

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

LAND
BRANDENBURG



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2003

Grundstücksmarktbericht 2003

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Frankfurt (Oder)

Geschäftsstelle: beim Kataster- und Vermessungsamt Frankfurt (Oder)
Wildenbruchstraße 11
15230 Frankfurt (Oder)

allgemeine Sprechzeiten

Dienstag 9⁰⁰ – 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ – 18⁰⁰ Uhr

Donnerstag 9⁰⁰ – 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ – 16⁰⁰ Uhr

sowie nach Vereinbarung

Telefon (0335) 23504 oder 23131
Telefax (0335) 23505
e – Mail katasteramt@frankfurt-oder.de
Gutachter@frankfurt-oder.de

Schutzgebühr: 22,50 € entsprechend Gutachterausschuss- Gebührenordnung
(GAGebO) vom 18. November 2003 (GVBl. II. S. 678)

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Weitergabe jeder Art nur mit Quellennachweis gestattet.
Belegexemplar erbeten.**

Inhalt	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	3
Der Grundstücksmarkt	3
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	4
Gesetze	5
Verordnungen	5
Verwaltungsvorschriften	6
Aufgaben des Gutachterausschusses	6
1. DIE STADT FRANKFURT (ODER)	7
1.1. Statistische und topographische Daten, Infrastruktur der Stadt	7
1.2. Wirtschaftsstruktur	9
1.3. Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsdaten	9
1.4. Frankfurt (Oder) - 750 Jahre Stadtgeschichte im Kurzüberblick	10
2. GESAMTÜBERSICHT ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSMARKT	11
2.1. Vorbemerkung	11
2.2. Kurzinterpretation zum Marktgeschehen 2003	12
2.3. Gliederung der 2003 eingegangenen Verträge	14
2.4. Zusammensetzung der Marktteilnehmer	15
2.5. Anzahl der Erwerbsvorgänge	17
2.6. Flächenumsatz	19
2.7. Geldumsatz	21

3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	23
3.1.	Unbebaute Grundstücke	23
3.1.1.	Übersicht über die eingegangenen Kaufverträge	23
3.1.2.	Flächenübersicht bei unbebauten Grundstücken	26
3.1.3.	Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken	27
3.1.4.	Auswertung des Flächen- und Geldumsatzes für unbebaute baureife Grundstücke	28
3.1.5.	Werdendes Bauland (Rohbau- und Bauerwartungsland)	29
3.1.6.	Zukäufe	29
3.1.7.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	31
3.1.8.	Sonstige Flächen	31
3.1.9.	Gemeinbedarfsflächen	32
3.2.	Bebaute Grundstücke	33
3.2.1.	Übersicht über die eingegangenen Kaufverträge	33
3.2.2.	Flächenübersicht bei bebauten Grundstücken	36
3.2.3.	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken	37
3.2.4.	Auswertung des Flächen- und Geldumsatzes bei bebauten Grundstücken	38
3.3.	Eigentumswohnungen	41
3.4.	Mietwertübersicht der Stadt Frankfurt (Oder)	43
3.5.	Ortsübliche Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	43
4.	BODENRICHTWERTE, ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE	44
4.1.	Bodenrichtwerte	44
4.2.	Übersicht über die Bodenrichtwerte	45
4.3.	Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 1994 - 2003	47
4.3.1.	Entwicklung des inneren Stadtgebietes	48
4.3.2.	Entwicklung in den Stadtrandlagen	49
4.3.3.	Entwicklung der dörflichen Vororte	50
4.3.4.	Entwicklung der Gewerbegebiete	51
4.4.	Besondere Bodenrichtwerte (Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)	52
4.5.	Stadtumbaugebiete	54
5.	SONSTIGE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	55
5.1.	Liegenschaftszinssätze	55
5.2.	Indexreihe für Bodenpreise des individuellen Wohnungsbaus	55
5.3.	Marktanpassungsfaktoren für den individuellen Wohnungsbau	56
5.4.	Durchschnittspreise für freistehende Einfamilien- Reihenhäuser und Doppelhaushälften	57
5.5.	Erbbaurechtsverträge	58

ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Der Grundstücksmarkt

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

Zusammen mit der Bodenrichtwertkarte soll dieser Bericht zur Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes beitragen.

Der Gutachterausschuss sah seine Aufgabe bei der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts darin, die allgemeine Preisentwicklung und die Umsatzzahlen des Grundstücksmarktes übersichtlich und verständlich darzustellen, um allen am Grundstücksmarkt Interessierten einen Überblick über den Immobilienmarkt von Frankfurt (Oder) zu geben.

Grundlage für die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes bilden die Kaufverträge des zurückliegenden Geschäftsjahres 2003, die bis zum 15.02.2004 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 2003 statistisch aufbereitet und ausgewertet.

Der Grundstücksmarktbericht 2003 für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) in seiner Sitzung am 20.04.2004 bestätigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Frankfurt (Oder)

Anmerkung:

Obwohl sämtliche Kaufverträge bis zum Jahr 2001 noch in DM abgeschlossen und somit auch erfasst wurden, erfolgt die preisliche Darstellung aus Gründen der Vergleichbarkeit im Grundstücksmarktbericht nur noch in Euro (€).

Alle Geldangaben der vergangenen Jahre wurden in € umgerechnet (1 € entspricht 1,95583 DM).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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 S. 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.

Nachstehend aufgeführte Rechtsnormen bilden die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses:

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), *zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)*

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)*

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), *zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376/2398)*

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210, 3265), *zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 11 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138, 3182)*

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), *zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1)*

Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg)

vom 18. Oktober 1991 (GVBl. S. 452), *zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. I S. 298)*

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1999 (GVBl. S. 231), *geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I S. 294, 295)*

Verordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), *zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)*

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), *zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2397)*

- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
 - Wohnflächenverordnung (WoFLV)
- beide vom 27.11.2003 (BGBl. I, S. 2346)

Wertermittlungsverordnung (WertV)

vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), *geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)*

Gutachterausschussverordnung (GAV)
vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), *geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248)*

Gutachterausschuss- Gebührenordnung (GAGebO)
vom 19. November 2003 (GVBl. II. S. 678)

Verwaltungsvorschriften

Wertermittlungs-Richtlinien 2002 (WertR 2002)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238a)

Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Er nimmt folgende Aufgaben wahr:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- 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

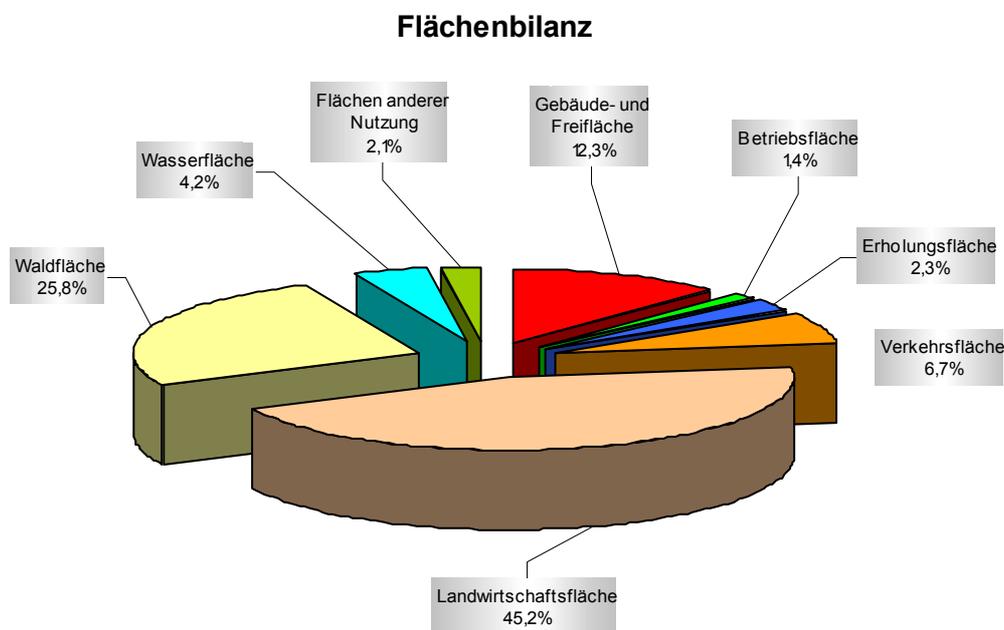
1. DIE STADT FRANKFURT (ODER)

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) ist eine Brücke zum Osten (drei Grenzübergänge) und ein wichtiger wirtschaftlicher und politischer Standort.

1.1. Statistische und topographische Daten, Infrastruktur der Stadt

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



Ausgewählte Daten der Stadt sind:

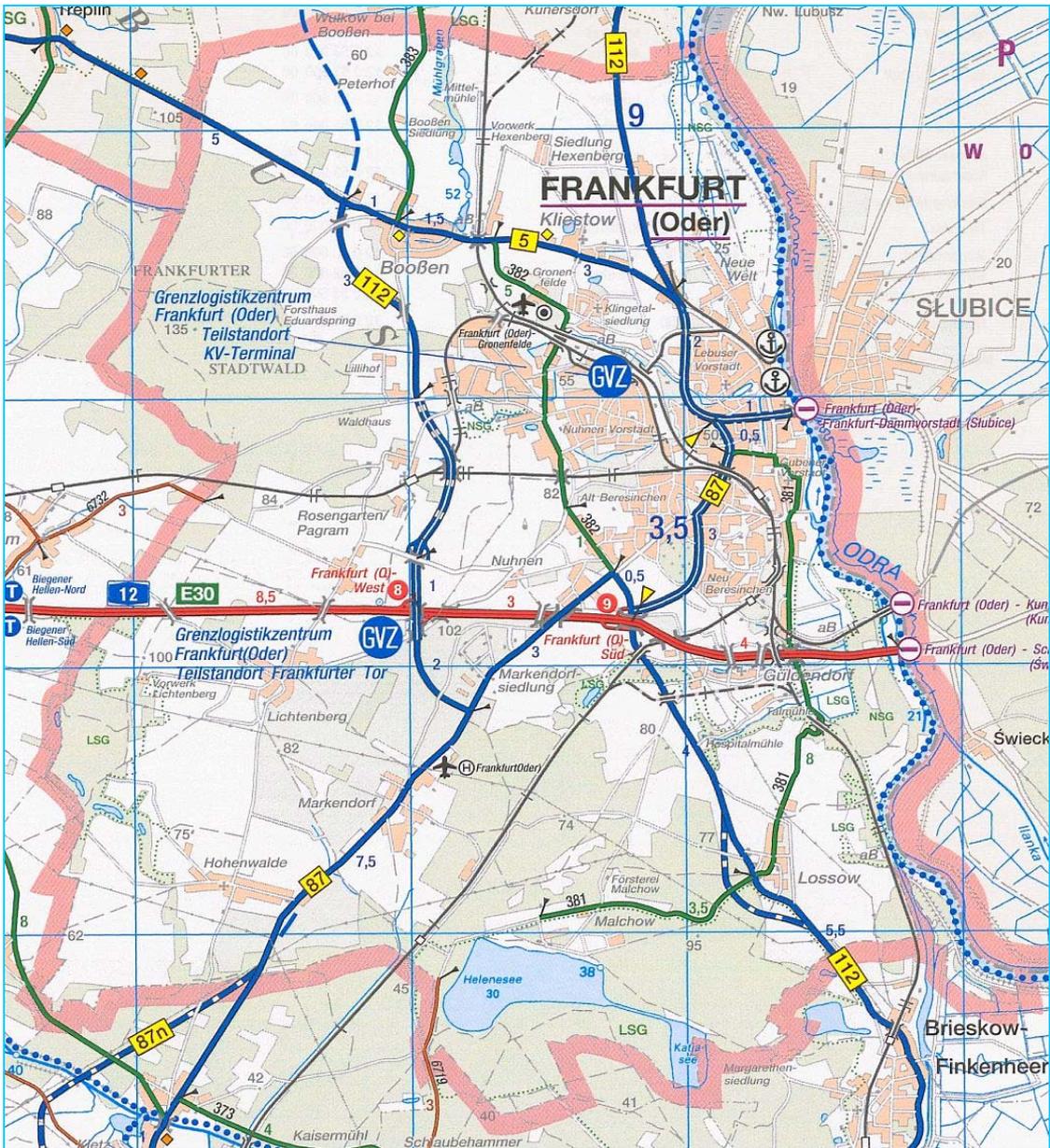
Fläche:	148 km ²	mittlere Höhenlage:	30 m über NHN
Nord - Süd – Ausdehnung:	14 km	Ost-West-Ausdehnung:	10,5 km
Geographische Daten des Stadtmittelpunktes		14°32'09" östliche Länge	
		52°20'13" nördliche Breite	
		(GRS 80 – Bezugsellipsoid)	

Einwohner: 66.341 (Stand 31.12.2003)

Bevölkerungsdichte: 448 Einwohner/ km²

Verkehrsverbindungen

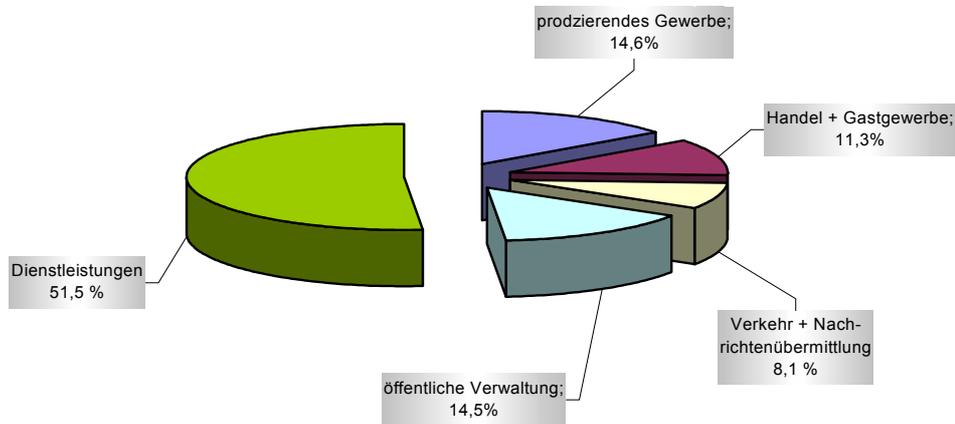
Straßenanschluss:	Autobahn	A 12	Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau
	Bundesstraßen	B 5	Richtung Müncheberg, Berlin
		B 87	Richtung Beeskow, Leipzig
Bahnanschluss:	Hauptrichtungen	Berlin	
		Cottbus	
		Paris – Warschau – Moskau	
Binnenwasserstraße:		Anlegestelle an der Oder	
Öffentliche Verkehrsmittel:		Straßenbahn	
		Bus	



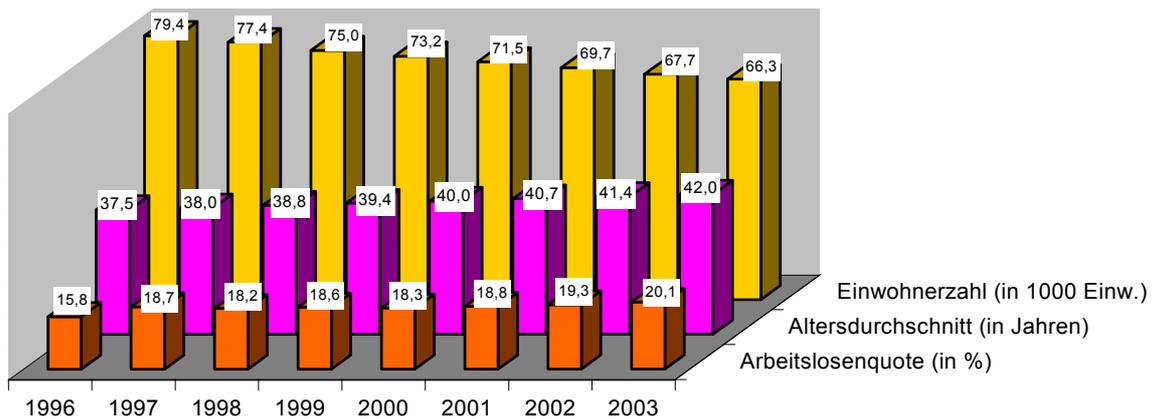
1.2. Wirtschaftsstruktur

Anzahl der Beschäftigten : 30.084 Menschen (31. Dezember 2002)

Anteil der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen



1.3. Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsdaten



In der Stadt Frankfurt (Oder) ist seit 1990 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Gleichzeitig nimmt das Durchschnittsalter der Bevölkerung zu, insbesondere bedingt durch die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in das Umland bzw. in die westlichen Bundesländer.

