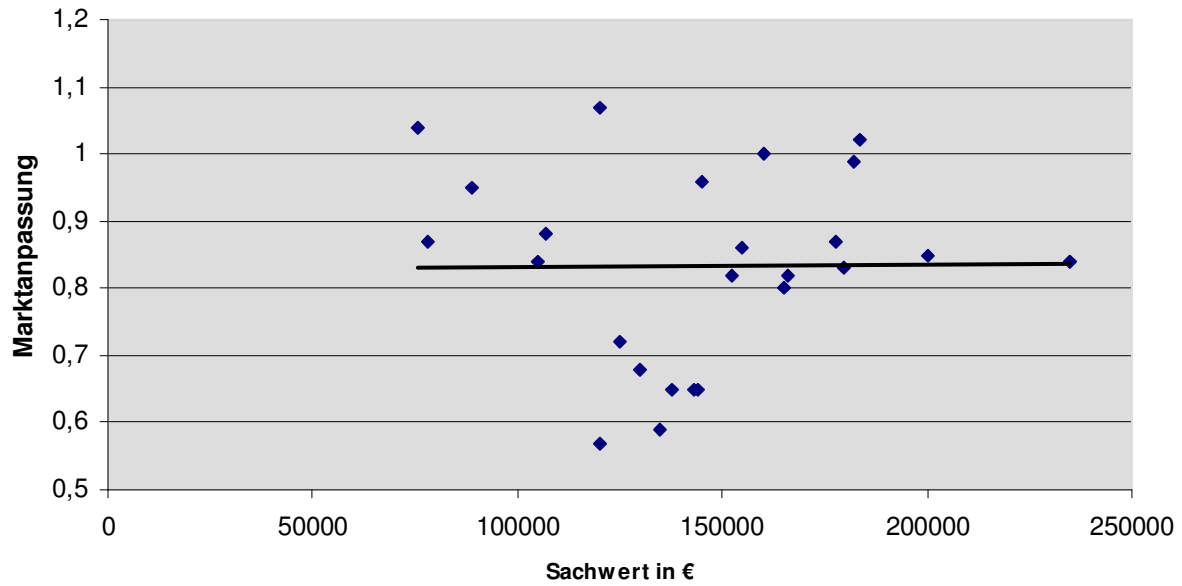
Modell:

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus objektbezogenen Angaben der ausgewerteten Kauffälle ermittelt.

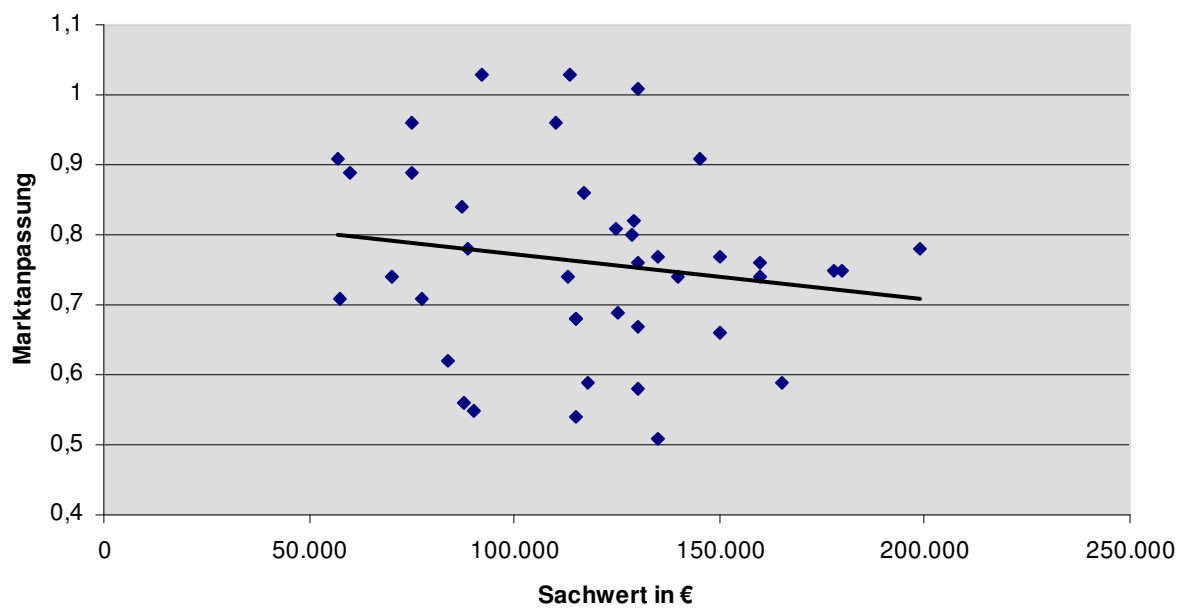
Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	NHK 2000 (ohne regionalen Korrekturfaktor)
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)
Baupreisindex:	für den Neubau von Wohngebäuden / Brandenburg
Restnutzungsdauer:	Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)
Bodenpreisniveau:	8 – 100 €/m ²

Die sich aus der Auswertung von insgesamt 67 Kauffällen des Zeitraumes 2007 – 2009, in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (NHK 2000), ergebenden Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt.

berlinnaher Berlin
Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1908 - 2008, 26 Kauffälle



berliner Raum
Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Baujahr 1912 - 2008, 41 Kauffälle



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.

$$p_2 = \frac{\left(RE - \frac{(KP - BW) \times p_1}{(1 + p_1)^{RND} - 1} \right)}{KP}$$

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
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 <i>zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 I 2614</i>
Auswertzeitraum:	2006 – 2009
Kaufpreisanzahl:	47 Ein- und Zweifamilienhäuser 17 Reihemittel- bzw. Reihendhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (47 Kauffälle), Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, freistehend und als Doppelhaushälfte, haben Wohnflächen von 74 – 220 m².

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 2,0 – 5,4 %.

