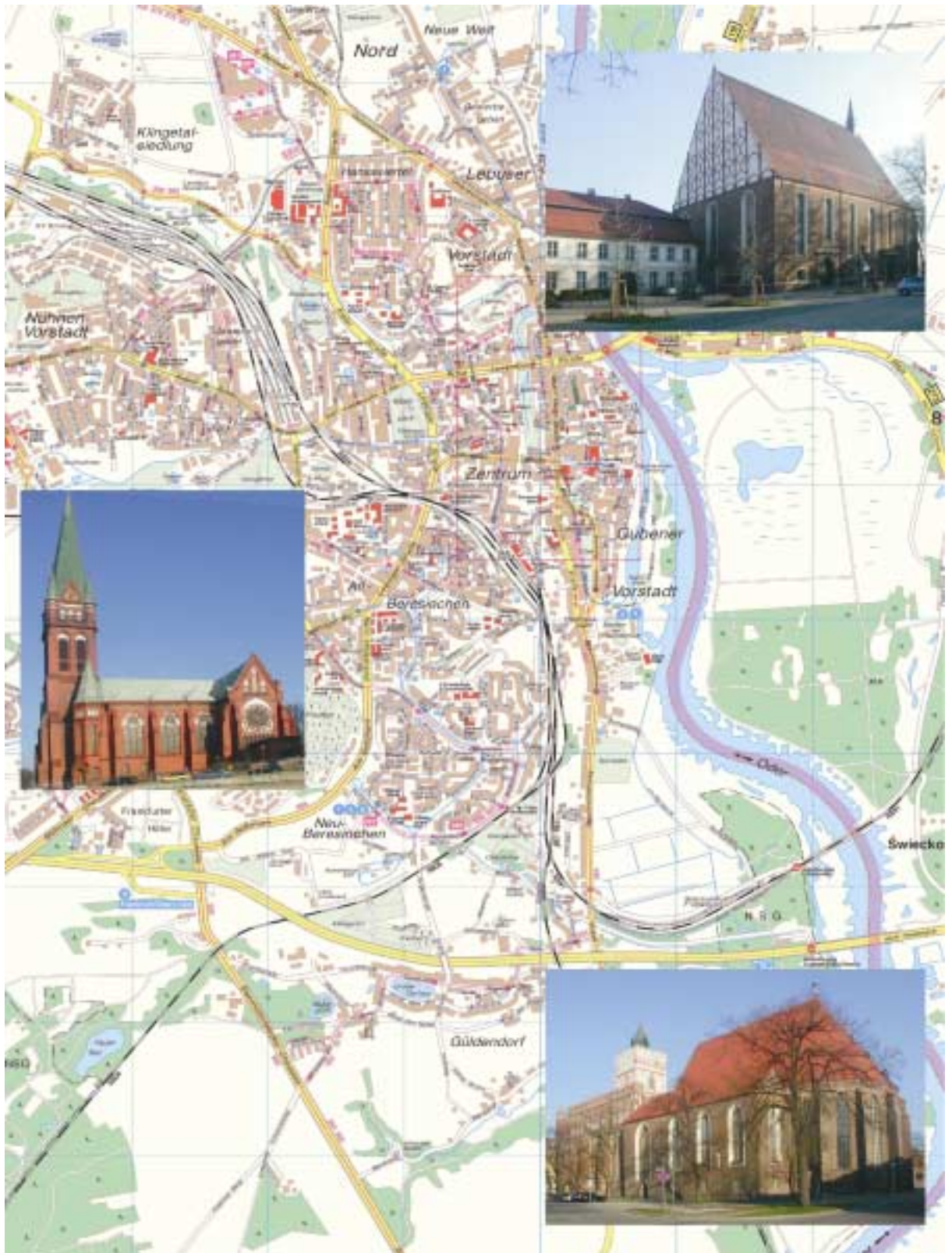


## Grundstücksmarktbericht 2006



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Frankfurt (Oder)  
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)  
Telefon: 0335 / 552 6204 oder 552 6205  
Telefax: 0335 / 552 6299  
E-Mail: [Gutachter@frankfurt-oder.de](mailto:Gutachter@frankfurt-oder.de)  
[katasteramt@frankfurt-oder.de](mailto:katasteramt@frankfurt-oder.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/FF/index.htm](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/FF/index.htm)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 22,50 €  
nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 18.11.2003

Titelfoto Historische Bauten in Frankfurt (Oder),  
von oben nach unten: Konzerthalle, Kirche zum heiligen Kreuz, St. Marien- Kirche

*Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.*

<b>Inhaltverzeichnis</b>	<b>1</b>	
1	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Kurzinterpretation zum Marktgeschehen 2006	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	6
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	6
4	Übersicht über die Umsätze	10
4.1	Vertragsvorgänge	10
4.1.1	Gliederung der im Jahr 2006 eingegangenen Verträge (Teilmärkte)	11
4.1.2	Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 2000 – 2006	12
4.1.3	Marktteilnehmer 2006	14
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	19
4.4	Zwangsversteigerungen	22
4.5	Halbjahresumsätze	23
5	Bauland	24
5.1	Allgemeines	24
5.1.1	Übersicht über die Kaufverträge	24
5.1.2	Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken	27
5.1.3	Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken	28
5.2	Individueller Wohnungsbau	29
5.2.1	Preisniveau	29
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
5.3	Geschosswohnungsbau	32
5.3.1	Preisniveau	32
5.4	Gewerbliche Bauflächen	32
5.4.1	Preisniveau	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Sonstiges Bauland	32
5.7	Erbaurechte	33
5.8	Zukäufe	34
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
6.1	Allgemeines	35
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1	Preisniveau	35
6.2.2	Preisentwicklung	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	36
6.3.1	Preisniveau	36
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	37

8	Bebaute Grundstücke	38
8.1	Allgemeines	38
8.1.1	Übersicht über die Kaufverträge	38
8.1.2	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken	41
8.1.3	Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken	42
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	43
8.2.1	Preisniveau	43
8.2.2	Preisentwicklung	44
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	44
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	45
8.3.1	Preisniveau	45
8.3.2	Preisentwicklung	46
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	46
8.4	Wohnungseigentum	47
8.4.1	Preisniveau	48
8.5	Teileigentum	50
8.6	Mehrfamilienhäuser	51
8.6.1	Preisniveau	51
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	52
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	52
8.7.1	Preisniveau	52
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	53
8.9	Sonstige bebaute Grundstücke	53
9	Bodenrichtwerte	54
9.1	Gesetzlicher Auftrag	53
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	55
9.2.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	55
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung von 2000 - 2007	57
9.3	Besondere Bodenrichtwerte (Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)	62
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	64
9.5	Stadtumbaugebiete	65
10	Nutzungsentgelte / Mieten	66
10.1	Nutzungsentgelte	66
10.2	Mieten	66
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	67
11.1	Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt	67
11.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	69

## **Anhang**

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

# **1 Der Grundstücksmarkt im Überblick**

## **1.1 Vorbemerkung**

Das Hauptinstrument für die Analyse des Grundstücksmarktes ist die beim Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) erhält die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sämtliche Kaufverträge der zum Zuständigkeitsbereich gehörigen Region von den beurkundenden Stellen übersandt.

Bei der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts 2006 wurden alle auswertbaren Kaufverträge des Berichtsjahres 2006, die bis zum 15.02.2007 eingingen, ausgewertet.

Es wurden 429 Kaufverträge zugeleitet, wovon 405 in die Kaufpreissammlung (davon 3 Erbbaurechtsverträge) in die Kaufpreissammlung übernommen wurden.

24 Verträge konnten in der Kaufpreissammlung nicht berücksichtigt werden, da kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorlag.

Die auswertbaren Kaufverträge wurden einer der folgenden Grundstücksarten zugeordnet:

### **unbebaute Bauflächen (ub):**

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen (gemäß Wertermittlungsverordnung) und bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist

### **bebaute Grundstücke (bb):**

Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Wert des Kaufpreises bestimmen und nicht der Grundstücksart „Wohn- / Teileigentum“ zugeordnet werden können

### **Wohn- / Teileigentum (ei):**

Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen....)

### **land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf):**

Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind

### **Gemeinbedarfsflächen (gf)**

Unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf (z. B. Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen).

### **sonstige Flächen (sf)**

Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z.B. Grundstücke für Abbauland, private Grünanlagen, Haus- und Dauerkleingärten, Wasserflächen, private Wege)

## **1.2 Kurzinterpretation zum Marktgeschehen 2006**

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes einer Region wird durch die drei Eckdaten

- Kauffallanzahl
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

grob charakterisiert.

Am Grundstücksmarkt der Stadt Frankfurt (Oder) gab es im Jahr 2006 folgende Tendenzen:

- die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge hat gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 70 abgenommen ( rd. – 15 %), insbesondere wirkt sich der Rückgang bei den unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus aus (- 51 Kauffälle)
- der Flächenumsatz ist um 55 % zurückgegangen, was insbesondere durch einen Umsatzrückgang von Flächen der Land – und Forstwirtschaft verursacht wurde
- der Geldumsatz hat jedoch um 245 % beachtlich zugelegt, Die Steigerung des Geldumsatzes resultiert insbesondere aus der Veräußerung größerer Einzelhandelsobjekte und Gewerbebauten im letzten Jahr.
- das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland ist - insbesondere in einigen Ortsteilen und Zentrums- und zentrumsnahen Lagen - um bis zu 10 % zurückgegangen
- ein gesunkenes Bodenrichtwertniveau war auch in einigen voll erschlossenen Neubaugebieten feststellbar
- die Nachfrage im Wohnungseigentumssegment und im individuellen Wohnungsbau konzentrierte sich wiederum im Wesentlichen auf die Eigennutzung. Der Umsatz bei Eigentumswohnungen verzeichnete einen Anstieg und bei den Einfamilienhäusern einen Rückgang gegenüber dem vorjährigen Vergleichszeitraum
- Fortführung des Stadtumbaus mit weiteren Abrissen von mehrgeschossigen Plattenbauten zur Beseitigung von Leerstandobjekten.  
Im Jahr 2006 wurden über 1.300 Wohnungen abgerissen.  
Insgesamt wurden somit bisher 4.321 Wohneinheiten zurückgebaut.
- das Überangebot von Mietwohnungen, insbesondere in den großen Plattenbaugebieten, konnte damit verringert werden
- das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Grundstücke hat sich auf dem Niveau von 2005 stabilisiert und ist nur in Einzelfälle um bis zu 20 % gesunken
- im Stadtgebiet ist ein Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen vorhanden, die Leerstandsquote hat sich im letzten Jahr auf Vorjahresniveau stabilisiert
- in den voll erschlossenen Gewerbegebieten (nach BauGB und KAG) der Stadtrandlagen ist nach wie vor ausreichend Flächenpotenzial für Firmenansiedlungen vorhanden

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts**

Mit dieser Veröffentlichung legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) nun bereits zum sechzehnten Mal einen Bericht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Frankfurt (Oder) vor.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren.

Zusammen mit der Bodenrichtwertkarte trägt der Grundstücksmarktbericht zur Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes bei.

Grundlage für die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes bilden die Kaufverträge des zurückliegenden Geschäftsjahres 2006, die bis zum 15.02.2007 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Mit Hilfe des Datenverarbeitungssystems „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“, das 1994 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeführt wurde, wurden aus den übersandten Kaufverträgen die Informationen über den Grundstücksmarkt des Jahres 2006 statistisch aufbereitet und ausgewertet.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Bewertungssachverständigen, um für ihre Tätigkeit Hintergrundinformationen über die Entwicklungen auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu geben.

Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind.

Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, für potenzielle Investoren, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Der Grundstücksmarktbericht 2006 für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) in seiner Sitzung am 21.03.2007 bestätigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Frankfurt (Oder)

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

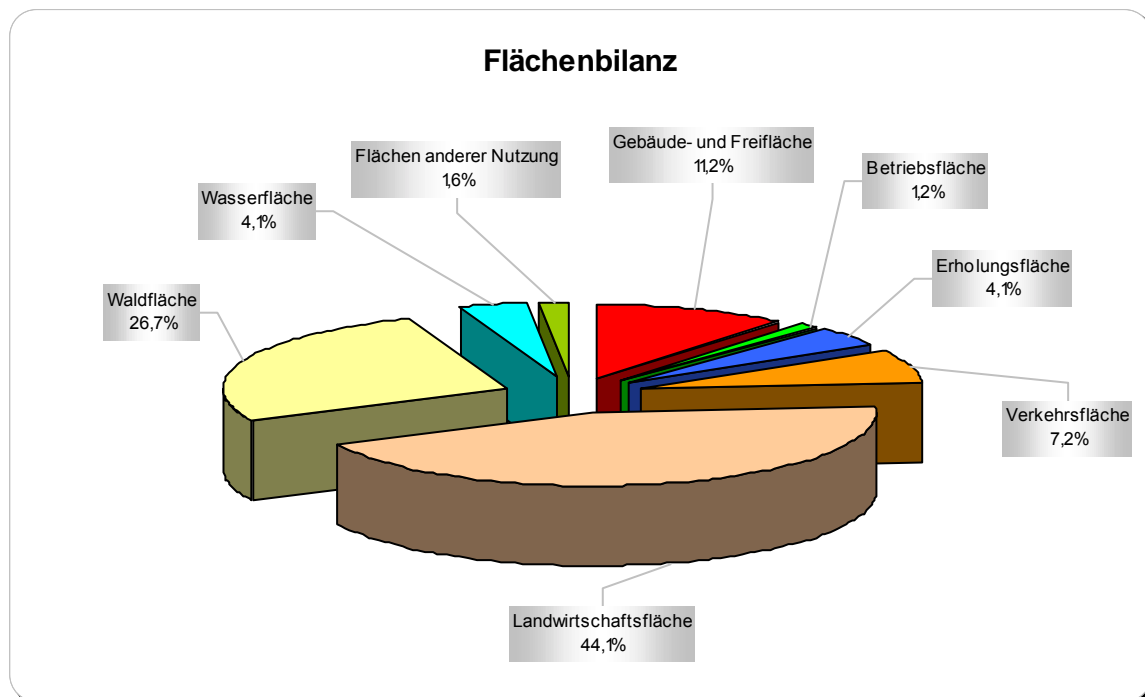
Frankfurt (Oder) ist die viertgrößte Stadt und ein Oberzentrum des Bundeslandes Brandenburg.

Die Stadt befindet sich ca. 80 km östlich der Bundeshauptstadt Berlin, an der Grenze zur Republik Polen.

Frankfurt (Oder) hat drei Grenzübergänge und ist ein wichtiger wirtschaftlicher und politischer Standort.

#### Statistische und topografische Daten, Infrastruktur der Stadt

Die Flächenbilanz von Frankfurt (Oder) stellt sich wie folgt dar:



#### Ausgewählte Daten der Stadt:

Fläche:	148 km <sup>2</sup>	mittlere Höhenlage:	30 m über NHN
Nord - Süd – Ausdehnung:	14 km	Ost-West-Ausdehnung:	10,5 km
geografische Daten des Stadtmittelpunktes		14°32'09" östliche Länge	52°20'13" nördliche Breite

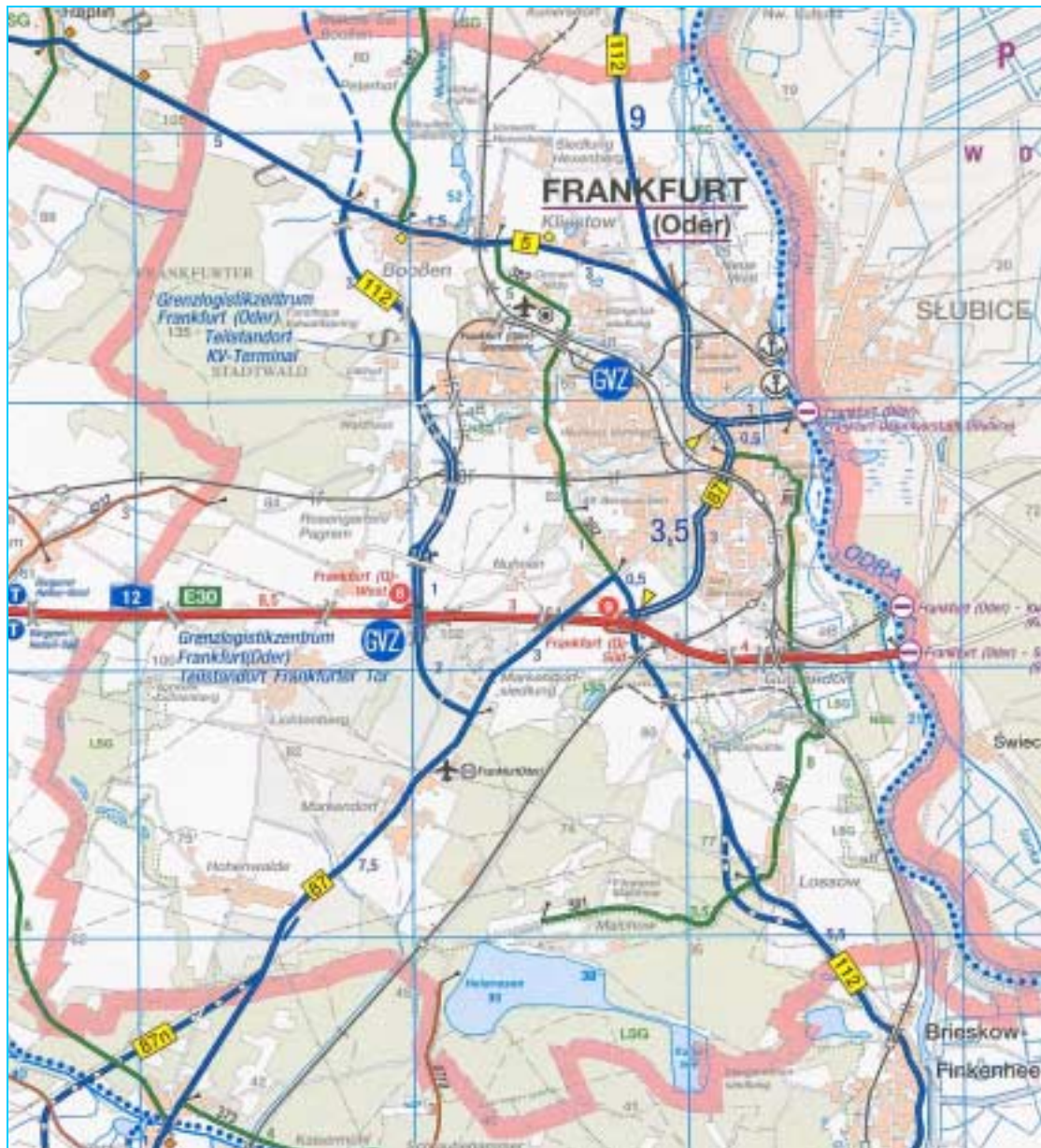
Einwohner: 61.886 (Stand 31.12.2006)

Bevölkerungsdichte: 418 Einwohner/ km<sup>2</sup>



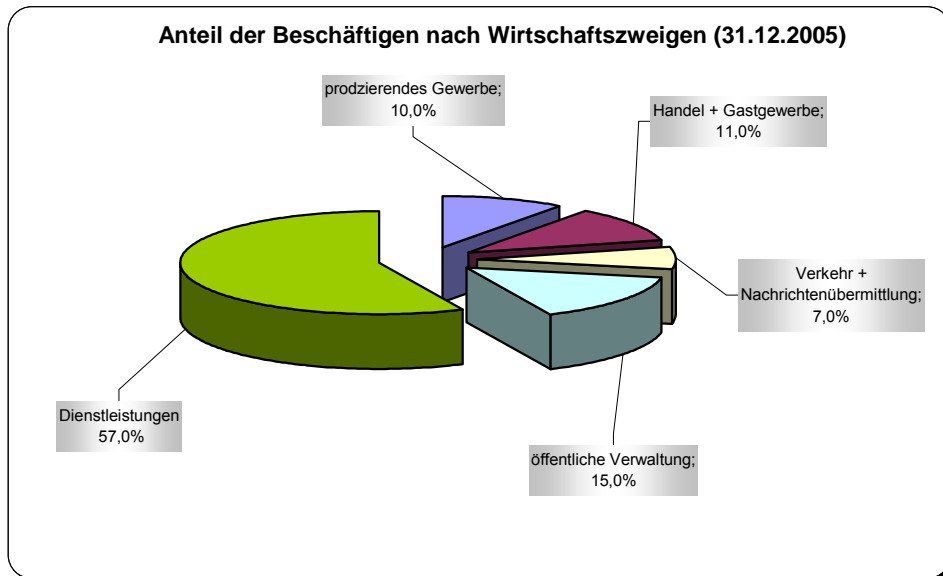
Verkehrsverbindungen

<i>Straßenanschluss:</i>	Autobahn	A 12	Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau
	Bundesstraßen	B 5	Richtung Müncheberg, Berlin
		B 87	Richtung Beeskow, Leipzig
		B 112	Richtung Eisenhüttenstadt, Manschnow
<i>Bahnanschluss:</i>	Hauptrichtungen	Berlin	
		Cottbus	
		Paris – Warschau –Moskau	
<i>Binnenwasserstraße:</i>		Anlegestelle an der Oder	
<i>Öffentliche Nahverkehrsmittel:</i>		Straßenbahn	
		Bus	



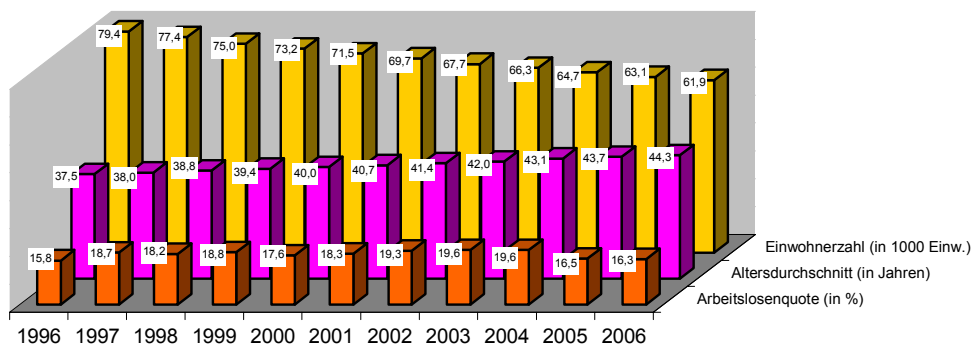
## Beschäftigte in der Wirtschaft in Frankfurt (Oder)

Anzahl der Beschäftigten (einschließlich Einpendler):  
 30.084 Personen (2002)  
 28.390 Personen (2003)  
 27.748 Personen (2004)  
 26.719 Personen (2005)



*auswertbares Zahlenmaterial für das Jahr 2006 liegt nicht vor*

## Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsdaten



*Stichtag ist immer der 31.12. des jeweiligen Jahres*

In der Stadt Frankfurt (Oder) ist seit 1990 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2006 verließen 3.449 Menschen die Stadt und 2.405 zogen nach Frankfurt (Oder). Gleichzeitig nimmt das Durchschnittsalter der Bevölkerung zu, insbesondere bedingt durch die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in das Umland bzw. in die westlichen Bundesländer.