1.4. Frankfurt (Oder) ⇒ 750 Jahre Stadtgeschichte im Überblick

Geschichtliche Eckdaten

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 als Standort der Mikroelektronik (Forschung und Produktion)
nach 1989	:	Beginn der politischen und wirtschaftlichen Veränderungen in der Stadt

Frankfurt (Oder) heute

- Ansiedlung von Bundes- und Landesbehörden als Landesbehördenzentrum
- Sitz des Oberverwaltungsgericht des Landes Brandenburg und des Landgerichts
- Sitz der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer
- Sitz der Europa – Universität Viadrina, mit 5.094 Studenten (Stand 31.10.2003) aus 75 Nationen (Ausländeranteil ca. 33 %)
- regionales Messe- und Kongresszentrum
 - Errichtung des Kleist Forums im Jahr 2001 mit Tagungsräumen und Multifunktionsaal
 - großflächiges Messegelände am Stadtrand
- Neubau des IHP (Innovation for High Performance mikroelectronics) im „Technologiepark Ostbrandenburg“
- Standort kleiner Handwerksbetriebe und des Mittelstandes
- Tourismus – Naherholungsgebiet am Helenesee
- im Jahr 2003 fand die 750- Jahrfeier von Frankfurt (Oder) und der 23. Hansetag der Neuzeit statt
- Sitz des Staatsorchesters Brandenburg
- Sport – Bundesleistungszentrum und Olympiastützpunkt

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

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

2. GESAMTÜBERSICHT ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

2.1. Vorbemerkung

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

Im Grundstücksmarktbericht 2003 wurden alle Kaufverträge des Berichtsjahres 2003, die bis zum 15.02.2004 eingingen, berücksichtigt.

Im Jahr 2003 waren das 406 Kaufverträge, davon 7 Erbbaurechtsverträge, die in der Kaufpreissammlung erfasst wurden.

Bei der Auswertung der Kaufverträge konnten 37 Verträge nicht in der Kaufpreissammlung berücksichtigt werden, da hier ungewöhnliche Geschäftsverhältnisse vorlagen.

Alle Kaufverträge wurden in die Kaufpreissammlung übernommen und ausgewertet. Dabei wurden diese 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)

2.2. Kurzinterpretation zum Marktgeschehen 2003

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 2003 folgende Tendenzen:

- die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge entsprach der Vorjahreszahl
- jedoch sind Verschiebungen noch oben und unten in den Teilmärkten festzustellen
- das Bodenrichtwertniveau für Wohnzwecke ist bis auf wenige Ausnahmen konstant geblieben
- das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Grundstücke ist um ca. 10 % gesunken
- im Stadtgebiet ist ein Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen vorhanden, der Leerstand hat im letzten Jahr weiter zugenommen
- in den voll erschlossenen Gewerbegebieten (nach BauGB und KAG) der Stadtrandlagen ist ausreichend Flächenpotential für Firmenansiedlungen vorhanden
- die Nachfrage im Wohnungseigentumssegment konzentriert sich im Wesentlichen auf den individuellen Wohnungsbau
- Überschuss von Mietwohnungen, insbesondere in den großen Plattenbaugebieten
- Beginn des Stadtumbaus mit ersten Abrissen von mehrgeschossigen Plattenbauten zur Verbesserung des Wohnumfelds in den Neubaugebieten und zur Beseitigung von Leerstandobjekten. Im Jahr 2003 wurden 390 Wohnungen abgerissen, bisher insgesamt 578 Wohnungen.
- im 3. und 4. Quartal des Jahres 2003 war ein Anwachsen der Kauffälle für unbebaute, baureife sowie bebaute Grundstücke, wegen der geplanten steuerlichen Veränderungen der Bundesregierung (Wegfall der Eigenheimzulage), festzustellen
 - es wurden ca. 25 % mehr Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus verkauft, als im 1. Halbjahr 2003

Die Tabelle und Grafik zeigt die aktuelle Entwicklung der Vertragsabschlüsse sowie des Flächen- und Geldumsatzes auf dem Grundstücksmarkt für die Jahre 1994 - 2003.

Die Auswertung dieser Übersicht macht deutlich, dass die Anzahl der Kaufverträge von 1994 bis 1997 kontinuierlich anstieg. Erstmals ging 1998 die Anzahl der Kaufverträge zurück. Diese Entwicklung setzte sich bis zum Jahr 2002 fort.

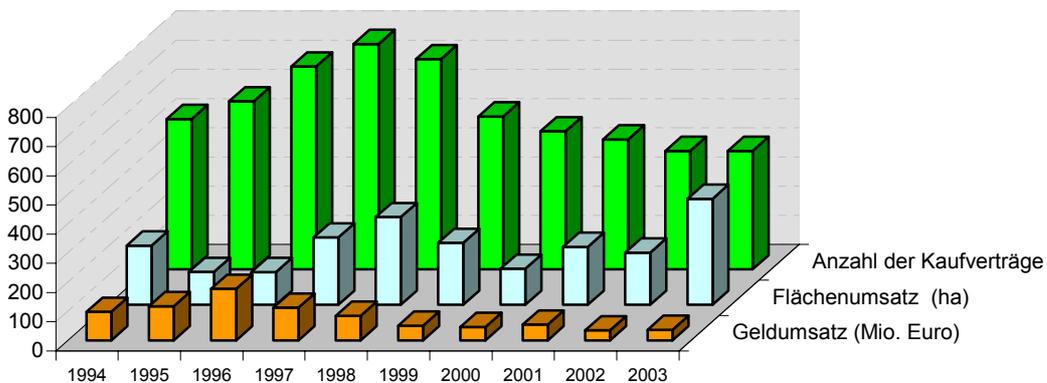
2003 bewegte sich die Kauffallanzahl auf Vorjahresniveau.

Der Flächenumsatz erhöhte sich gegenüber 2002 um das Doppelte.

Beim Geldumsatz war ein Zuwachs zum Vorjahr von ca. 6 % zu verzeichnen.

Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt			
	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. Euro)
1994	515	203,0	97,7
1995	576	112,6	116,6
1996	695	112,2	175,9
1997	772	230,4	111,6
1998	720	300,7	84,0
1999	524	211,8	49,9
2000	473	123,9	45,4
2001	445	198,6	54,0
2002	406	178,8	34,0
2003	406	363,5	36,0

Umsatzübersicht



2.3. Gliederung der im Jahr 2003 eingegangenen Verträge

Im Jahr 2003 gingen insgesamt 406 Kaufverträge (inklusive 7 Erbbaurechtsverträge) ein. Der Grundstücksmarkt in Frankfurt (Oder) unterteilt sich auf die Teilmärkte:

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

Die folgende Übersicht stellt die Verteilung der **406** Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte dar:

Gesamt 406 Kaufverträge (davon 7 Erbbaurechtsverträge)				
unbebaute Grundstücke 120 (1)				
baureifes Land 115 (1)	individueller Wohnungsbau 90	Mehrfamilienhäuser 6	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 18 (1)	sonstige Nutzung 1
werdendes Bauland 5	individueller Wohnungsbau 5	Mehrfamilienhäuser 0		
bebaute Grundstücke 166 (5)				
Wohnzwecke 123	freist. EFH u. ZFH / Reihenhäuser 94	Mehrfamilienhäuser 29		
gewerbliche Zwecke 38 (2)	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 12	sonstige Gewerbebauten 26 (2)		
Wochenendhäuser (Erholungsgrundstücke) 5 (3)				
Garagengrundstücke 0				
Wohn- und Teileigentum 29 (1)				
	Neubau 17	sanierter Altbau u. Altneubau 7	sanierter Plattenbau 1	unsanierter Altbau 4
land- u. forstwirts. Flächen 57				
	Ackernutzung 4 Nutzung für Straßenbau 14	Grünlandnutzung 3 Deichsanierung 10	Obstplantage 19	forstwirtschaftliche Flächen 5 Geringstland 2
Gemeinbedarfsflächen 11				
	Straßen u. Wege 9	Sportplatz 0	Grünfläche 2	Flächen f. Ver- und Entsorg. 0
sonstige Flächen 23				
	Hausgärten 14	Dauerkleingarten 5	private Wege 1	besondere Funktion 3

() Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an

2.4. Marktteilnehmer

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	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
natürliche Personen	31 %	30 %	28 %	33 %	35 %	45 %	35 %	39 %
juristische Personen	56 %	51 %	52 %	39 %	48 %	34 %	46 %	34 %
öffentliche Hand	10 %	13 %	18 %	25 %	14 %	19 %	14 %	21 %
Wohnungsunternehmen	3 %	6 %	2 %	3 %	3 %	2 %	5 %	6 %

Zusammensetzung der Erwerber:

Erwerber	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
natürliche Personen	80 %	86 %	86 %	82 %	81 %	80 %	81 %	72 %
juristische Personen	18 %	10 %	11 %	13 %	10 %	11 %	13 %	15 %
öffentliche Hand	2 %	3 %	3 %	4 %	8 %	8 %	6 %	13 %
Wohnungsunternehmen	0 %	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %	0 %	0 %

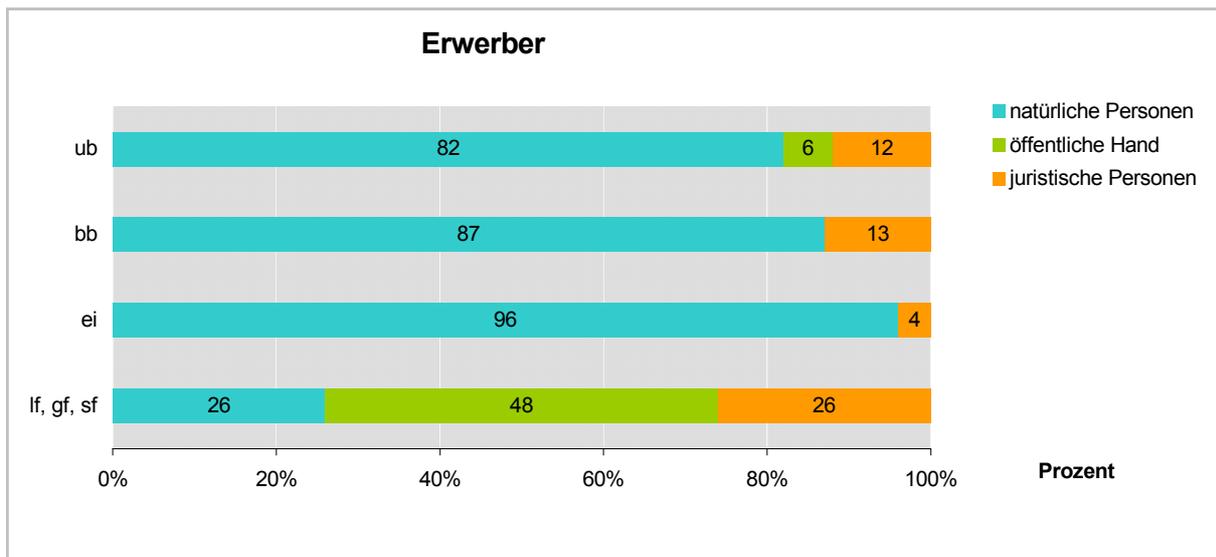
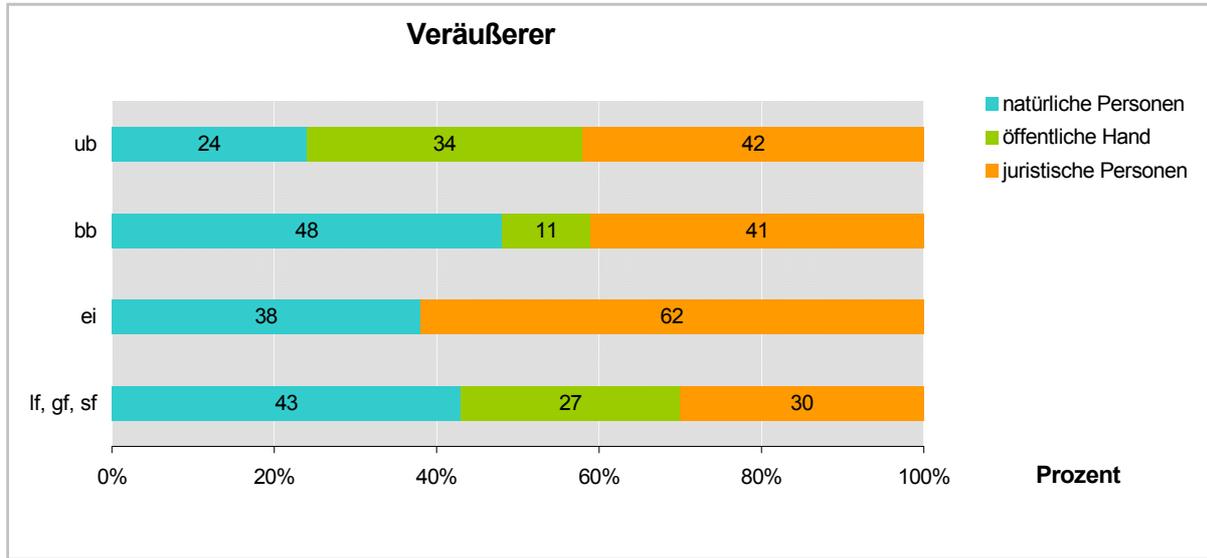
Aus den beiden vorhergehenden Übersichten ist ersichtlich, dass sich bei der prozentualen Verteilung des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises im Vergleich zum Vorjahr Veränderungen vollzogen haben.

Im zurückliegenden Jahr wurden die meisten Grundstücke durch „natürliche“ (private) Personen veräußert. Die Anteile der „juristischen“ Personen bzw. der „öffentliche Hand“ veränderten sich beim Veräußererkreis um – 12 % bzw. + 7 %.

Im Jahr 2003 wurden die meisten Kaufverträge durch „natürliche“ (private) Personen als Erwerber abgeschlossen. Deren prozentualer Anteil ging jedoch zu Gunsten der „juristischen Personen“ bzw. der „öffentliche Hand“ zurück (gegenüber 2002).

Die zwei Abbildungen auf der folgenden Seite stellen ergänzend die Zusammensetzung des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises im Jahr 2003 differenziert nach den Teilmärkten 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

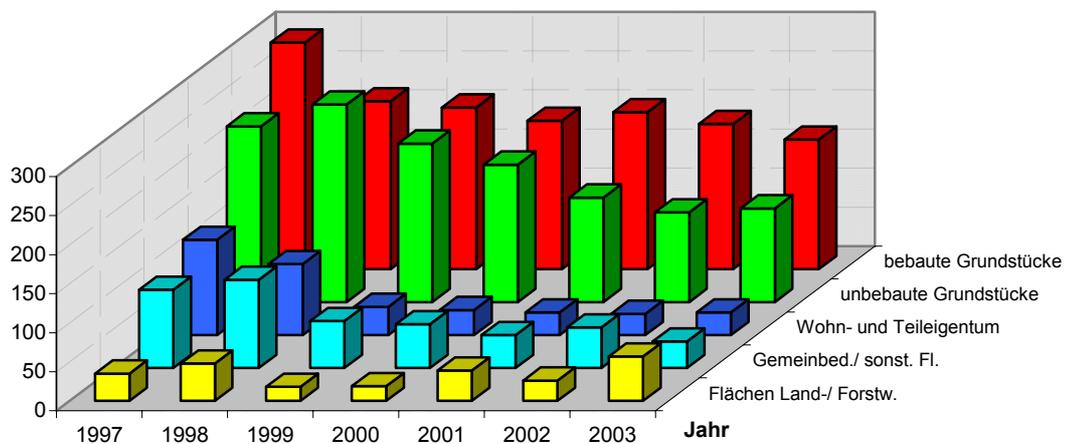
2.5. Anzahl der Erwerbsvorgänge

Die Gliederung aller im Jahr 2003 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 1997):

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
bebaute Grundstücke	290	215	207	190	201	186	166
unbebaute Grundstücke	225	253	203	176	134	115	120
Wohn- und Teileigentum	122	91	36	32	29	27	29
Gemeinbed./ sonst. Fl.	100	113	60	56	42	52	34
Flächen Land-/ Forstw.	35	48	18	19	39	26	57
gesamt	772	720	524	473	445	406	406

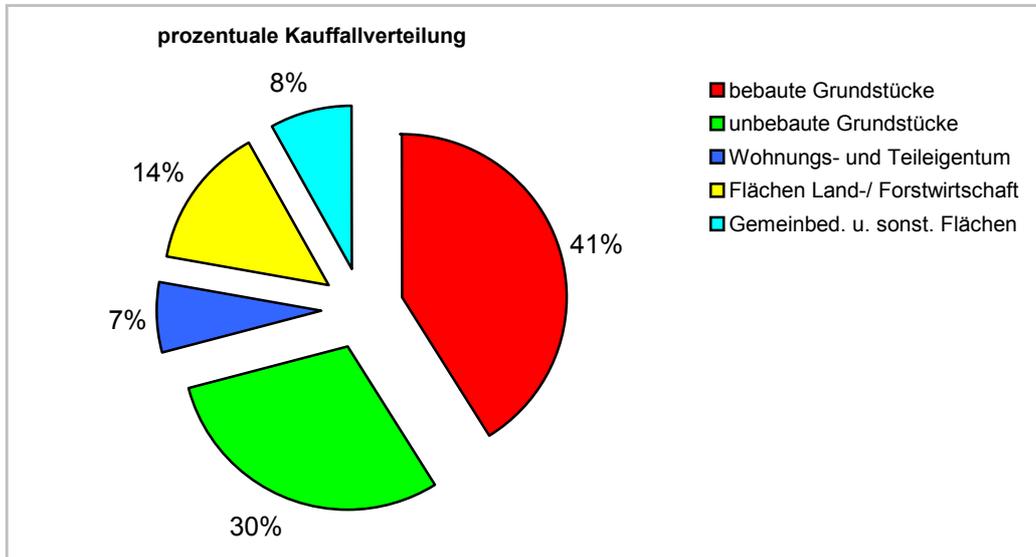
Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Im Jahr 2003 wurden der Geschäftsstelle in Frankfurt (Oder) im Auswertzeitraum insgesamt 406 Verträge zugeleitet. Das entspricht der Kauffallzahl des Jahres 2002.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner beträgt somit 6,1.

