

Grundstücksmarktbericht 2004



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Frankfurt (Oder)
Wildenbruchstraße 11
15234 Frankfurt (Oder)

Telefon: 0 35 5 / 23503 oder 23131
Telefax: 0 35 5 / 23505
eMail: katasteramt@frankfurt-oder.de
Gutachter@frankfurt-oder.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/FF/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 22,50 €
nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 18.November 2003

Titelfoto: Ansichten von Frankfurt (Oder): Stadtzentrum, Siedlung „Paulinenhof“

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

Inhaltsverzeichnis	1
1. Der Grundstücksmarkt im Überblick	3
1.1. Vorbemerkung	3
1.2. Kurzinterpretation zum Marktgeschehen 2004	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	6
3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
4. Übersicht über die Umsätze	10
4.1. Vertragsvorgänge	10
4.1.1. Gliederung der im Jahr 2004 eingegangenen Verträge (Teilmärkte)	11
4.1.2. Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 1998 – 2004	12
4.1.3. Marktteilnehmer 2004	14
4.2. Geldumsatz	16
4.3. Flächenumsatz	19
5. Bauland	22
5.1. Allgemeines	22
5.1.1. Übersicht über die Kaufverträge	22
5.1.2. Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken	25
5.1.3. Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken	26
5.2. Individueller Wohnungsbau	27
5.2.1. Preisniveau	27
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.3. Geschosswohnungsbau	29
5.3.1. Preisniveau	29
5.4. Gewerbliche Bauflächen	29
5.4.1. Preisniveau	29
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland	29
5.6. Sonstiges Bauland	29
5.7. Erbbaurechte	30
5.8. Zukäufe	31
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32
6.1. Allgemeines	32
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	32
6.2.1. Preisniveau	32
6.2.2. Preisentwicklung	33
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen	33
6.3.1. Preisniveau	33
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	34
8. Bodenrichtwerte	35
8.1. Gesetzlicher Auftrag	35
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland	36

8.3.	Übersicht über die Bodenrichtwerte	38
8.4.	Entwicklung ausgewählter Bodenrichtwertbereiche 1994 – 2004	38
8.4.1.	Entwicklung des inneren Stadtgebiets	39
8.4.2.	Entwicklung in den Stadtrandlagen	40
8.4.3.	Entwicklung der dörflichen Vororte	41
8.4.4.	Entwicklung der Gewerbegebiete	41
8.5.	Besondere Bodenrichtwertbereiche (Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)	43
8.6.	Stadtumbaugebiet	45
9.	Bebaute Grundstücke	46
9.1.	Allgemeines	46
9.1.1.	Übersicht über die Kaufverträge	46
9.1.2.	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken	49
9.1.3.	Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken	50
9.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	51
9.2.1.	Preisniveau	51
9.2.2.	Preisentwicklung	52
9.2.3.	Marktanpassungsfaktoren	52
9.3.	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	53
9.3.1.	Preisniveau	53
9.3.2.	Preisentwicklung	54
9.3.3.	Marktanpassungsfaktoren	54
9.4.	Wohnungseigentum	55
9.4.1.	Preisniveau	56
9.5.	Teileigentum	57
9.6.	Mehrfamilienhäuser	57
9.6.1.	Preisniveau	57
9.6.2.	Liegenschaftszinssätze	58
9.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	58
9.7.1.	Preisniveau	58
9.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte	59
9.9.	Sonstige bebaute Objekte	59
10.	Nutzungsentgelte / Mieten	60
10.1.	Nutzungsentgelte	60
10.2.	Mieten	60
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	61
11.1.	Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt	61
11.2.	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	63
Anhang		
Gesetzliche Grundlagen		
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg		

1. Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1. 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.

Bei der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts 2004 wurden alle auswertbaren Kaufverträge des Berichtsjahres 2004, die bis zum 15.02.2005 eingingen, ausgewertet.