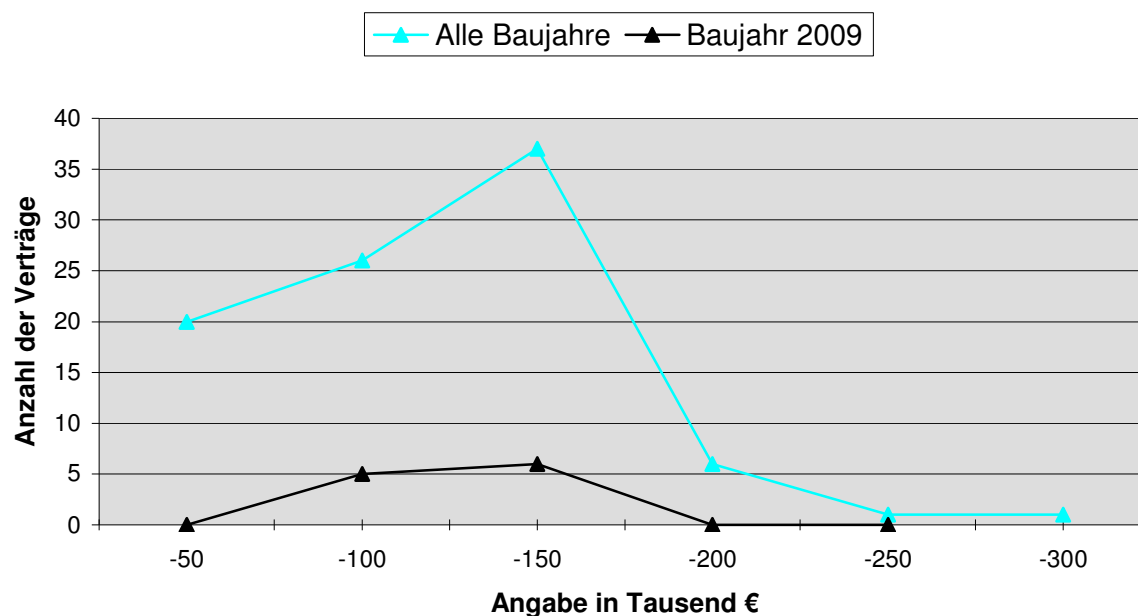
mittlerer Zinssatz = **3,5 %**

Auswertung **Reihenhäuser** siehe unter 9.3.3, Seite 46

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 67 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2008 – 2009, ohne Ferienhäuser, ergeben sich die nachfolgenden **Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile**.

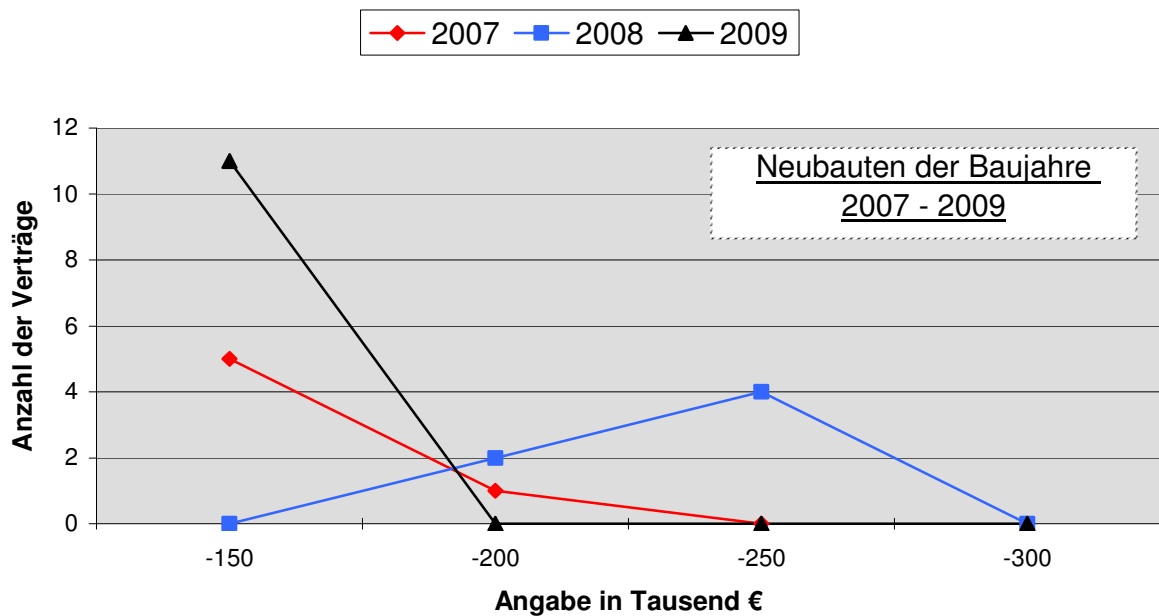
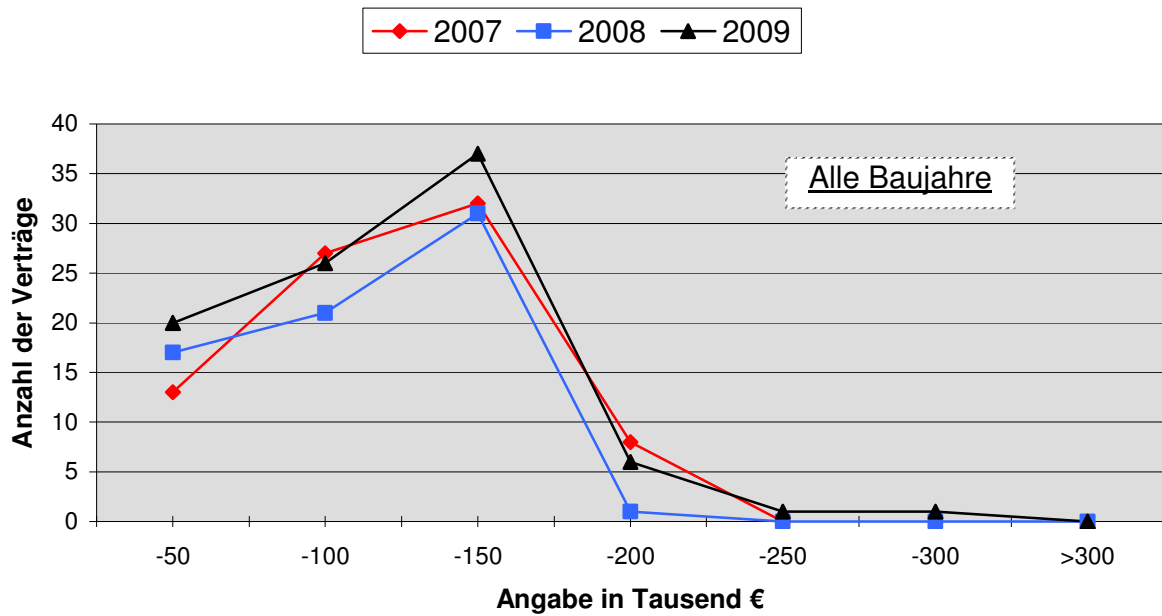
	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	67 – 1.316	→	694,- €/m ² WF
	1949 – 1990	783 – 1.188	→	913,- €/m ² WF
	1991 – 2000	511 – 1.540	→	1.063,- €/m ² WF
	2001 – 2009	652 – 1.459	→	1.128,- €/m ² WF