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallanzahlen des Jahres 2003 nach den Grundstücksarten dar.



Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2002 folgende prozentuale Veränderungen:

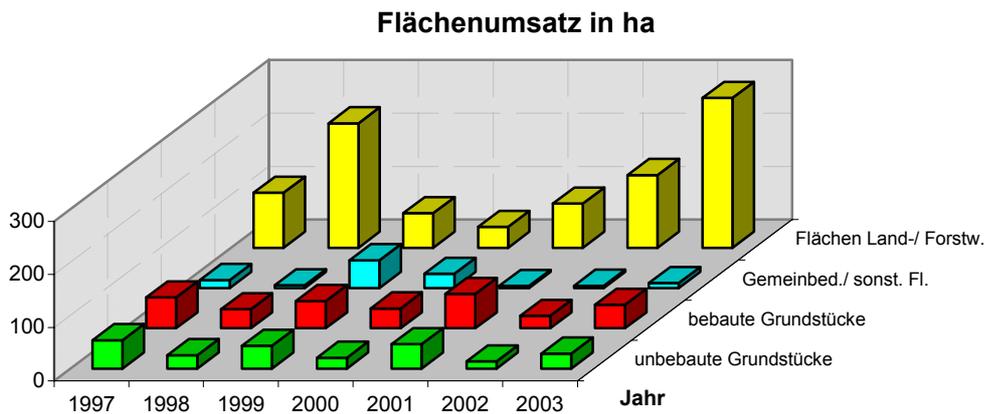
bebaute Grundstücke	: ca. -	11 %
unbebaute Grundstücke	: ca. +	4 %
Wohn- und Teileigentum	: ca. +	7 %
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	: ca. -	35 %
Flächen Land- und Forstwirtschaft	: ca. +	119 %
Kauffallzahl (gesamt)		± 0 %

2.6. 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 Erbbaurechtsverträge.

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Flächen Land-/ Forstw.	103,5	234,1	65,0	39,3	83,0	136,8	281,7
Gemeinbed./ sonst. Fl.	15,0	5,3	52,4	26,9	4,0	4,2	9,3
bebaute Grundstücke	58,3	36,0	51,4	37,5	65,0	23,5	44,5
unbebaute Grundstücke	53,5	25,3	43,0	20,2	46,0	13,5	28,0
gesamt	230,3	300,7	211,8	123,9	198,0	178,0	363,5

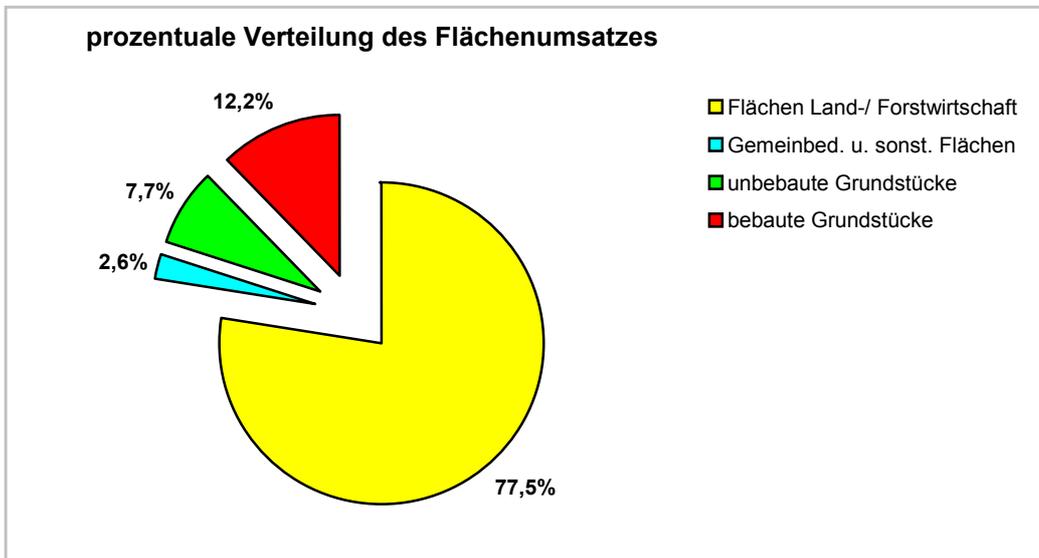


Im Berichtszeitraum vom 01.01.2003 bis 31.12.2003 wurden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses von Frankfurt (Oder) ca. 364 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Das sind rd. 2,5 % der Fläche des Stadtgebietes.

Der Gesamtflächenumsatz ist gegenüber dem Jahr 2002 um ca. 104 % gestiegen.

Umsatzsteigerungen wurden in allen Grundstücksteilmärkten, insbesondere bei den „land- und forstwirtschaftlichen Flächen“, erzielt.

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes des Jahres 2003 nach den Grundstücksarten (ohne Wohn- und Teileigentum und Erbbaurechtsverträge) dar.



Die Veränderungen bei den Flächenumsätzen gegenüber dem Jahr 2002 betragen prozentual für:

Flächen Land- und Forstwirtschaft	: ca. + 106 %
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	: ca. + 121 %
unbebaute Grundstücke	: ca. + 107 %
bebaute Grundstücke	: ca. + 89 %
Gesamtumsatz	: ca. + 104 %

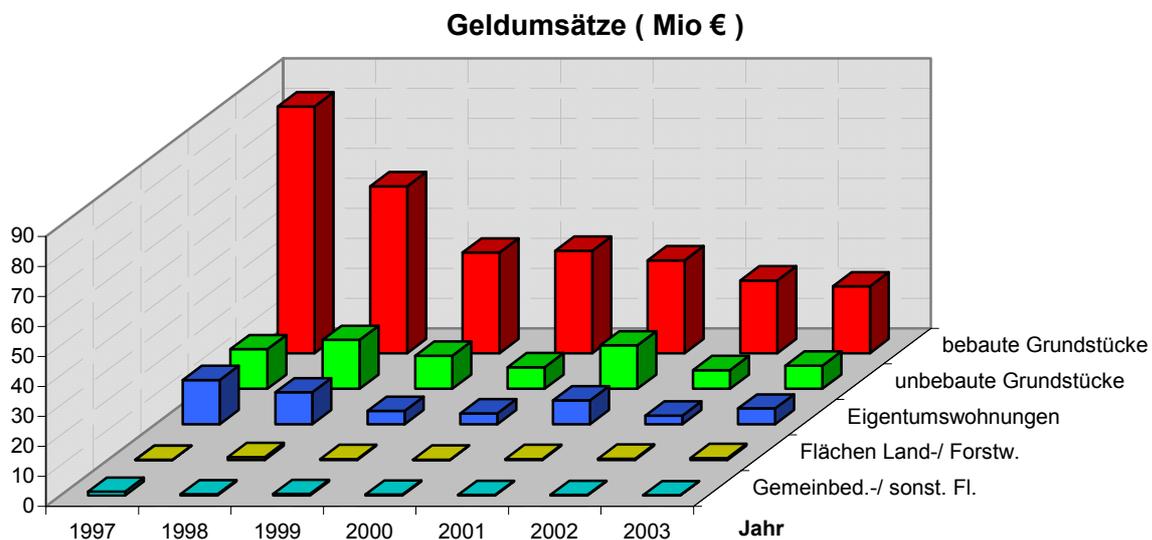
2.7. Geldumsatz

Folgende Übersicht stellt den Geldumsatz von 1997 bis 2003 für unbebaute (einschließlich land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen) und bebaute Grundstücke sowie für das Wohn- und Teileigentum dar:

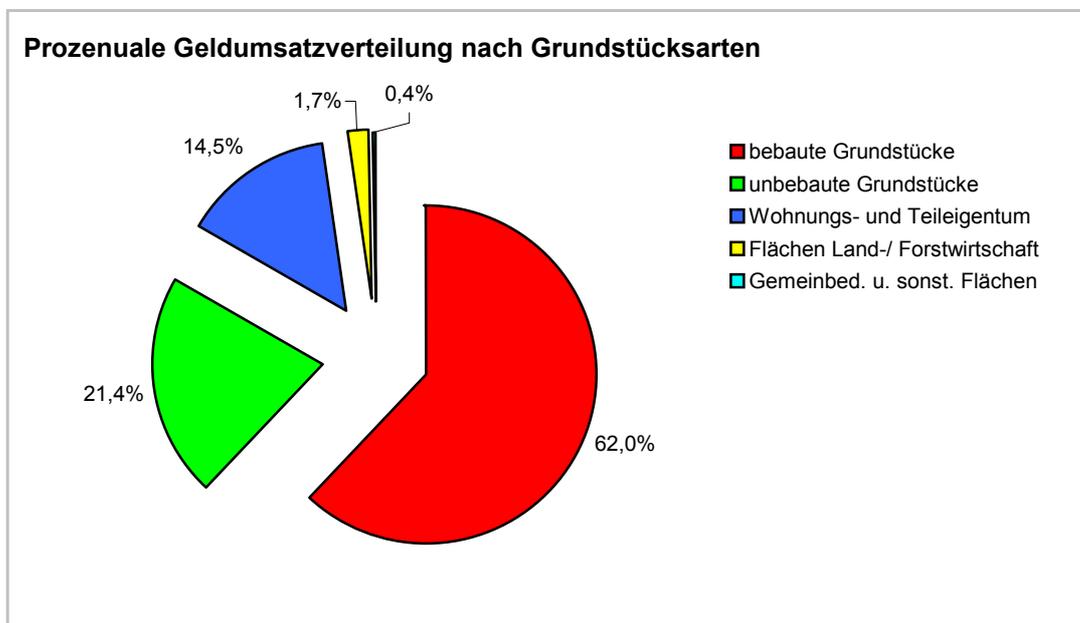
Im Jahr 2003 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) ca. 36 Mio. € umgesetzt (bezogen auf alle Grundstücksarten).

Das entspricht einem Umsatzzuwachs von ca. 6 % gegenüber dem Jahr 2002.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
bebaute Grundstücke	82,3	55,7	33,6	34,2	31,0	24,3	22,3
unbebaute Grundstücke	13,2	16,3	11,0	7,2	14,5	6,2	7,7
Eigentumswohnungen	14,8	10,7	4,5	3,6	8,0	2,9	5,3
Flächen Land-/ Forstw.	0,0	0,9	0,3	0,1	0,3	0,4	0,6
Gemeinbed.-/ sonst. Fl.	1,3	0,4	0,5	0,3	0,2	0,2	0,1
gesamt	111,6	84,0	49,9	45,4	54,0	34,0	36,0



Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Geldumsatzes des Jahres 2003 nach den Grundstücksarten dar.



Die Unterschiede im Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2002 betragen im Einzelnen:

bebaute Grundstücke	(22,3 Mio. €) :	ca. – 8 %
unbebaute Grundstücke	(7,7 Mio. €) :	ca. + 24 %
Wohn- und Teileigentum	(5,3 Mio. €) :	ca. + 80 %
Flächen Land- und Forstwirtschaft	(0,6 Mio. €) :	ca. + 50 %
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	(0,1 Mio. €) :	ca. – 50 %
Gesamtumsatz	(36,0 Mio. €) :	ca. + 6 %

3. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

3.1. Unbebaute Grundstücke

Die unbebauten Grundstücke unter Punkt 3.1.1 - 3.1.4 beinhalten **nicht** die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sonstigen Flächen, Gemeinbedarfsflächen sowie werdendes Bauland. Ebenfalls werden die eingegangenen Erbbaurechtsverträge nicht berücksichtigt.

- für unbebaute, baureife Grundstücke ging 1 Erbbaurechtsvertrag ein (1 * gewerbliche Nutzung)
Umsatz ca. 4.270 m²
- für werdendes Bauland gingen 5 Kaufverträge ein
1 Kauffall für Bauerwartungsland
4 Kauffälle für Rohbauland

3.1.1. Übersicht über die Kaufverträge

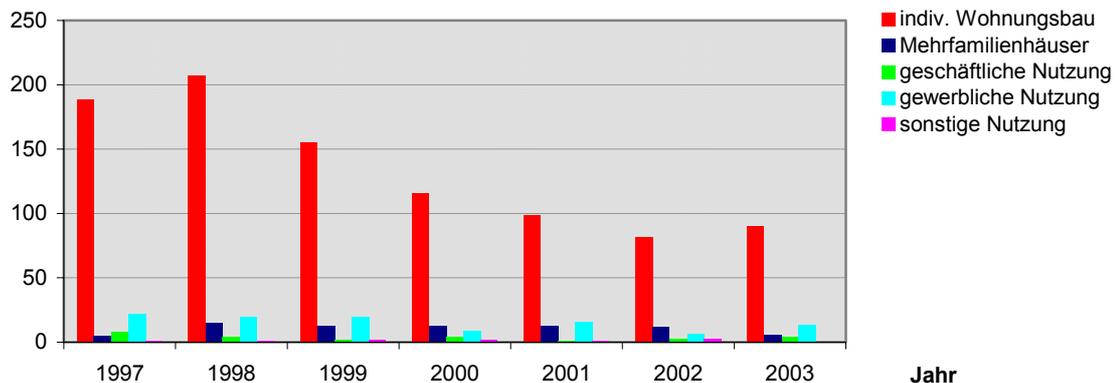
Im Jahr 2003 wurden im Teilmarkt „unbebaute **baureife** Grundstücke“ 114 Kauffälle registriert.

Davon entfallen auf:

individuellen Wohnungsbau	78,9 %
Mehrfamilienhäuser	5,3 %
geschäftliche Nutzung	3,5 %
gewerbliche Nutzung	12,3 %
sonstige Nutzung	0,0 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
indiv. Wohnungsbau	189	207	155	116	99	82	90
Mehrfamilienhäuser	5	15	13	13	13	12	6
geschäftliche Nutzung	8	4	2	4	1	3	4
gewerbliche Nutzung	22	20	20	9	16	7	14
sonstige Nutzung	1	1	2	2	1	3	0
gesamt	224	246	190	142	129	107	114

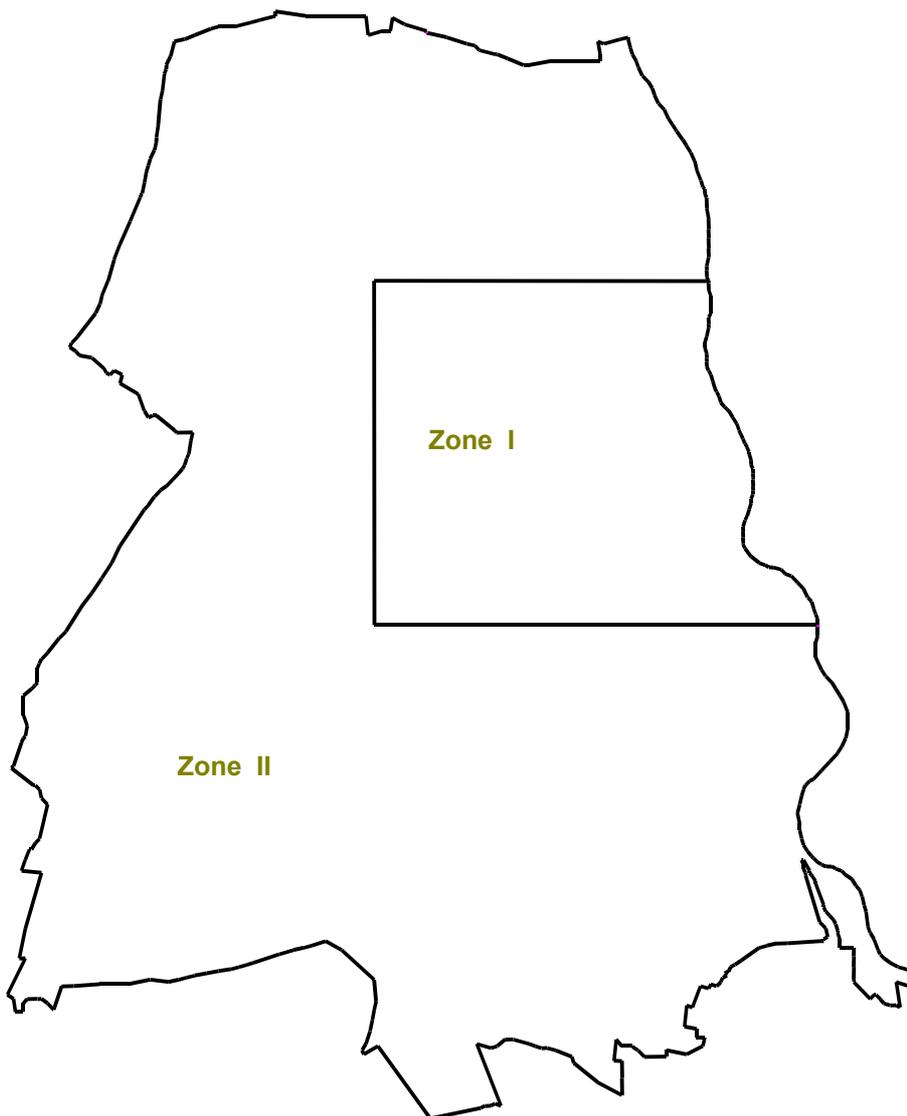
Anzahl der Kauffälle



Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle unbebauter baureifer Grundstücke für den **individuellen Wohnungsbau** (Ein- und Zweifamilien-, sowie Reihen- und Doppelhaus) lagemäßig nach zwei Regionstypen ausgewertet.