Es wurden 429 Kaufverträge, davon 10 Erbbaurechtsverträge, in die Kaufpreissammlung übernommen.

31 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 2004

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 2004 folgende Tendenzen:

- die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge entsprach ca. der Vorjahreszahl (leichte Zunahme)
- Verschiebungen sind in den Teilmärkten vorhanden
- das Bodenrichtwertniveau für Wohnzwecke ist bis auf wenige Ausnahmen konstant geblieben
- das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Grundstücke ist um bis zu 50 % gesunken
- im Stadtgebiet ist ein Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen vorhanden, der Leerstand hat im letzten Jahr weiterhin geringfügig zugenommen
- in den voll erschlossenen Gewerbegebieten (nach BauGB und KAG) der Stadtrandlagen ist nach wie vor 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
- Fortführung des Stadtumbaus mit weiteren Abrissen von mehrgeschossigen Plattenbauten zur Verbesserung des Wohnumfelds in den Neubaugebieten und zur Beseitigung von Leerstandobjekten.

Im Jahr 2004 wurden über 1.000 Wohnungen zurückgebaut.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dieser Veröffentlichung legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) zum vierzehnten 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 soll der Grundstücksmarktbericht zur allgemeinen Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes beitragen.

Grundlage für die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes bilden die Kaufverträge des zurückliegenden Geschäftsjahres 2004, die bis zum 15.02.2005 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 2004 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 erhalten.

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, 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 2004 für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) in seiner Sitzung am 26.04.2005 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).

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

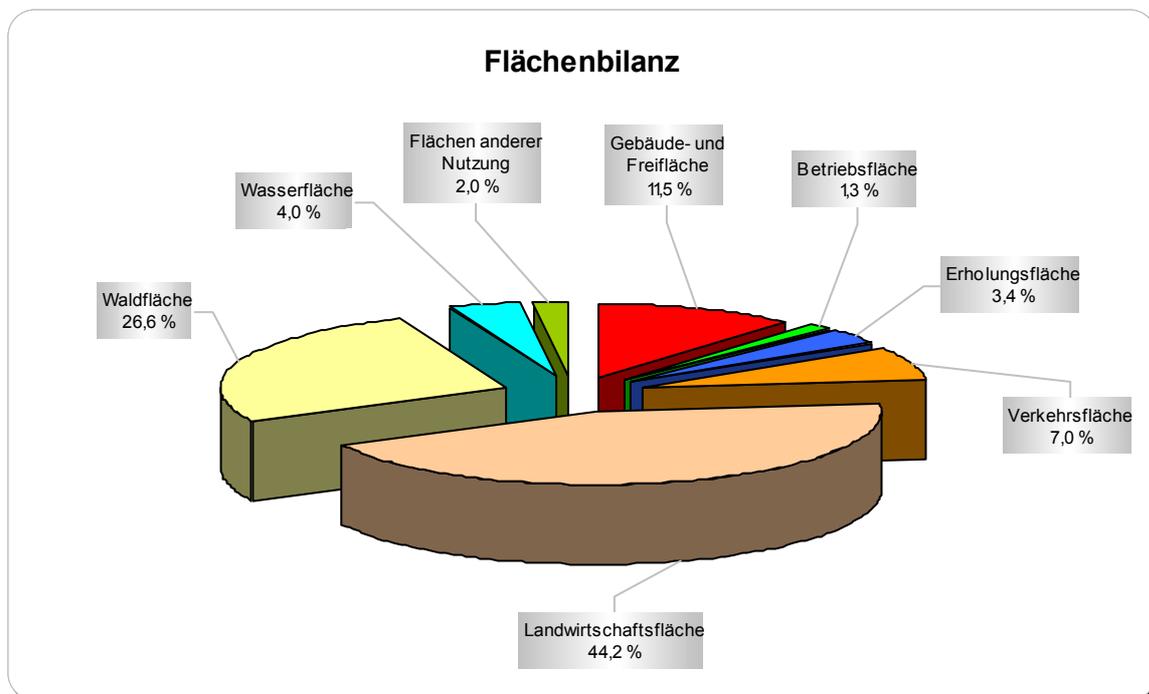
Frankfurt (Oder) ist die viertgrößte Stadt und ein Oberzentrum des Bundeslandes Brandenburg.