Die Anzahl älterer Bürger steigt an und die der Geburten sinkt. Diese Trends halten, wenn auch verlangsamt, nach wie vor an.

## **Frankfurt (Oder) ⇨ Stadtgeschichte im Überblick**

1253	:	Verleihung des Stadtrechtes
1430	:	Frankfurt gehört zum Bund der Hansestädte
Anfang des 16. Jh.	:	Eröffnung der Universität
18.10.1777	:	Heinrich von Kleist wurde in Frankfurt (Oder) geboren
1842	:	Beginn der Industrialisierung
Mitte des 19. Jh.	:	Höhepunkt der Frankfurter Messen
nach 1871	:	Ausbau zur Beamten- und Garnisonsstadt
1923	:	Ansiedlung der Reichsbahndirektion Ost
1952	:	Bezirksstadt des Bezirkes Frankfurt (Oder)
1958	:	Beginn der Entwicklung zum Standort der Mikroelektronik (Forschung und Produktion)
nach 1989	:	Beginn der politischen und wirtschaftlichen Veränderungen in der Stadt
1990	:	Frankfurt wird Oberzentrum
1991	:	Wiedergründung der Universität Viadrina
2003	:	750 Jahrfeier in Frankfurt (Oder)

## **Frankfurt (Oder) heute**

- Standort von Bundes- und Landesbehörden
- Sitz des Landgerichts und anderer Justizbehörden
- Sitz der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer
- Sitz der Europa – Universität Viadrina, mit 5.001 Studenten (Stand 31.10.2006) aus 76 Nationen (Ausländeranteil ca. 33 %)
- regionales Messe- und Kongresszentrum
  - Errichtung des Kleist Forums im Jahr 2001 mit Tagungsräumen und Multifunktionsaal
  - großflächiges Messegelände am Stadtrand
- das IHP (Innovation for High Performance Microelectronics) im „Technologiepark Ostbrandenburg“ als wichtiger Technologieträger für Halbleitertechnologie
- 2006 Ansiedlung dreier Solarunternehmen
- Standort des Mittelstandes und kleiner Handwerksbetriebe
- Tourismus
- Sitz des Staatsorchesters Brandenburg
- Sport – Bundesleistungszentrum und Olympiastützpunkt

Die Wirtschaftsstrategie der Stadt ist auf die Entwicklung folgender Strukturschwerpunkte gerichtet:

- Innovations- und Technologiestandort, insbesondere Halbleitertechnologie und Solartechnik
- Handels-, Messe- und Kongresszentrum
- Mittelstands- und Gründerzentrum
- Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum der Region
- Standort für Logistikzentren

## 4 Übersicht über die Umsätze

Die unter den Punkten 4.1 – 4.3 dargestellten Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragsabschlüsse sowie des Geld- und Flächenumsatzes auf dem Grundstücksmarkt für die Jahre 1995 - 2006.

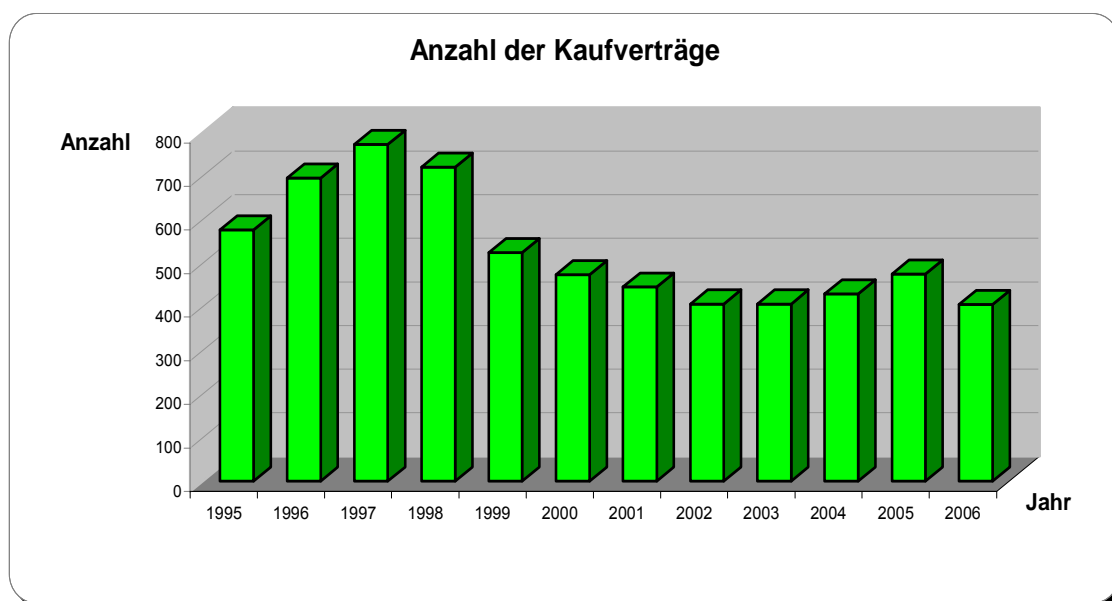
### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Auswertung der ersten Übersicht macht deutlich, dass die Anzahl der Kaufverträge von 1995 bis 1997 kontinuierlich anstieg. Erstmals ging 1998 die Anzahl der Kaufverträge zurück. Diese Entwicklung setzte sich bis zum Jahr 2002 fort.

Ab dem Jahr 2003 war dann wieder über einen Zeitraum von drei Jahren ein leichter, aber kontinuierlicher Zuwachs in den Kauffallzahlen festzustellen.

Im abgelaufenen Jahr 2006 sind die Verkaufszahlen rückläufig.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge
1995	576
1996	695
1997	772
1998	720
1999	524
2000	473
2001	445
2002	406
2003	406
2004	429
2005	475
2006	405



#### 4.1.1 Gliederung der im Jahr 2006 eingegangenen Verträge (Teilmärkte)

Im Jahr 2006 gingen insgesamt 405 Kaufverträge (inklusive 3 Erbbaurechtsverträge) ein.  
Der Grundstücksmarkt in Frankfurt (Oder) unterteilt sich auf die Teilmärkte:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohn- und Teileigentum (Eigentumswohnungen)
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- sonstige Flächen

Die folgende Übersicht stellt die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte dar:

<b>Gesamt 405 Kaufverträge (davon 3 Erbbaurechtsverträge)</b>				
<b>unbebaute Grundstücke 100 (1)</b>				
baureifes Land 98 (1)	individueller Wohnungsbau 75 (0)	Mehrfamilienhäuser 3	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 17 (1)	sonstige Nutzung 3
werdendes Bauland 2	individueller Wohnungsbau 2	Mehrfamilienhäuser 0	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 0	
<b>bebaute Grundstücke 160 (2)</b>				
Wohnzwecke 109 (1)	freist. EFH u. ZFH /Reihenhäuser 71 (1)	Mehrfamilienhäuser 38		
gewerbliche Zwecke 46 (1)	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 16	sonstige Gewerbebauten 30 (1)		
Wochenendhäuser (Erholungsgrundstücke) 5				
Garagengrundstücke 0				
<b>Wohn- und Teileigentum 62</b>				
	Neubau 43	sanierter Altbau 15	san. Plattenbau 1	unsan. Altbau 3
<b>land- u. forstwirts. Flächen 38</b>				
	Ackernutzung 10 Nutzung für Straßenbau 7	Wald 11 Wald für Straße 2	begünstigtes Agrarland 3	Sonstiges 5
<b>Gemeinbedarfsflächen 13</b>				
	Straßen u. Gleise 6	Grünfläche 3	Schießsportplatz 4	
<b>sonstige Flächen 32</b>				
	Hausgärten 8	Erholungsgrundst. 6	private Wege 5	besondere Funktion 13
( ) Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an				

#### 4.1.2 Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 2000 – 2006

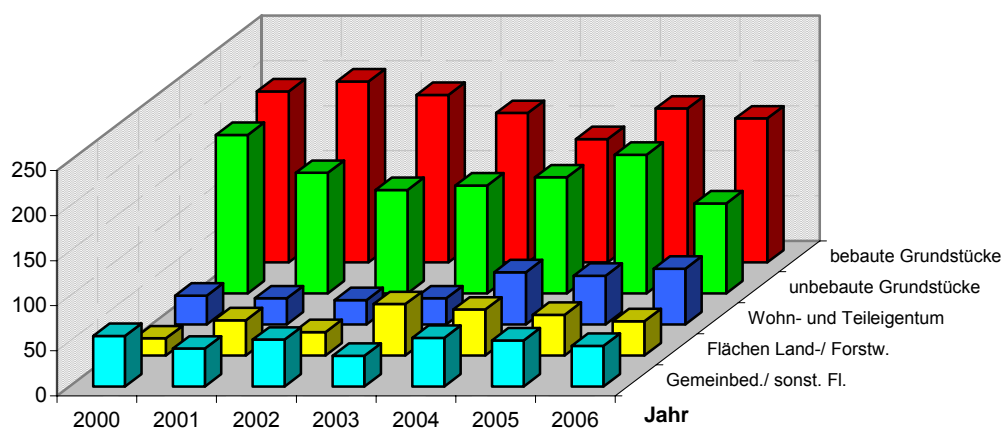
Die Gliederung aller im Jahr 2006 eingegangenen Kaufverträge in bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke, Wohn- und Teileigentum, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen ergibt folgende Gesamtübersicht

(gegenübergestellt mit den Erwerbzzahlen ab 2000):

*(einschließlich Erbbaurechtsverträge und werdendes Bauland)*

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
bebaute Grundstücke	190	201	186	166	137	171	160
unbebaute Grundstücke	176	134	115	120	129	154	100
Wohn- und Teileigentum	32	29	27	29	58	54	62
Flächen Land-/ Forstw.	19	39	26	57	51	45	38
Gemeinbed./ sonst. Fl.	56	42	52	34	54	51	45
gesamt	473	445	406	406	429	475	405

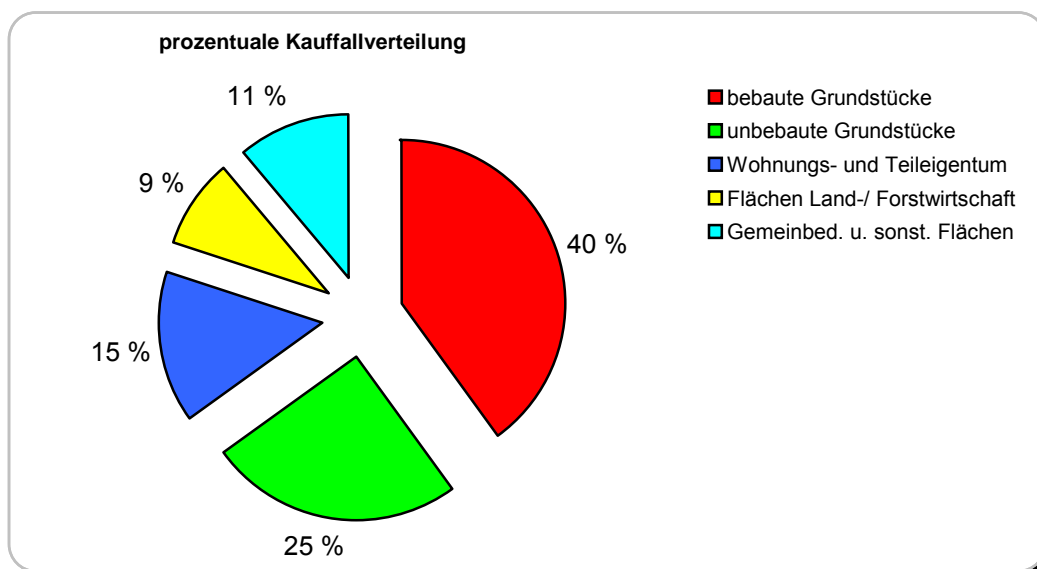
**Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge**



2006 waren in allen Grundstücksarten (außer Eigentumswohnungen) Rückgänge der Umsatzzahlen festzustellen. Überdurchschnittlich hoch war der Rückgang der Verkaufszahlen unbebauter Grundstücksverkäufe.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner beträgt rd. 6,5.

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2006 nach den Grundstücksarten dar.



**Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2005 folgende Veränderungen:**

	Prozent	Anzahl
bebaute Grundstücke	– 6 %	(– 11)
unbebaute Grundstücke	– 35 %	(– 54)
Wohn- und Teileigentum	+ 15 %	(+ 8)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	– 16 %	(– 7)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	– 12 %	(– 6)
<b>Kauffallanzahl (gesamt)</b>	<b>– 15 %</b>	<b>(– 70)</b>

### 4.1.3 Marktteilnehmer 2006

Die folgenden Tabellen zeigen die Zusammensetzung der Veräußerer bzw. der Erwerber und die Veränderungen zu den Vorjahren.

Bei dieser Analyse wurden sämtliche Kauffälle aller Grundstücksarten des Geschäftsbereiches des Gutachterausschusses Frankfurt (Oder) berücksichtigt.

Zusammensetzung der Veräußerer:

Veräußerer	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
natürliche Personen	33 %	35 %	45 %	35 %	39 %	33 %	32 %	42 %
juristische Personen	39 %	48 %	34 %	46 %	34 %	29 %	24 %	35 %
öffentliche Hand	25 %	14 %	19 %	14 %	21 %	34 %	30 %	19 %
Wohnungsunternehmen	3 %	3 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 %	4 %

Zusammensetzung der Erwerber:

Erwerber	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
natürliche Personen	82 %	81 %	80 %	81 %	72 %	78 %	79 %	75 %
juristische Personen	13 %	10 %	11 %	13 %	15 %	13 %	13 %	17 %
öffentliche Hand	4 %	8 %	8 %	6 %	13 %	9 %	8 %	8 %
Wohnungsunternehmen	1 %	1 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

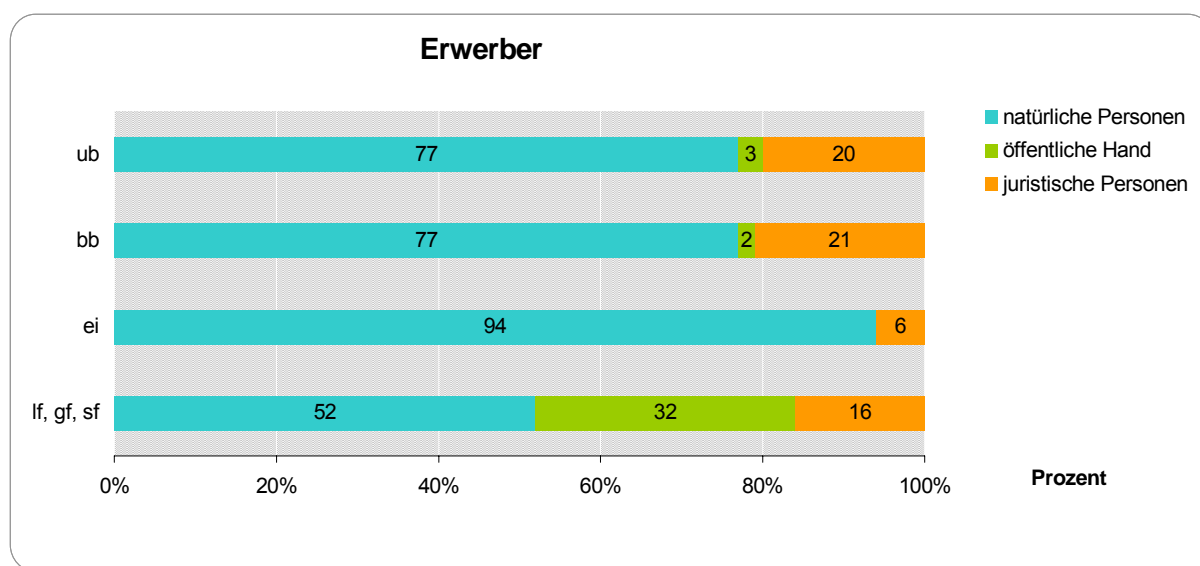
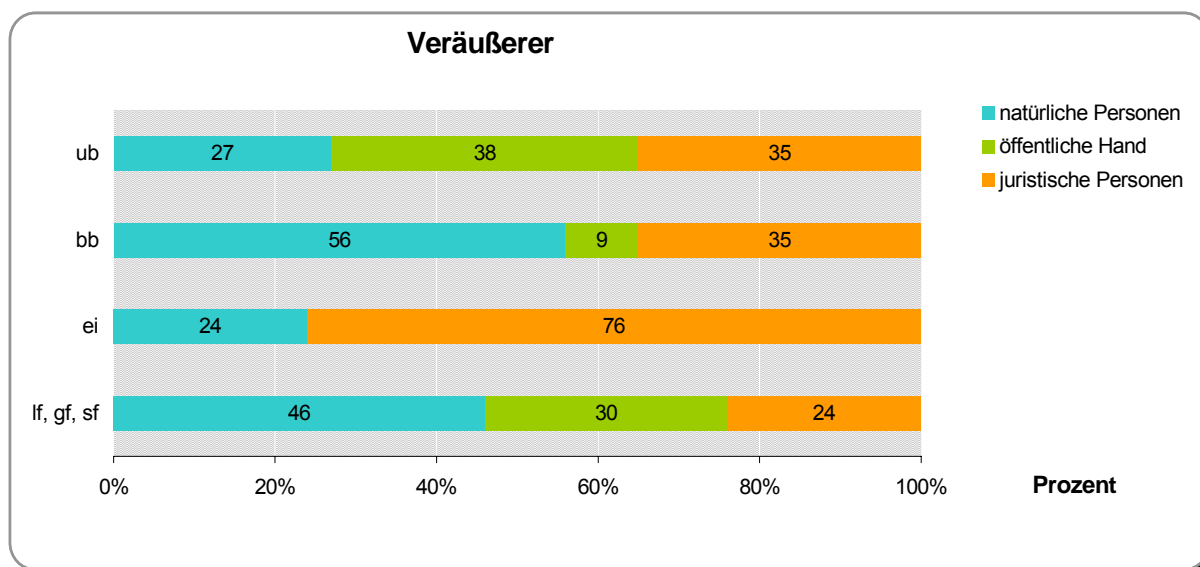
Aus den beiden vorhergehenden Übersichten ist ersichtlich, dass sich bei der prozentualen Verteilung des Veräußererkreises Veränderungen bis zu 11 % im Vergleich zum Vorjahr vollzogen haben.

Beim Erwerberkreis sind die Veränderungen kleiner ausgefallen.

Die zwei Abbildungen auf der folgenden Seite stellen die Zusammensetzung des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises im Jahr 2006 differenziert nach den Teilmärkten ergänzend dar.



Marktteilnehmer entsprechend den Teilmärkten



- Legende:
- ub            unbebaute Grundstücke (bebaubare Flächen)
  - bb            bebaute Grundstücke
  - ei            Wohnungs- und Teileigentum
  - lf, gf, sf    land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- bzw. sonstige Flächen

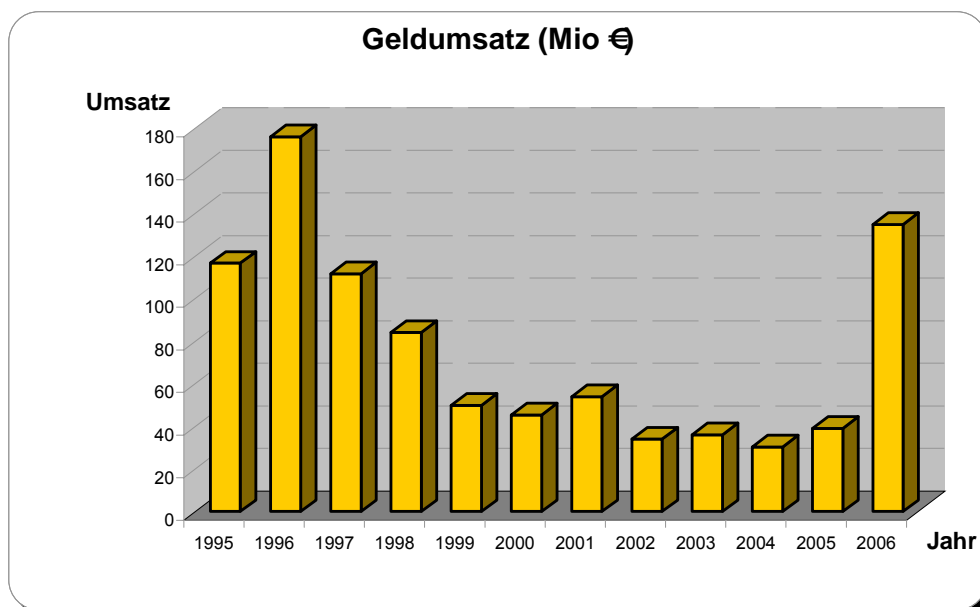
## 4.2 Geldumsatz

Im folgenden Diagramm ist der Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarkts der Stadt Frankfurt (Oder) der Jahre 1995 – 2006 dargestellt.