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

- | | |
|---------|-------------------------------|
| Zone I | inneres Stadtgebiet (Zentrum) |
| Zone II | Stadtrandlagen |

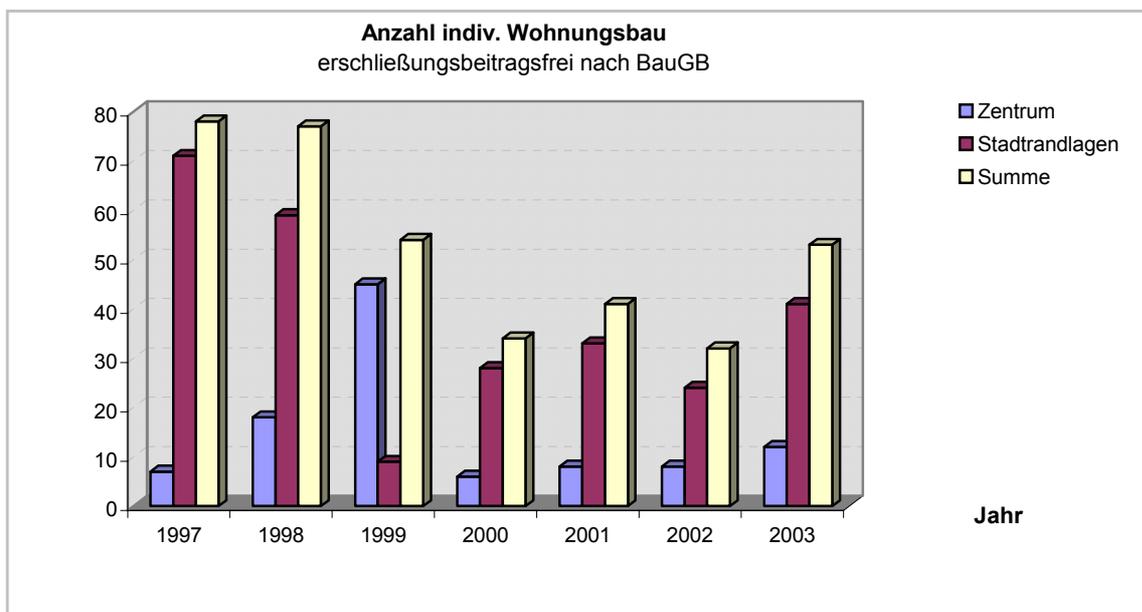
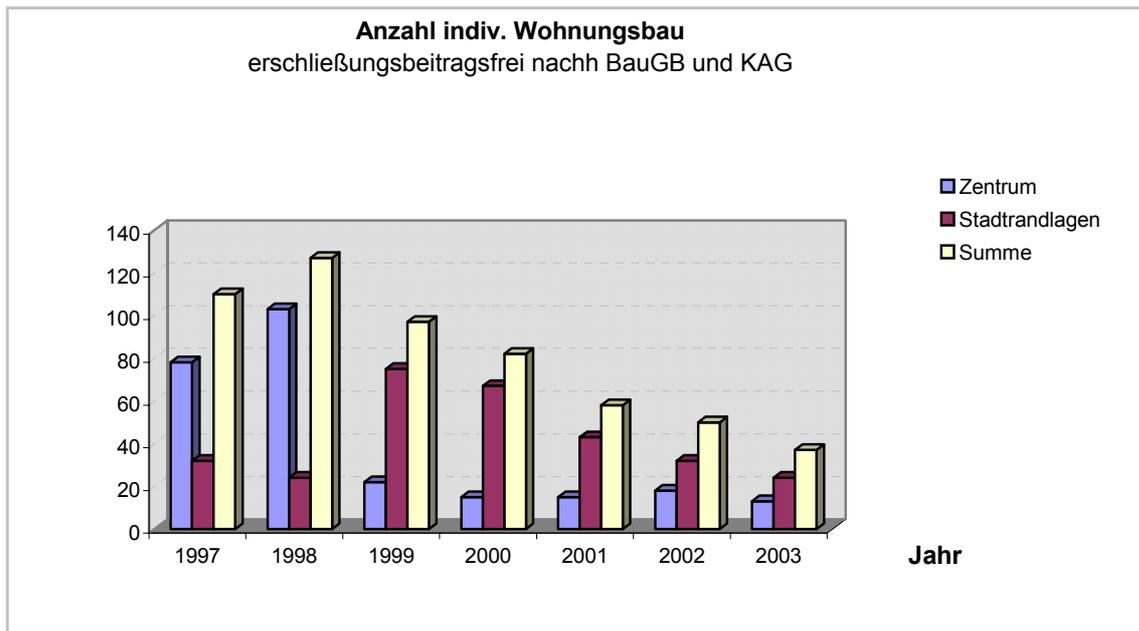


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden nach dem Erschließungsgrad

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

Der betrachtete Zeitraum ist von 1997 – 2003 tabellarisch sowie graphisch 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	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



3.1.2. Flächenübersicht bei unbebauten Grundstücken

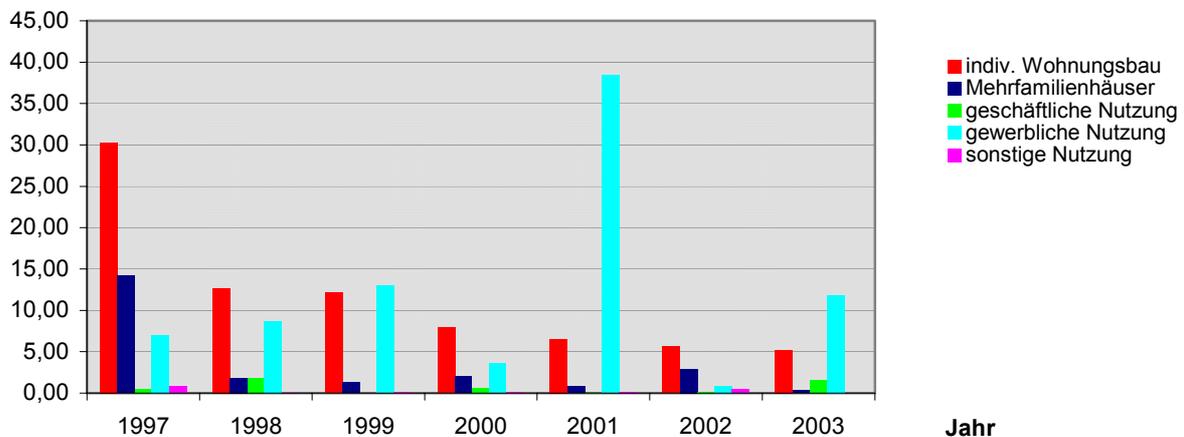
Die unbebauten **baureifen** Grundstücke weisen bei 114 Kauffällen eine Fläche von ca. 19 ha auf.

Davon entfallen auf:

individuellen Wohnungsbau	27,4 %
Mehrfamilienhäuser	1,6 %
geschäftliche Nutzung	8,6 %
gewerbliche Nutzung	62,4 %
sonstige Nutzung	0,0 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
indiv. Wohnungsbau	30,30	12,70	12,10	7,90	6,54	5,63	5,20
Mehrfamilienhäuser	14,20	1,80	1,30	2,00	0,80	2,94	0,31
geschäftliche Nutzung	0,50	1,80	0,00	0,60	0,04	0,16	1,63
gewerbliche Nutzung	7,00	8,70	13,00	3,60	38,44	0,85	11,82
sonstige Nutzung	0,80	0,03	0,10	0,10	0,14	0,41	0,00
gesamt	52,80	25,03	26,50	14,20	45,96	9,99	18,96

Flächenumsatz (ha)



Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus war der Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2002 um ca. 9 % rückläufig.

Der Flächenumsatz unbebauter Flächen für den Mehrfamilienhausbau ging stark zurück.

Im Jahr 2003 nahm der Flächenumsatz im Teilmarkt geschäftliche sowie gewerbliche Nutzung stark zu.

Insgesamt beträgt der Flächenumsatzzuwachs gegenüber dem Jahr 2002 ca. 90 %.

3.1.3. Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken

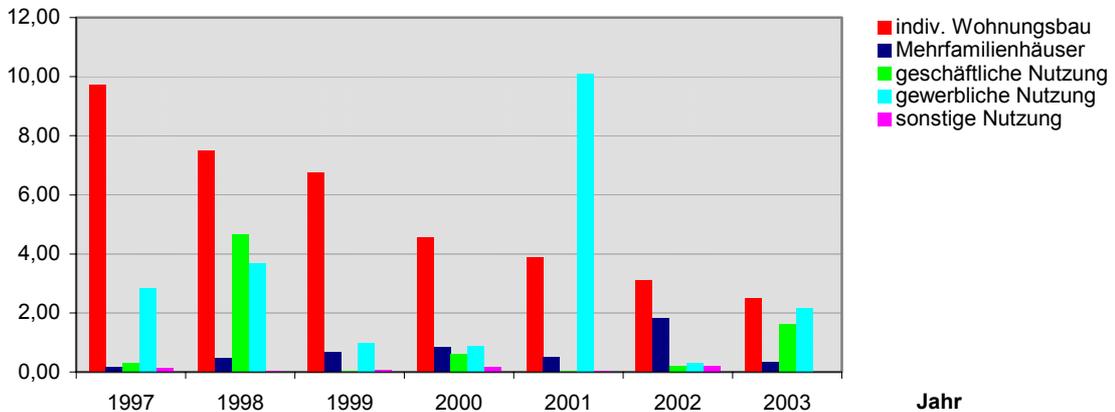
Der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken betrug bei den 114 ausgewerteten Kauffällen ca. 6,6 Mio. €.

Es entfielen auf **baureife** Grundstücke für:

individuellen Wohnungsbau	37,6 %
Mehrfamilienhäuser	5,0 %
geschäftliche Nutzung	24,6 %
gewerbliche Nutzung	32,8 %
sonstige Nutzung	0,0 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
indiv. Wohnungsbau	9,72	7,50	6,76	4,55	3,88	3,10	2,48
Mehrfamilienhäuser	0,16	0,46	0,67	0,83	0,50	1,80	0,33
geschäftliche Nutzung	0,31	4,65	0,02	0,62	0,02	0,20	1,62
gewerbliche Nutzung	2,84	3,67	0,98	0,88	10,10	0,30	2,16
sonstige Nutzung	0,13	0,03	0,07	0,16	0,02	0,20	0,00
gesamt	13,16	16,31	8,50	7,04	14,52	5,60	6,59

Geldumsatz (Mio €)



Die Geldumsätze für unbebaute Grundstücke des „individuellen Wohnungsbaus“ und für „Mehrfamilienhäuser“ waren im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Stärkere Zuwächse gab es dagegen bei den Grundstücksarten „geschäftliche“ und „gewerbliche Nutzung“.

Insgesamt beträgt die Zunahme des Geldumsatzes gegenüber dem Jahr 2002 ca. 18 %.

3.1.4. Auswertung des Flächen- und Geldumsatzes für unbebaute, baureife Grundstücke

⇒ Individueller Wohnungsbau

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 nahezu 100 % der zur individuellen Bebauung verkauften unbebauten Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Bebauung mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern spielt in diesem Marktsegment auch im Jahr 2003 keine Rolle.

Die Kauffallanzahl in diesem Marktsegment nahm gegenüber 2002 um 10 % zu. Das sind 8 Kaufverträge mehr als im Vorjahr.

Trotz der größeren Anzahl an Kauffällen gegenüber dem Vorjahr nahmen der Flächenumsatz um ca. 8 % und der Geldumsatz um 20 % ab.

Die Ursache liegt u. a. in dem überdurchschnittlichen Anwachsen der Käufe von kleineren Arrondierungsflächen.

Es wurden insgesamt 90 Kauffälle registriert:

53 * erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB)	(ortsüblich erschlossen)
37 * erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und KAG)	(voll erschlossen)

Davon konnten 38 Kauffälle nicht ausgewertet. Sie waren auf Grund besonderer Kriterien nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Die 52 auswertbaren Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus gliedern sich in:

A ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Bei den **nach BauGB** erschließungsbeitragsfreien Grundstücken konnten 15 Kauffälle ausgewertet werden. Diese Grundstücke wurden zu folgenden durchschnittlichen Parametern veräußert:

▪ Grundstücksfläche	ca.	840 m ²
▪ Grundstückspreis	ca.	47 €/m ²
▪ Gesamtpreis	ca.	39.500 €

Ortsüblich erschlossene Grundstücke wurden im Jahr 2003 mehr verkauft als im Vorjahr. Sie sind regelmäßig größer geschnitten und haben einen geringeren m²- Preis als Grundstücke in neuen Wohngebieten.

B ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz)

Bei diesen Grundstücken ergaben sich bei 37 ausgewerteten Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter:

▪ Grundstücksfläche	ca.	524 m ²
▪ Grundstückspreis	ca.	75 €/m ²
▪ Gesamtpreis	ca.	39.000 €

Die nach BauGB erschließungsbeitragsfreien und selbstständig bebaubaren Grundstücke (15 Kauffälle) bilden wie im Vorjahr einen geringeren Anteil am Marktgeschehen. Es ist ein Verhältnis von ca. 1 zu 2,5 gegenüber den nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreien Grundstücken (37 Kauffälle) zu verzeichnen.

⇒ *Mehrfamilienhäuser*

Im Jahr 2003 wurden 6 Kaufverträge registriert. Zur Auswertung konnten nur 3 Kauffälle herangezogen werden. Deren Grundstückspreise bewegten sich je nach Lage im Stadtgebiet zwischen 97 - 112 €/m² und die Grundstücksgrößen lagen zwischen 442 und 1.240 m².

⇒ *Geschäftliche Nutzung*

Im Jahr 2003 sind 4 Kaufverträge eingegangen. Die Preisspannen und die Grundstücksgrößen variierten sehr stark. Eine marktrelevante Aussage ist nicht möglich.

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

Die Kauffallanzahl hat sich mit 14 Kaufverträgen in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr verdoppelt.

9 Grundstückskäufe fanden in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten und 5 Käufe in Mischgebieten statt.

Die Grundstückspreise lagen zwischen 12 €/m² und 45 €/m².

Die Grundstücksgrößen sind starken Schwankungen unterworfen.

3.1.5. Werdendes Bauland (Rohbau- und Bauerwartungsland)

Im Jahr 2003 wurden 4 Kauffälle für Rohbauland und 1 Kauffall für Bauerwartungsland registriert.

Die veräußerten Grundstücksgrößen für Rohbauland lagen zwischen 2.500 m² und 7.500 m².

Die Preisspanne bewegte sich dabei in Abhängigkeit vom Grad der Entwicklung der Grundstücke zwischen 21 €/m² bis 53 €/m².

Prozentual wurden 35 % - 75 % des Bodenrichtwerts für Bauland gezahlt.