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

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Reihenhäuser,</u> <u>Doppelhaushälften</u>	< = 1948	38 – 769	→	335,- €/m ² WF
	1949 – 1990	657 – 890	→	762,- €/m ² WF
	1991 – 2000	768 – 1.000	→	911,- €/m ² WF
	2001 – 2008	635 – 1.237	→	965,- €/m ² WF

9.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälfte bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2007 – 2009 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



9.3.3 Liegenschaftszinssatz

Die 17 untersuchten Reihenhausgrundstücke des Zeitraumes 2008 – 2009 haben Wohnflächen von 72 – 145 m².

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 3,7 – 4,9 %.

mittlerer Zinssatz = **4,4 %**

Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 9.2.4 Liegenschaftszinssätze, Seite 42.

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Die Wohnungsgrößen und das Preisniveau stellen sich im Zeitraum 2008 – 2009 in den einzelnen Orten wie folgt dar:

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

Ort		Anzahl	WF m ²	Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF
Bad Saarow	Erstverkauf	22	57 - 271	922 - 3.101	2.193
	Weiterveräußerung	19	39 - 148	500 - 2.796	1.673
Beeskow	Weiterveräußerung	6	32 - 121	459 - 1.125	744
Beerfelde	Weiterveräußerung	4	75 - 103	175 - 467	305
Diensdorf	Erstverkauf	1	80	2.612	
	Weiterveräußerung	1	46	1.913	
Eisenhüttenstadt	Erstverkauf	7	57 - 85	985 - 1.524	1.291
	Weiterveräußerung	10	45 - 117	500 - 1.250	989
Erkner	Weiterveräußerung	6	50 - 89	632 - 1.236	820
Fürstenwalde	Weiterveräußerung	13	47 - 110	536 - 1.357	932
Groß Lindow	Weiterveräußerung	7	54 - 80	1.063 - 1.225	1.167
Grünheide	Weiterveräußerung	9	60 - 99	648 - 1.440	950

Ort		Anzahl	WF m ²	Spanne €/m ² WF	Mittelwert €/m ² WF
Müllrose	Erstverkauf	9	26 - 90	1.170 - 1.606	1.438
Schöneiche	Erstverkauf	1	132	1.356	
	Weiterveräußerung	24	28 - 131	245 - 1.909	957
Wendisch Rietz (Ferienwohnungen)	Erstverkauf	6	51 - 91	954 - 1.754	1.360
Woltersdorf	Weiterveräußerungen	2	74 - 95	937 - 946	942

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.

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
281	206	148	119	89	105	130	168	102	102	105

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 26 und 271 m², wobei der überwiegende Anteil bei Größen zwischen 60 und 90 m² zu finden ist.

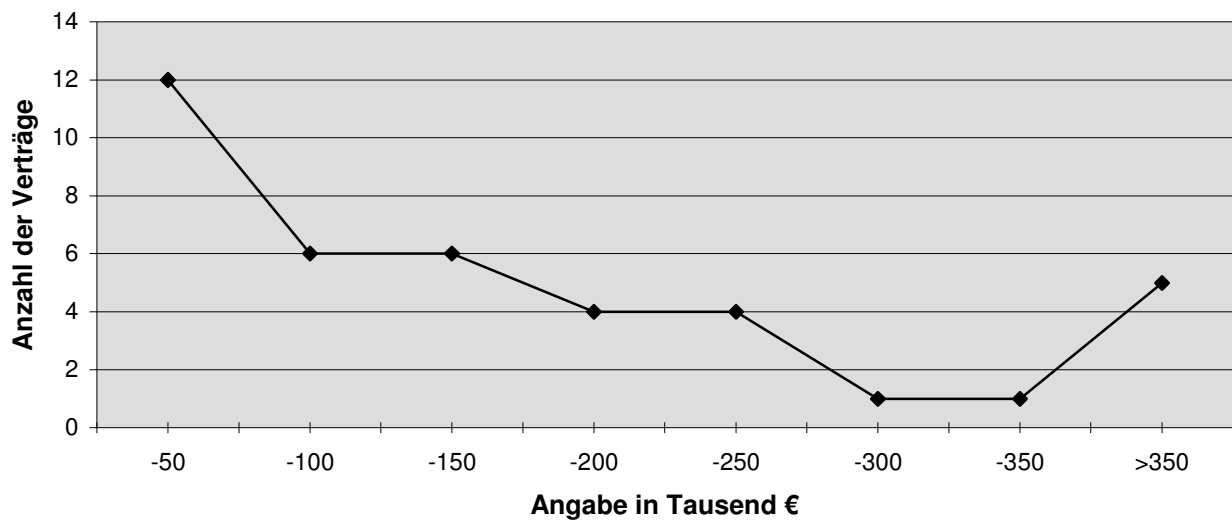
9.5 Teileigentum

Im Geschäftsjahr wurden 8 Verkäufe von Teileigentum mit Preisen von 2.000 – 141.000 € 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 – 2009 errichtet worden sind, wurden im Jahr 2009 nicht registriert.