Im letzten Jahr war gegenüber den Vorjahren eine erhebliche Steigerung festzustellen.

Diese resultiert insbesondere aus der Veräußerung größerer Einzelhandelsobjekte und Gewerbebauten.

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)
1995	116,6
1996	175,9
1997	111,6
1998	84,0
1999	49,9
2000	45,4
2001	54,0
2002	34,0
2003	36,0
2004	30,4
2005	39,0
2006	134,7



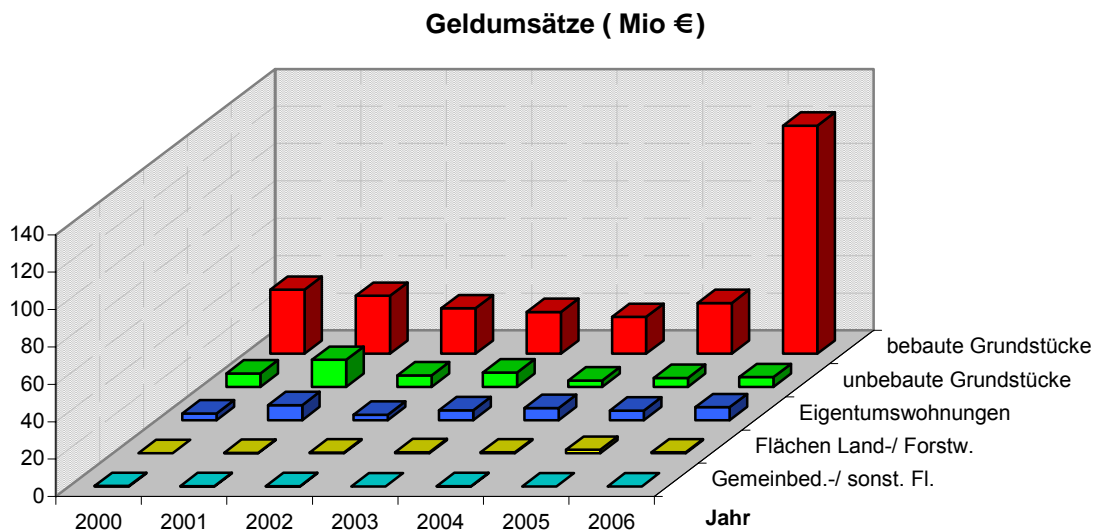
**Der Geldumsatz nach Grundstücksarten für die Jahrgänge 2000 – 2006**

Folgende Übersicht stellt den Geldumsatz von 2000 bis 2006 für bebaute und unbebaute Grundstücke, für das Wohn- und Teileigentum, sowie für land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen dar.

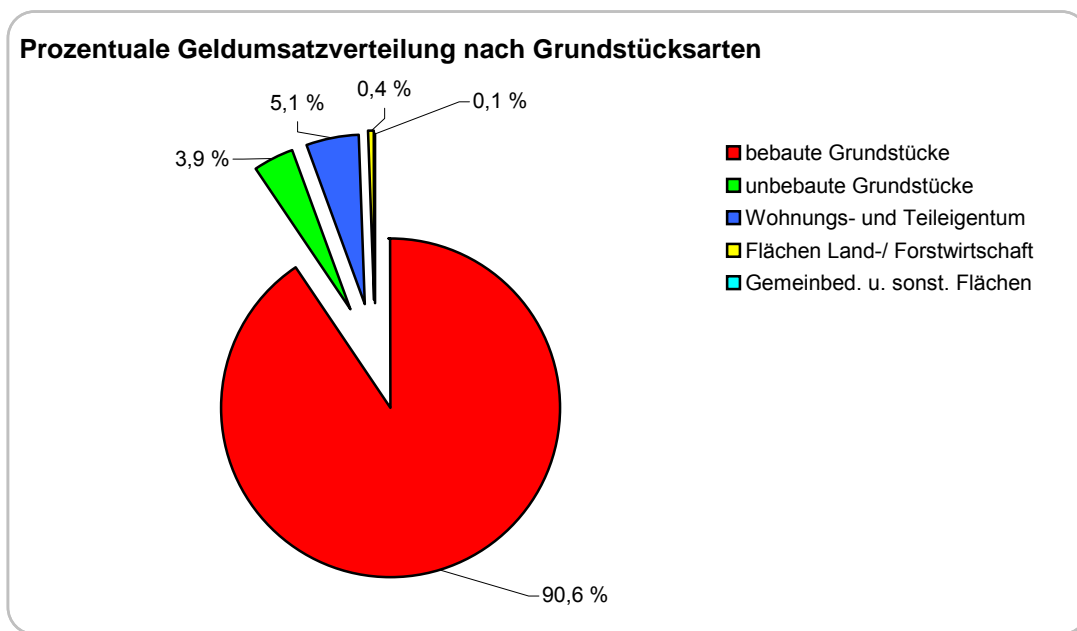
Im Jahr 2006 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) rd. 135 Mio. € umgesetzt (bezogen auf alle Grundstücksarten).

Das entspricht einem Umsatzzuwachs von rd. 245 % gegenüber dem Jahr 2005.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
bebaute Grundstücke	34,2	31,0	24,3	22,3	19,7	27,1	122,0
unbebaute Grundstücke	7,2	14,5	6,2	7,7	3,4	4,8	5,2
Eigentumswohnungen	3,6	8,0	2,9	5,3	6,5	5,1	6,9
Flächen Land-/ Forstw.	0,1	0,3	0,4	0,6	0,6	1,9	0,5
Gemeinbed.-/ sonst. Fl.	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1
gesamt	45,4	54,0	34,0	36,0	30,4	39,0	134,7



Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Geldumsatzes des Jahres 2006 nach den Grundstücksarten dar.



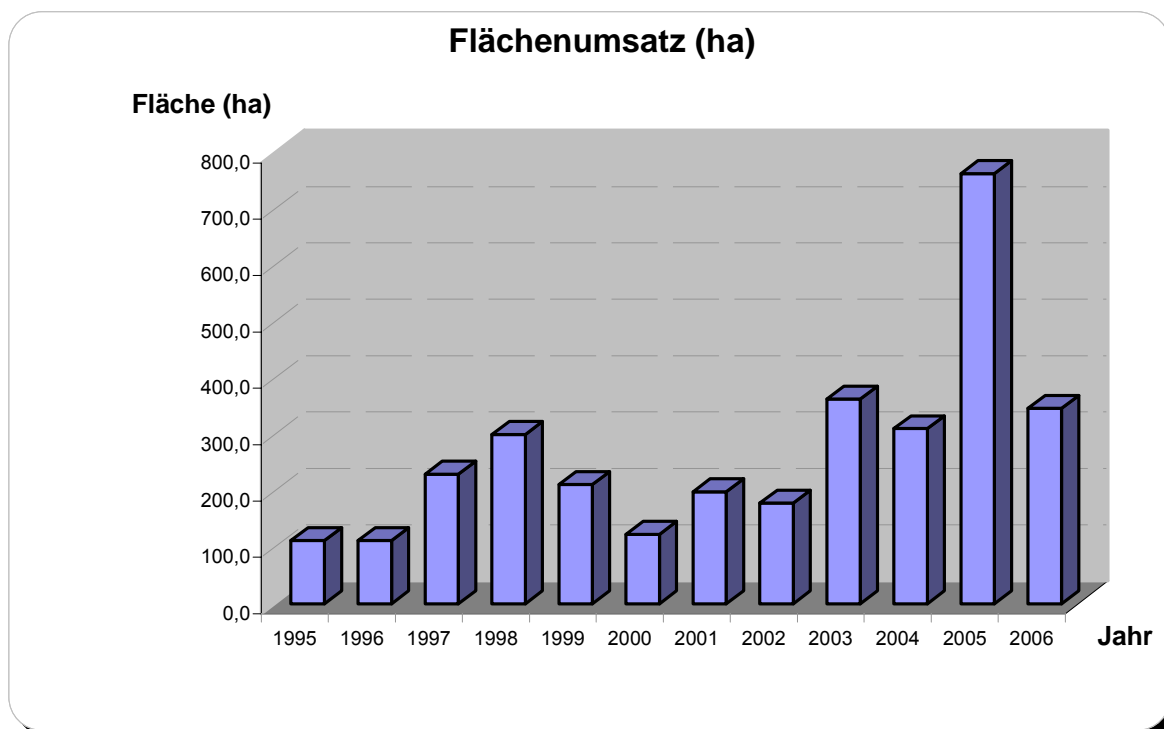
**Die Unterschiede im Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2005 betragen im Einzelnen:**

	Prozent	Mio. €
bebaute Grundstücke	+ 350 %	(+ 94,9)
unbebaute Grundstücke	+ 8 %	(+ 0,4)
Wohn- und Teileigentum	+ 35 %	(+ 1,8)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	- 74 %	(- 1,4)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	± 0 %	(± 0,0)
<b>Geldumsatz (gesamt)</b>	<b>+ 245 %</b>	<b>(+ 95,7)</b>

### 4.3 Flächenumsatz

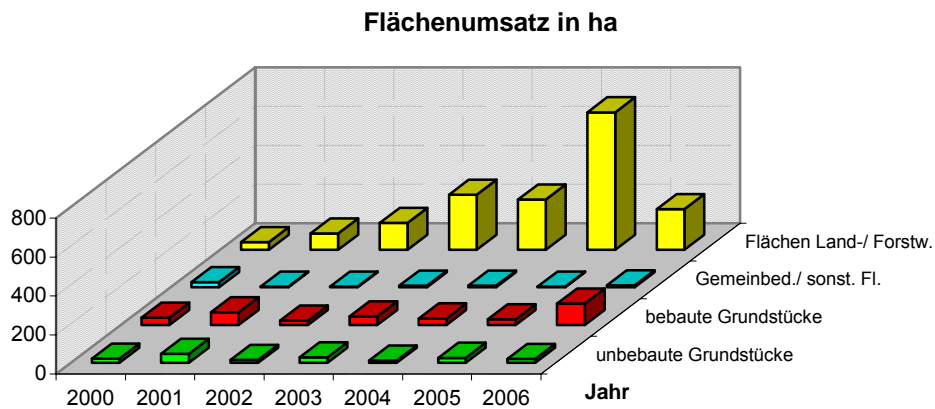
Zum Flächenumsatz gehören die Erwerbsvorgänge über unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen sowie sonstige Flächen und bebaute Flächen. Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohn- und Teileigentum, sowie die Erbbauverträge.

Jahr	Flächenumsatz (ha)
1995	112,6
1996	112,2
1997	230,4
1998	300,7
1999	211,8
2000	123,9
2001	198,6
2002	178,8
2003	363,5
2004	310,8
2005	763,6
2006	346,9



**Der Flächenumsatz nach Grundstücksarten für die Jahrgänge 2000 – 2006**

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Flächen Land-/ Forstw.	39,3	83,0	136,8	281,7	256,7	704,5	207,5
Gemeinbed./ sonst. Fl.	26,9	4,0	4,2	9,3	8,9	4,2	10,6
bebaute Grundstücke	37,5	65,0	23,5	44,5	33,6	30,0	109,4
unbebaute Grundstücke	20,2	46,0	13,5	28,0	11,6	24,9	19,4
gesamt	123,9	198,0	178,0	363,5	310,8	763,6	346,9



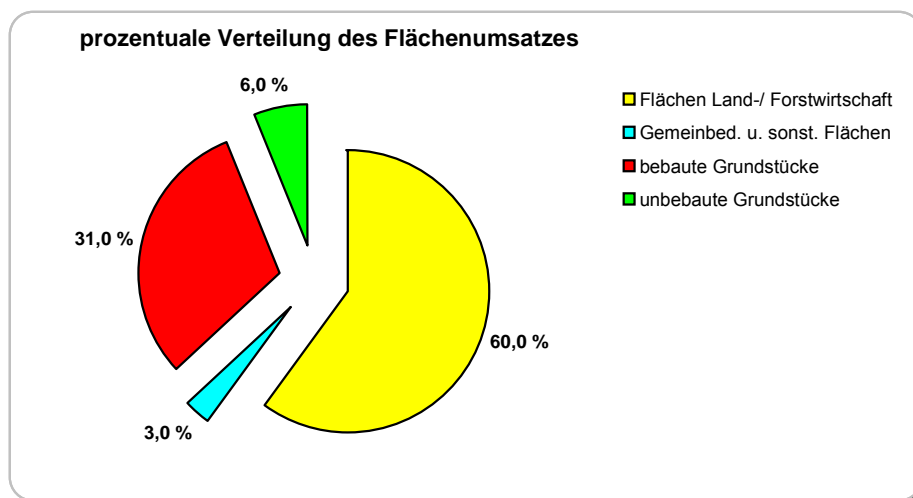
Im Berichtszeitraum wurden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses von Frankfurt (Oder) 346,9 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

Das sind ca 2,3 % der Fläche des Stadtgebietes.

Damit bewegt sich der Gesamtflächenumsatz auf dem Niveau der Jahre 2003 und 2004.

Der Umsatzzuwachs bei den bebauten Grundstücken im Jahr 2006 ist insbesondere auf Verkäufe großer Gewerbe- und Einzelhandelsobjekte zurückzuführen.

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes des Jahres 2006 nach den Grundstücksarten (ohne Wohn- und Teileigentum und Erbbaurechtsverträge) dar.



**Die Veränderungen bei den Flächenumsätzen gegenüber dem Jahr 2005 betragen mengenmäßig und prozentual für:**

	Prozent	Fläche (ha)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	– 71 %	(– 497)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	+ 152 %	(+ 6,4)
bebaute Grundstücke	+ 265 %	(+ 79,4)
unbebaute Grundstücke	– 22 %	(– 5,5)
<b>Flächenumsatz (gesamt)</b>	<b>– 55 %</b>	<b>(– 416,7)</b>

#### **4.4 Zwangsversteigerungen**

Während in den Jahren 2003 und 2004 lediglich 4 bzw. 5 Erwerbsfälle durch Zwangsversteigerungen registriert wurden, hat sich diese Zahl 2005 mit 18 wesentlich erhöht.

2006 wurden 26 Zwangsversteigerungen registriert.

Damit hat deren Anzahl zum Vergleichszeitraum um rd. 44 % zugenommen.

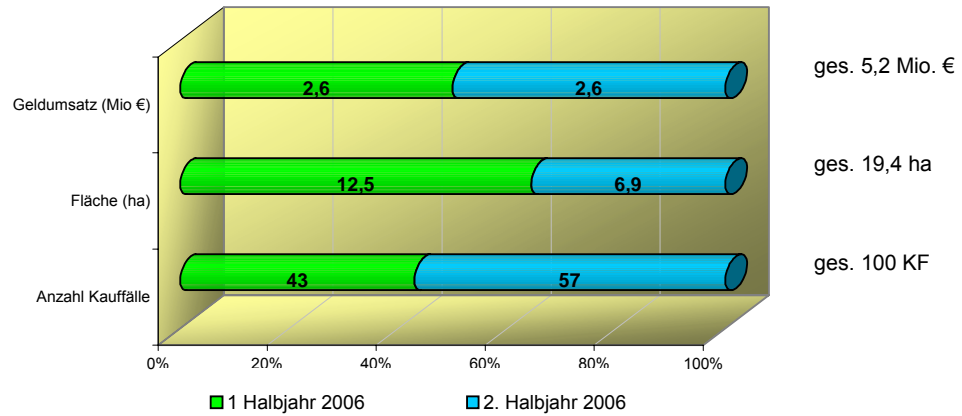
Die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Verkehrswert und dem Zuschlagswert ist teilweise enorm und in der unteren Tabelle dargestellt.

Jahr	Anzahl der Erwerbsfälle	Zuschlagswert / ausgewiesener Verkehrswert)	
		Spanne	Mittelwert
2003	4	30 – 51 %	41 %
2004	5	1 – 50 %	22 %
2005	10 * bebaute Grundstücke	5 – 85 %	56 %
	8 * Eigentumswohnungen	2 – 40 %	11 %
2006	1 * unbebautes Grundstück	57 %	57 %
	12 * bebaute Grundstücke	1 – 76 %	50 %
	11 * Eigentumswohnungen	21 – 60 %	48 %
	2 * sonstige Flächen	25 – 50 %	38 %

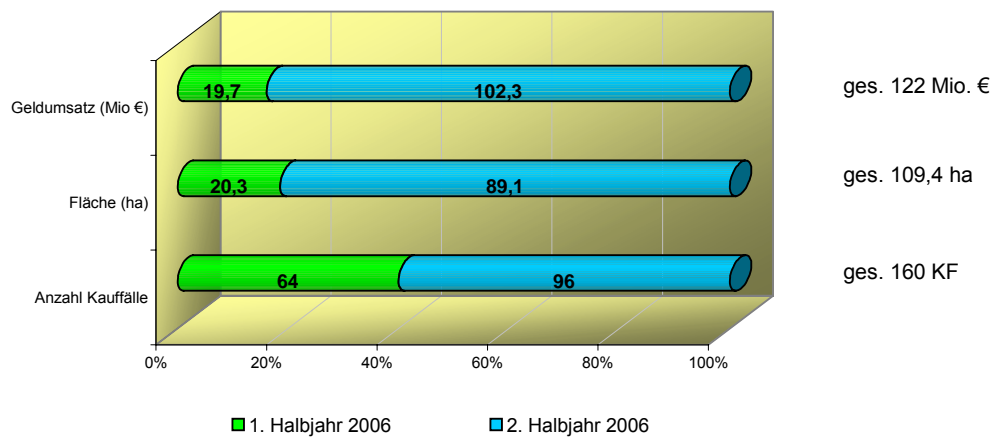


4.5 Halbjahresumsätze (für ausgewählte Grundstücksarten)

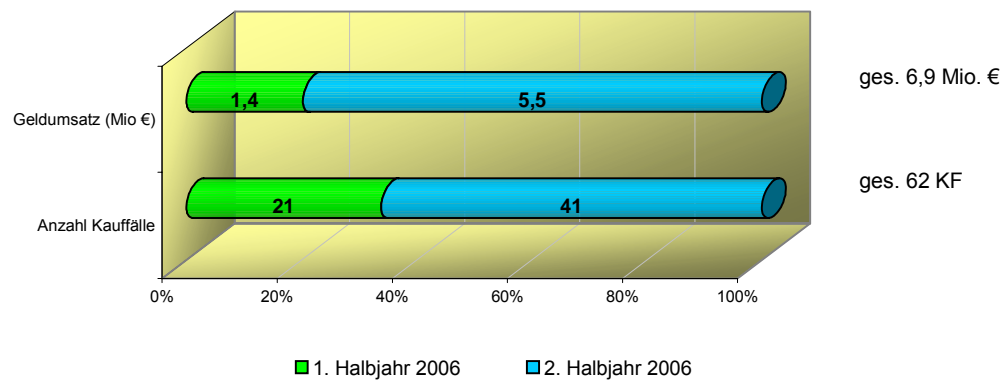
Umsätze unbebauter Grundstücke



Umsätze bebauter Grundstücke



Umsätze Eigentumswohnungen



## 5 Bauland (unbebaute Grundstücke)

### 5.1 Allgemeines

Die unbebauten Grundstücke unter Punkt 5.1 - 5.2 beinhalten **nicht** die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sonstigen Flächen, Gemeinbedarfsflächen sowie werdendes Bauland. Ebenfalls werden die eingegangenen Erbbaurechtsverträge nicht berücksichtigt.

Im Vergleich mit den Kauffällen der Jahre 2003 bis 2005 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2006 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

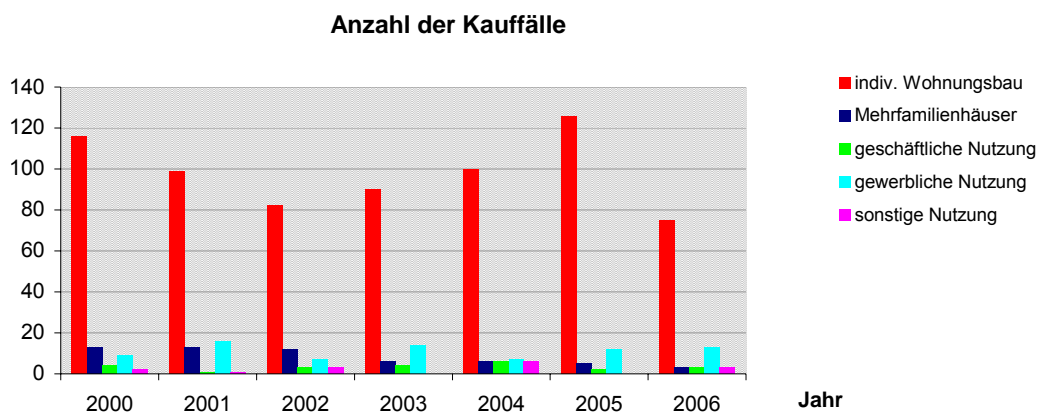
Jahr	Kauffälle	Fläche (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2003	114	18,96	6,59
2004	125	10,58	3,27
2005	145	13,33	4,60
2006	97	18,17	4,84

#### 5.1.1 Übersicht über die Kaufverträge

Im Jahr 2006 wurden im Teilmarkt „unbebaute **baureife** Grundstücke“ 97 Kauffälle registriert. Die Grundstücke sind erschlossen nach BauGB bzw. voll erschlossen nach BauGB und KAG.