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:

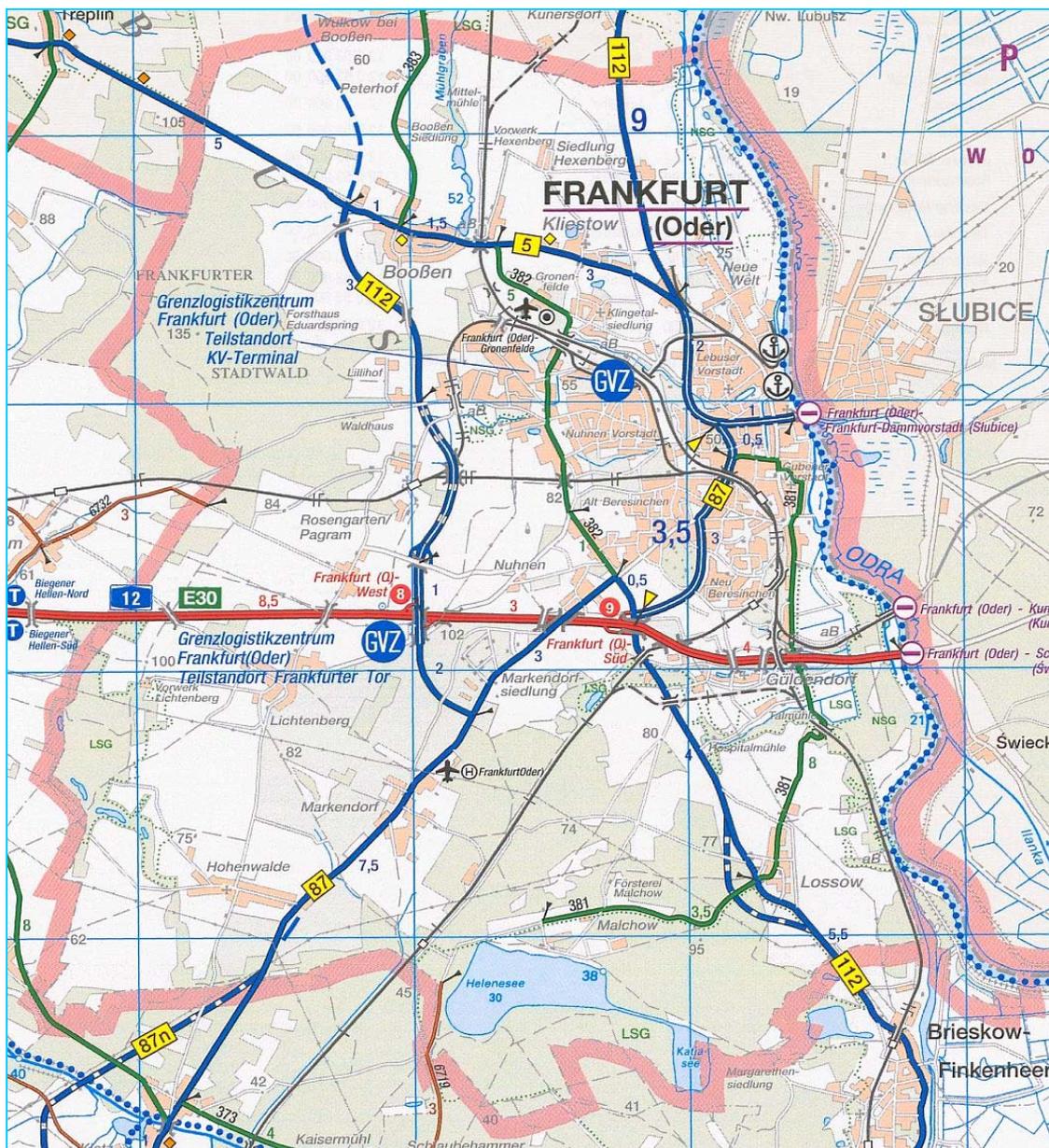
Fläche:	148 km ²	mittlere Höhenlage:	30 m über NHN
Nord - Süd – Ausdehnung:	14 km	Ost-West-Ausdehnung:	10,5 km
geografische Daten des Stadtmittelpunktes		14°32'09" östliche Länge	
		52°20'13" nördliche Breite	
		(GRS 80 – Bezugsellipsoid)	