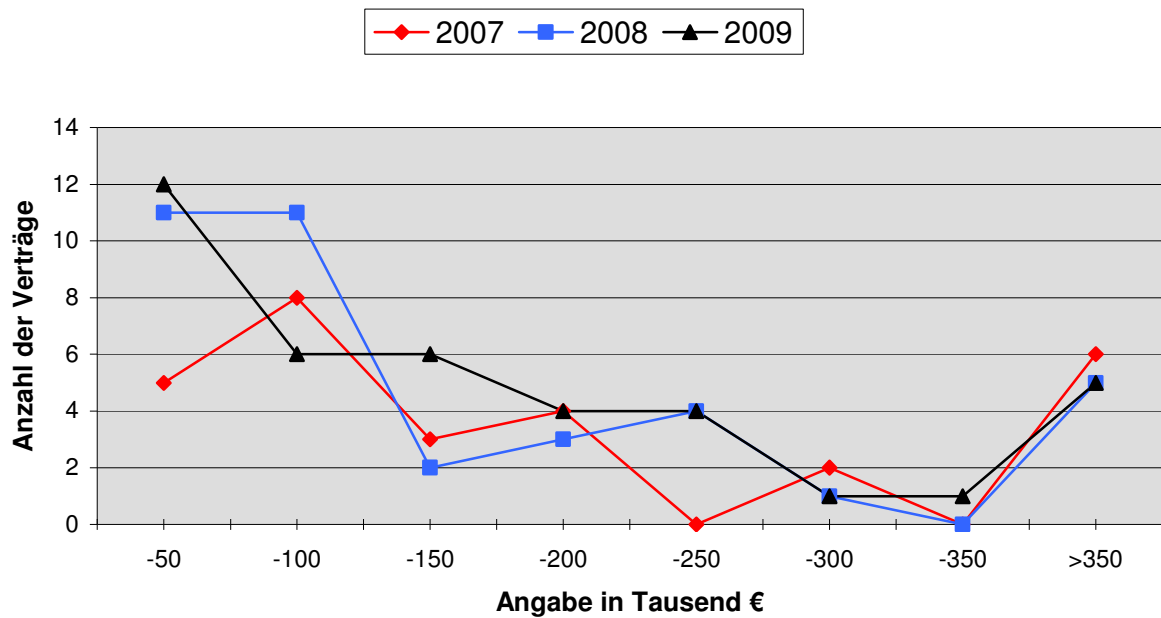
Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile

Für den Zeitraum ab 2005 wurden die folgenden Werte registriert.

	<u>Baujahr</u>	<u>Preis €/m² WF</u>		<u>Mittelwert</u>
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	< = 1948	12 – 1.659	→	405,- €/m ² WF
	1949 – 1990	19 – 738	→	213,- €/m ² WF
	1991 – 2009	527 – 927	→	727,- €/m ² WF

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2007 – 2009 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.

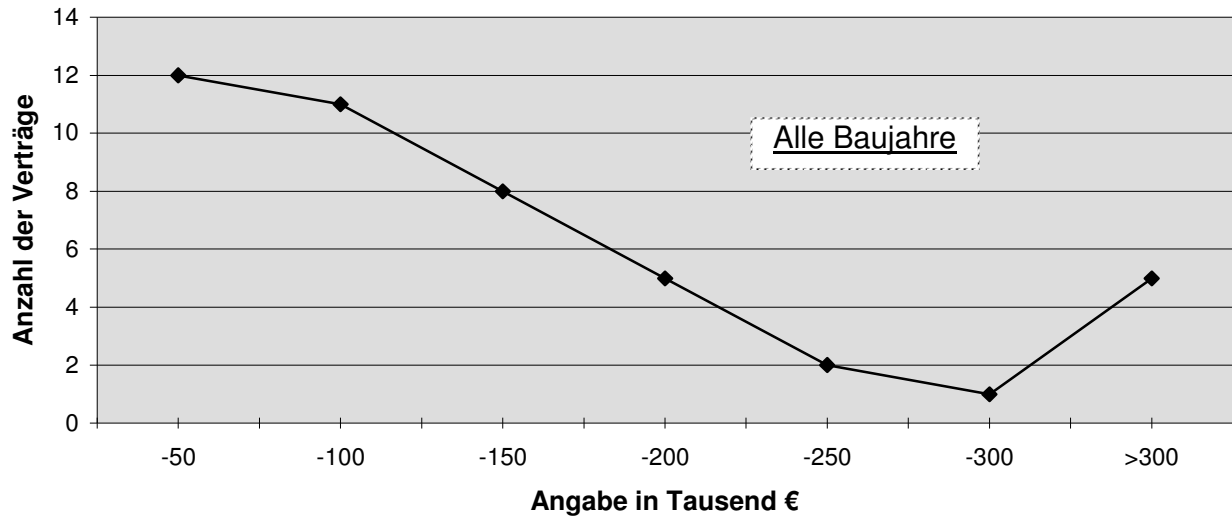
9.6.3 Marktanpassungsfaktoren

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

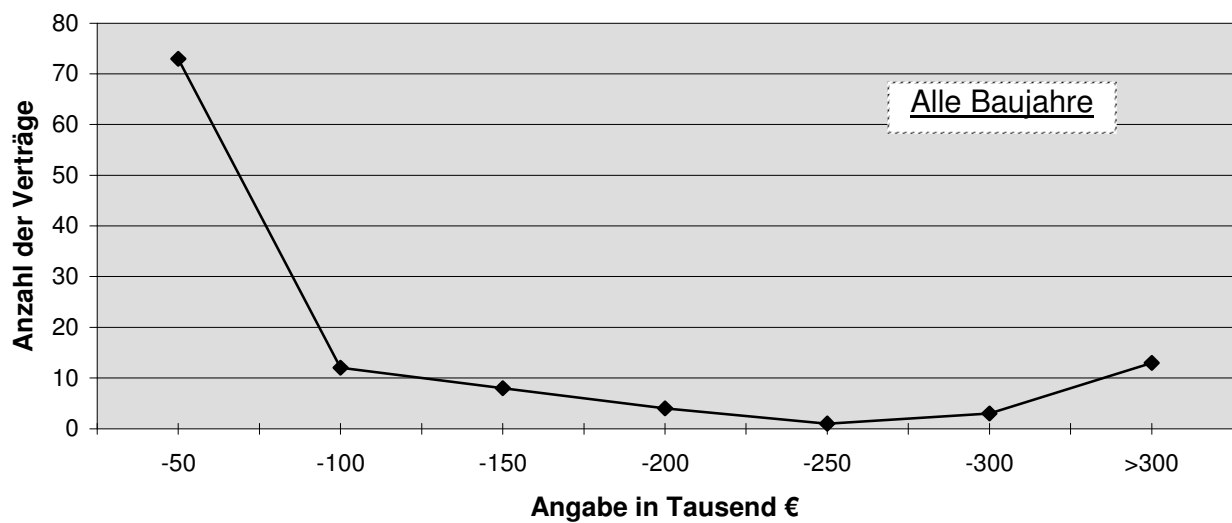
Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten sind aus der folgenden Grafik ersichtlich.