Davon entfallen auf:	individuellen Wohnungsbau	77,3 %
	Mehrfamilienhäuser	3,1 %
	geschäftliche Nutzung	3,1 %
	gewerbliche Nutzung	13,4 %
	sonstige Nutzung	3,1 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
indiv. Wohnungsbau	116	99	82	90	100	126	75
Mehrfamilienhäuser	13	13	12	6	6	5	3
geschäftliche Nutzung	4	1	3	4	6	2	3
gewerbliche Nutzung	9	16	7	14	7	12	13
sonstige Nutzung	2	1	3	0	6	0	3
gesamt	142	129	107	114	125	145	97

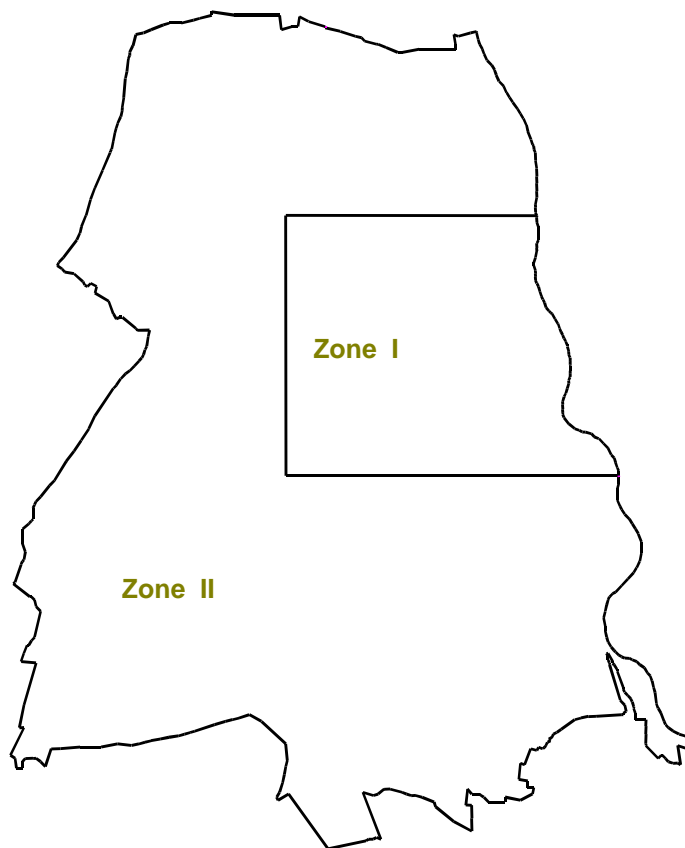


Der Rückgang der Anzahl der Kauffälle beträgt ca. 33 %, verursacht ausschließlich durch die Grundstücksart „individueller Wohnungsbau“ (Ein- und Zweifamilien-, sowie Reihen- und Doppelhaus).

Im Folgenden wird die Verteilung diese Kauffälle lagemäßig nach zwei Regionstypen ausgewertet.

Dazu folgende Gebietsübersicht von Frankfurt (Oder) mit den Regionstypen:

- Zone I** inneres Stadtgebiet (Zentrum)  
**Zone II** Stadtrandlagen (einschließlich Ortsteile)



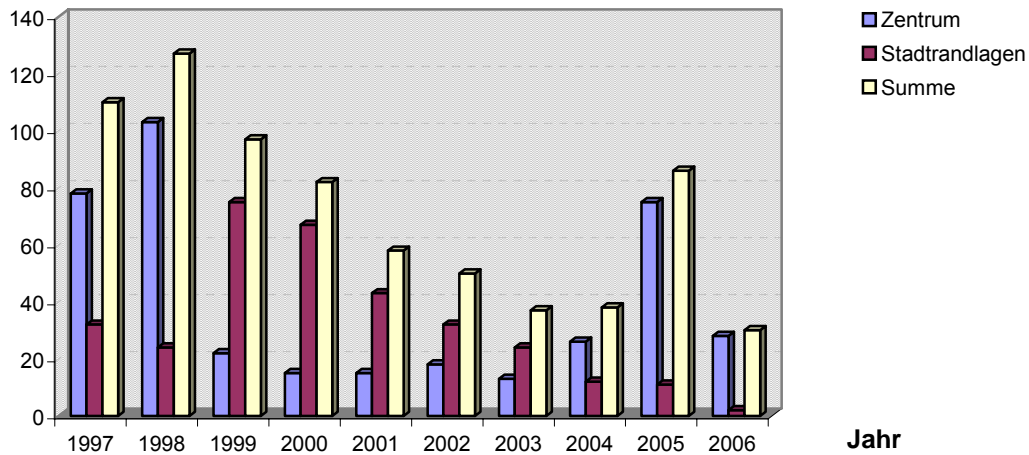
Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden nach dem Erschließungsgrad

1. ortsüblich erschlossen (nach BauGB)
2. voll erschlossen (nach BauGB und KAG)

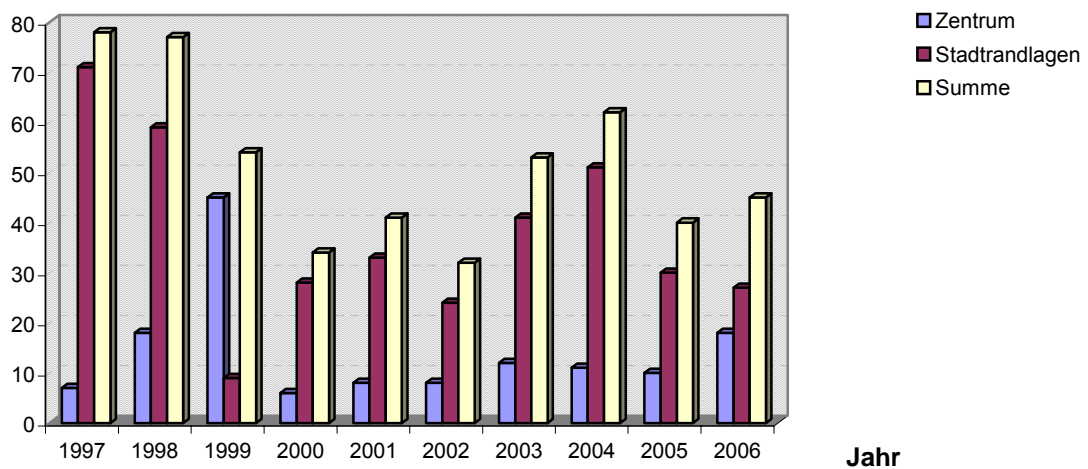
Der betrachtete Zeitraum ist von 1997 – 2006 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB und KAG			Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB		
	Zentrum	Stadttrandlagen	Summe	Zentrum	Stadttrandlagen	Summe
1997	78	32	110	7	71	78
1998	103	24	127	18	59	77
1999	22	75	97	45	9	54
2000	15	67	82	6	28	34
2001	15	43	58	8	33	41
2002	18	32	50	8	24	32
2003	13	24	37	12	41	53
2004	26	12	38	11	51	62
2005	75	11	86	10	30	40
2006	28	2	30	18	27	45

**Anzahl indiv. Wohnungsbau  
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG**



**Anzahl indiv. Wohnungsbau  
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB**



**5.1.2 Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken**

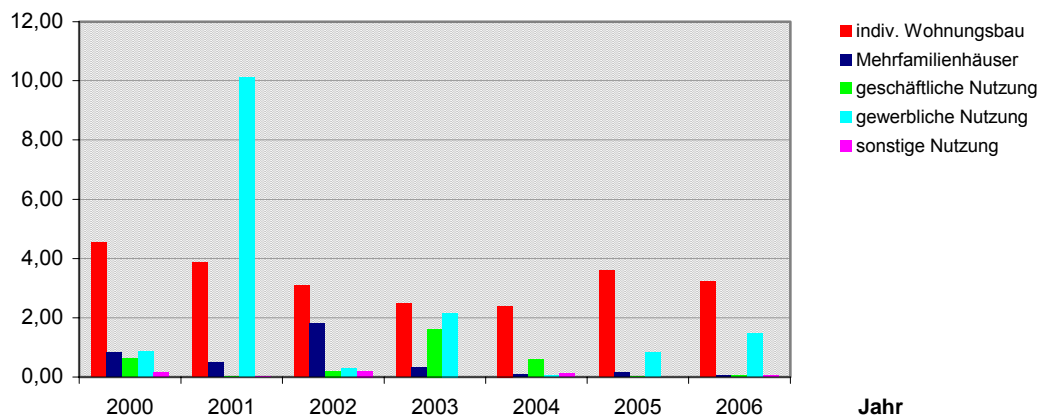
Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken aller Grundstücksarten betrug bei den 97 ausgewerteten Kauffällen insgesamt 4,84 Mio. €.

Es entfielen auf **baureife** Grundstücke für:

individuellen Wohnungsbau	66,7 %
Mehrfamilienhäuser	1,1 %
geschäftliche Nutzung	0,8 %
gewerbliche Nutzung	30,6 %
sonstige Nutzung	0,8 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
indiv. Wohnungsbau	4,55	3,88	3,10	2,48	2,40	3,61	3,23
Mehrfamilienhäuser	0,83	0,50	1,80	0,33	0,08	0,14	0,05
geschäftliche Nutzung	0,62	0,02	0,20	1,62	0,59	0,02	0,04
gewerbliche Nutzung	0,88	10,10	0,30	2,16	0,07	0,83	1,48
sonstige Nutzung	0,16	0,02	0,20	0,00	0,13	0,00	0,04
<b>gesamt</b>	<b>7,04</b>	<b>14,52</b>	<b>5,60</b>	<b>6,59</b>	<b>3,27</b>	<b>4,60</b>	<b>4,84</b>

**Geldumsatz (Mio €)**



Bei den unbebauten Flächen war der Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2005 um ca. 5 % höher.

### 5.1.3 Flächenübersicht bei unbebauten Grundstücken

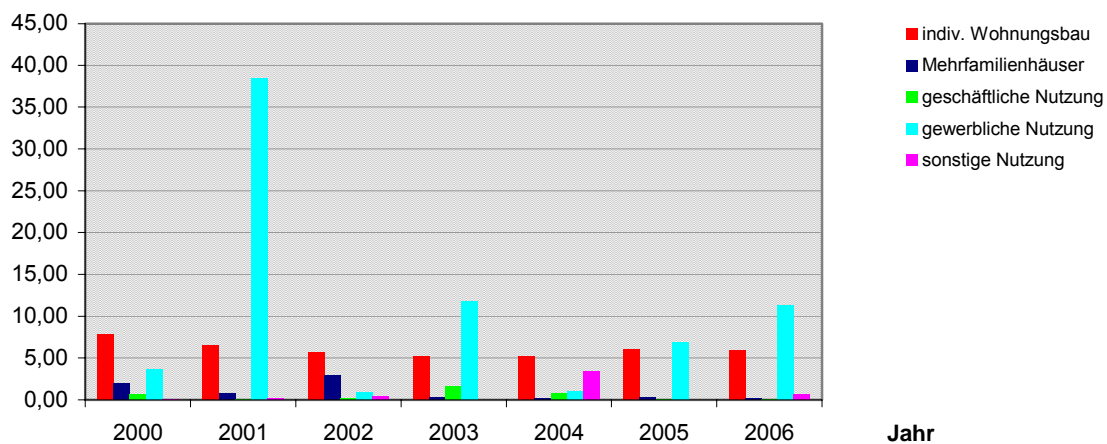
Die unbebauten **baureifen** Grundstücke weisen bei 97 Kauffällen einen Flächenumsatz von 18,17 ha auf.

Davon entfallen auf:

individuellen Wohnungsbau	32,5%
Mehrfamilienhäuser	0,8%
geschäftliche Nutzung	0,7%
gewerbliche Nutzung	62,2%
sonstige Nutzung	3,8%

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
indiv. Wohnungsbau	7,90	6,54	5,63	5,20	5,16	6,02	5,91
Mehrfamilienhäuser	2,00	0,80	2,94	0,31	0,20	0,35	0,14
geschäftliche Nutzung	0,60	0,04	0,16	1,63	0,74	0,06	0,12
gewerbliche Nutzung	3,60	38,44	0,85	11,82	1,06	6,90	11,30
sonstige Nutzung	0,10	0,14	0,41	0,00	3,42	0,00	0,70
<b>gesamt</b>	<b>14,20</b>	<b>45,96</b>	<b>9,99</b>	<b>18,96</b>	<b>10,58</b>	<b>13,33</b>	<b>18,17</b>

**Flächenumsatz (ha)**



Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus bewegt sich der Flächenumsatz auf Vorjahresniveau. Der Umsatz gewerblich genutzten Baulandes hat sich fast verdoppelt. Hier wirkte sich wesentlich der Kauf von Flächen für den Bau einer Solarfabrik aus.

Insgesamt stieg der Umsatz unbebauter, baureifer Flächen gegenüber dem Vorjahr um 36 % an.

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ sind für den „individuellen Wohnungsbau“, wie auch in den Vorjahren, die meisten Kaufverträge registriert worden.

Hierbei handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie und baureife Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Festzustellen ist, dass ca. 90 % der zur individuellen Bebauung verkauften unbebauten Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Die Kauffallanzahl in diesem Marktsegment nahm gegenüber 2005 um ca. 40 % ab. Das sind 51 Kaufverträge weniger als im Vorjahr.

Ebenfalls haben sich der Flächen- und der Geldumsatz verringert.

Die Auswertung für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie und selbstständig bebaubare Grundstücke ergab folgende durchschnittliche Parameter:

#### A ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (Baugesetzbuch)

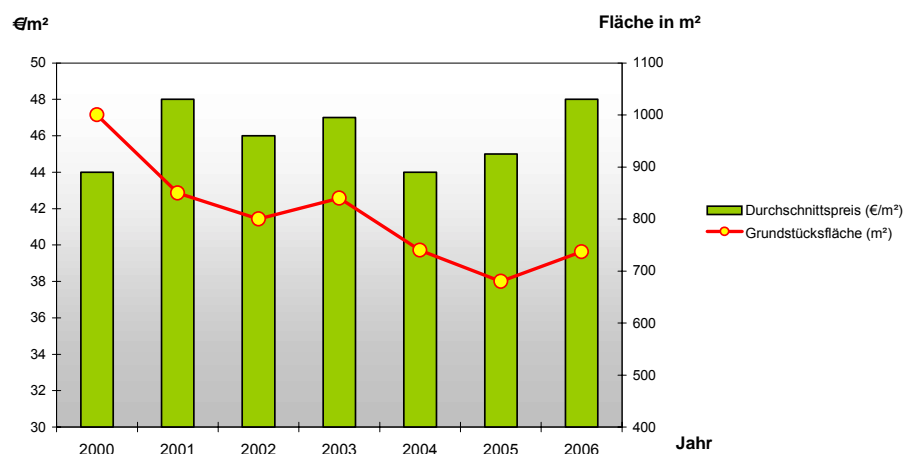
2006 wurden insgesamt 18 ortsüblich erschlossene, selbstständig bebaubare Grundstücke veräußert. Sie sind regelmäßig größer geschnitten und haben einen geringeren m<sup>2</sup> - Preis als Grundstücke in den neuen, voll erschlossenen Wohngebieten.

Bei diesen Grundstücken ergaben sich bei 17 auswertbaren Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter:

- Grundstücksfläche: 737 m<sup>2</sup>
- Grundstückspreis: 48 €/m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 35.000 €

Das durchschnittliche Preisniveau liegt leicht über dem des Vorjahres (2005 ⇒ 45 €/m<sup>2</sup>), ebenso die mittlere Grundstücksgröße.

#### Preisentwicklung der letzten Jahre



**B ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz)**

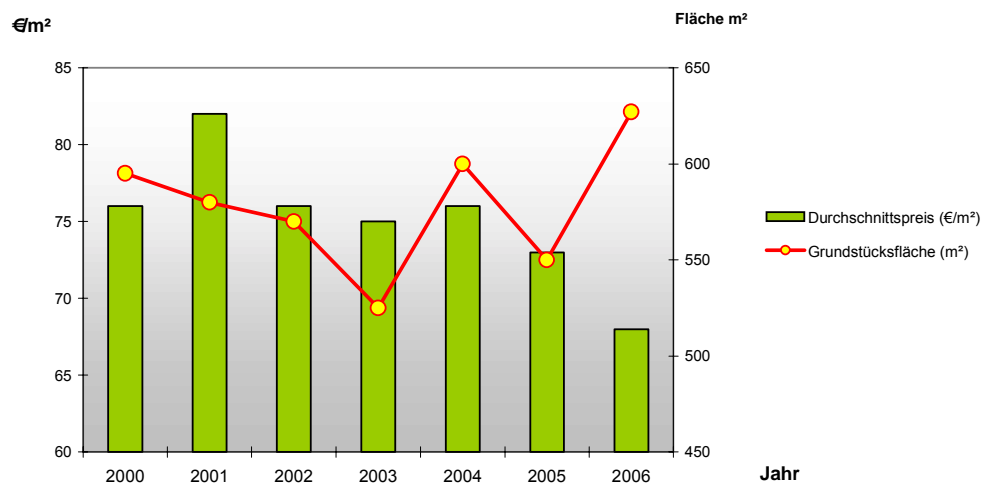
Insgesamt wurden lediglich 23 Kauffälle in den „voll erschlossenen Baugebieten“ registriert.

Damit verringerte sich der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 63 Kauffälle, ein enormer Rückgang gegenüber dem Vorjahr.

Es ergaben sich bei 20 ausgewerteten Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter. Berücksichtigt wurden hier größtenteils Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt Doppelhaushälften.

- Grundstücksfläche: 627 m<sup>2</sup>
- Grundstückspreis: 68 €/m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 42.000 €

**Preisentwicklung der letzten Jahre**



Im Jahr 2006 wurden kaum Grundstücke zur Reihenhausbebauung veräußert.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße nahm zu und der Bodenpreis sank.

(2005 ⇒ 550 m<sup>2</sup> und 73 €/m<sup>2</sup>)



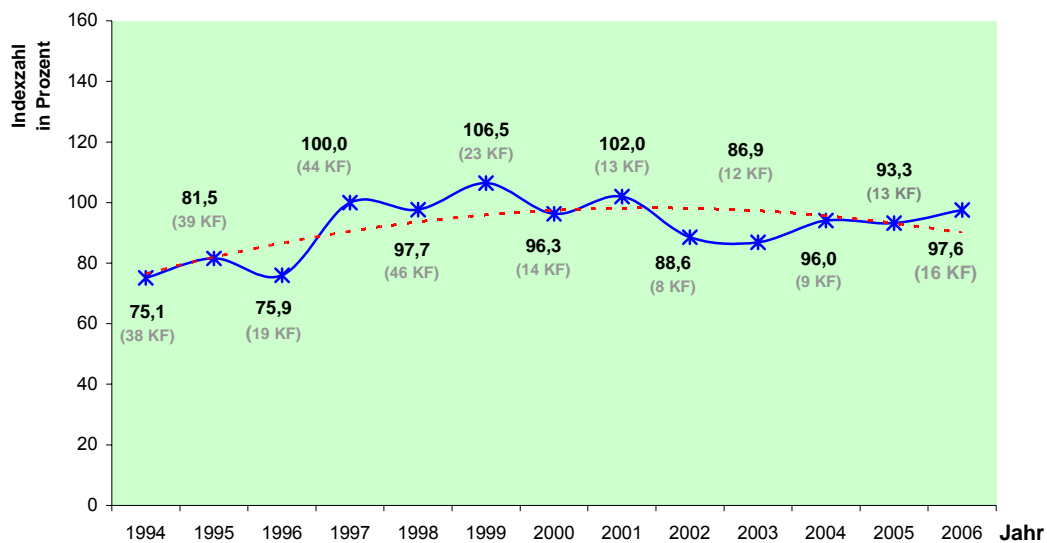
### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von Indexreihen lassen sich Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Grundstücksmarkt der unbebauten Bauflächen darstellen.

Mit Hilfe der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gesammelten Kaufpreisdaten konnte für ausgewählte Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB), eine Indexreihe der Bodenpreisentwicklung ab 1994 abgeleitet und bis 2006 weitergeführt werden. Die Wertverhältnisse von 1997 sind dabei mit 100% angehalten.

Selektionskriterien:	Anzahl der Kauffälle:	294
	Kaufpreisniveau:	15 €/m <sup>2</sup> bis 80 €/m <sup>2</sup>
	Grundstücksgrößen:	280 – 1.500 m <sup>2</sup>
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Bodenpreisindexreihe



### **5.3 Geschosswohnungsbau**

#### **5.3.1 Preisniveau**

Auf Grund zu weniger und in Folge von Zu- bzw. Arrondierungskäufen preislich weit gestreuter Kaufpreise ist hierfür keine Aussage möglich.

Insgesamt gingen 3 Kaufverträge ein, mit einem Umsatz von 1.421 m<sup>2</sup> für insgesamt 51 T€.

### **5.4 Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen**

#### **5.4.1 Preisniveau**

⇒ *Gewerbliche Nutzung (einschließlich Betriebsgrundstücke der Land - und Forstwirtschaft)*

Die Kauffallanzahl bewegte sich mit 13 Kaufverträgen auf Vorjahresniveau. Davon waren 8 Kauffälle Arrondierungsflächen.

10 Grundstücksverkäufe fanden in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten und 3 Verkäufe in Mischgebieten statt.

Bei den auswertbaren Kauffällen lagen die Kaufpreise zwischen 14 €/m<sup>2</sup> und 25 €/m<sup>2</sup> und die Grundstücksgrößen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und rd. 89.000 m<sup>2</sup>.

Ein Grundstücksverkauf für ein gewerblich genutztes Grundstück erbrachte allein einen Geldumsatz von 1,25 Mio. €.

⇒ *Geschäftliche Nutzung*

Im Jahr 2006 sind 3 Kaufverträge eingegangen. Die Bodenpreise lagen bei 18 €/m<sup>2</sup> und 33 €/m<sup>2</sup> und die Grundstücksgrößen zwischen 120 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>.

2 Verkäufe betrafen Arrondierungsflächen.

Eine marktrelevante Aussage ist nicht möglich.

### **5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland (werdendes Bauland)**

Im Jahr 2006 wurden 2 Kauffälle für Rohbauland registriert.

- (Wohnbauland 1.144 m<sup>2</sup> und 8.704 m<sup>2</sup> für rd. 26 bzw. 28 €/m<sup>2</sup>)  
(rd. 45 % des entsprechenden Bodenrichtwerts)

### **5.6 Sonstiges Bauland**

Hier werden z.B. Wassergrundstücke, Flächen für Sportplätze, Parkplätze und Ver- und Entsorgungseinrichtungen erfasst.

Im Jahr 2006 gingen 3 Kauffälle für „sonstiges Bauland“ ein, ausnahmslos für die Nutzung als Garagengrundstücke.