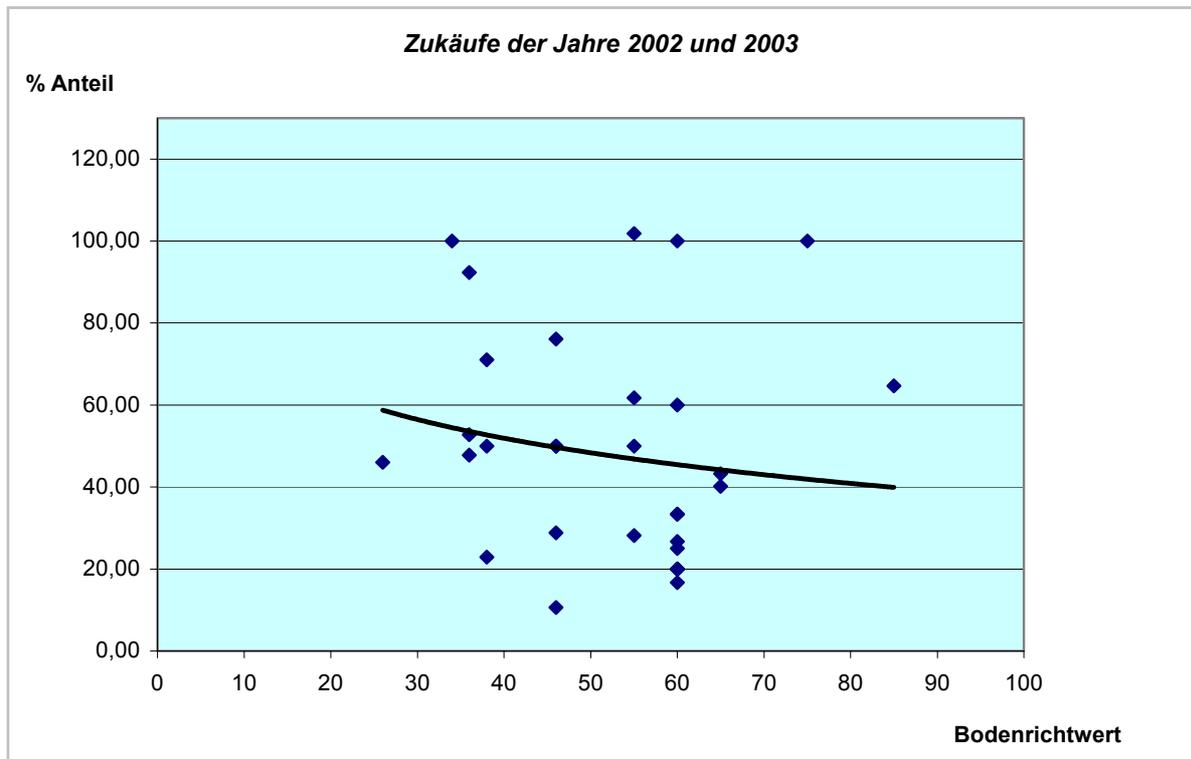
Bauerwartungsland wurde für ca. 5 €/m² veräußert.

3.1.6. Zukäufe

In den Jahren 2002 und 2003 konnten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 33 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 hier gesondert betrachtet.

Das nachfolgende Diagramm stellt das Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert dar. Das Preisspektrum für „Zukäufe“ ist relativ weit gefächert. Der Kaufpreis lag bei ca. 11 % bis ca. 100 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Im Mittel wurden ca. 48 % des jeweiligen Bodenrichtwerts gezahlt (arithmetisches Mittel). Der Zweck des Grundstückskaufs ist nach Auswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entscheidend für den Preis. Die höchsten m²- Preise wurden überwiegend für bau(recht)lich notwendige Flächen gezahlt, um die Eigenschaften des Gesamtgrundstücks zu verbessern.



In der folgenden Tabelle ist der Preisspiegel für „Zukäufe“ von erschließungsbeitragsfreiem Land nach BauGB der Jahre 2002 und 2003 enthalten:

Anzahl der Kauffälle	Flächen in m ²		BRW in €/m ²		% Anteil d. jeweiligen BRW		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	von	bis	
33	5	400	26	85	11	100	48%

3.1.7. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtszeitraum wurden 57 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke registriert, 31 mehr als im Jahr 2002.

Davon wurden allein 30 Kaufverträge durch die öffentliche Hand (Land Brandenburg) zum Flächenanbau abgeschlossen (19 Kaufverträge zum Zwecke des Verkehrswegebbaus und 11 Kaufverträge für den Hochwasserschutz an der Oder).

Ebenfalls überdurchschnittlich hoch waren auch die Käufe von Obstanbauflächen. Hier wurden bei jedem Kauffall auch große Flächen erworben.

Der Flächenumsatz betrug ca. 282 ha, ca. 106 % mehr als 2002.

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 50 % auf ca. 0,6 Mio. €.

Der überdurchschnittliche Umsatzzuwachs der Fläche resultiert insbesondere aus Verkäufen von Flächen für den Obstanbau (ca. 100 ha) sowie für den Verkauf von Waldflächen und Obstplantagen für den Straßenneubau (ca. 9 ha).

reine Ackerlandflächen: (4 Kauffälle) 0,17 €/m² bis 0,50 €/m²

durchschnittlich wurden für reine Ackerflächen 0,29 €/m² gezahlt

Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege

■ Ackerflächen (14 Kauffälle) 0,31 €/m² bis 1,00 €/m²

■ Waldfläche, Obstplantage (5 Kauffälle) 0,10 €/m² bis 1,35 €/m²

(zusätzlich wurden bei Ackerflächen Nebenentschädigungen für Durchschneidung, Anschneidung, entstehende Umwege usw. gezahlt)

Grünlandnutzung Oderdamm (Deichsanierung) (11 Kauffälle) 0,08 €/m² bis 0,13 €/m²

Dauerkultur (Obstanbau) (17 Kauffälle) 0,16 €/m² bis 0,44 €/m²

Fläche Forstwirtschaft (2 Kauffälle nach Ausgleichsleistungsgesetz) 0,05 €/m² bis 0,08 €/m²

3.1.8. Sonstige Flächen

Im Jahr 2003 gingen 23 Kaufverträge für sonstige Flächen ein, das sind 20 weniger als im Vorjahr.

Die sonstigen Flächen umfassen einen Flächenumsatz von 7,9 ha, das sind ca. 160 % mehr als im Jahr 2002.

Dabei wurde mit ca. 0,1 Mio. € etwa die Hälfte des Vorjahres umgesetzt.

Zu den sonstigen Flächen zählen Hausgärten (11 Kauffälle), Dauerkleingärten (5 Kaufälle), private Wege (1 Kauffall), Wochenendhaus (3 Kauffälle) sowie Grundstücke mit besonderer Funktion (2 Kauffälle).

Die auswertbaren Kauffälle ergaben folgende Preisspannen:

■ Hausgärten:

=> im Stadtgebiet 3,80 €/m² bis 8,90 €/m²

=> in den dörflichen Vororten 2,10 €/m² bis 8,50 €/m²

■ Dauerkleingärten: 0,19 €/m² bis 1,38 €/m²

■ Wochenendhausgrundstücke: 3,30 €/m² bis 8,20 €/m² (teilw. mit Bebauung)

3.1.9. Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2003 wurden 11 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen mit einem Flächenumsatz von 1,4 ha abgeschlossen. Der Geldumsatz betrug lediglich rd. 13 T€.

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

Schwerpunktmäßig handelt es sich um Käufe von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege).

Insgesamt bewegen sich die Umsätze für Gemeinbedarfsfläche auf Vorjahresniveau.

Rückständiger Grunderwerb von gewidmeten Verkehrsflächen wurde überwiegend zu einem Kaufpreis von 0,50 €/m² realisiert.

3.2. Bebaute Grundstücke

3.2.1. Übersicht über die Kaufverträge

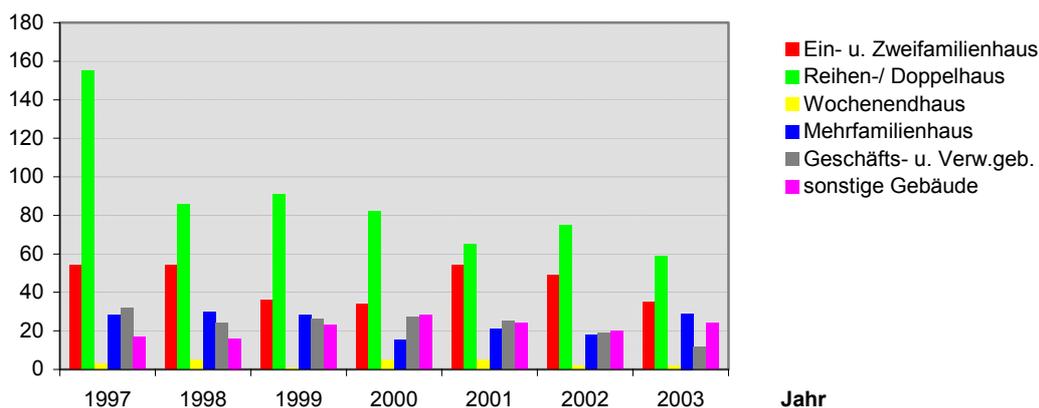
Im Jahr 2003 wurden 166 Kauffälle bebauter Grundstücke registriert, 22 Kaufverträge weniger als im Vorjahr (Rückgang ca. 12 %).

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21,7 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	36,6 %
	Wochenendhäuser	1,3 %
	Mehrfamilienhäuser	18,0 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7,5 %
	sonstige Gebäude	14,9 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ein- u. Zweifamilienhaus	54	54	36	34	54	49	35
Reihen-/ Doppelhaus	155	86	91	82	65	75	59
Wochenendhaus	3	5	1	5	5	2	2
Mehrfamilienhaus	28	30	28	15	21	18	29
Geschäfts- u. Verw.geb.	32	24	26	27	25	19	12
sonstige Gebäude	17	16	23	28	24	20	24
gesamt	289	215	205	191	194	183	161

Anzahl der Kauffälle

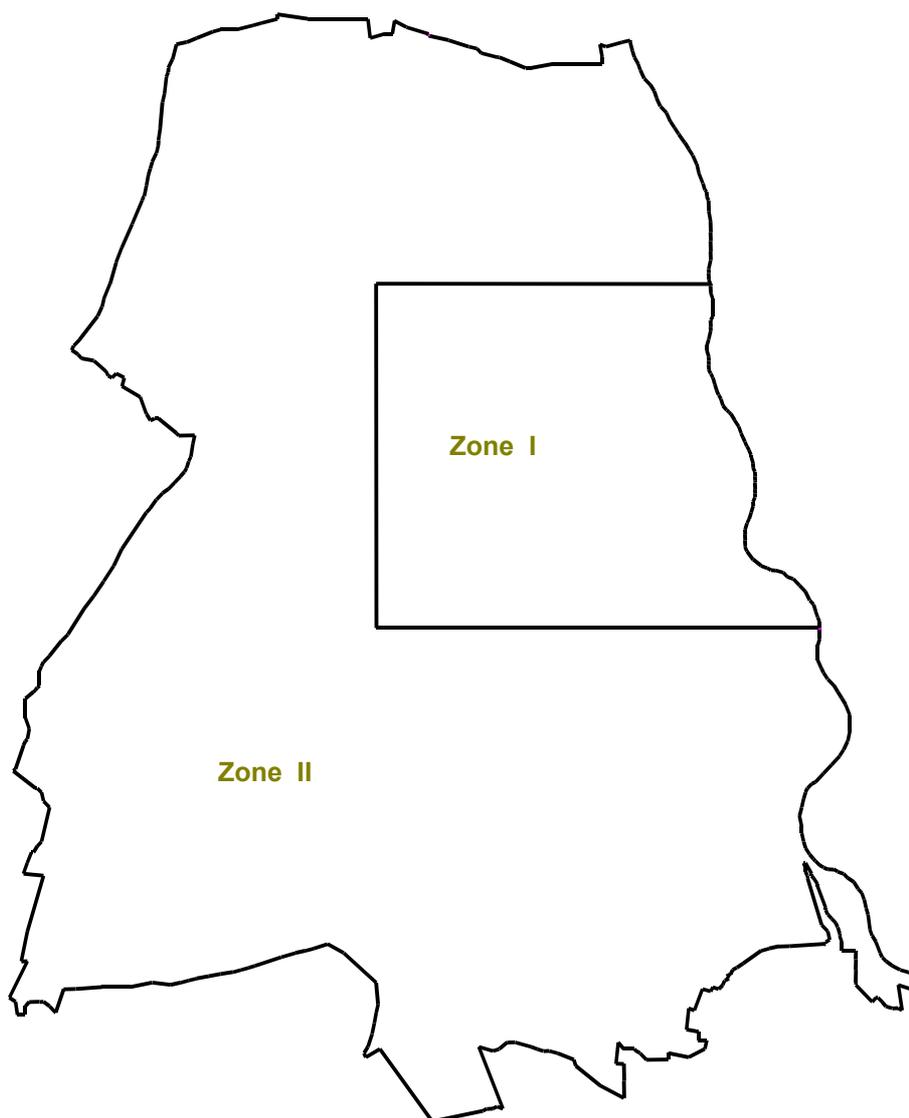


Im Folgenden wird die Verteilung der Käuffälle bebauter Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** (Ein- und Zweifamilien-, sowie Reihen- und Doppelhaus) lagemäßig nach zwei Regionstypen ausgewertet.

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

Zone I inneres Stadtgebiet (Zentrum)

Zone II Stadtrandlagen

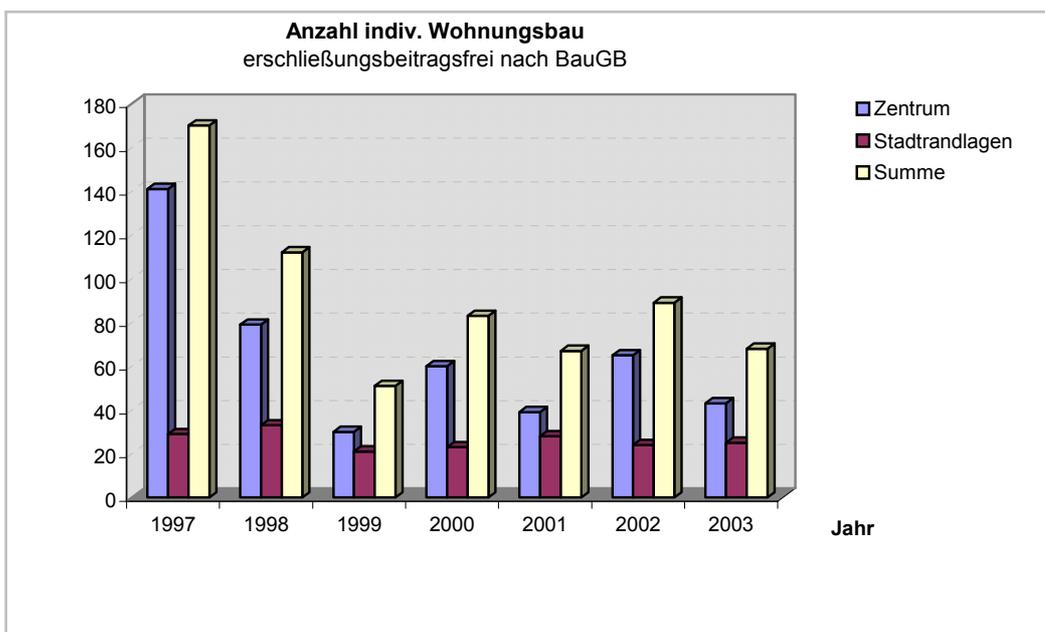
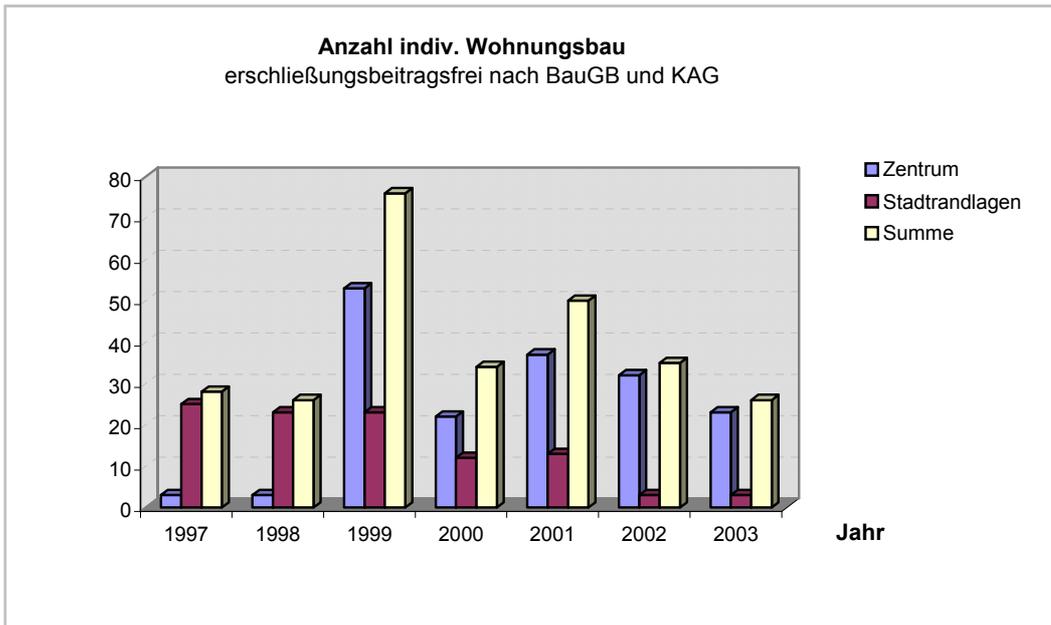


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden nach dem Erschließungsgrad:

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

Der betrachtete Zeitraum ist von 1997 – 2003 tabellarisch sowie graphisch 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



3.2.2. Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

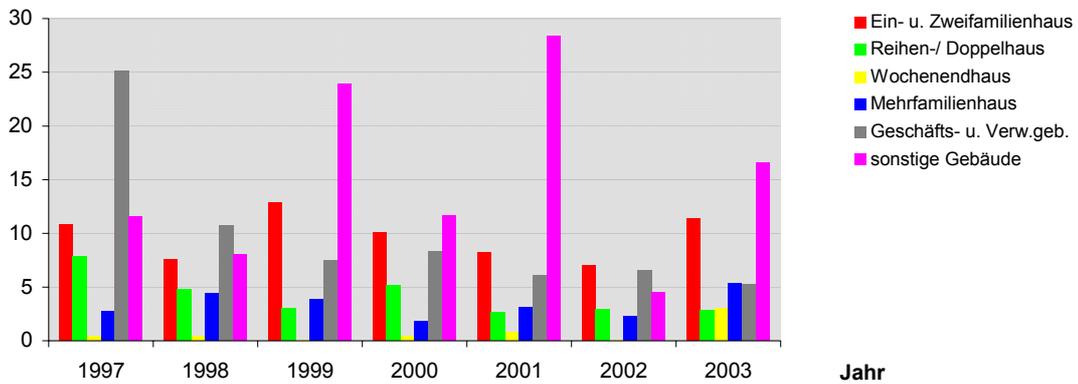
Bei den bebauten Grundstücken wurde eine Fläche von 44,4 ha umgesetzt. Das entspricht einem Zuwachs von ca. 90 % gegenüber dem Vorjahr.