Einwohner: 64.656 (Stand 31.12.2004)

Bevölkerungsdichte: 437 Einwohner/ km²

Verkehrsverbindungen

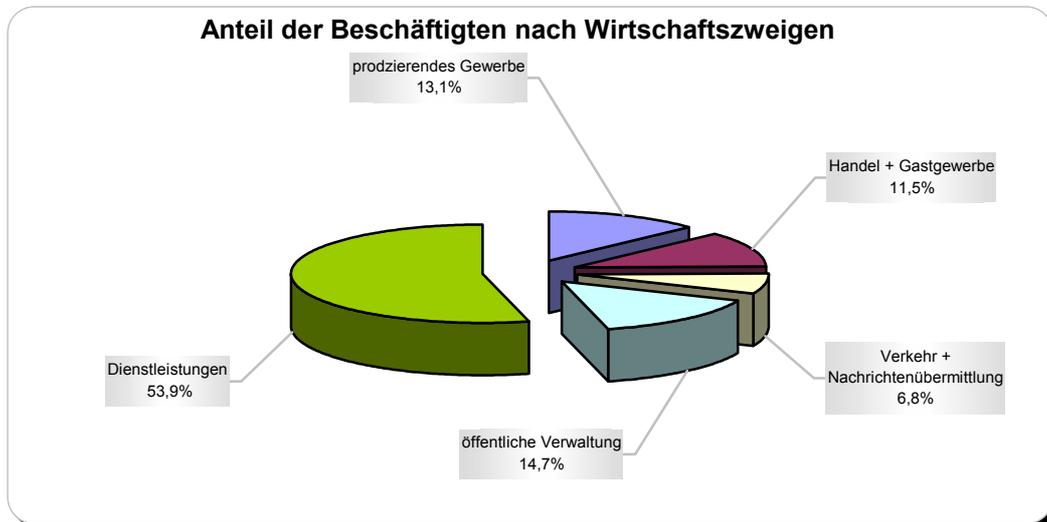
- Straßenanschluss:** Autobahn A 12 Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau
Bundesstraßen B 5 Richtung Müncheberg, Berlin
B 87 Richtung Beeskow, Leipzig
B 112 Richtung Eisenhüttenstadt, Manschnow
- Bahnanschluss:** Hauptrichtungen Berlin
Cottbus
Paris – Warschau –Moskau
- Binnenwasserstraße:** Anlegestelle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



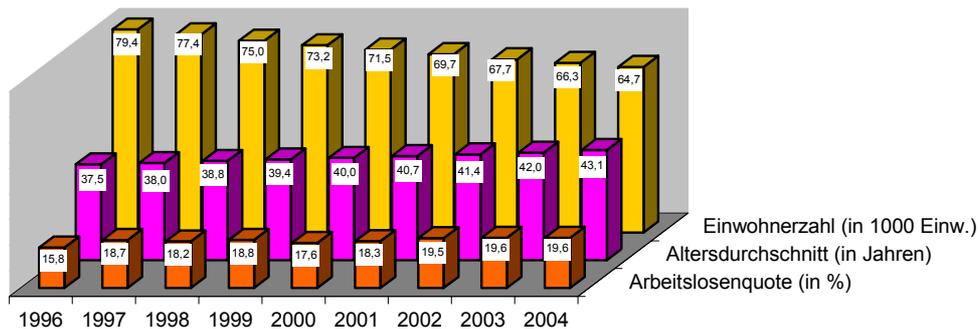
Die Wirtschaftsstruktur in Frankfurt (Oder)

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

28.303 Menschen (31. Dezember 2003)



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. Der Anteil älterer Bürger nimmt zu.