## **5.7 Erbbaurechte**

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet.

Im Jahr 2006 wurden 3 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

Davon sind 1 Vertrag über ein unbebautes Grundstück und 2 Verträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen worden.

Aus den Erbbaurechtsverträgen des Zeitraumes von 1999 bis 2006 wurden folgende Erbbauzinsen festgestellt:

▪für gewerbliche Nutzung:	6,0 % – 7,0 %
▪für Wohnen:	4,0 % – 5,0 %
▪für soziale Zwecke:	4,0 % – 5,0 %
▪für Wohnen und Erholung (Wochenendhaus):	4,5 %

## 5.8 Zukäufe

In den Jahren 2002 bis 2006 konnten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über 100 Grundstücks - Zukäufe registriert werden. Dabei handelt es sich in aller Regel um unbebaute Grundstücke, die nicht selbstständig bebaubar sind und zu einem bebauten Grundstück dazu erworben werden, um dessen Nutzbarkeit oder Zuschnitt zu verbessern.

Die Grundstückskäufe als Zukäufe stellen einen erheblichen Anteil in der Grundstücksart „ub“ dar und werden deshalb gesondert betrachtet.

2006 wurden 27 Zukäufe registriert, wovon 20 in die folgende Auswertung einfließen.

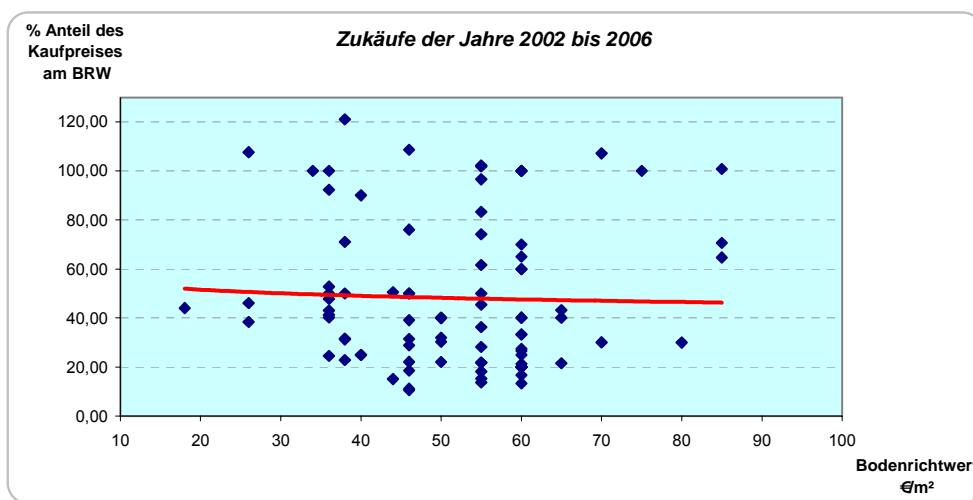
Das nachfolgende Diagramm stellt das Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert dar. Dabei ist ausgewertet worden, wie sich der Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>) prozentual zum jeweiligen Bodenrichtwert verhält.

Das Preisspektrum für Zukäufe ist relativ weit gefächert.

Die Kaufpreise lagen bei 11 % bis zu 121 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Im Mittel wurden ca. 48 % des jeweiligen Bodenrichtwerts gezahlt (arithmetisches Mittel).

Die höchsten m<sup>2</sup> - Preise wurden überwiegend für bau(recht)lich notwendige Flächen gezahlt, um die Eigenschaften des Gesamtgrundstücks zu verbessern.

In dem Diagramm sind insgesamt 90 zur Auswertung geeignete Kauffälle der Jahre 2002 bis 2006 berücksichtigt.



In der folgenden Tabelle ist der Preisspiegel für „Zukäufe“ von erschließungsbeitragsfreiem Land nach BauGB der Jahre 2002 bis 2006 enthalten:

Anzahl der Kauffälle	Flächen in m <sup>2</sup>		BRW in €/m <sup>2</sup>		% Anteil d. jeweiligen BRW		Mittelwert
	min.	max.	min.	max.	von	bis	
90	5	1.073	18	85	11	121	48%

## **6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

### **6.1 Allgemeines**

Im Berichtszeitraum wurden 38 Kaufverträge für **land- und forstwirtschaftliche** Grundstücke registriert, 16 % weniger als im Jahr 2005.

Der Flächenumsatz betrug ca. 207 ha, was einen Rückgang um 71 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Geldumsatz ging ebenfalls um diesen Prozentsatz zurück.

### **6.2 Landwirtschaftliche Flächen**

#### **6.2.1 Preisniveau**

Im Berichtszeitraum wurden 25 Kaufverträge für **landwirtschaftliche** Grundstücke registriert.

Davon wurden 11 Kaufverträge durch die öffentliche Hand (BRD, Land Brandenburg, Stadt Frankfurt (Oder)) zum Flächenerwerb, schwerpunktmäßig zum Zwecke des Verkehrswegebau, abgeschlossen.

#### Kaufpreisspannen 2006

<b>reine Ackerlandflächen:</b>	9 Kauffälle	0,13 €/m <sup>2</sup> bis 0,67 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Ackerflächen	7 Kauffälle	0,28 €/m <sup>2</sup> bis 0,67 €/m <sup>2</sup>
(zusätzlich wurden teilweise bei Ackerflächen Nebenentschädigungen für Durchschneidung, Anschneidung, entstehende Umwege usw. gezahlt)		
Ackerfläche (Ortslage)	1 Kauffall	5,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland (Ortslage)	1 Kauffall	2,50 €/m <sup>2</sup>
<b>begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)</b>		
	3 Kauffälle	0,69 €/m <sup>2</sup> bis 0,81 €/m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>		
	1 Kauffall (Fläche für Biogasanlage)	5,00 €/m <sup>2</sup>
	1 Kauffall (Grünland - Ortslage)	0,43 €/m <sup>2</sup>
	1 Kauffall (Grünland - Deichfläche)	0,13 €/m <sup>2</sup>

## 6.2.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden ab dem Jahr 2000 festgestellt:

Jahr	mittlerer Bodenwert/ ab 2006 BRW	
	Acker	Grünland
2000	0,25 €/m <sup>2</sup>	0,16 €/m <sup>2</sup>
2001	0,29 €/m <sup>2</sup>	0,20 €/m <sup>2</sup>
2002	0,27 €/m <sup>2</sup>	0,13 €/m <sup>2</sup>
2003	0,29 €/m <sup>2</sup>	0,23 €/m <sup>2</sup>
2004	0,23 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 2006	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 2007	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.

Eine Abhängigkeit des Bodenpreisniveaus von der Bonität (Ackerzahl) konnte nicht festgestellt werden.

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 13 Kaufverträge für **forstwirtschaftliche** Grundstücke registriert.

Davon wurden 2 Kaufverträge durch die öffentliche Hand (BRD, Land Brandenburg) zum Flächenerwerb abgeschlossen (zum Zwecke des Verkehrswegebbaus).

Der Baumbestand ist im Kaufpreis enthalten.

#### Kaufpreisspannen 2006

<b>Fläche Forstwirtschaft</b>	9 Kauffälle	0,05 €/m <sup>2</sup> bis 0,16 €/m <sup>2</sup>
	2 KF n. Ausgleichsleistungsgesetz	0,05 €/m <sup>2</sup> bis 0,06 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Waldfläche	2 Kauffälle	0,75 €/m <sup>2</sup> bis 1,00 €/m <sup>2</sup>

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

- für Waldflächen      Kaufpreismittel 0,10 €/m<sup>2</sup> (aus 9 Kauffällen)

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2006 wurden 32 Kaufverträge für **sonstige unbebaute** Grundstücke registriert.

Folgende Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2004 – 2006 konnten festgestellt werden:

<b>▪ hausnahes Gartenland</b>					im Mittel
=> im Stadtgebiet	10 Kauffälle	4,00 €/m <sup>2</sup>	bis	11,00 €/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>
=> in dörflichen Vororten	16 Kauffälle	1,00 €/m <sup>2</sup>	bis	7,20 €/m <sup>2</sup>	3,20 €/m <sup>2</sup>
=> neue Wohnanlagen	4 Kauffälle	15,00 €/m <sup>2</sup>			
<b>▪ private Wegefläche</b>					
=> im Stadtgebiet	6 Kauffälle	1,00 €/m <sup>2</sup>	bis	5,80 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>
<b>▪ Erholungsgrundstücke</b>					
	10 Kauffälle				
		4,00 €/m <sup>2</sup>	bis	16,00 €/m <sup>2</sup>	
		teilweise Auktion, Zwangsversteigerung, teilw. mit Bebauung			
<b>▪ Sonstiges</b>					
	13 Kauffälle				
=> Wasserflächen	4 Kauffälle	0,25 €/m <sup>2</sup>	bis	0,33 €/m <sup>2</sup>	
=> Freizeit und Sport	4 Kauffälle	1,00 €/m <sup>2</sup>	bis	2,60 €/m <sup>2</sup>	
=> ehemalige Gleisanlagen	3 Kauffälle	0,15 €/m <sup>2</sup>	bis	0,48 €/m <sup>2</sup>	
=> Freilagerflächen (Bauschutt)	2 Kauffälle	1,40 €/m <sup>2</sup>	bis	2,35 €/m <sup>2</sup>	

### Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2006 wurden 13 dem Gemeinbedarf dienende Flächen veräußert.

Der Flächenumsatz betrug 2,5 ha und der Geldumsatz lediglich 22.964 €.

Die Spezifik der einzelnen Kauffälle hinsichtlich der Kaufpreise und Grundstücksgrößen ist sehr differenziert, so dass keine allgemein gültige Aussage gemacht werden kann.

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

#### 8.1.1 Übersicht über die Kaufverträge

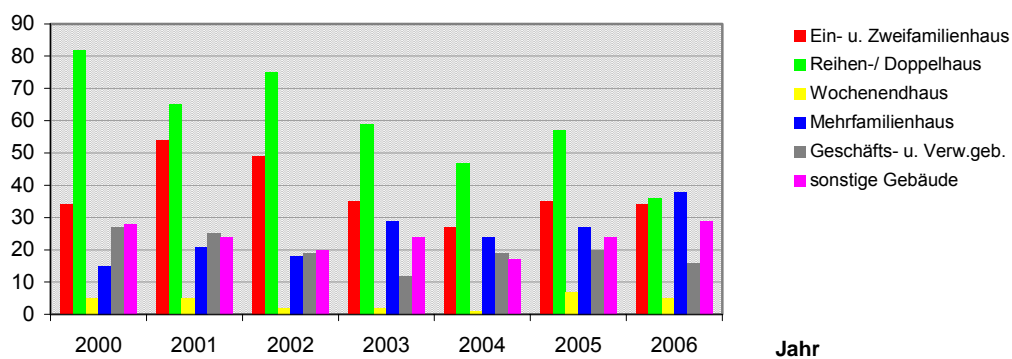
Im Jahr 2006 wurden 158 Kauffälle bebauter Grundstücke registriert, 12 Kaufverträge weniger als im Vorjahr (- 7 %).

(ohne Erbbaurechtsverträge)      2006 2 \* Erbbau

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21,5 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	22,8 %
	Wochenendhäuser	3,2 %
	Mehrfamilienhäuser	24,0 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	10,1 %
	sonstige Gebäude, Gewerbe- und Industriegebäude	18,4 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ein- u. Zweifamilienhaus	34	54	49	35	27	35	34
Reihen-/ Doppelhaus	82	65	75	59	47	57	36
Wochenendhaus	5	5	2	2	1	7	5
Mehrfamilienhaus	15	21	18	29	24	27	38
Geschäfts- u. Verw.geb.	27	25	19	12	19	20	16
sonstige Gebäude	28	24	20	24	17	24	29
<b>gesamt</b>	<b>191</b>	<b>194</b>	<b>183</b>	<b>161</b>	<b>135</b>	<b>170</b>	<b>158</b>

**Anzahl der Kauffälle**

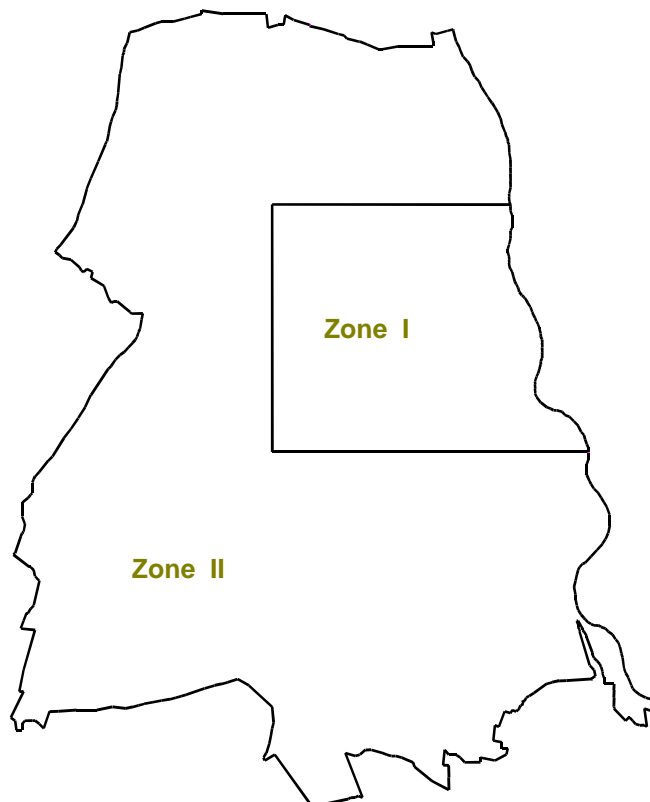




Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** (Ein- und Zweifamilien-, sowie Reihen- und Doppelhaus) lagemäßig nach zwei Regionstypen ausgewertet.

Dazu folgende Gebietsübersicht von Frankfurt (Oder) mit den Regionstypen :

<b>Zone I</b>	inneres Stadtgebiet (Zentrum)
<b>Zone II</b>	Stadtrandlagen (einschließlich Ortsteile)

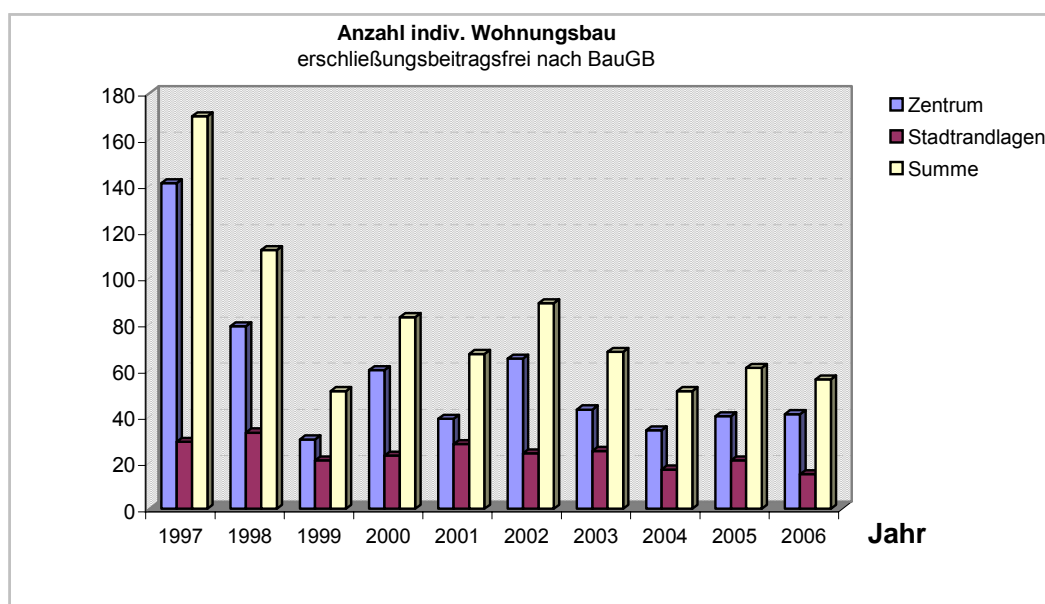
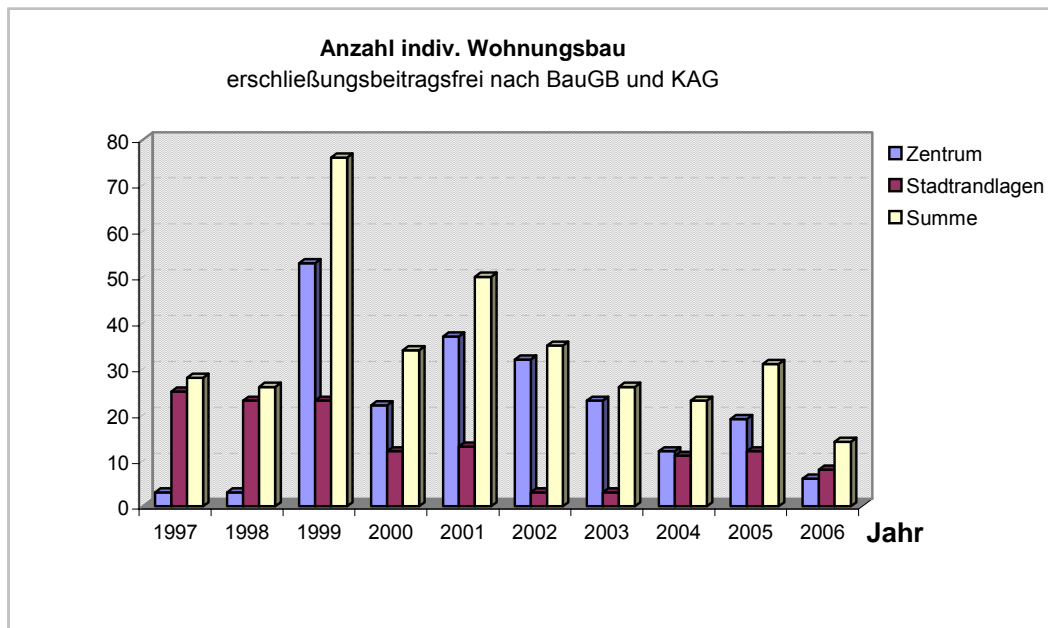


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden nach dem Erschließungsgrad:

1. ortsüblich erschlossen (nach BauGB)
2. voll erschlossen (nach BauGB und KAG)

Der betrachtete Zeitraum ist von 1997 – 2006 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB und KAG			Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB		
	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe
1997	3	25	28	141	29	170
1998	3	23	26	79	33	112
1999	53	23	76	30	21	51
2000	22	12	34	60	23	83
2001	37	13	50	39	28	67
2002	32	3	35	65	24	89
2003	23	3	26	43	25	68
2004	12	11	23	34	17	51
2005	19	12	31	40	21	61
2006	6	8	14	41	15	56



**8.1.2 Geldumsatz bei bebauten Grundstücken**

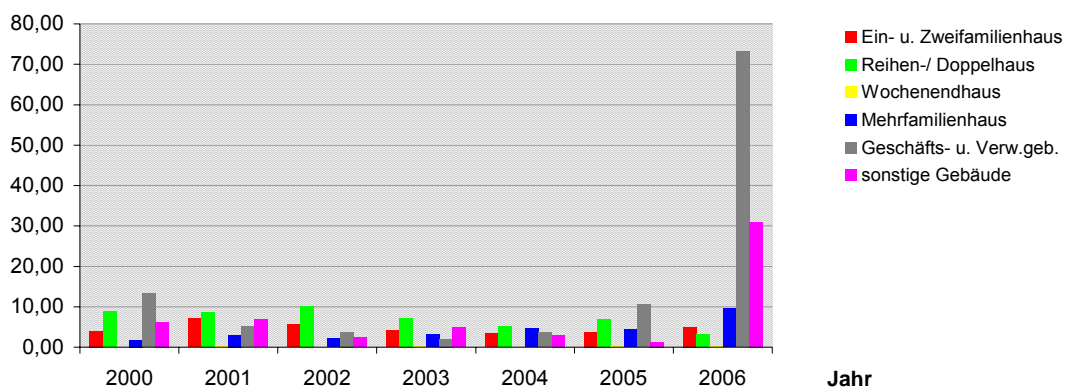
Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken betrug rd. 122 Mio. €, was einem Zuwachs gegenüber dem Jahr 2005 um 350 % entspricht.

**(ohne Erbbaurechtsverträge)**

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4,1 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,7 %
	Wochenendhäuser	0,1 %
	Mehrfamilienhäuser	7,8 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	59,9 %
	sonstige Gebäude, Gewerbe- und Industriegebäude	25,4 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ein- u. Zweifamilienhaus	3,94	7,10	5,60	4,09	3,44	3,78	4,99
Reihen-/ Doppelhaus	8,84	8,70	10,20	7,18	5,08	6,94	3,28
Wochenendhaus	0,10	0,20	0,10	0,42	0,02	0,21	0,13
Mehrfamilienhaus	1,84	3,00	2,20	3,14	4,62	4,33	9,49
Geschäfts- u. Verw.geb.	13,24	5,10	3,70	2,08	3,55	10,58	73,11
sonstige Gebäude	6,29	6,90	2,40	4,82	2,99	1,26	30,98
gesamt	34,25	31,00	24,20	21,73	19,70	27,10	121,98

**Geldumsatz (Mio €)**



Der überdurchschnittlich hohe Geldumsatz wurde durch den Verkauf mehrerer großer Einzelhandels- und bebauter Gewerbe- und Industriekomplexe verursacht.

### 8.1.3 Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

Bei den bebauten Grundstücken wurde eine Fläche von rd. 104 ha umgesetzt.