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	25,7 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	6,2 %
	Wochenendhäuser	6,8 %
	Mehrfamilienhäuser	12,1 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11,8 %
	sonstige Gebäude	37,4 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ein- u. Zweifamilienhaus	10,8	7,6	12,9	10,1	8,2	7,0	11,4
Reihen-/ Doppelhaus	7,8	4,8	3,0	5,1	2,6	2,9	2,8
Wochenendhaus	0,4	0,4	0,1	0,4	0,8	0,1	3,1
Mehrfamilienhaus	2,7	4,4	3,9	1,8	3,1	2,3	5,3
Geschäfts- u. Verw.geb.	25,1	10,7	7,5	8,3	6,1	6,5	5,2
sonstige Gebäude	11,6	8,0	23,9	11,7	28,4	4,5	16,6
gesamt	58,4	35,9	51,3	37,4	49,2	23,3	44,4

Flächenumsatz (ha)



3.2.3. Geldumsatz bei bebauten Grundstücken

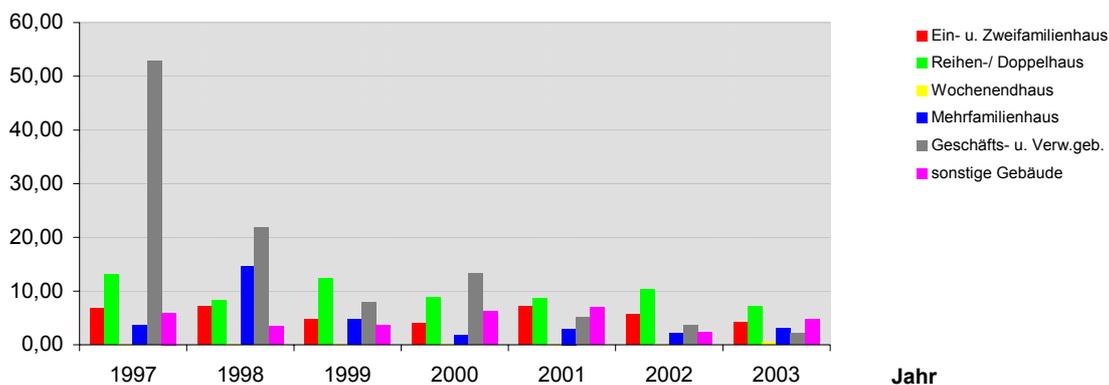
Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken betrug 21,7 Mio. €, was einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2002 um ca. 10 % entspricht.

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	18,8 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	33,0 %
	Wochenendhäuser	1,9 %
	Mehrfamilienhäuser	14,5 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9,6 %
	sonstige Gebäude	22,2 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ein- u. Zweifamilienhaus	6,80	7,11	4,76	3,94	7,10	5,60	4,09
Reihen-/ Doppelhaus	13,04	8,33	12,38	8,84	8,70	10,20	7,18
Wochenendhaus	0,05	0,15	0,05	0,10	0,20	0,10	0,42
Mehrfamilienhaus	3,68	14,57	4,75	1,84	3,00	2,20	3,14
Geschäfts- u. Verw.geb.	52,76	21,93	7,98	13,24	5,10	3,70	2,08
sonstige Gebäude	5,93	3,48	3,63	6,29	6,90	2,40	4,82
gesamt	82,26	55,57	33,55	34,25	31,00	24,20	21,73

Geldumsatz (Mio €)



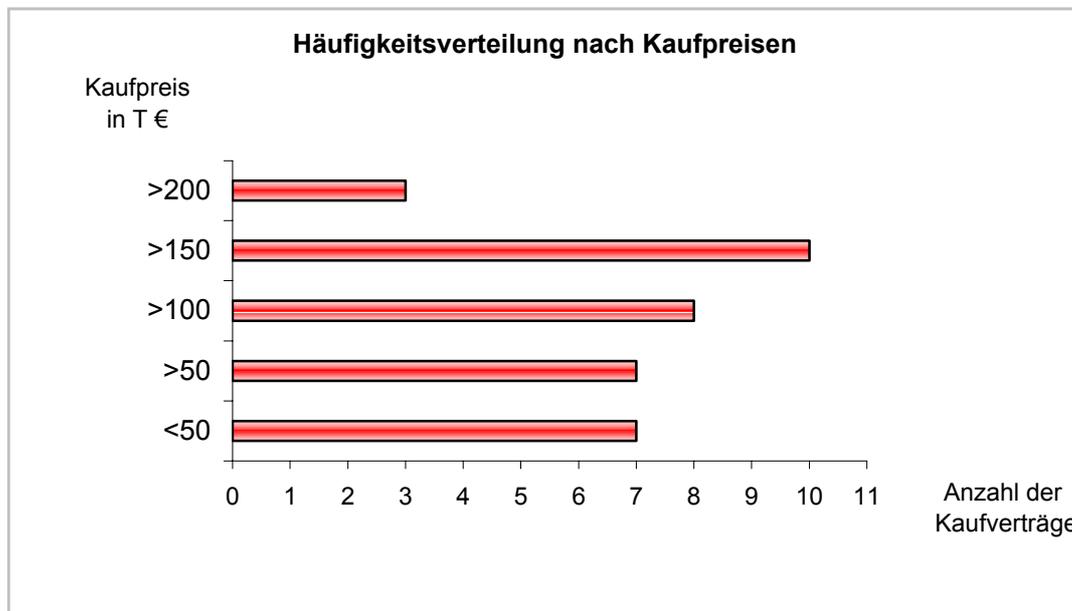
3.2.4. Auswertung des Flächen- und Geldumsatzes bei bebauten Grundstücken (ohne Berücksichtigung der Erbbaurechtsverträge)

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2003 wurden 35 Kauffälle registriert, 14 weniger als im Jahr 2002. Das entspricht einem Rückgang von rd. 28 %.

Der Flächenumsatz betrug 11,4 ha und der Geldumsatz 4,09 Mio. €. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr betragen somit ca. + 62 % beim Flächenumsatz und ca. – 27 % beim Geldumsatz.

Der große Umsatzzuwachs der Fläche liegt darin begründet, dass bei einem Kauffall dieser Grundstücksart ein zusammengesetztes Grundstück veräußert wurde (ca. 7 ha Gesamtfläche). Der Kaufpreis konnte nicht gesplittet und getrennt ausgewertet werden.



Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Im Jahre 2003 wurden in diesem Bereich 59 Kauffälle registriert, 16 weniger als im Jahr 2002 (entspricht ca. – 21 %).

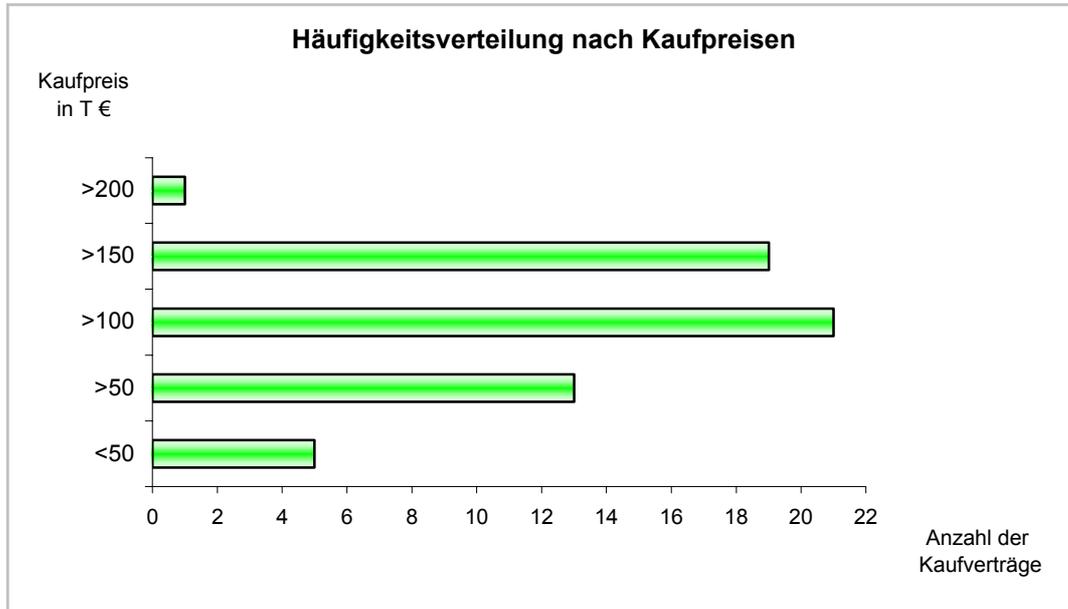
Der Flächenumsatz betrug 2,8 ha, das sind ca. 5 % weniger als im Vorjahr.

Mit einem Geldumsatz von 7,18 Mio. € im Jahre 2003 ist ein Umsatzrückgang von ca. 30 % gegenüber dem Jahr 2002 zu verzeichnen.

28 Häuser wurden nach 1990 und 31 Häuser vor 1945 errichtet.

Die Grundstücke mit „Altbauten“ waren überwiegend größer geschnitten (durchschnittlich 450 m²) als die Grundstücke in neu erschlossenen Wohngebieten (durchschnittlich 310 m²).

Neue Reihenhäuser / Doppelhaushälften entstanden im Auswertzeitraum fast ausschließlich in voll erschlossenen neuen Wohngebieten, wo die Bodenpreise ein höheres Niveau haben.



Wochenendhäuser

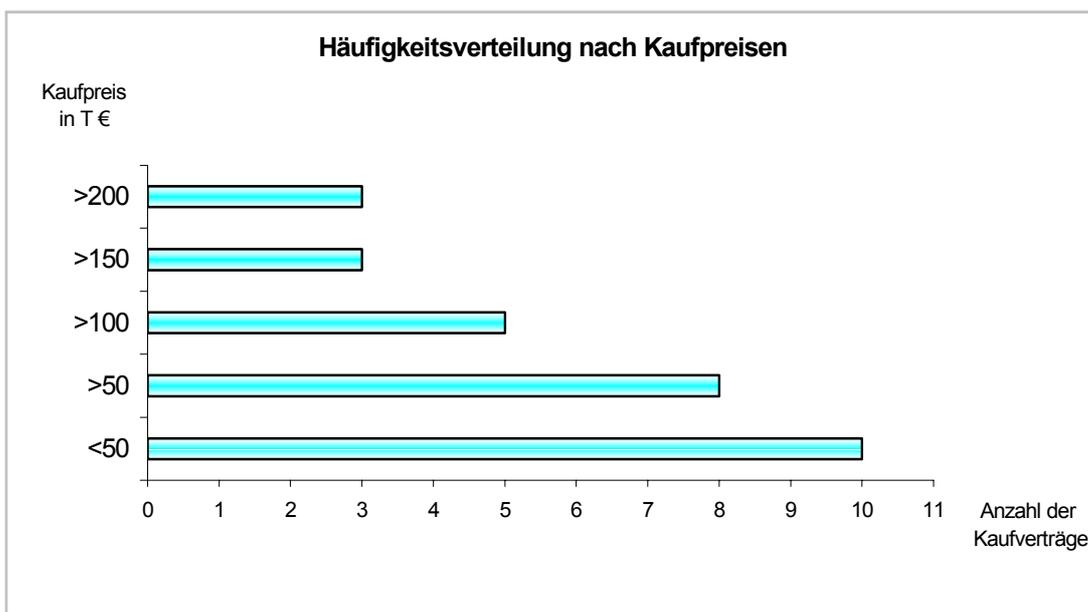
Im Jahr 2003 wurden nur 2 Kauffälle registriert. Damit sind keine gesicherten Aussagen auf diesem Teilmarkt möglich.

Mehrfamilienhäuser

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

Im Jahr 2003 wurden 29 Kauffälle registriert, 11 mehr als im Jahr 2002. Das bedeutet eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 61 %.

Der Flächenumsatz erhöhte sich um ca. 132 % auf 5,3 ha und der Geldumsatz um ca. 43 % auf 3,14 Mio. €.



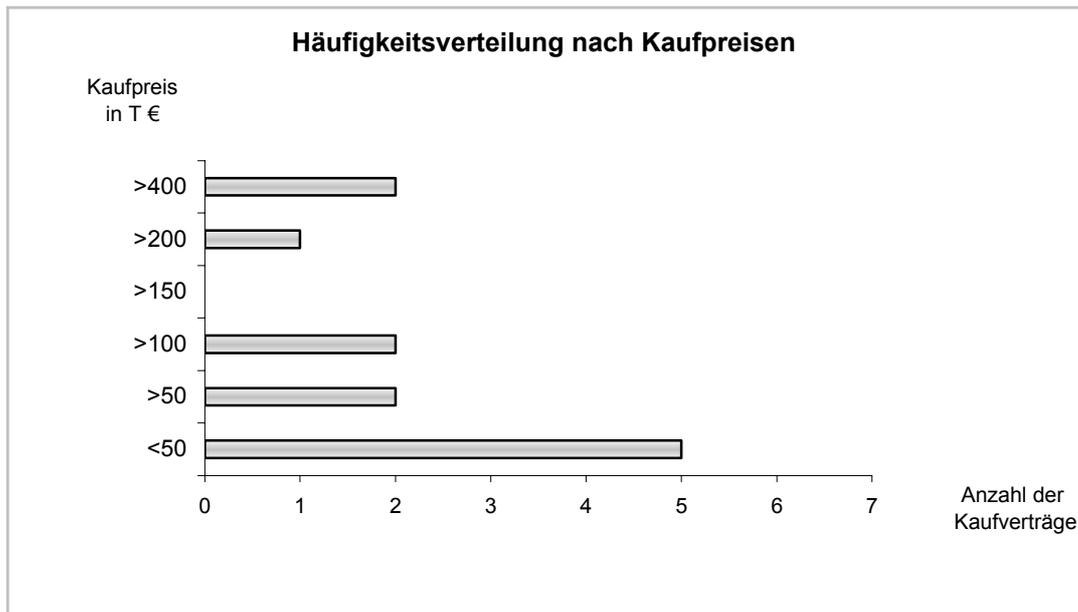
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

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

12 Veräußerungen konnten registriert werden, 7 weniger als im Vorjahr (- 37 %).

Der Flächenumsatz ging auf 5,2 ha und damit um ca. 19 % zurück.

Der Geldumsatz sank auf 2,08 Mio. € und verringerte sich damit um ca. 44 % gegenüber dem Jahr 2002.



Sonstige Gebäude

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

Im Jahr 2003 wurden 24 Kaufverträge registriert. Das waren 4 Kaufverträge mehr als im Jahr 2002, was einer Zunahme von 20 % entspricht.