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.



9.9 Sonstige bebaute Objekte

Aus dem Zeitraum 2004 – 2009 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 m².

Aus 48 Kauffällen von *Verkehrsflächen* ergibt sich das nachfolgende Bodenpreisniveau.

Für im *Außenbereich* gelegene Verkehrsflächen wurden Preise von 0,11 – 1,00 €/m² registriert.

Der Mittelwert liegt hier bei **0,40 €/m²**.

Für die im *Innenbereich* gelegenen Verkehrsflächen ergibt sich die Preisspanne in Abhängigkeit vom Baulandwert zu 1 – 33 %. Der Mittelwert liegt bei **9 %** 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 9 Kauffälle für *Campingplatzflächen* mit einem Bodenpreisniveau von **0,38 – 7,65 €/m²** 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 ² und Jahr
Beerfelde		0,15	€/m ² und Jahr
Beeskow	0,77 – 1,02	0,23 – 0,77	€/m ² und Jahr
Berkenbrück	0,82		€/m ² und Jahr
Braunsdorf	1,02		€/m ² und Jahr
Bremsdorf		0,10 – 0,77	€/m ² und Jahr
Br.-Finkenheerd		0,30 – 0,31	€/m ² und Jahr
Buchholz		0,15	€/m ² und Jahr
Chossewitz	0,77 – 1,02		€/m ² und Jahr
Dammendorf	1,02 – 1,12	0,77	€/m ² und Jahr
Diensdorf-Radlow	1,28		€/m ² und Jahr
Erkner	1,20 – 2,00		€/m ² und Jahr
Freienbrink	0,68 – 1,02		€/m ² und Jahr

Lage		bebaute Erholungsgrundstücke	unbebaute Erholungsflächen	Einheit
Friedland			0,03 – 0,05	€/m ² und Jahr
Fürstenwalde		0,92 – 1,33	0,15 – 0,61	€/m ² und Jahr
Gosen		1,43 – 3,07		€/m ² und Jahr
- Wassergrundstücke		2,56 – 3,07		€/m ² und Jahr
Groß Lindow			0,06	€/m ² und Jahr
Grünheide		0,81 – 2,56	1,07 – 3,58	€/m ² und Jahr
Hangelsberg		0,65 – 1,28	0,33 – 0,37	€/m ² und Jahr
Hartmannsdorf		1,00		€/m ² und Jahr
Kagel	<i>teilweise</i>	0,74 – 2,07		€/m ² und Jahr
- Wassergrundstücke	<i>Staffelverträge</i>	1,02 – 3,23		€/m ² und Jahr
Kienbaum		0,51	0,33	€/m ² und Jahr
Kieselwitz			0,77 – 0,80	€/m ² und Jahr
Kummersdorf		1,23 – 1,53		€/m ² und Jahr
Langewahl OT Streitberg		0,37 – 1,10		€/m ² und Jahr
Leißnitz OT Sarkow		0,51 – 2,56	0,03	€/m ² und Jahr
Lindenberg			0,15	€/m ² und Jahr
Mixdorf		0,77	0,10 – 0,15	€/m ² und Jahr
Müllrose		0,77 – 1,28	0,77 – 1,02	€/m ² und Jahr
Neu Zittau	<i>teilweise Staffelverträge</i>	1,59 – 3,07		€/m ² und Jahr
- OT Burig		1,59		€/m ² und Jahr
- OT Steinfurt		0,95		€/m ² und Jahr
Niewisch		1,02		€/m ² und Jahr
Rauen		0,87 – 1,33		€/m ² und Jahr
Schernsdorf		4,09		€/m ² und Jahr
Schöneiche		0,61 – 1,53	0,18 – 0,38	€/m ² und Jahr
Schönfelde			0,10	€/m ² und Jahr
Spreenhagen		0,92 – 1,02		€/m ² und Jahr
Steinhöfel			0,15	€/m ² und Jahr
Storkow		0,87 – 1,33		€/m ² und Jahr
Tempelberg			0,10	€/m ² und Jahr
Vogelsang			0,10	€/m ² und Jahr
Wendisch Rietz		1,07 – 1,53		€/m ² und Jahr
Werder		1,02 – 1,52	0,31	€/m ² und Jahr
Wiesenu		0,92	0,30	€/m ² und Jahr
Wilmersdorf		0,82		€/m ² und Jahr
Woltersdorf		0,50 – 2,50		€/m ² und Jahr
Ziltendorf			0,30	€/m ² 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	€/m ² und Jahr	--
Friedland	<i>frei vereinbart</i>	1,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Fünfeichen	<i>frei vereinbart</i>	30,68	€/Stellplatz und Jahr	--
Heinersdorf	0,04		DM/m ² und Jahr	06.98
Kienbaum	<i>frei vereinbart</i>	0,33	€/m ² und Jahr	--
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>	31,00	€/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>	31,00 – 60,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Spreenhagen	90,-		€/ha und Jahr	13.11.07
Trebatsch	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/Stellplatz und Jahr	--
Werder	<i>frei vereinbart</i>	31,00	€/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 2008 - 2009 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 (€/m²) **Beeskow**