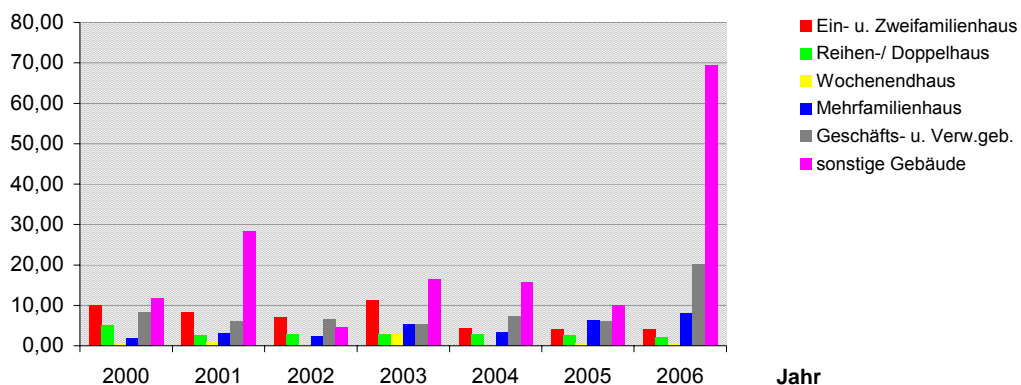
Das entspricht einem Zuwachs von 248 % gegenüber dem Vorjahr.

**(ohne Erbbaurechtsverträge)**

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	3,8 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,1 %
	Wochenendhäuser	0,4 %
	Mehrfamilienhäuser	7,6 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	19,4 %
	sonstige Gebäude, Gewerbe- und Industriegebäude	66,7 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ein- u. Zweifamilienhaus	10,10	8,20	7,00	11,35	4,34	4,20	3,95
Reihen-/ Doppelhaus	5,10	2,60	2,90	2,80	2,77	2,55	2,14
Wochenendhaus	0,40	0,80	0,10	3,06	0,22	0,74	0,43
Mehrfamilienhaus	1,80	3,10	2,30	5,34	3,38	6,30	7,91
Geschäfts- u. Verw.geb.	8,30	6,10	6,50	5,24	7,33	6,10	20,22
sonstige Gebäude	11,70	28,40	4,50	16,59	15,58	10,03	69,39
gesamt	37,40	49,20	23,30	44,38	33,62	29,92	104,04

**Flächenumsatz (ha)**



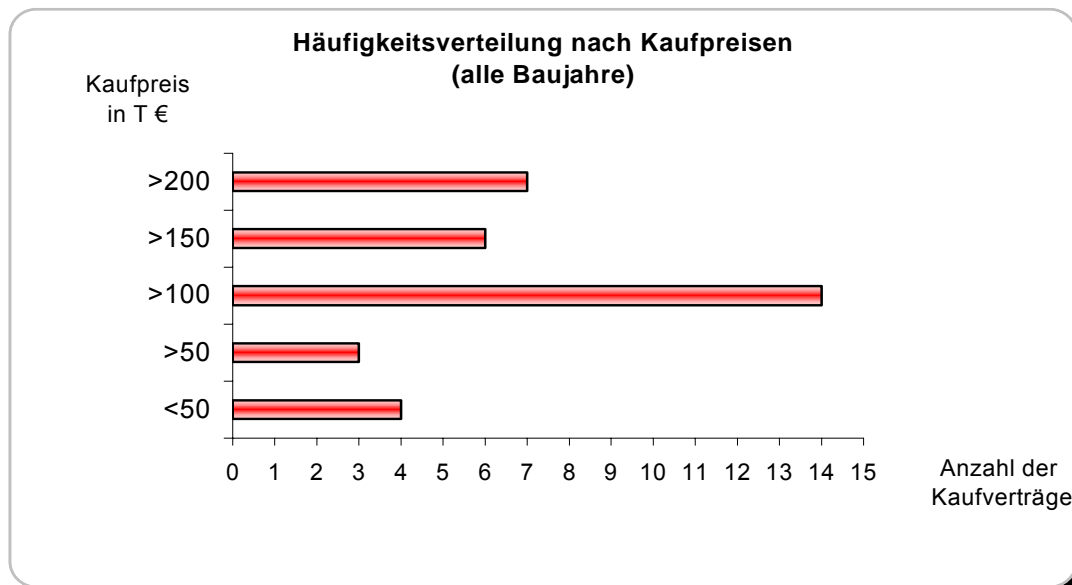
Der überdurchschnittlich hohe Flächenumsatz wurde durch den Verkauf mehrerer großer Einzelhandelskomplexe und bebauter Gewerbe- und Industriekomplexe verursacht.

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2006 wurden 34 Kauffälle registriert, 1 Kauffall weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz ging um ca. 6% zurück, wogegen der Geldumsatz um 32% zunahm.

Die Grundstücke mit „Altbauten“ sind überwiegend größer geschnitten (440 m<sup>2</sup> bis 1.700 m<sup>2</sup>, durchschnittlich 1.000 m<sup>2</sup>) als die in den neu erschlossenen Wohngebieten (490 m<sup>2</sup> bis 820 m<sup>2</sup>, durchschnittlich 600 m<sup>2</sup>).



### Durchschnittspreise und – großen freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach Auswertung von 59 geeigneten Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2003 – 2006** ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

Weiterhin sind Durchschnittswerte für die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und den Gesamtkaufpreis aufgeführt.

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise			Bemerkung	Trend
			Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>			
						einschließlich Boden	ohne Bodenpreis		
Einfamilienhaus (freistehend)	bis 1945	einfach	1.134	120	114.000	986	630	ohne Keller, 4 Kauffälle	↗
		gut	875	109	147.000	1.417	1.043	mit Keller, 6 Kauffälle	↗
	1946 bis 1990	mittel	1.100	119	121.000	1.064	700	mit Keller, 8 Kauffälle	↘
		gut	635	114	149.000	1.343	1.055	mit Keller, 8 Kauffälle	↘
	1990 bis heute	gut	1.025	142	190.000	1.380	1.040	mit Keller, 11 Kauffälle	↘
		gut	595	124	156.000	1.270	955	ohne Keller, 22 Kauffälle	↘

### 8.2.2 Preisentwicklung

Die Auswertung der Kauffälle von Neubauten (Baujahr nach 1990) lässt auf ein gesunkenes Preisniveau gegenüber dem Vorjahr schließen.

Ebenso verhält es sich mit den zwischen 1945 – 1990 errichteten Gebäuden.

Bei Altbauten (Baujahr vor 1945) war ein gestiegenes Preisniveau festzustellen.

Als nachteilig stellt sich, wie in den Vorjahren, die geringe Anzahl an geeigneten Kauffällen in bestimmten Kategorien dar, was die Auswertung erschwert bzw. eine nachweislich gesicherte Aussage nicht möglich macht.

### 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) wird in der Regel das Sachwertverfahren herangezogen (§ 21-25 Wertermittlungsverordnung).

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des angewendeten Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Für diesen Teilmarkt wurden Marktanpassungsfaktoren aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2006 aus dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert ermittelt.

Dazu wurden die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit Datenmaterial des Liegenschaftskatasters und des Bauamtes abgeglichen.

#### Modell:

##### *Herstellungskosten*

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
  - Baunebenkosten 14 % - 16%
  - Korrekturfaktor für Land / Ort 0,95 / 1,0
- Bundesbaupreisindex
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 - Ausgabe 1987

##### *Alterswertminderung*

- nach "Ross"
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre

##### *Bodenwertermittlung*

- mit Hilfe von Bodenrichtwerten
- Kaufpreise des Bodens aus dem Kaufvertrag

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit freistehenden Einfamilienhäusern, bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2006 sowohl mit einem Marktanpassungsabschlag als auch mit einem Zuschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Einfamilienhäuser freistehend	bis 1945	5 Kauffälle
	durchschnittliche Zuschläge von 10 %	
Einfamilienhäuser freistehend	1946 - 1990	4 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 4 %	
Einfamilienhäuser freistehend	nach 1990	8 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 15 %	

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2006 wurden in diesem Bereich 36 Kauffälle registriert, 21 weniger als im Jahr 2005 (entspricht – 37 %).

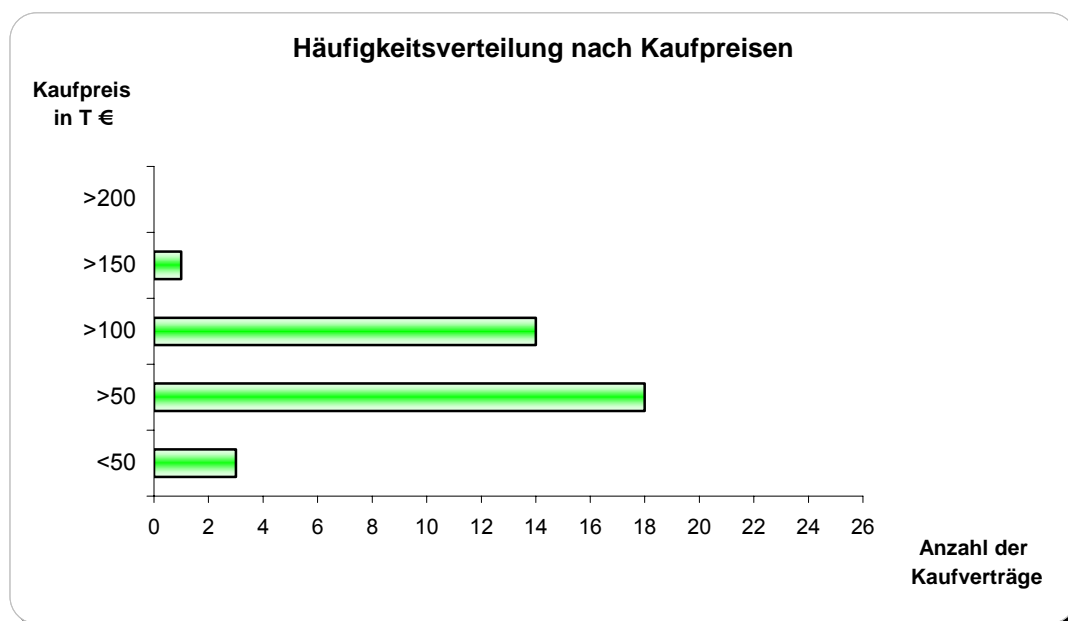
Der Flächenumsatz betrug 2,15 ha. (– 16 % gegenüber 2005)

Mit einem Geldumsatz von 3,28 Mio. € im Auswertzeitraum ist ein Umsatzrückgang von 53% gegenüber dem Jahr 2005 zu verzeichnen.

6 Häuser wurden nach 1990, 5 Häuser zwischen 1945 und 1990 und 25 Häuser vor 1945 errichtet.

Die Grundstücke mit „Altbauten“ sind überwiegend größer geschnitten (240 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup>, durchschnittlich 576 m<sup>2</sup>) als die in den neu erschlossenen Wohngebieten (250 m<sup>2</sup> bis 640 m<sup>2</sup>, durchschnittlich 360 m<sup>2</sup>).

Neu errichtete Reihenhäuser / Doppelhaushälften befinden sich ausnahmslos in voll erschlossenen neuen Wohngebieten, wo die Bodenpreise ein höheres Niveau haben.



#### Durchschnittspreise und –größen

Nach Auswertung von 138 geeigneten Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2003 – 2006** ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteile).

Weiterhin sind Durchschnittswerte für die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und den Gesamtkaufpreis informativ aufgeführt.

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise			Bemerkung	Trend
			Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>			
						einschließlich Bodenpreis	ohne Bodenpreis		
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	bis 1945	einfach	640	88	63.000	738	403	mit Keller, 11 Kauffälle	↘
		mittel	537	99	95.000	984	689	mit Keller, 40 Kauffälle	↘
		gut	421	97	125.000	1.320	1.055	mit Keller, 22 Kauffälle	↘
	1946 bis 1990	gut	456	101	121.000	1200	956	mit Keller, 5 Kauffälle	
	1990 bis heute	gut	302	107	148.000	1.405	1.174	ohne Keller, 53 Kauffälle	↘
		gut	380	120	173.000	1.440	1.210	mit Keller, 7 Kauffälle	↘

### 8.3.2 Preisentwicklung

Es lässt sich ein leicht gesunkenes Preisniveau von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften der Baujahre vor 1945 bebauten Grundstücken feststellen.

Die Veränderungen zum Vorjahr betragen bis max. zu – 12 %.

Als nachteilig stellt sich die teilweise geringe Anzahl an geeigneten Kauffällen dar, was die Auswertung erschwert bzw. eine nachweislich gesicherte Aussage nicht möglich macht.

### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Modell: siehe Punkt 8.2.3, Seite 44

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2006 mit einem Marktanpassungsabschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	bis 1945	13 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 10 %	
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	nach 1990	3 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 15 %	



## **8.4 Wohnungseigentum**

Das *Wohnungseigentum* ist das Sondereigentum an Räumen innerhalb einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (gebrauchsdienende Teile des Gebäudes, wie z. B. Umfassungswände, Decken, Dachkonstruktion, Treppenhaus, Spielplatz und natürlich der Grund und Boden) sowie das Sondernutzungsrecht an Nebenräumen (z.B. Keller, Garagen und Hobbyräumen).

Im Jahr 2006 wurden 60 Kauffälle registriert, ca. 18 % mehr als im Jahr zuvor.

Davon waren 32 Erstverkäufe, 17 Weiterveräußerungen (freihändige Zweitverkäufe) und 11 Zwangsversteigerungen.

Es waren 31 Erstverkäufe von Wohnungseigentum auswertbar.

Am häufigsten wurden die Eigentumswohnungen zur Eigennutzung durch den Käufer erworben.

Der Wohnungskauf durch Kapitalanleger wurde in der Auswertung nicht berücksichtigt. Bei einem Kauffall wurden 25 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit und in einem weiteren Kauf-fall 3 Wohnungen im Paket durch Kapitalanleger erworben.

Die Eigentumswohnungen verfügen in der Regel über einen Balkon bzw. Loggia sowie über einen Stellplatz und zum Teil über einen Hausgarten.

Der größte Teil der Eigentumswohnungen wurde als 3 und 4 - Raumwohnung mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 72 m<sup>2</sup> gekauft.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnungsgröße lässt sich nicht eindeutig feststellen. Jedoch haben die größer geschnittenen Wohnungen (> 95 m<sup>2</sup>) z. T. ein etwas niedrigeres Preisniveau um 5 %.

Ab dem Jahr 2000 hat der Gutachterausschuss den Zweitverkauf von Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Lage, Ausstattung und Vorhandensein von Stellplätzen ausgewertet.

Dabei wurde festgestellt, dass in den meisten Fällen eine Preisreduzierung gegenüber dem Erstverkauf der Eigentumswohnungen eintritt.

Im Jahr 2006 hat sich dieser Trend wiederum bestätigt bzw. noch weiter verstärkt. Es wurden Preisreduzierungen von 5 % bis 55 % registriert. Das gewichtete Mittel liegt bei 38 %.

(siehe auch Übersicht „**Zweitverkäufe ab 2000**“ auf Seite 50)

**8.4.1 Preisniveau**

**Erstverkäufe ab dem Jahr 2000**

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise			
			bis 90 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup> WFL		über 90 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup> WFL	
Neubau <sup>1</sup>	2000	13	1.400 – 1.860	11	1.385 – 1.640	2
	2001	6	1565 – 1.875	2	1.240 – 1.640	4
	2002	15	1.245 – 1.630	11	1.210 – 1.400	4
	2003	13	1.470 – 1.705	9	1.330 – 1.620	4
	2004	28	1.550 – 1.935	9	1.355 – 1.795	19
	2005	31	1.270 – 1.800	26	1.395 – 1.800	5
	2006	31	1.185 – 1.710	30	1.440	1
sanierter Altbau <sup>1</sup>	2000	5	1.190 – 1.500	3	1.140 – 1.300	2
	2001	6	1.430	3	1.115 – 1.305	3
	2002	2	1.345	1	1.140	1
	2003	2	1.300	1	1.455	1
	2004	7	915 – 1.295	3	785 – 1.310	4
	2005	2			1.025 – 1.460	2
	2006		nicht auswertbar		nicht auswertbar	
sanierter Plattenbau	2003	1	1.125			
	2005	1	1.170			
	2006		nicht auswertbar			
unsanierter Altbau	2000	7	330 – 730			
	2001	2	130			
	2005	-	nicht auswertbar			
	2006	-	nicht auswertbar			

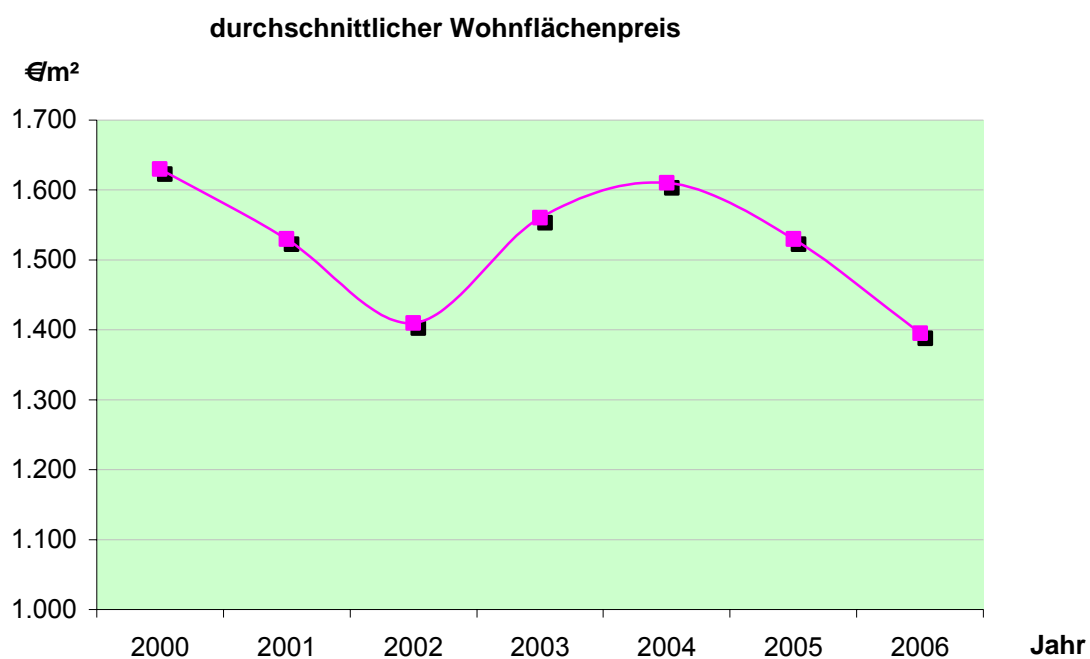
<sup>1</sup> bei einigen Kauffällen ist im Kaufpreis ein Stellplatz mit enthalten,  
(in 2006 fast ausnahmslos, zusätzlich teilweise Gartennutzung)

Bei fünf Kauffällen (Neubau Erstverkauf) ist der Kaufpreis für einen Stellplatz ausgewiesen

- Stellplatz (Tiefgarage): 4.200 €
- Stellplatz: 3.000 € - 5.000 €

Preisentwicklung bei Erstverkäufen ab dem Jahr 2000

Jahr	Anzahl Kauffälle	durchschnittlicher KP (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
2000	13	1.630
2001	6	1.530
2002	15	1.410
2003	13	1.560
2004	28	1.610
2005	31	1.530
2006	31	1.400



**Zweitverkäufe ab dem Jahr 2000**

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup> WFL	prozentuale Veränderung Erst-/ Zweitverkauf
Neubau und sanierter Altbau	2000	3	1.135 – 1.320	– 22 % bis + 2 %
	2001	6	1.040 – 1.765	– 49 % bis + 10 %
	2002	2	1.620 – 1.660	– 7 % bis –17 %
	2003	1	1.075	– 50 %
	2004	4	940 – 1.395	– 15 % bis – 50 %
	2005	3	480 – 905	– 37 % bis – 63 %
	2006	10	610 – 1.255	– 5 % bis – 55 %

3 Verkäufe von Eigentumswohnungen in unsanierten Altbauten wurden mit Abschlägen von 5 % - 10 % realisiert.

Die Kaufpreise lagen zwischen 470 – 495 €/m<sup>2</sup>.

Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden 11 Eigentumswohnungen zwangsversteigt.

Der Zuschlag erfolgte zwischen 20 % – 60 % des jeweiligen Verkehrswerts.

**8.5 Teileigentum**

*Teileigentum* ist das Sondereigentum an Räumen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, wie z.B. Läden, Büro- und Praxisräume, Geschäftsräume, verbunden wiederum mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden 2 Verkäufe von Teileigentum registriert. Aussagen zum Preisniveau sind nicht möglich.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

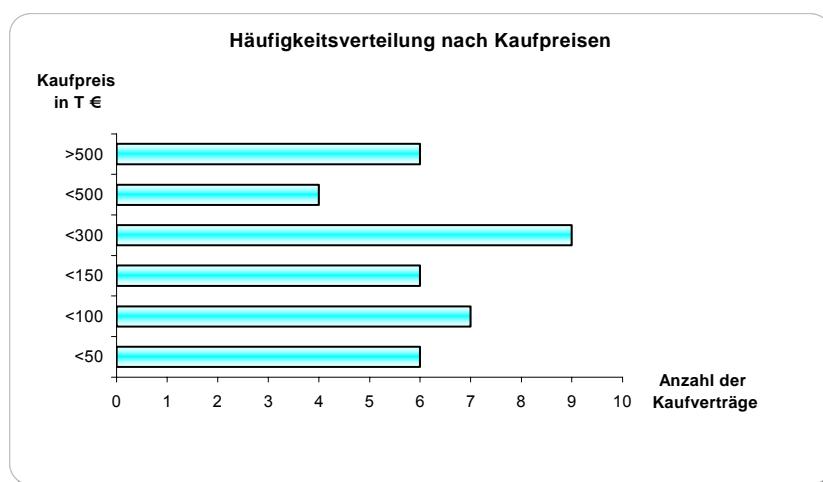
Mehrfamilienhäuser umfassen eine Wohnnutzung mit bis zu 20 % gewerblicher Nutzung.

Im Jahr 2006 wurden 38 Kauffälle registriert, 11 mehr als im Jahr 2005.

Der Flächenumsatz lag um 25% höher und betrug 7,91 ha.

Der Geldumsatz erhöhte sich um 120% auf 9,49 Mio. €.