Der Flächenumsatz stieg auf 16,6 ha und der Geldumsatz auf 4,82 Mio. €, was einer Steigerung von + 270 % bzw. + 101 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

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

3.3. Wohnungs- und Teileigentum

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).

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 Jahr 2003 wurden 29 Kauffälle registriert. Dies bedeutet einen Zuwachs von 7%. Davon sind 17 Erstverkäufe (einmal verbunden mit dem Erbbaurecht für den anteiligen Grund und Boden), 5 Weiterveräußerungen und 7 Verkäufe von Teileigentum.

Es waren 15 Kauffälle von Wohnungseigentum auswertbar.

Die Entwicklung dieses Teilmarktes zeigt, dass Wohnungseigentum / Teileigentum nur eine untergeordnete Rolle am Grundstücksmarkt einnimmt.

Ursachen sind das Auslaufen der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger, die bestehende geringe Nachfrage von Eigennutzern und die schwache Investitionsbereitschaft im Immobilienmarkt.

Am häufigsten wurden die Eigentumswohnungen zur Eigennutzung durch den Käufer erworben. Der Kauf durch Kapitalanleger spielte im Jahr 2003 wiederum eine untergeordnete Rolle.

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. 85 m² gekauft.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnungsgröße lässt sich nicht feststellen.

In den Jahren 2000 bis 2002 hat der Gutachterausschuss den Zweitverkauf von Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Lage, Ausstattung und Vorhandensein von Stellplätzen ausgewertet. Dabei wurde festgestellt, dass eine Preisreduzierung gegenüber dem Erstverkauf der Eigentumswohnungen von bis zu 20% eintreten kann.

Im Jahr 2003 hat sich dieser Trend wiederum bestätigt.

Die Tabelle auf der folgenden Seite gibt einen Überblick der verkauften Eigentumswohnungen seit 1997 (Erstverkäufe).

Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt (Oder) 2003

Art der Eigentumswohnung	Jahre	Anzahl der ausgew. Kauffälle	Lage im Stadtgebiet		
			gute Lage €/m ² WFL	mittlere Lage €/m ² WFL	mäßige Lage €/m ² WFL
Neubau ¹	1997	37	1.160 – 2.400	1.180 – 1.940	–
	1998	42	1.410 – 2.060	1.410 – 1.720	–
	1999	16	1.240 – 2.250	1.260 – 1.930	–
	2000	15	1.090 – 1.790	1.170 – 1.640	–
	2001	8	1.550 – 1.900	1.250 – 1.660	–
	2002	17	1.560 – 1.630	1.210 – 1.650	–
	2003	12	1.590 – 1.700	1.370 – 1.470	–
ETW- sanierter Altbau ¹	1997	31	1.430 – 2.150	1.180 – 2.020	–
	1998	35	1.190 – 1.900	1.050 – 1.580	–
	1999	11	1.060 – 1.580	–	–
	2000	8	1.350 – 1.530	1.010 – 1.330	–
	2001	10	1.300 – 1.750	1.050 – 1.450	–
	2002	2	–	1.140 – 1.350	–
	2003	2	–	1.300 – 1.455	–
ETW- sanierter Plattenbau	1997	27	–	1.020 – 1.530	1.280
	1998	3	–	1.040 – 1.250	–
	1999	–	–	–	–
	2000	–	–	–	–
	2001	–	–	–	–
	2002	–	–	–	–
	2003	1	–	1.125	–
ETW- teilsanierter Altbau	1997	–	–	–	–
	1998	6	730 - 1.010	–	–
	1999	–	–	–	–
	2000	–	–	–	–
	2001	–	–	–	–
	2002	–	–	–	–
	2003	–	–	–	–
ETW- unsanierter Altbau	1997	2	–	510	–
	1998	5	–	240 – 675	–
	1999	3	670 – 980	–	–
	2000	7	510	330 – 730	–
	2001	2	–	130	–
	2002	–	–	–	–
	2003	–	–	–	–
Stellplatz	1997	–	1.790 – 4.350	2.045 – 4.090	–
	1998	–	1.790 – 4.350	2.050 – 4.090	–
	1999	–	1.260 – 1.930	2.560 – 4.090	–
	2000	–	2.560 – 4.350	2.560 – 4.090	–
	2001	–	1.250 – 1.660	2.550 – 4.090	–
	2002	–	–	2.560 – 5.100	–
	2003	–	–	–	–
Tiefgaragen / Carport	1997	–	1.180 – 1.940	1.180 – 1.940	–
	1998	–	1.410 – 1.720	1.410 – 1.720	–
	1999	–	1.260 – 1.930	1.260 – 1.930	–
	2000	–	1.170 – 1.640	1.170 – 1.640	–
	2001	–	1.250 – 1.660	1.250 – 1.660	–
	2002	–	7.500	–	–
	2003	–	7.500	–	–

¹ teilweise sind Stellplatz, Carport oder Tiefgarage enthalten

3.4. Mietwertübersicht der Stadt Frankfurt (Oder)

Auch im Jahr 2003 wurde durch die Geschäftsstelle eine Mietwertübersicht zusammengestellt. Dabei wurden Daten von Grundstückserwerbern, der Industrie- und Handelskammer Frankfurt (Oder), der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), von Immobilienmaklern und Sachverständigen ausgewertet.

➤ Mietwohnungen: (Geschosswohnungsbau)	2,05 €/m ²	bis	7 €/m ²
➤ Ladengeschäfte:	5 €/m ²	bis	11 €/m ²
➤ Ladengeschäfte in großflächigen Einkaufsmärkte:			
	bis 120 m ²	15 €/m ²	bis 40 €/m ²
	bis 1.000 m ²	10 €/m ²	bis 22 €/m ²
	über 1.000 m ²	6 €/m ²	bis 12 €/m ²
➤ Büroräume / Praxen:	4 €/m ²	bis	8 €/m ²
➤ Werkstätten (produzierendes Gewerbe):	2 €/m ²	bis	5 €/m ²
➤ Lagerflächen (kalt/warm):	2 €/m ²		
➤ Freilagerflächen:	0,30 €/m ²	bis	1 €/m ²

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.

3.5. Ortsübliche Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

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 ²
➤ Guldendorf "Hinter den Höfen"	1,07 €/m ²
➤ August- Bebel- Straße	1,07 €/m ²
➤ Nuhnenstraße	0,92 €/m ²
➤ Fürstenwalder Poststraße	0,51 €/m ²

4. BODENRICHTWERTE, ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE

4.1. Bodenrichtwerte

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 €/m² 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 22.01.2004 in Auswertung der Kaufpreissammlung gemäß Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29.02.2000 (§11 Abs. 1) **89 Bodenrichtwerte** für die Stadt Frankfurt (Oder) beschlossen.

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

Sie werden gem. 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 46).

Im Geschäftsjahr 2003 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 Anwen-derfreundlichkeit verbessert.

Auf dieser Karte sind alle Sanierungs- und Entwicklungsgebiete der Stadt Frankfurt (Oder) dargestellt (siehe auch Seite 53).

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 Stadtentwicklung von Frankfurt (Oder) wird in den kommenden Jahren als Stadtumbau zu verstehen und zu gestalten sein.

Die aktuelle Stadtentwicklung wird durch einen erheblichen Bevölkerungsrückgang, insbesondere durch Arbeitsbedingte Abwanderung vor allem junger Haushalte, was mit zunehmendem Wohnungsleerstand einhergeht, geprägt.

Der Trend des Bevölkerungsrückgangs wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhalten.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich mit der weiteren Stadtentwicklung für die Stadt Frankfurt (Oder) die Aufgabe zur Um- und Neugestaltung des Wohnungsmarktes.

Gekennzeichnet wird der Stadtumbau u. a. durch den Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen und die Aufwertung von Stadtquartieren.

Die Stadtumbaumaßnahmen werden sich auf die Bodenpreise in den Gebieten auswirken, die von solchen städtebaulichen Maßnahmen betroffen sind.

Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss sich entschlossen, die 4 größten zusammenhängenden Stadtumbaugebiete informativ auf einer weiteren Nebenkarte auszuweisen.

(siehe auch Seite 54)

Die Bodenrichtwertkarte ist bei der Geschäftsstelle gegen eine Schutzgebühr von 30,00 € erhältlich.

4.2. 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	65	50	40	105	85	65	50 *	30	18
neue Wohngebiete	75 *	65 *							
dörfliche Vororte	60	36	25						

„ * “ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG; Angaben in €/m²

Ein kleiner Ausschnitt soll den Karteninhalt verdeutlichen, wobei z. B.

80

 WA-o-II-GFZ 0,2-20m-500 m²

- 80 Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m²
- WA Art der baulichen Nutzung (z.B. allgemeines Wohngebiet)
- o / g Bauweise (offen oder geschlossen)
- II 2 - geschossige Bauweise
- GFZ Geschossflächenzahl
- 20 m typische Grundstückstiefe
- 500 m² typische Grundstücksfläche

4.3. Bodenrichtwertentwicklung von 1994 - 2004

In der Bodenrichtwertsitzung am 22.01.2004 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2004 beschlossen.

Bei 19 Bodenrichtwertzonen sanken die Bodenrichtwerte und bei 4 Zonen erhöhten sich diese. In den übrigen Bodenrichtwertzonen wurde ein überwiegend stabiles Preisniveau festgestellt.

Die folgenden Abbildungen stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 1994 – 2003 in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.

Das gesamte Stadtgebiet ist lagemäßig in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

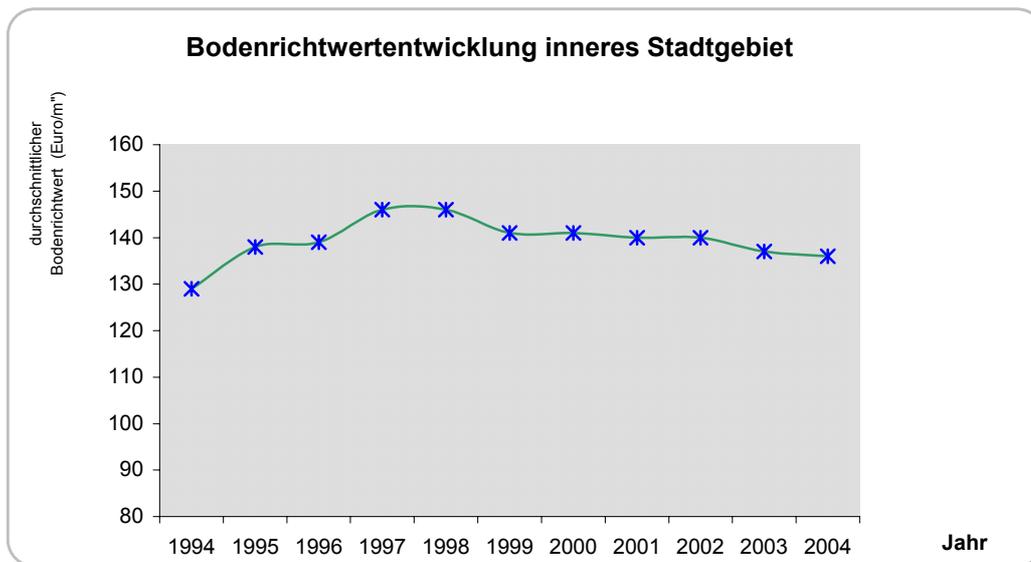
- inneres Stadtgebiet
- Stadtrandlagen
- dörfliche Vororte
- Gewerbegebiete

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die seit 1994 existieren, berücksichtigt.

4.3.1. 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 10 Zonen ausgewertet werden konnten.



Im Zentrumsbereich sind die Bodenwerte seit 1998 leicht rückläufig. Diese Entwicklung verlangsamte sich weiter im letzten Jahr.

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte aus den Jahren 1997 und 1998 lagen um ca. 13 % über dem Niveau von 1994.

Im Jahr 2004 liegt dieser Durchschnittswert ca. 6 % unter dem des Jahres 1998 und ca. 1 % unter Vorjahresniveau.

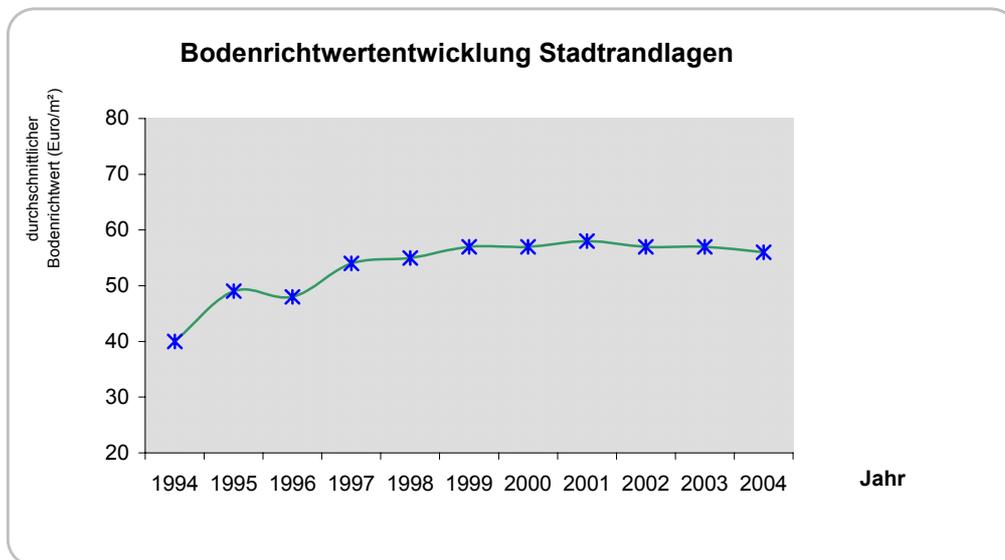
4.3.2. Entwicklung in den Stadtrandlagen

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

Die Bodenpreise sind 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 nur 15 Zonen ausgewertet werden konnten.



Bei dieser Bodenpreiskategorie lässt sich feststellen, dass bis zum Jahr 2001 der durchschnittliche Bodenpreis einen kontinuierlichen, geringfügigen Aufwärtstrend aufwies.

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

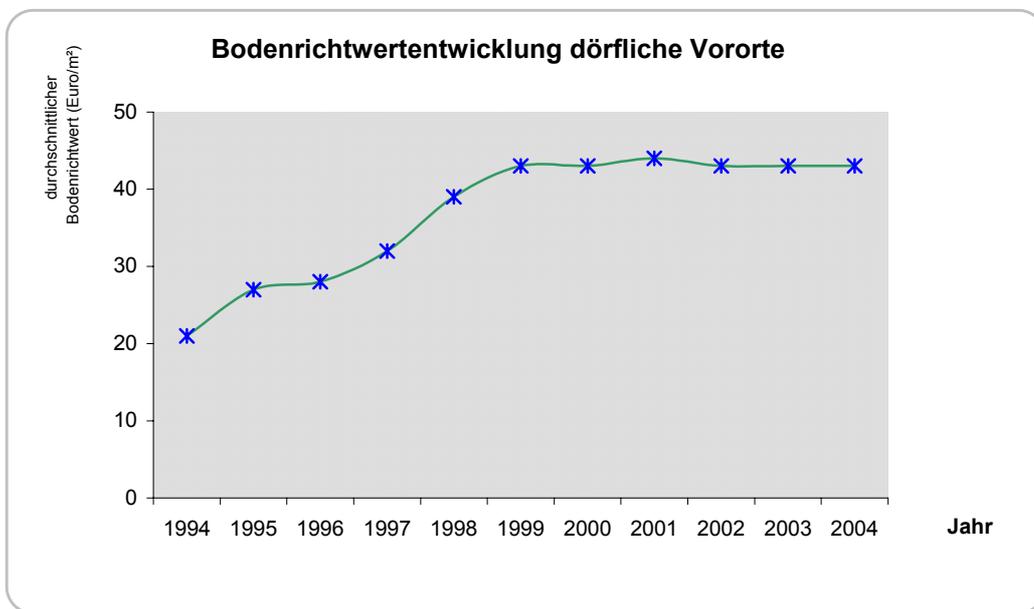
Im letzten Jahr konnte der Gutachterausschuss einen geringfügigen Rückgang der Bodenpreise um durchschnittlich bis zu 2 % feststellen.

4.3.3. Entwicklung der dörflichen Vororte

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

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den dörflichen Vororten ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Insgesamt zählen zu den dörflichen Vororten 18 Bodenrichtwertzonen, von denen nur 12 Zonen ausgewertet werden konnten.



Die Bodenrichtwerte stiegen bis 1999 stark an. Ab diesem Zeitpunkt stagnierten sie in den Folgejahren auf diesem Niveau.