Diese Trends halten nach wie vor an.

Frankfurt (Oder) ⇒ 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
2003	:	750 Jahrfeier in Frankfurt (Oder)

Frankfurt (Oder) heute

- Ansiedlung von Bundes- und Landesbehörden
- Sitz des Obergerichtes des Landes Brandenburg und des Landgerichts
- Sitz der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer
- Sitz der Europa – Universität Viadrina, mit 5.110 Studenten (Stand 31.10.2004) aus 75 Nationen (Ausländeranteil ca. 33 %)
- regionales Messe- und Kongresszentrum
 - Errichtung des Kleist Forums im Jahr 2001 mit Tagungsräumen und Multifunktionssaal
 - großflächiges Messegelände am Stadtrand
- das IHP (Innovation for High Performance Microelectronics) im „Technologiepark Ostbrandenburg“ als wichtiger Technologieträger
- Standort kleiner Handwerksbetriebe und des Mittelstandes
- Tourismus – Naherholungsgebiet am Helenensee
- 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

4. Übersicht über die Umsätze

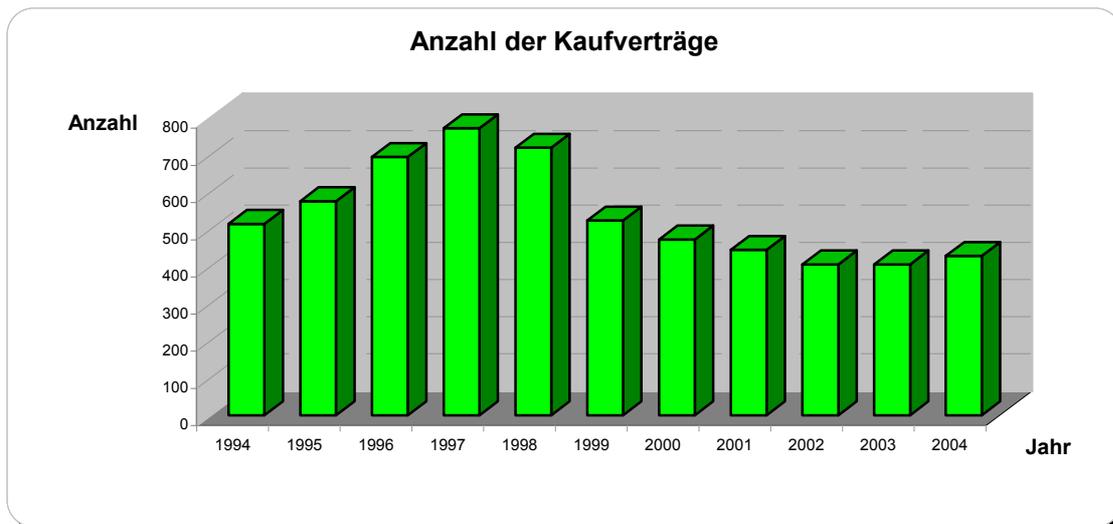
Die drei unter den Punkten 4.1 – 4.3 nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragsabschlüsse sowie des Geld- und Flächenumsatzes auf dem Grundstücksmarkt für die Jahre 1994 - 2004.

Die Auswertung der ersten 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.

Im Jahr 2003 bewegte sich die Kauffallanzahl auf Vorjahresniveau und stieg im Auswertungszeitraum 2004 um 23 Kaufverträge leicht an.