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Randlage
Ladengeschäfte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde ohne SB-Märkte)	2,0 – 13,3	
- Schaufenster	Mittelwert = 8,2	
- Parkplätze		
- Laufkundschaft		
Gastronomische Einrichtungen	4,6 – 11,2	
- gute Ausstattung	Mittelwert = 8,3	
- gute hygienische Bedingungen		
Büroräume	3,8 – 12,8	0,5 – 7,7
- gute Ausstattung	Mittelwert = 7,9	Mittelwert = 4,4
- Zentralheizung		
- Abgeschlossenheit		
- sanitäre Einrichtungen		
Arztpraxen		
- gute Ausstattung	3,0 – 10,7	
- Zentralheizung		
- Erdgeschoss bzw. Aufzug	Mittelwert = 7,2	
- Abgeschlossenheit		
- sanitäre Einrichtungen		

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

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte (ohne City-Center und Großmärkte) (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)			
	3,7 – 10,0	2,4 – 8,5	2,0 – 5,2
- Schaufenster	Mittelwert = 7,0	Mittelwert = 5,7	Mittelwert = 4,3
- Parkplätze			
- Laufkundschaft			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung	5,0 – 5,5	2,6 – 7,5	
- Stellplätze			2,1
- zu ebener Erde	Mittelwert = 5,3	Mittelwert = 4,8	
- gute hygienische Bedingungen			
Büroräume			
- gute Ausstattung	5,4 – 8,5	2,5 – 9,8	1,5 – 6,2
- Zentralheizung	Mittelwert = 6,4	Mittelwert = 5,3	Mittelwert = 4,3
- Abgeschlossenheit			
- sanitäre Einrichtungen			
Arztpraxen			
- gute Ausstattung		2,2 – 10,0	
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug		Mittelwert = 5,1	
- Abgeschlossenheit			
- sanitäre Einrichtungen			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen		1,0 – 10,0	
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen Flächen ca. 50 – 900 m ²		2,0 – 4,4	
Lagerräume Flächen ca. 20 – 750 m ²		0,40 – 5,00	

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

Art des Objektes - Ausstattung	Zentrum	Nebenzentrum	Randlage
Ladengeschäfte, ohne SB-Märkte (Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche zu ebener Erde)			
- Schaufenster	4,6 – 25,6	7,1 – 10,7	2,0 – 6,7
- Parkplätze	Mittelwert = 11,6	Mittelwert = 9,1	Mittelwert = 4,8
- Laufkundschaft			
Büroräume			
- gute Ausstattung	2,7 – 13,2	3,2 – 7,9	1,0 – 10,9
- Zentralheizung			
- Abgeschlossenheit	Mittelwert = 6,3	Mittelwert = 5,2	Mittelwert = 4,3
- sanitäre Einrichtungen			
Gastronomische Einrichtungen			
- gute Ausstattung		0,4 – 9,5	
- Stellplätze			
- zu ebener Erde		Mittelwert = 5,1	
- gute hygienische Bedingungen			
Arztpraxen			
- gute Ausstattung		4,6 – 7,8	
- Zentralheizung			
- Erdgeschoss bzw. Aufzug			
- Abgeschlossenheit		Mittelwert = 6,6	
- sanitäre Einrichtungen			
Friseur / Kosmetik			
	3,4 – 13,0	Mittelwert = 7,1	
Sozial-/ Bildungs- Freizeiteinrichtungen			
	0,2 – 6,2	Mittelwert = 2,9	
PKW – Stellplätze			
	6 – 25 €/Monat - Stellplatz im Freien		Mittelwert 15
	17 – 51 €/Monat - Stellplatz Tiefgarage		Mittelwert 27
Produktionsräume in Werkstätten / Hallen			
ca. 25 – 7.000 m ²	1,3 – 9,8	Mittelwert = 3,4	
Lagerräume			
ca. 30 – 7.400 m ²	0,9 – 4,3	Mittelwert = 2,2	
Freiflächen			
ca. 300 – 4.700 m ²	0,28 – 0,75	Mittelwert = 0,51	

Für weitere Orte im Kreisgebiet wurden Mieten für Gewerberäume des Zeitraumes ab 2006 (€/m²) wie folgt registriert.

Ort	Nutzung	Spanne	Mittelwert
Erkner	Ladengeschäfte	5,6 – 10,9	8,2
	Büroräume und Arztpraxen	4,4 – 6,9	5,5
Storkow	Ladengeschäfte	5,1 – 13,3	8,4
Bad Saarow	Ladengeschäfte	5,5 – 23,1	12,0
Müllrose	Ladengeschäfte	6,4 – 17,1	--

Wohnraummieten

Im Zeitraum 2008 – 2009 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/m² und Monat zu verstehen.

Mieten des freien Wohnungsmarktes (€/m² Wohnfläche):

Ort	Altbau	Neubau und sanierter Altbau
Bad Saarow	--	5,3 – 8,6
Beerfelde (2005 – 2009)	--	3,2 – 4,6
Beeskow	2,4 – 6,3	3,2 – 7,2
Briesen (2005 – 2009)	--	2,7 – 5,4

Ort	Altbau	Neubau und sanierter Altbau
Eisenhüttenstadt	2,0 – 6,0	2,1 – 6,8
Erkner	4,8	5,5 – 6,9
Fürstenwalde	2,3 – 6,2	1,4 – 6,8
- PKW-Stellplatz 6 - 25 €/Monat		
- Tiefgaragenstellplatz 17 - 51 €/Monat		
Grünheide	2,4 – 6,7	2,7 – 6,9
Heinersdorf	--	2,0 – 2,4
Lindenberg	--	2,3 – 5,0
Müllrose	--	3,3 – 4,4
Neuendorf im Sande	1,2 – 2,3	--
Neu Zittau (2005 – 2009)	1,8	5,4 – 5,7
Reichenwalde (2005 – 2009)	1,2	4,9 – 6,3
Schöneiche (2005 – 2009)	3,2 – 3,5	6,2 – 7,7
- Tiefgaragenstellplatz 30 €/Monat		
Selchow	--	5,5 – 6,4
Storkow	--	3,3 – 5,7
Wendisch Rietz	--	5,0 – 5,3
Woltersdorf (2005 – 2009)	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 11 51 14631 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@o-p-r.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)	Bergstraße 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 gaa@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 gutachterausschuss@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 (Infos zur BRW-DVD)	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (O.)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 25 / 5 58 25 03 stephan.bergweiler@ geobasis-bb.de