Insgesamt wurden 53 Mehrfamilienhäuser veräußert, weil bei 7 Kauffällen mehrere MFH (2 - 6 Häuser) den Besitzer wechselten.



*Folgende Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser konnten festgestellt werden:*

Jahr	Baujahr	Zustand	Kaufpreisspanne in €	Kaufpreis/ Wohnfl. (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )
2003	vor 1945	unsaniert	60.000 – 120.000 (3 Kauffälle)	90 - 365	200
	1945 - 1990	unsaniert	85.000 – 90.000 (2 Kauffälle)	220 - 320	270
2004	vor 1945	unsaniert	55.000 – 120.000 (7 Kauffälle)	115 - 345	200
	1945 - 1990	unsaniert	55.000 – 275.000 (5 Kauffälle)	165 - 405	232
2005	vor 1945	unsaniert	45.000 – 155.000 (6 Kauffälle)	95 - 345	150
	1945 - 1990	unsaniert	35.000 – 390.000 (5 Kauffälle)	135 - 275	185
2006	vor 1945	unsaniert	35.000 – 370.000 (6 Kauffälle)	90 - 330	185
	1945 - 1990	unsaniert	85.000 – 900.500 (6 Kauffälle)	155 - 180	175
	vor 1945	saniert	100.000 – 1.450.000 (4 Kauffälle)	500 - 650	585

Der Gutachterausschuss hat bei seinen Untersuchungen Marktanpassungsabschläge bis zu 80 % des Sachwerts von Mehrfamilienhäusern feststellen können.

### 8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung. Aus diesem Grund empfiehlt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgende Liegenschaftszinssätze, entsprechend der Art der Bebauung.

Dabei sollte aber die jeweilige Immobilie sachgerecht auf Chancen und Risiken am Markt analysiert werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser : **3,5 %**
- Mehrfamilienhäuser : **5,0 %**
- Mischnutzung : **6,0 %**
- Büro- und Geschäftshäuser : **6,5 %**
- Gewerbe : **7,5 %**

Im Land Brandenburg hat sich eine Arbeitsgruppe mit der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg befasst. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im diesjährigen Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

### 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

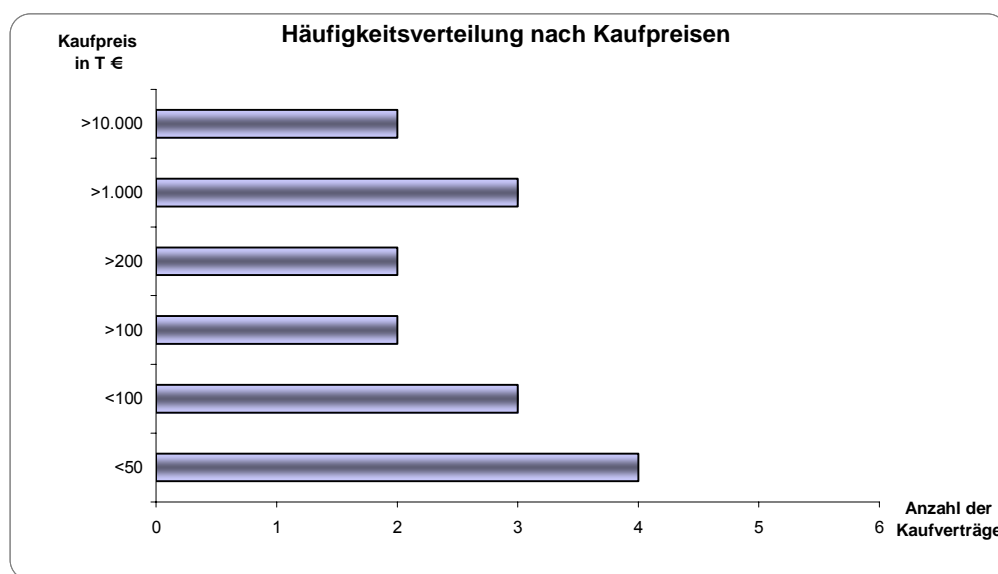
Dazu gehören im Wesentlichen Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude und Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss und Handelseinrichtungen, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist.

16 Veräußerungen konnten 2006 registriert werden, 4 weniger als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz erhöhte sich um 231% auf 20,22 ha.

Der Geldumsatz betrug 73,11 Mio. € und erhöhte sich damit um 62,5 Mio. € gegenüber dem Jahr 2005.

#### 8.7.1 Preisniveau



## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

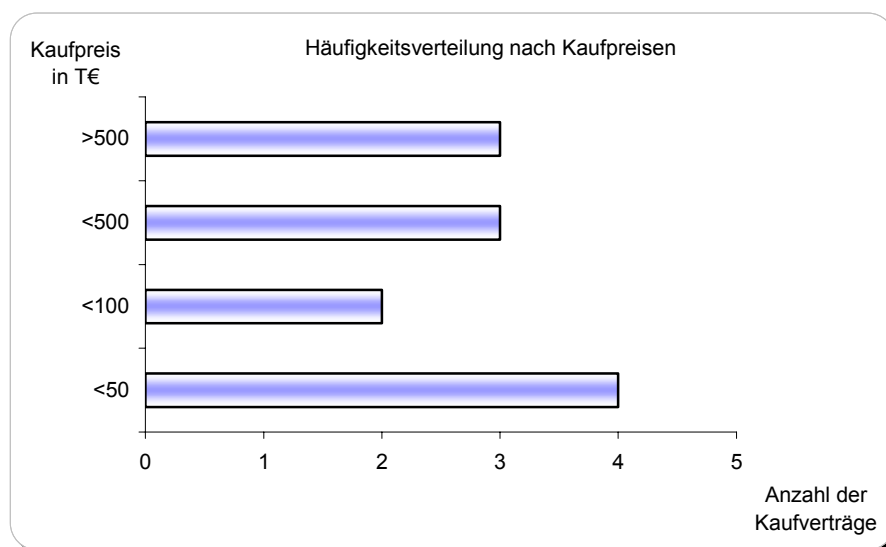
Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Lager- und Produktionsgebäude von Industrie und Landwirtschaft.

Im Jahr 2006 wurden 12 Kaufverträge registriert.

Der Flächenumsatz betrug 67,46 ha und der Geldumsatz 29,93 Mio. €.

Die Anzahl der Kauffälle sank gegenüber dem Vorjahr um 2 Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz dagegen nahm stark zu. Die Ursache ist in einem Kaufvertrag für einen großen bebauten Industriekomplex zu suchen.

Die Spezifik der einzelnen Kauffälle hinsichtlich der Kaufpreise und Grundstücksgrößen ist so differenziert, dass keine allgemein gültige Aussage gemacht werden kann.



## 8.9 Sonstige bebaute Grundstücke

Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Garagengebäude, Kinos, Gaststätten, ehemalige GUS- Liegenschaften sowie Gebäude für soziale Einrichtungen.

Im Jahr 2006 wurden 17 Kaufverträge registriert, 7 mehr als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz betrug 1,93 ha und der Geldumsatz 1,05 Mio. €.

Die Spezifik der einzelnen Kauffälle hinsichtlich der Kaufpreise und Grundstücksgrößen ist so differenziert, dass keine allgemein gültige Aussage gemacht werden kann.

## **9 Bodenrichtwert**

### **9.1 Gesetzlicher Auftrag**

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück) und wird in €/m<sup>2</sup> Bodenfläche angegeben.

Gemäß § 196 Abs. 1 (Baugesetzbuch) BauGB sind in bebauten Gebieten Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat am 12.01.2007 in Auswertung der Kaufpreissammlung gemäß Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29.02.2000 (§11 Abs. 1)

**95 Bodenrichtwerte** für die Stadt Frankfurt (Oder) beschlossen.

Ein Bodenrichtwert wurde für landwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt.

Sie werden gemäß GAV § 11 Abs. 4 in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt, im Kataster- und Vermessungsamt Frankfurt (Oder) nach deren Erscheinen einen Monat lang öffentlich ausgehängt und danach in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum Ende des Geschäftsjahres ausgelegt (siehe Ausschnitt Seite 56).

Im Geschäftsjahr 2006 wurden wiederum erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) in den dörflichen Vororten und in den Stadtrandlagen ausgewiesen. Diese neuen Eigenheimgebiete wurden in der Regel durch Bauträger entwickelt, komplett erschlossen und individuell oder ebenfalls durch Bauträger mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bebaut.

Diese Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte mit einem „\*“ gekennzeichnet.

Der Zentrumsbereich ist auf einer Nebenkarte dargestellt, was die Übersichtlichkeit und Anwenderfreundlichkeit verbessert.

Auf dieser Karte sind alle Sanierungs- und Entwicklungsgebiete der Stadt Frankfurt (Oder) dargestellt (siehe Seite 63).

In förmlich festgesetzten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten wird der Anfangsbodenrichtwert des Bodenrichtwertgrundstücks ausgewiesen. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung bzw. Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§154 (2) BauGB), unter Berücksichtigung der jährlichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (§153 (1) BauGB).



Die Bodenrichtwertkarte ist bei der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 30,00 € erhältlich und unter der Internetadresse der Stadt Frankfurt (Oder)

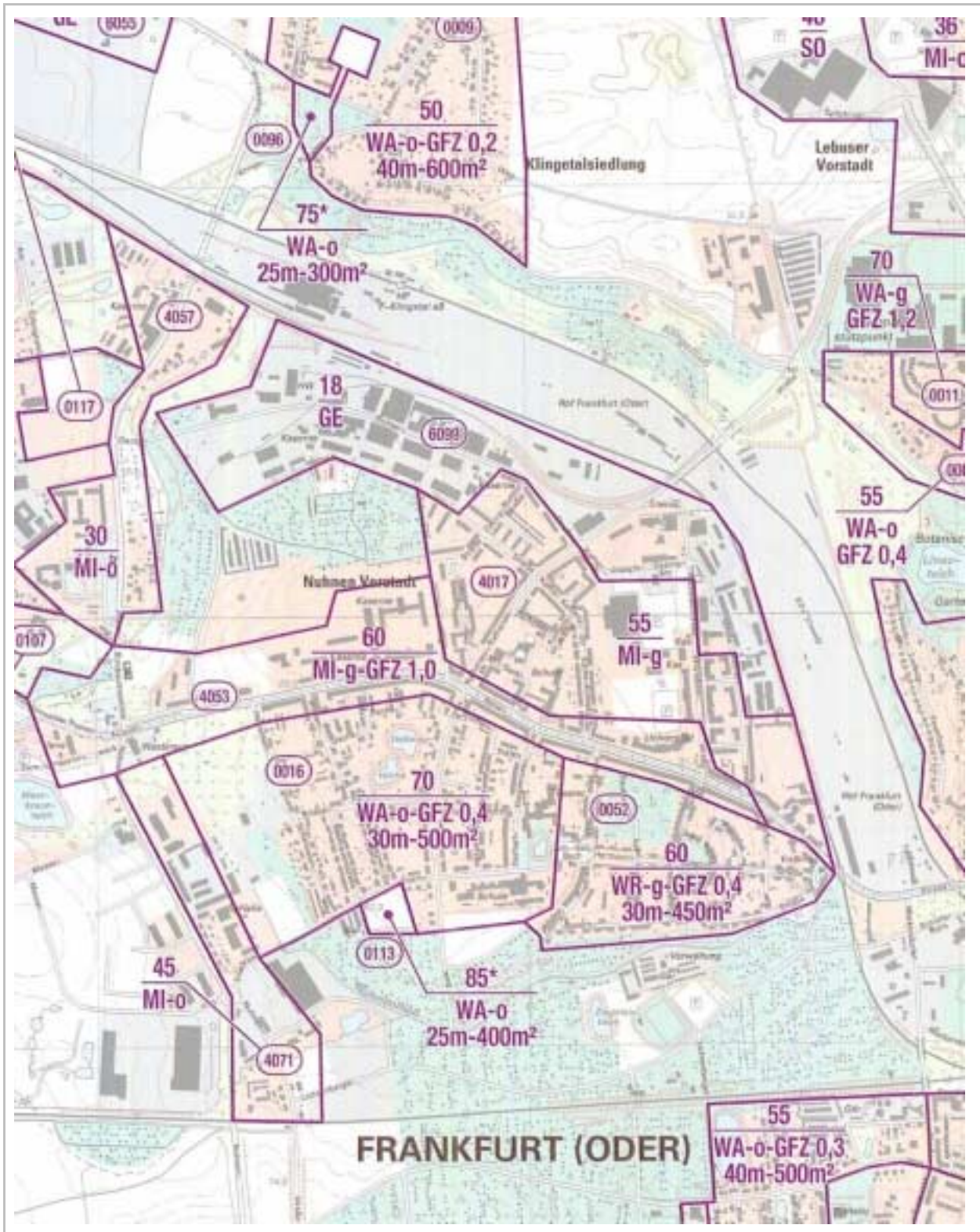
[www.frankfurt-oder.de](http://www.frankfurt-oder.de)

einsehbar.

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden auf der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt:

	<u>Bodenrichtwert</u>
	wertbeeinflussende Merkmale
Beispiele	<b>80</b>
	<b>WA-o-II-GFZ 0,2-20m-500 m<sup>2</sup></b>
<b>80</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m <sup>2</sup>
<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung (z.B. allgemeines Wohngebiet)
<b>o / g</b>	Bauweise (offen oder geschlossen)
<b>II</b>	2 - geschossige Bauweise
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl
<b>20 m</b>	typische Grundstückstiefe
<b>500 m<sup>2</sup></b>	typische Grundstücksfläche



### 9.2.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Als eigenständige Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Herausgabe von Übersichten über die Bodenrichtwerte anzusehen. Hierbei soll eine Aussage über die Wertigkeit von Grund und Boden in guten, mittleren und mäßigen Lagen getroffen werden. Für die Stadt Frankfurt (Oder) ist eine Unterteilung in dörfliche Vororte, neue Wohngebiete und das Stadtgebiet ausreichend.

Stadtgebiet	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau (ohne Gewerbeanteil)			gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadtgebiet	60	50	40	105	85	55	40 *	20	12
neue Wohngebiete	80 *	65 *	50 *						
dörfliche Vororte	55	34	25						

Angaben in €/m<sup>2</sup>

\* „“ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

### 9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung von 2000 - 2007

In der Bodenrichtwertsitzung am 12.01.2007 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2007 beschlossen.

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Bodenrichtwert in zehn Bodenrichtwertzonen und in einer Zone erhöhte sich dieser.

Bei einer Zone handelt es sich um ein Stadtumbaugebiet, in dem derzeit keine gesicherte Ermittlung des Bodenrichtwerts möglich ist.

Die folgenden Abbildungen stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2000 – 2007 in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.

Das gesamte Stadtgebiet ist lagemäßig in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

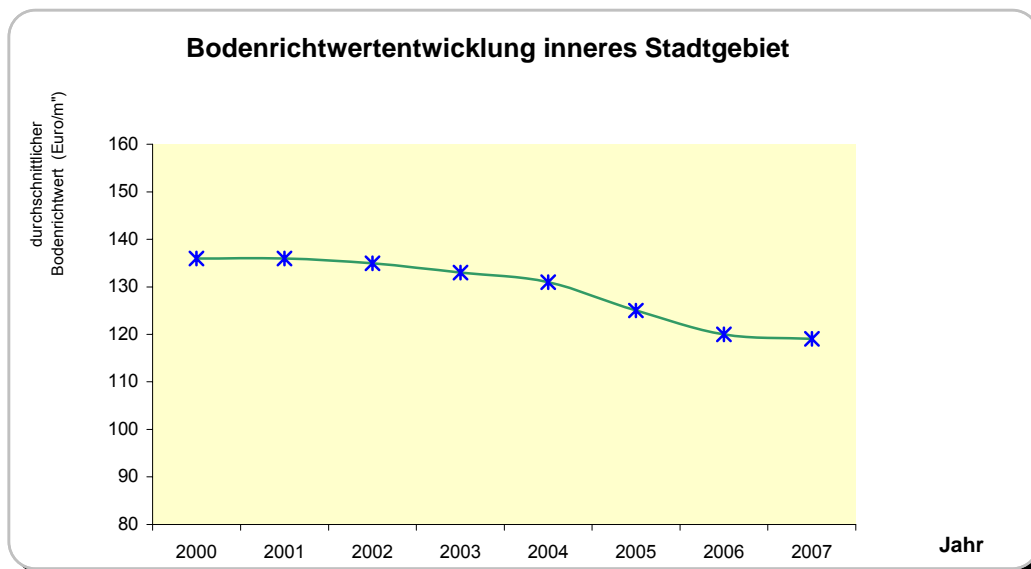
- inneres Stadtgebiet
- Stadtrandlagen
- Ortsteile
- Gewerbegebiete

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2000 existieren, berücksichtigt.

### ↪ Entwicklung des inneren Stadtgebietes

In diesem Bereich werden Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI), allgemeine Wohngebiete (WA) sowie die Sanierungsgebiete „Altberesinchen“, „Fischerstraße/ W.- Korsing- Straße“ und „Ehemalige Frankfurter Altstadt“ und das städtebauliche Entwicklungsgebiet „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“ zusammengefasst.

Zum inneren Stadtgebiet gehören 16 Bodenrichtwertzonen, von denen nur 14 Zonen berücksichtigt werden.



Im Zentrumsbereich sind die Bodenwerte seit 2000 bis zum Jahr 2004 leicht rückläufig.

Dieser Trend hat sich bis zum Jahr 2006 fortgesetzt.

Für 2007 konnte der Gutachterausschuss ein Bodenrichtwertniveau auf dem Niveau des Vorjahres feststellen.

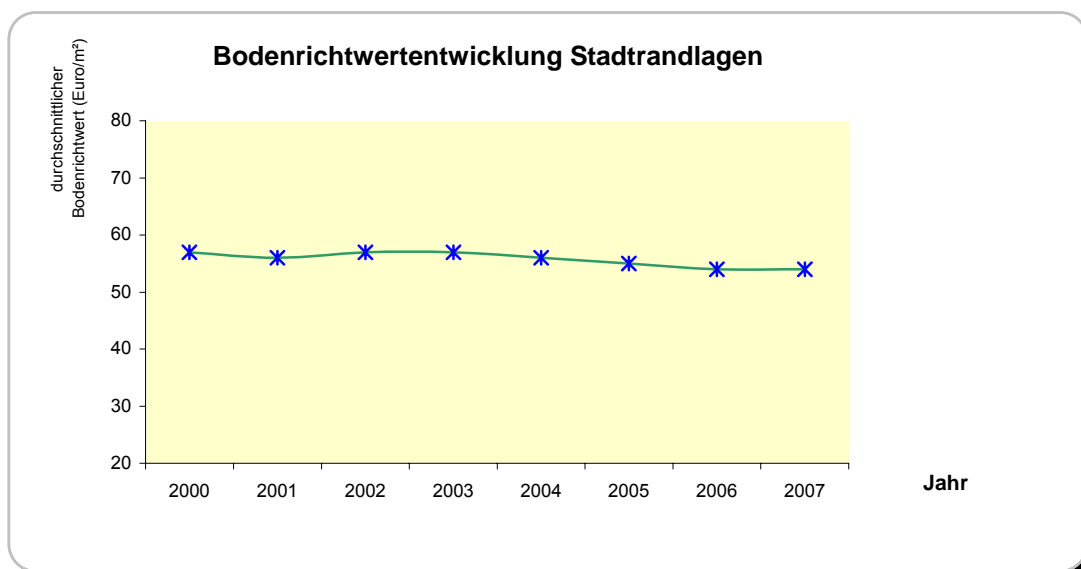
↳ **Entwicklung in den Stadtrandlagen**

In diesem Bereich sind überwiegend die allgemeinen Wohngebiete zusammengefasst, vereinzelt auch Mischgebiete und ein Siedlungsgebiet.

Die Grundstücke sind zumeist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB.

Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.

Insgesamt zählen zu den Stadtrandlagen 41 Bodenrichtwertzonen, von denen bei dieser Auswertung 29 Zonen berücksichtigt werden.



Anhand von in dieser Grafik nicht mehr dargestellten Untersuchungen ab dem Jahr 1995 lässt sich feststellen, dass bis zum Jahr 2001 der durchschnittliche Bodenpreis einen kontinuierlichen, leichten Aufwärtstrend aufwies.

Ab diesem Zeitpunkt haben sich die Bodenpreise auf relativ konstantem Niveau verfestigt.

Seit dem Jahr 2003 Jahr konnte der Gutachterausschuss einen geringfügigen Rückgang der Bodenpreise in einigen Bodenrichtwertzonen feststellen, wodurch der durchschnittliche Bodenwert leicht gesunken ist.

Diese Tendenz lässt sich im Jahr 2006 nicht mehr feststellen.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert 2007 hat sich auf dem Vorjahresniveau stabilisiert.

## ↪ Entwicklung der Ortsteile

In diesem Bereich sind alle Dorfgebiete (MD), kleine (allgemeine) Wohngebiete (WA), kleine Mischgebiete (MI) und Kleinsiedlungsgebiete (WS) zusammengefasst.

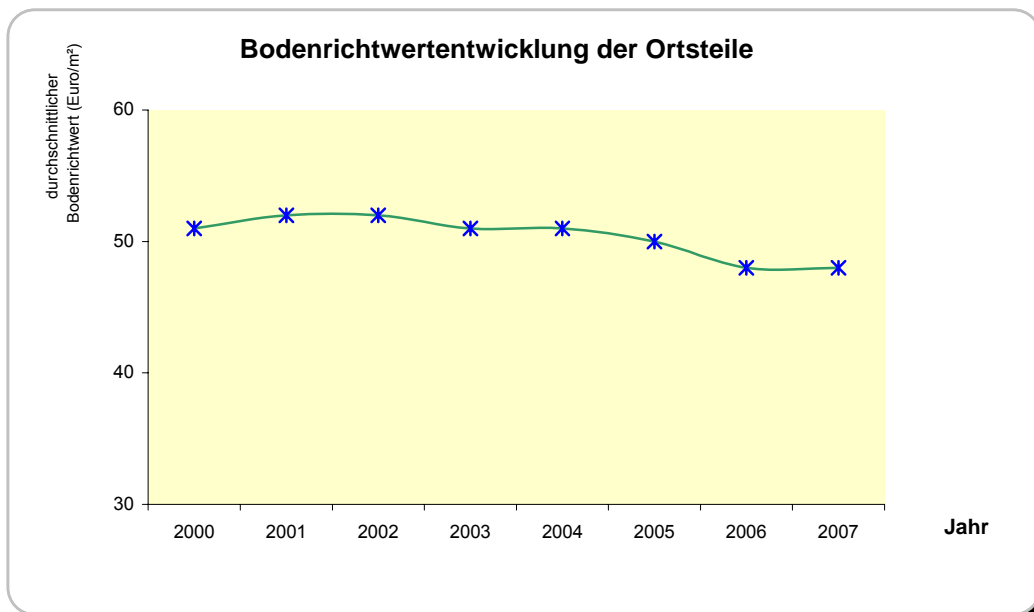
Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Ortsteilen ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Insgesamt zählen zu den dörflichen Vororten 24 Bodenrichtwertzonen.