4.1. Vertragsvorgänge

Jahr	Anzahl der Kaufverträge
1994	515
1995	576
1996	695
1997	772
1998	720
1999	524
2000	473
2001	445
2002	406
2003	406
2004	429



4.1.1. Gliederung der im Jahr 2004 eingegangenen Verträge (Teilmärkte)

Im Jahr 2004 gingen insgesamt 429 Kaufverträge (inklusive 10 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 **429** Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte dar:

Gesamt 429 Kaufverträge (davon 10 Erbbaurechtsverträge)				
unbebaute Grundstücke 129 (1)				
baureifes Land 126 (1)	individueller Wohnungsbau 101 (1)	Mehrfamilienhäuser 6	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 13	sonstige Nutzung 6
werdendes Bauland 3	individueller Wohnungsbau 3	Mehrfamilienhäuser 0		
bebaute Grundstücke 137 (2)				
Wohnzwecke 100 (2)	freist. EFH u. ZFH / Reihenhäuser 76 (2)	Mehrfamilienhäuser 24		
gewerbliche Zwecke 36	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 19	sonstige Gewerbebauten 17		
Wochenendhäuser (Erholungsgrundstücke) 1				
Garagengrundstücke 0				
Wohn- und Teileigentum 58 (7)				
Neubau 37 (7)	sanierter Altbau u. Altneubau 19	sanierter Plattenbau 1	teilsanierter Altbau 1	
land- u. forstwirts. Flächen 51				
Ackernutzung 13	Grünlandnutzung 4	Obstplantage 2	forstwirtschaftliche Flächen 13	Sonstiges 6
Nutzung für Straßenbau 8	Deichsanierung 5			
Gemeinbedarfsflächen 4				
Straßen u. Wege 3	Flächen f. Gemeinbedarf 1	Grünfläche 0	Flächen f. Ver- und Entsorg. 0	
sonstige Flächen 50				
Hausgärten 38	Erholungsgrundstück 3	private Wege 4	besondere Funktion 5	

() Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an

4.1.2. Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 1998 - 2004

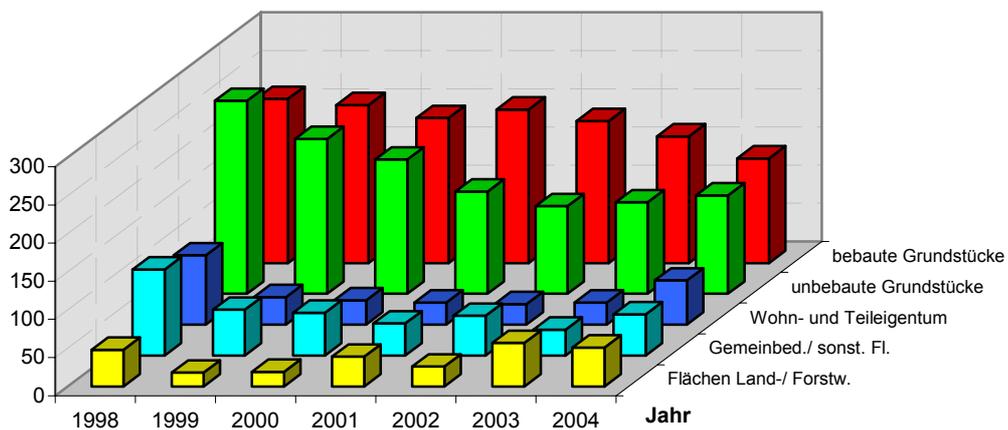
Die Gliederung aller im Jahr 2004 eingegangenen Kaufverträge in bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke, Wohn- und Teileigentum, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen ergibt folgende Gesamtübersicht

(gegenübergestellt mit den Erwerbzzahlen ab 1998):

(einschließlich Erbbaurechtsverträge und Bauerwartungsland)