Städte, Ämter und Gemeinden LOS

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

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
00	<p>Gemeinde Rietz-Neuendorf Bürgermeister: Olaf Klempert Fürstenwalder Str. 1; 15848 Rietz-Neuendorf Tel.: (03 36 72) 608-0; Fax: (03 36 72) 608-29 E-Mail: info@rietz-neuendorf.de Internet: www.rietz-neuendorf.de</p>	
00	<p>Gemeinde Schöneiche b.Berlin Bürgermeister: Heinrich Jüttner Brandenburgische Str. 40; 15566 Schöneiche Tel.: (0 30) 64 33 04-0; Fax: (0 30) 64 33 04-111 E-Mail: info@schoeneiche-bei-berlin.de Internet: www.schoeneiche-bei-berlin.de</p>	
00	<p>Gemeinde Steinhöfel Bürgermeister: Wolfgang Funke Demnitzer Straße 7; 15518 Steinhöfel Tel.: (03 36 36) 4 10-0; Fax: (03 36 36) 4 10- 24 E-Mail: info@gemeinde-steinhoefel.com Internet: www.gemeinde-steinhoefel.de</p>	
00	<p>Stadt Storkow (Mark) Bürgermeisterin: Christina Gericke Rudolf-Breitscheid-Straße 74; 15859 Storkow Tel.: (03 36 78) 68-3; Fax: (03 36 78) 68-444 E-Mail: sekretariat@storkow.de Internet: www.storkow-stadt.de</p>	
00	<p>Gemeinde Tauche Bürgermeister: Gerd Mai Beeskower Chaussee 70; 15848 Tauche Tel.: (03 36 75) 6 09-0; Fax: (03 36 75) 205 E-Mail: info@gemeinde-tauche.de Internet: www.gemeinde-tauche.de</p>	
00	<p>Gemeinde Woltersdorf Bürgermeister: Rainer Vogel R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf Tel.: (0 33 62) 58 69-0; Fax: (0 33 62) 51 49 E-Mail: sekretariat @gemeinde-woltersdorf.de Internet: www.woltersdorf-schleuse.de</p>	
01	<p>Amt Brieskow-Finkenheerd 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-b-f.de</p>	<p>Brieskow-Finkenheerd Groß Lindow Vogelsang Wiesenau Ziltendorf</p>

Amts Nr.	Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
05	Amt Neuzelle Amtsdirektor: Hans-Georg Köhler Bahnhofstraße 22; 15898 Neuzelle Tel.: (03 36 52) 8 35-0; Fax: (03 36 52) 8 35 35 E-Mail: amt@neuzelle.de Internet: www.neuzelle.de	Lawitz Neißemünde Neuzelle
06	Amt Odervorland Amtsdirektor: Peter Stumm Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark) Tel.: (03 36 07) 8 97-0; Fax: (03 36 07) 8 97-99 E-mail: amt-odervorland@t-online.de Internet: www.amt-odervorland.de	Berkenbrück Briesen (Mark) Jacobsdorf Madlitz-Wilmersdorf
07	Amt Scharmützelsee Amtsdirektor: Carsten Krappmann Forsthausstraße 4; 15524 Bad Saarow Tel.: (03 36 31) 45-141; Fax: (03 36 31) 45-1811 E-Mail: post@amt-scharmuetzelsee.de Internet: www.amt-scharmuetzelsee.de	Bad Saarow Diensdorf-Radlow Langewahl Reichenwalde Wendisch Rietz
08	Amt Schlaubetal Amtsdirektorin: Ilka Matuschke 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	Amt Spreenhagen Amtsdirektor: Hans-Joachim Schröder Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen Tel.: (03 36 33) 8 71-0; Fax: (03 36 33) 8 71-35 E-Mail: post@amt-spreenhagen.de Internet: www.amt-spreenhagen.de	Gosen-Neu Zittau Rauen Spreenhagen

Bevölkerungsstand und Territorialfläche LOS

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 4. Januar 2010 durch das Kataster- und Vermessungsamt LOS ermittelt.

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

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

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	140	01.01.10	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	439	01.01.10	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	310	31.01.10	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	390	31.12.09	4,1
Arendorf		Steinhöfel	403	31.12.09	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	3.971	08.02.10	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	107	31.01.10	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	575	31.12.09	11,2
Beeskow		Beeskow	7.471	31.12.09	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	97	01.01.10	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1002	31.01.10	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	407	31.01.10	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	222	01.01.10	4,9
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	318	31.01.10	11,1
Bornow		Beeskow	200	31.12.09	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	250	01.01.10	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	486	31.12.09	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	225	31.01.10	7,9
Briescht		Tauche	199	31.12.09	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.808	31.01.10	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.471	03.02.10	13,5
Buchholz		Steinhöfel	266	31.12.09	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	551	01.01.10	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	185	31.12.09	19,6
Chossewitz		Friedland	125	31.12.09	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	328	31.01.10	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	127	08.02.10	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	223	31.12.09	31,7
Demnitz		Steinhöfel	299	31.12.09	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	512	31.12.09	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	568	08.02.10	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	54	01.01.10	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	29.865	31.12.09	53,4
Erkner		Erkner	11.519	31.12.09	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	188	31.01.10	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	181	31.12.09	4,2
Friedland		Friedland	695	31.12.09	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	1.024	31.12.09	24,6