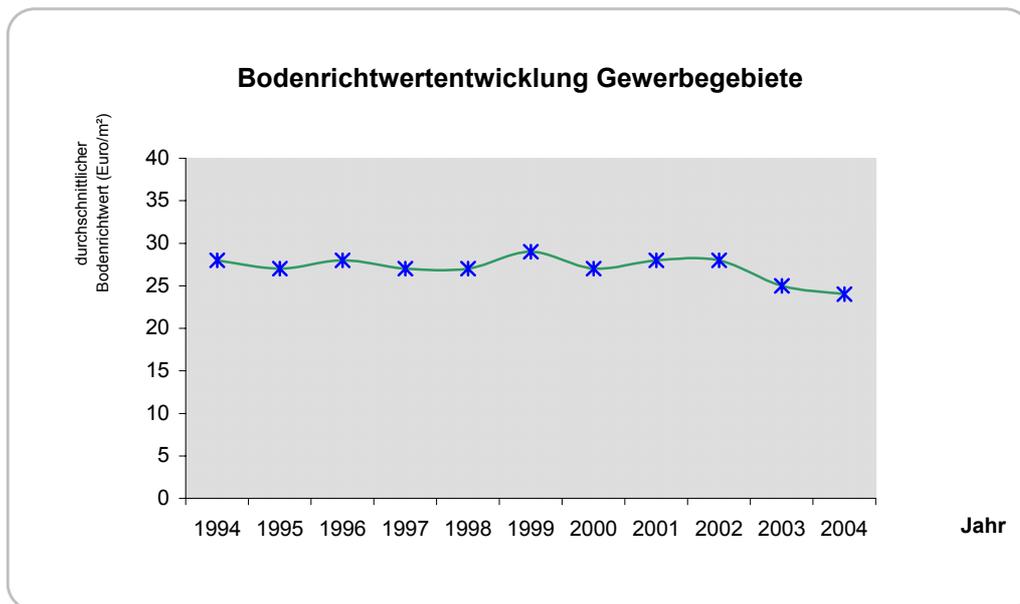
Im Jahr 2002 gingen die Bodenrichtwerte geringfügig zurück und bewegen sich seit diesem Zeitpunkt auf gleich bleibendem Niveau.

4.3.4. 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 hier nur 5 Zonen ausgewertet werden konnten.

Die „neuen“, voll erschlossenen Gewerbegebiete finden in dieser Graphik keine Berücksichtigung.



Die Bodenrichtwerte für die „alten“, vorwiegend im inneren Stadtgebiet (mit ortsüblicher Erschließungsqualität) gelegenen Gewerbegebiete, sind seit 1994 relativ konstant geblieben.

Bei der letzten Bodenrichtwertsitzung konnte der Gutachterausschuss gegenüber den Vorjahren wiederum ein leicht sinkendes Preisniveau feststellen.

Die Veränderung zum Vorjahr beträgt ca. – 4 %.

Bei den „neuen“, voll erschlossenen Gewerbegebieten konnte in einigen Zonen ein Rückgang des Bodenrichtwerts um bis zu ca. 10 % gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden.

4.4. 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 den folgenden zwei Seiten kurz vorgestellt werden.

Für diese Gebiete hat der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte beschlossen.

Sanierungsgebiet „Altberesinchen“

	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
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“

	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
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

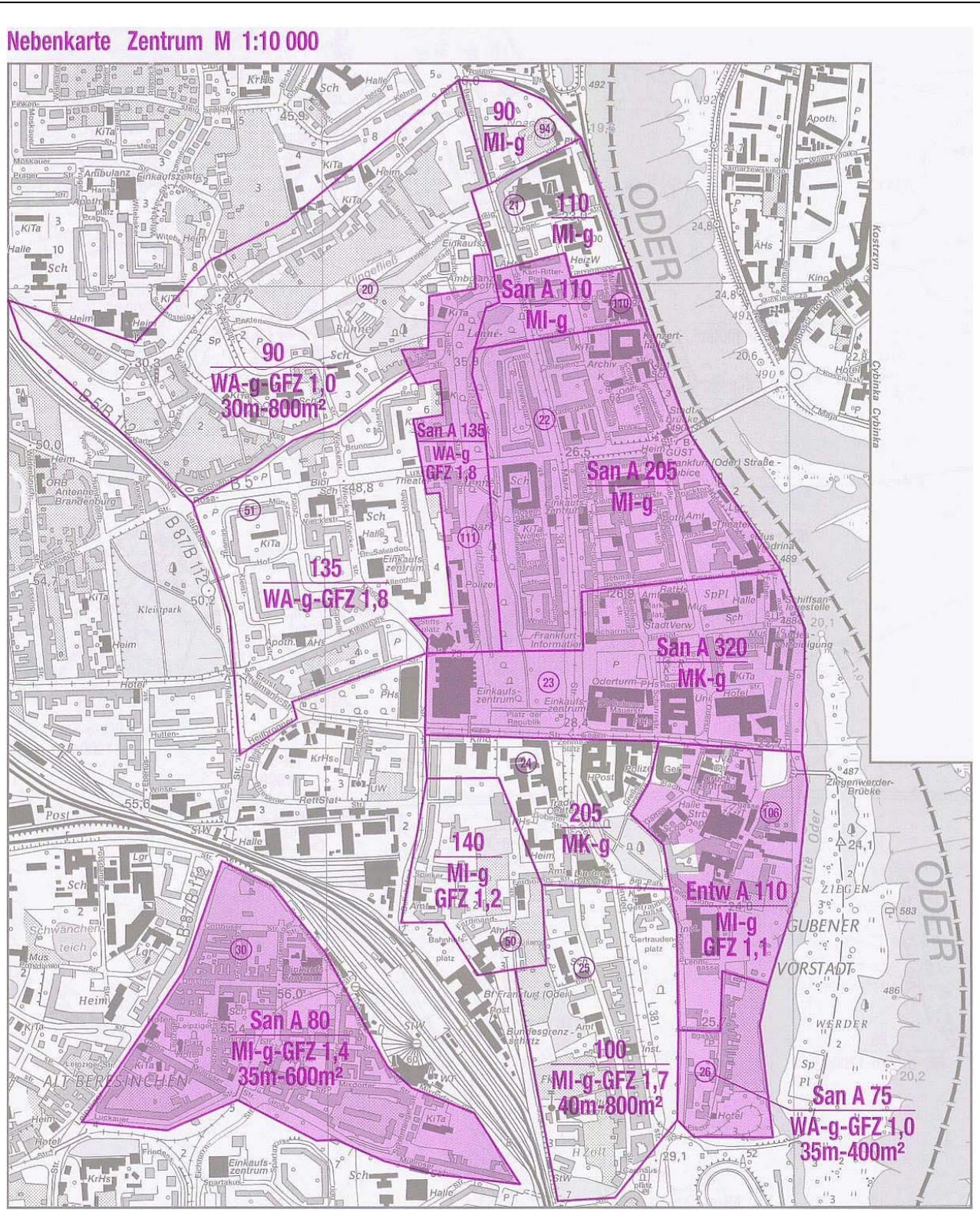
Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“

	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
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)“

	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
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

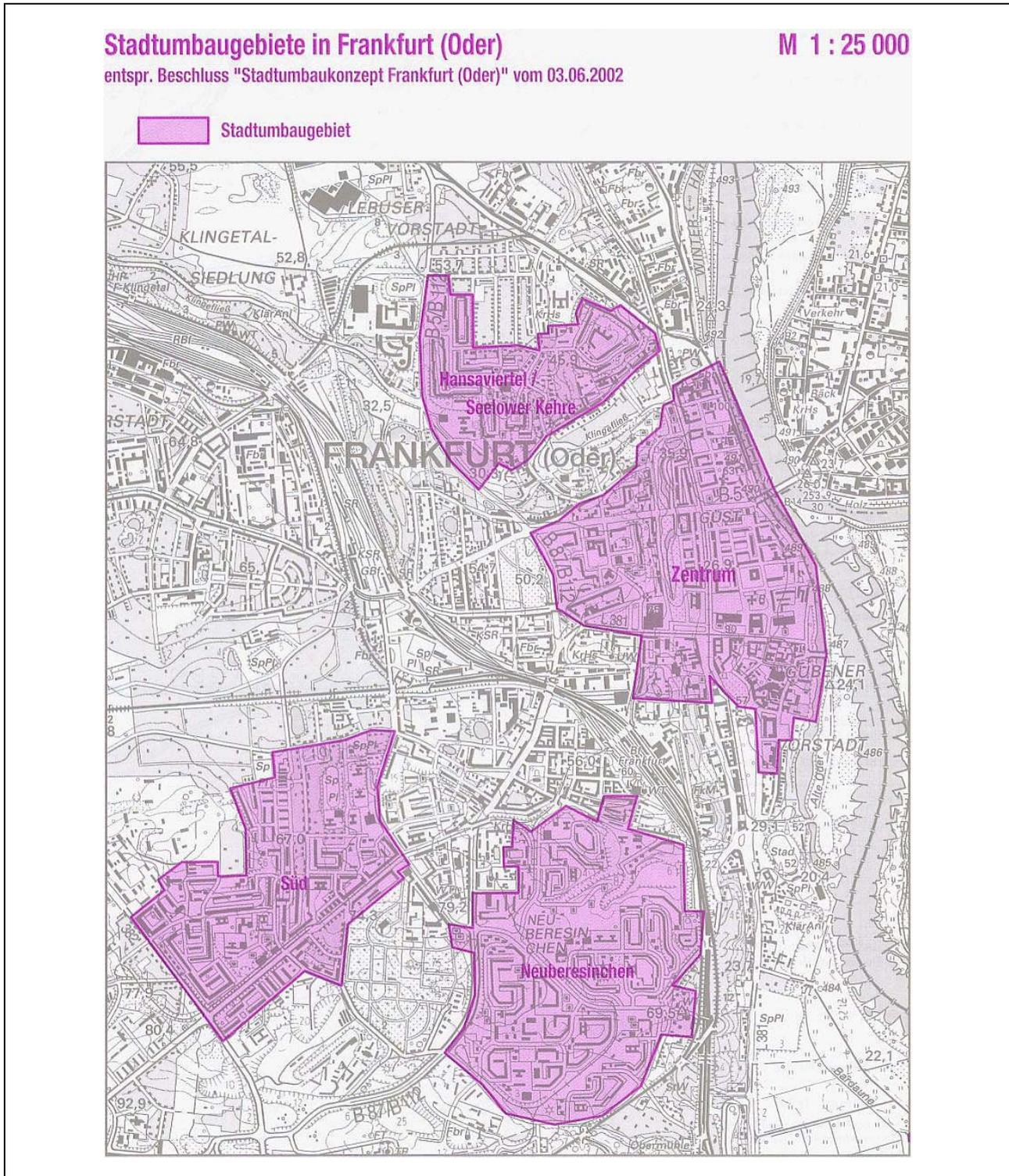
Bodenrichtwert- Nebenkarte (Stadtzentrum)



4.5. Stadtumbaugebiete

Im Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder) vom 03.06.2002 werden vier Teilräumen ausgewiesen, die besonders von städtebaulichen Umbaumaßnahmen betroffen sind.

Diese Bereiche sind in der folgenden Karte dargestellt.



5. SONSTIGE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

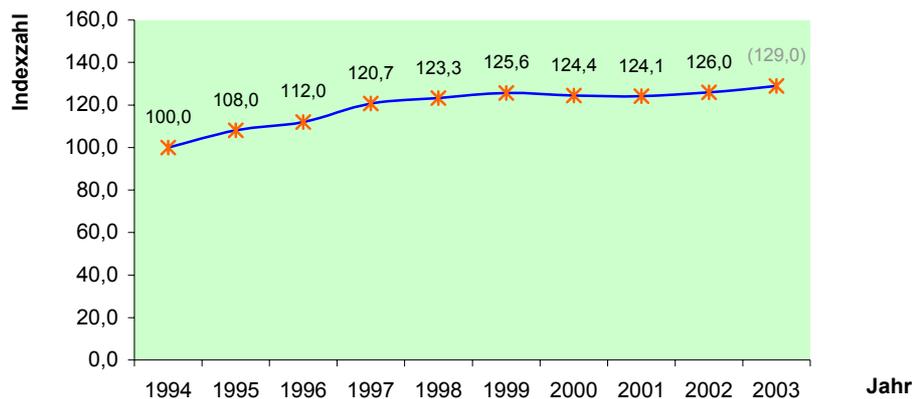
5.1. Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung. Aus diesem Grund empfiehlt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgende Liegenschaftszinssätze. 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 %

5.2. Indexreihe für Bodenpreise des individuellen Wohnungsbaus

Bodenpreisindexreihe



Mit Hilfe der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gesammelten Kaufpreisdaten konnte für ausgewählte Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaus (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB), in denen trotz Rückgangs der Kauffallzahlen noch ausreichend Kaufpreise zu selektieren waren, eine Indexreihe der Bodenpreisentwicklung ab 1994 abgeleitet und bis 2002 weitergeführt werden.

Berücksichtigt wurden dabei 241 Kauffälle in 9 Bodenrichtwertzonen in Ortsteilen und Stadtrandlagen, wobei die Grundstücksgrößen zwischen 250 – 1.250 m² liegen.

Im Jahr 2003 waren dieser Indexreihe nur noch 6 Kauffälle zuzuordnen. Diese Stichprobe wird vom Gutachterausschuss als zu gering angesehen, um mit einer gewissen Sicherheit die Bodenpreisindexreihe fortschreiben zu können. Unter Zugrundelegung der Verkäufe aus 2003 würde der Index auf 129 % steigen, was von Seiten des Gutachterausschusses aber nicht als sachgerecht angesehen wird. Nach Auffassung des Gutachtergremiums ist der Index des Jahres 2002 mit 126 % Bodenwertsteigerung gegenüber 1994 auf Grund des stagnierenden bzw. leicht rückgängigen Bodenwertniveaus auch für 2003 maßgebend.

5.3. Marktanpassungsfaktoren für den individuellen Wohnungsbau

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 2003 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 1,0 / 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 bebaute Einfamilienhausgrundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2003 sowohl mit einem Marktanpassungsabschlag als auch mit einem Zuschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

Verkäufe von

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Doppelhaushälften, Reihenhäuser Einfamilienhaus freist.	nach 1990	12 Kauffälle
	Abschläge von bis zu ca. 3 %	
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	Neubauten	21 Kauffälle
	keinen Zu- und Abschläge	
Einfamilienhäuser freistehend	1945-1990	4 Kauffälle
	Zuschläge von bis zu ca. 2 %	
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	bis 1945	19 Kauffälle
	Zuschläge von bis zu ca. 25 %	

Im Jahr 2003 hat sich der Trend des Jahres 2002 bestätigt, dass Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1990) mit Kaufpreisen ab ca. 200.000 € mit höheren Marktanpassungsabschlägen von bis zu 25 % gehandelt wurden.

5.4. Durchschnittspreise für freistehende Einfamilien-, Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften

Im Jahr 2002 wurden Untersuchungen zu freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern / Doppelhaushälften vorgenommen.

Diese Auswertung wird in der auf der nächsten Seite folgenden Tabelle mit Kauffällen des Jahres 2003 ergänzt.

Auswertbare Kauffälle wurden entsprechend Haustyp, Baujahr und allgemeinem Zustand geordnet. Aus diesen gleichartigen Verkaufsfällen (4 – 66) ergeben sich durch Mittelbildung durchschnittliche Werte für die Grundstücksgröße, Wohnfläche, Wohnflächenpreis (inklusive der Grundstückskosten) sowie für den Gesamtkaufpreis.

Diese ermittelten Durchschnittspreise (Grund und Boden, Baulichkeit) eignen sich als erster grober Anhaltspunkt, sowohl bei Kauf- als auch Verkaufsabsichten.

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	Durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise		Bemerkung
			Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in Euro/m ² einschließlich Boden	
Einfamilienhaus (freistehend)	bis 1945	einfach	990	75	65.000	880	ohne Keller, 7 Kauffälle
		mittel	880	127	145.000	1.140	mit Keller, 5 Kauffälle
		gut					
	1946 bis 1990	mittel					
		gut	650	110	166.000	1.540	mit Keller, 10 Kauffälle
	1990 bis heute	gut	850	140	220.000	1.590	mit Keller, 4 Kauffälle
gut		580	132	178.000	1.350	ohne Keller, 10 Kauffälle	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	bis 1945	einfach	446	90	86.000	960	mit Keller, 13 Kauffälle
		mittel					
		gut	453	91	118.000	1.300	mit Keller, 18 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel					
		gut					
	1990 bis heute	gut	310	106	156.000	1.480	ohne Keller, 66 Kauffälle

5.5. Erbbaurechtsverträge

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

Im Jahr 2003 wurden 7 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

Davon waren 5 Verträge über bebaute, 1 Vertrag über unbebaute Grundstücke und 1 Vertrag für den Bodenwertanteil für eine Eigentumswohnung abgeschlossen worden.

Aus den Erbbaurechtsverträgen des Zeitraumes von 1999 bis 2003 wurden folgende Erbbauzin-
sen festgestellt:

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