17 Zonen sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB.

Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen.

Diese 7 Bodenrichtwertzonen sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.



Die Bodenrichtwerte stiegen bis 1999 stark an. Dies lässt sich aus Untersuchungen ab 1994 feststellen, die in der obigen Grafik nicht dargestellt sind.

Ab diesem Zeitpunkt stagnierten in den Folgejahren die Werte auf diesem Niveau.

Ab dem Jahr 2002 gingen die Bodenrichtwerte geringfügig zurück. Diese leicht sinkende Tendenz hielt bis 2006 an.

Bei der diesjährigen Bodenrichtwertsitzung konnte ein gleichbleibendes Niveau der Bodenrichtwerte festgestellt werden.

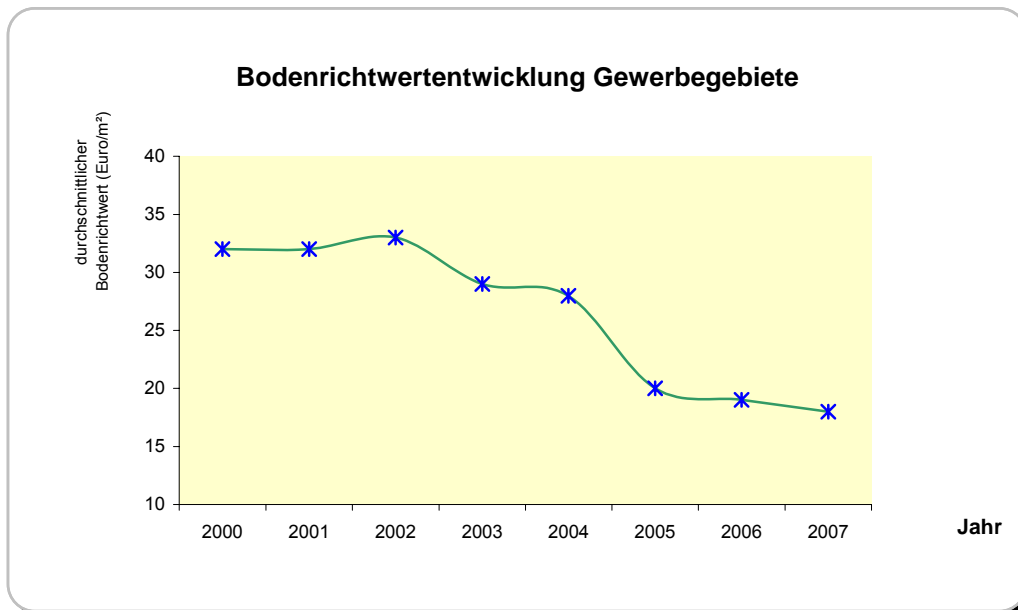


### ↪ **Entwicklung der Gewerbegebiete**

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Gewerbegebieten ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Insgesamt zählen zu den Gewerbegebieten 14 Bodenrichtwertzonen, von denen 8 Zonen in der Grafik Berücksichtigung finden.

Die nach 1990 neu entstandenen voll erschlossenen Gewerbegebiete finden auch Eingang in das Zahlenmaterial.



Die Bodenrichtwerte für die bereits vor 1990 bestehenden Gewerbegebiete (mit ortsüblicher Erschließungsqualität), sind gegenüber dem Bodenrichtwert 2002 um durchschnittlich 32 % zurückgegangen.

Bei der letzten Bodenrichtwertsitzung konnte der Gutachterausschuss gegenüber dem Vorjahr wiederum ein leicht sinkendes Preisniveau feststellen, wobei nur in Einzelfällen Rückgänge zu verzeichnen waren.

Die durchschnittliche Veränderung gegenüber dem Bodenrichtwert 2006 beträgt – 5 %.

Bei den neuen nach 1990 entstandenen, voll erschlossenen Gewerbegebieten konnte im Jahr 2005 in einigen Zonen ein Rückgang der Bodenrichtwerte um bis zu 50 % gegenüber dem Vorjahreswert festgestellt werden.

Dieser Trend setzte sich 2006 und 2007 nicht mehr fort.

### **9.3 Besondere Bodenrichtwerte (Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)**

In Frankfurt (Oder) werden in drei Gebieten förmlich festgesetzte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und in einem Gebiet eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, welche auf dieser und der nächsten Seite kurz vorgestellt werden.

Mit Ausnahme des Sanierungsgebiets „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ hat der Gutachterausschuss für diese Gebiete besondere Bodenrichtwerte beschlossen.

#### **Sanierungsgebiet „Altberesinchen“ (BRW- Zone Nr. 30)**

	<b>Sanierungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
Beschluss :	19.11.1992	06.09.1990
Veröffentlichung :	27.04.1993 (Amtsblatt Nr. 3)	11.10.1990
Größe :	ca. 24 ha	
Begrenzung	Nord :	Fürstenberger Straße
	Ost :	Bahngleise
	Süd :	Luckauer Straße und Große Müllroser Straße
	West :	Leipziger Straße

#### **Sanierungsgebiet „Südliche Fischerstraße / Walter- Korsing- Straße“ (BRW- Zone Nr. 26)**

	<b>Sanierungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
Beschluss :	10.03.1994	06.10.1990
Veröffentlichung :	07.09.1994 (Amtsblatt Nr. 7)	
Größe :	ca. 6 ha	
Begrenzung	Nord :	südlich Lehmgasse
	Ost :	Ufer der Alten Oder
	Süd :	Ziegenwerderweg und Stadion
	West :	Walter – Korsing – Str. , Steingasse

#### **Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ (BRW- Zone Nr. 22, 23, 110, 111)**

	<b>Sanierungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
Beschluss :	25.02.99	25.09.1997
Veröffentlichung :	24.03.1999 (Amtsblatt Nr. 2)	29.10.1997 (Amtsblatt Nr. 7)
Größe :	ca. 67 ha	
Begrenzung	Nord :	Halbe Stadt und Karl – Ritter – Platz
	Ost :	Oderufer
	Süd :	Logenstraße, Heilbronner Straße
	West :	Franz – Mehring – Straße und Halbe Stadt

#### **Entwicklungsgebiet „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“ (BRW- Zone Nr. 106)**

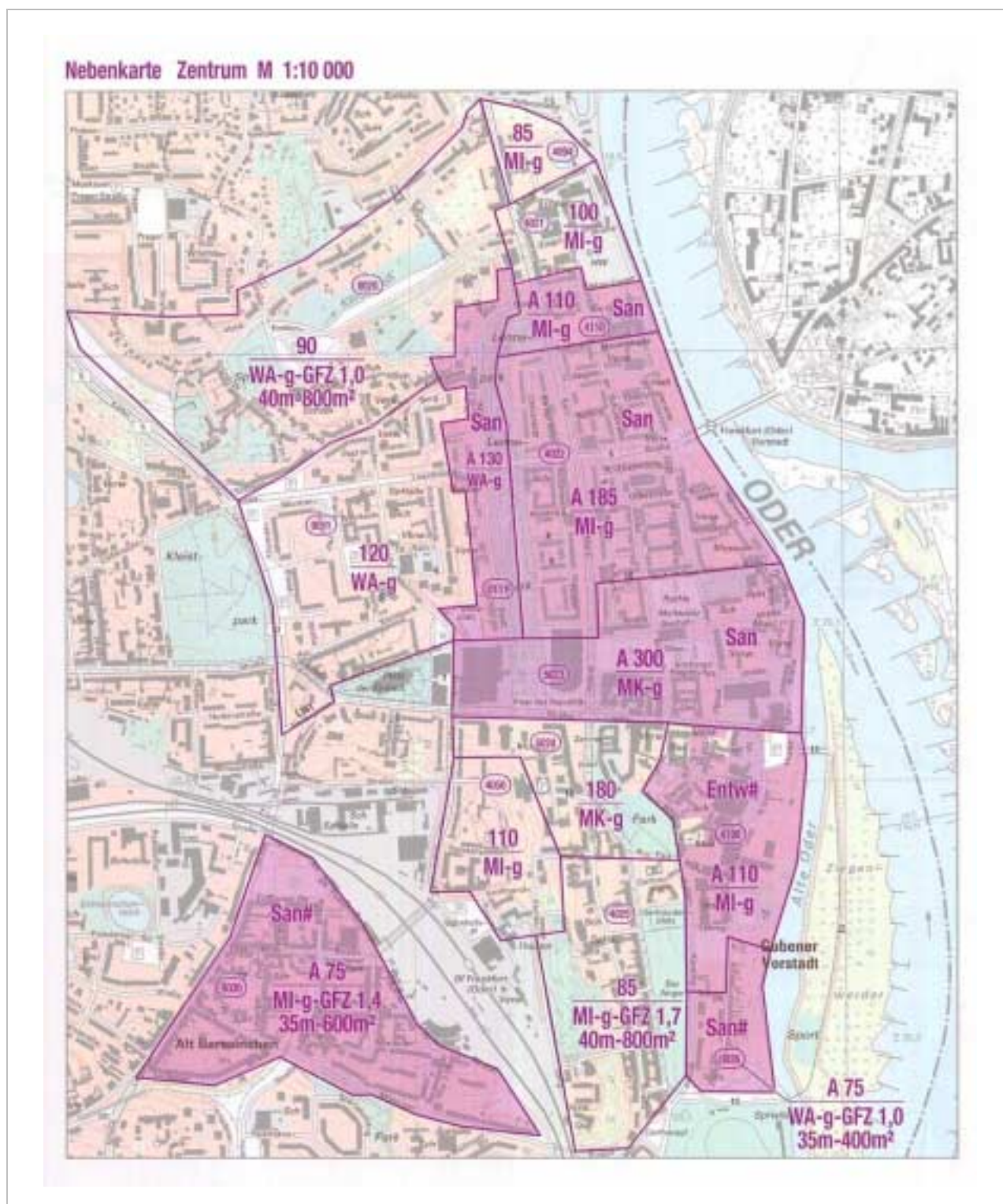
	<b>Sanierungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
Beschluss :	31.01.1997	14.04.1994
Veröffentlichung :	16.04.1997 (Amtsblatt Nr. 4)	25.05.1994 (Amtsblatt Nr. 5)
Größe :	ca. 13 ha	
Begrenzung :	Nord :	Logenstraße
	Ost :	Oderufer
	Süd :	südlich Lehmgasse und Steingasse
	West :	Paul – Feldner – Str. und westlich Gartenstraße



Bodenrichtwert - Nebenkarte (Stadtzentrum)

Stand 01.01.2007

(Darstellung aller Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)



#### 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

$$\frac{0,25}{A-(21-47)}$$

0,25	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
A	Art der Nutzung (Ackerland)
(21 – 47)	Ackerzahl

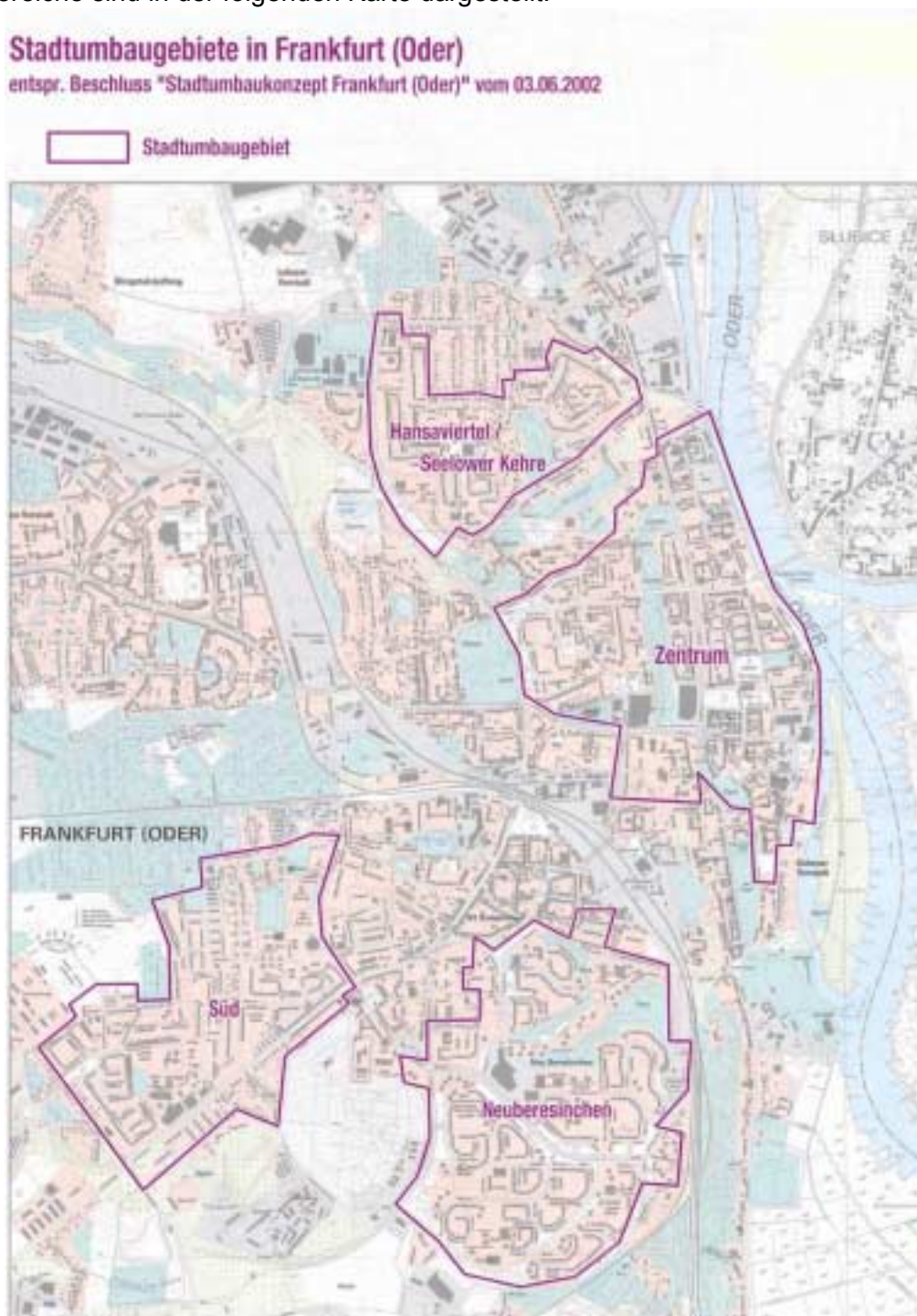
Ein Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen wurde beschlossen.  
Er ist mit 0,25 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen (Stichtag 01.01.2007).

## 9.5 Stadtumbaugebiete

Der Stadtumbau gewinnt in Frankfurt (Oder) zunehmend an Bedeutung und damit wird die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren durch diesen Stadtumbau wesentlich geprägt werden.

Im Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder) vom 03.06.2002 und der Gesamtfortschreibung des Stadtumbaukonzepts (STUK II) vom 17.06.2004 werden vier Teilräume ausgewiesen, die besonders von städtebaulichen Umbaumaßnahmen betroffen sind.

Diese Bereiche sind in der folgenden Karte dargestellt:



## **10 Nutzungsentgelte / Mieten**

### **10.1 Nutzungsentgelte**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat 1997 entsprechend § 7 der Nutzungsentgeltverordnung nachfolgende gebietstypische ortsübliche Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke durch Gutachten ermittelt:

➤ Rosengarten "Am Quell"	1,33 €/m <sup>2</sup>
➤ Güldendorf "Hinter den Höfen"	1,07 €/m <sup>2</sup>
➤ August- Bebel- Straße	1,07 €/m <sup>2</sup>
➤ Nuhnenstraße	0,92 €/m <sup>2</sup>
➤ Fürstenwalder Poststraße	0,51 €/m <sup>2</sup>

2004 wurde ein Gutachten über die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts für Erholungsgrundstücke am Helenesee erstellt.

Bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wird eine landesweite Datensammlung über erfragte Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke, die den Bestimmungen der Nutzungsentgeltverordnung unterliegen, vorgehalten.

### **10.2 Mieten für Wohnen und Gewerbe**

➤ <b>Mietwohnungen:</b> (Geschosswohnungsbau)	2,05 €/m <sup>2</sup>	bis	7 €/m <sup>2</sup>
---	-----------------------	-----	--------------------

Diese und weitere Auskünfte über ortsübliche Wohnungsmieten können aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt (Oder), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 26.03.2003, entnommen werden.

➤ <b>Ladengeschäfte:</b>	5 €/m <sup>2</sup>	bis	11 €/m <sup>2</sup>
➤ <b>Ladengeschäfte in großflächigen Einkaufsmärkte:</b>			
bis 120 m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	bis	40 €/m <sup>2</sup>
bis 1.000 m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	bis	22 €/m <sup>2</sup>
über 1.000 m <sup>2</sup>	6 €/m <sup>2</sup>	bis	12 €/m <sup>2</sup>
➤ <b>Büroräume / Praxen:</b> gute Lage und Ausstattung	4 €/m <sup>2</sup>	bis	9 €/m <sup>2</sup>
übrige Lage	3 €/m <sup>2</sup>	bis	5 €/m <sup>2</sup>
➤ <b>Werkstätten</b> (produzierendes Gewerbe):	2 €/m <sup>2</sup>	bis	3 €/m <sup>2</sup>
➤ <b>Lagerflächen</b> (kalt/warm):	1 €/m <sup>2</sup>	bis	2 €/m <sup>2</sup>
➤ <b>Freilagerflächen:</b>	0,30 €/m <sup>2</sup>	bis	1 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Gewerbemietspiegel der IHK Frankfurt (Oder) (Stand 2005)



## **11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses**

### **11.1 Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt**

Der Gutachterausschuss ist gemäß § 192 BauGB ein unabhängiges, kollegiales Fachgremium, das für einzelne Gebietskörperschaften gebildet wird. Kraft Gesetz ist er selbstständig und unabhängig und somit keinen fachlichen Weisungen unterworfen.

Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt.

Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter, während die sonstigen Mitglieder ehrenamtlich bestellt werden.

Der regionale Gutachterausschuss nimmt folgende Aufgaben wahr:

- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensvorteile und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 NutzEV)

Die Geschäftsstelle ist an Weisungen des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden gebunden und führt im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellung der Bodenrichtwerte und ihre Veröffentlichung
- Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes
- Erteilung von schriftlichen und mündlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über die Bodenrichtwerte
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung

### **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung (GAV) wurden die Bildung und Aufgaben der Gutachterausschüsse geregelt. Nach dieser Verordnung wurde der Gutachterausschuss in der Stadt Frankfurt (Oder) gebildet.

Zum 01.01.2004 wurden die Mitglieder des Gutachterausschusses neu bestellt. Seit diesem Zeitpunkt gehören dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) folgende 14 Mitglieder an:

Vorsitzender:	Herr S. Prüfer
stellv. Vorsitzender und ehrenamtliches Mitglied:	Herr L. Neef Herr P. Hutengs Herr M. Schreiber
ehrenamtliche Gutachter:	Herr A. Lück Frau K. Dobrick Frau G. Nowak Herr W. Wiesner Herr S. Bergweiler Herr H.-J. Erdmann Herr W. Richter Herr W. Müller
ehrenamtliche Gutachter (Finanzamt):	Frau U. Pollack Frau D. Ryll

Der Gutachterausschuss bedient sich für die Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle wurde gemäß der Gutachterausschussverordnung im Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Frankfurt (Oder) im März 1991 eingerichtet.

## **11.2 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg**

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss.

Der Obere Gutachterausschuss nimmt folgende Aufgaben wahr:

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben
- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
  - Empfehlung zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Aufgaben auf Antrag
  - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen, kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten.

Dessen Geschäftsstelle ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisdateninformation Brandenburg (LGB), Betriebssitz Frankfurt (Oder), eingerichtet.

Sie bereitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses die Obergutachten, den Grundstücksmarktbericht und landesweite Übersichten und Analysen vor.

Der Geschäftsstelle obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses.

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg					
Lfd. Nr.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
1.	Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
2.	Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 1441 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 202760	(03546) 201264
3.	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	(03535) 462706	(03535) 462730
4.	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1220 14632 Nauen	(03321) 4036181	(03321) 40336181
5.	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	(03341) 354905	(03341) 354997
6.	Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 100145 16501 Oranienburg	(03301) 6015581	(03301) 6015580
7.	Oberspreew.-Lausitz	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(03541) 8705391	(03541) 8705310
8.	Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 351710	(03366) 351718
9.	Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(033971) 62490	(033971) 62409
10.	Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	(03328) 318311	(03328) 318315
11.	Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Postfach 100136 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49912215	(0355) 49912111
13.	Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6084203	(03371) 6089221
14.	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 1265 17282 Prenzlau	(03332) 441816	(03332) 441850
15.	Brandenburg a.d.Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg a.d.Havel	(03381) 586203	(03381) 586204
16.	Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Postfach 101235 03012 Cottbus	(0355) 6124212	(0355) 6124203
17.	Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 5526204	(0335) 5526299
18.	Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(0331) 2893183	(0331) 2892575
	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582520	(0335) 5582503
	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 601062 14410 Potsdam	(0331) 8844123	(0331) 964918