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Oder-Spree 2009

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	31.787	31.12.09	63,6
Giesensdorf		Tauche	249	31.12.09	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	522	01.01.10	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	174	31.01.10	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	116	31.12.09	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	197	31.12.09	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	385	31.12.09	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	419	01.01.10	13,4
Gosen	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.483	01.01.10	2,3
Groß – Briesen		Friedland	250	31.12.09	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	142	31.12.09	18,1
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.822	03.02.10	15,3
Groß Muckrow		Friedland	309	31.12.09	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	466	01.01.10	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	167	31.12.09	2,7
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	3.898	04.02.10	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	339	31.12.09	13,0
Günthersdorf		Friedland	167	31.12.09	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.787	04.02.10	40,6
Hartmannsdorf	Spreehagen	Spreehagen	728	01.01.10	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	299	31.12.09	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.046	31.12.09	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	136	31.01.10	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	506	01.01.10	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	726	31.01.10	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	210	31.12.09	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.105	04.02.10	22,7
Karras		Friedland	53	31.12.09	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	304	31.12.09	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.10	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	277	04.02.10	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	434	31.12.09	11,2
Klein Muckrow		Friedland	124	31.12.09	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	197	31.12.09	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	173	31.01.10	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	185	31.12.09	7,0
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	256	08.02.10	8,7
Kossenblatt		Tauche	490	31.12.09	13,6
Krügersdorf		Beeskow	171	31.12.09	10,2
Kummerow		Friedland	130	31.12.09	5,4

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Kummersdorf		Storkow (Mark)	500	31.12.09	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	829	08.02.10	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	634	31.01.10	6,0
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske	01.01.10	4,3
Leißnitz		Friedland	383	31.12.09	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	301	31.12.09	23,7
Lindenberg		Tauche	825	31.12.09	13,1
Lindow		Friedland	88	31.12.09	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Madlitz-Wilmersdorf	0	31.01.10	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	803	01.01.10	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	241	31.12.09	16,7
Mittweide		Tauche	154	31.12.09	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	950	31.12.09	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	360	31.01.10	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	272	04.02.10	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.412	31.12.09	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	277	08.02.10	6,6
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.412	01.01.10	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen	31.01.10	36,3
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	310	01.01.10	28,8
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	437	31.12.09	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.211	31.01.10	16,8
Niewisch		Friedland	161	31.12.09	9,5
Oegeln		Beeskow	206	31.12.09	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.-Briesen	31.12.09	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	196	31.01.10	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	251	31.01.10	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	461	08.02.10	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	348	01.01.10	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	244	31.12.09	5,3
Pieskow		Friedland	179	31.12.09	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	670	31.01.10	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehlichum	466	31.12.09	9,5
Radinkendorf		Beeskow	143	31.12.09	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf	08.02.10	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	301	31.12.09	26,9
Ranzig		Tauche	394	31.12.09	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	340	31.01.10	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.970	01.01.10	21,4

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km²
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	738	08.02.10	8,8
Reudnitz		Friedland	106	31.12.09	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	118	31.12.09	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	689	31.12.09	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch	31.12.09	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	104	01.01.10	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch	31.12.09	5,3
Schadow		Friedland	147	31.12.09	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	473	31.12.09	33,6
Schneeberg		Beeskow	190	31.12.09	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.156	01.02.10	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	179	31.12.09	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	61	31.12.09	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	130	31.12.09	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	153	31.01.10	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	275	31.12.09	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	292	31.01.10	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	622	04.02.10	13,7
Spreehagen	Spreehagen	Spreehagen	1.559	01.01.10	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	530	31.12.09	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	368	31.01.10	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.672	31.12.09	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	119	31.01.10	5,2
Stremmen		Tauche	250	31.12.09	6,0
Tauche		Tauche	422	31.12.09	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	195	31.12.09	12,8
Trebatsch		Tauche	599	31.12.09	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	448	31.12.09	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	178	31.01.10	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	778	03.02.10	5,8
Weichensdorf		Friedland	232	31.12.09	8,0
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	905	31.01.10	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.449	08.02.10	25,1
Werder		Tauche	107	31.12.09	5,8
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.343	03.02.10	29,6
Wilmsdorf b. Br.	Odervorland	Madlitz-Wilmsdorf	208	31.01.10	12,3
Wilmsdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	124	01.01.10	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	59	31.12.09	3,8

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	Stichtag	Fläche in km ²
Woltersdorf		Woltersdorf	7.709	01.01.10	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf	31.12.09	3,6
Zeust		Friedland	127	31.12.09	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.620	03.02.10	28,7

Mitglieder des Gutachterausschusses LOS

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

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

stellvertretende Vorsitzende: Jänisch, Wolfgang (*Bauwesen*)

Wagner, Gunter (*Vermessungswesen*)

ehrenamtliche Gutachter:

Grundstückswertermittlung / Architektur / Bauwesen /
Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft

Jentsch, Kerstin

Lanto, Gabriele

Parduhn, Karola

Weidner, Karin

Wiebicke, Heike

Czaja, Werner

Dr. agr. Grafe, Bernd

Hentschel, Michael

Petruschke, Heinz-Peter

Stanislawski, Peter

Türk, Dietmar

Weiß, Hans-Dieter

Weidner, Eckhard

Wiebicke, Sven

Finanzwesen

Dr. Kirchhoff, Gisa

Maletti, Brigitte

Kluge, Klaus-Dieter

Hoffmann, Doris

Sachwortverzeichnis (als Ergänzung zum Inhaltsverzeichnis)

Arrondierungsflächen	26
Außenbereich.....	50
Bauerwartungsland	25
Campingplatz.....	50
Dauerkleingärten	33
Deichausbau.....	33
Deponieflächen.....	33
Eckgrundstücke	26
Eigentumswohnungen	45
Erbbauzins	26
Fischzucht dienende Gewässer.....	33
Flächengrößen Bauland	24
Forstwirtschaftliche Flächen.....	31
Friedhofsflächen	33
Gartenland hausnah	32
Gewässerflächen.....	33
Gewerbemieten.....	53
Golfplatzflächen	33
Grünanlagen.....	33
Indexreihen	17
Landwirtschaftliche Flächen.....	27
Landwirtschaftliche Objekte.....	31
Liegenschaftszins.....	41, 42, 45
Marktanpassungsfaktor.....	39
Nutzungsentgelte	50
Ökologische Ausgleichsflächen.....	33
Sportplätze	25
Straßenaus- und Neubau	34
Umrechnungskoeffizienten.....	20
Unland	31
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	25
Verkehrsflächen.....	50
Wassergrundstücke	25
Windkraftanlagen	25
Wohnflächenpreise	37
Wohnungsmieten	56
Zwangsversteigerungen	15

„In zweifelhaften Fällen
entscheide man sich für das Richtige.“

(Karl Kraus)

Beeskow

März 2010

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