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
bebaute Grundstücke	215	207	190	201	186	166	137
unbebaute Grundstücke	253	203	176	134	115	120	129
Wohn- und Teileigentum	91	36	32	29	27	29	58
Gemeinbed./ sonst. Fl.	113	60	56	42	52	34	54
Flächen Land-/ Forstw.	48	18	19	39	26	57	51
gesamt	720	524	473	445	406	406	429

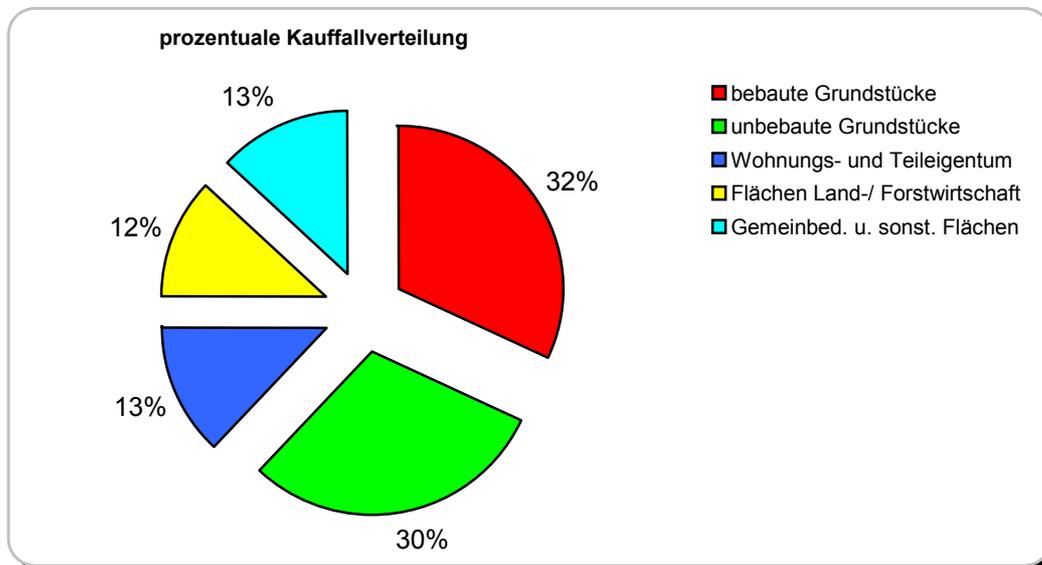
Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Überdurchschnittlich waren die Zuwächse in der Grundstücksart „Wohn- und Teileigentum“, sowie „sonstige Flächen“.

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

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2004 nach den Grundstücksarten dar.



Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2003 folgende Veränderungen:

		Prozent	Anzahl
bebaute Grundstücke	:	- 17,5 %	(- 29)
unbebaute Grundstücke	:	+ 7,5 %	(+ 9)
Wohn- und Teileigentum	:	+ 100,0 %	(+ 29)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	:	+ 59,0 %	(+ 20)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	:	- 10,5 %	(- 6)
Kauffallanzahl (gesamt)	:	+ 5,7 %	(+ 23)

4.1.3. Marktteilnehmer 2004

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	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
natürliche Personen	30 %	28 %	33 %	35 %	45 %	35 %	39 %	33 %
juristische Personen	51 %	52 %	39 %	48 %	34 %	46 %	34 %	29 %
öffentliche Hand	13 %	18 %	25 %	14 %	19 %	14 %	21 %	34 %
Wohnungsunternehmen	6 %	2 %	3 %	3 %	2 %	5 %	6 %	4 %

Zusammensetzung der Erwerber:

Erwerber	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
natürliche Personen	86 %	86 %	82 %	81 %	80 %	81 %	72 %	78 %
juristische Personen	10 %	11 %	13 %	10 %	11 %	13 %	15 %	13 %
öffentliche Hand	3 %	3 %	4 %	8 %	8 %	6 %	13 %	9 %
Wohnungsunternehmen	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %	0 %	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.

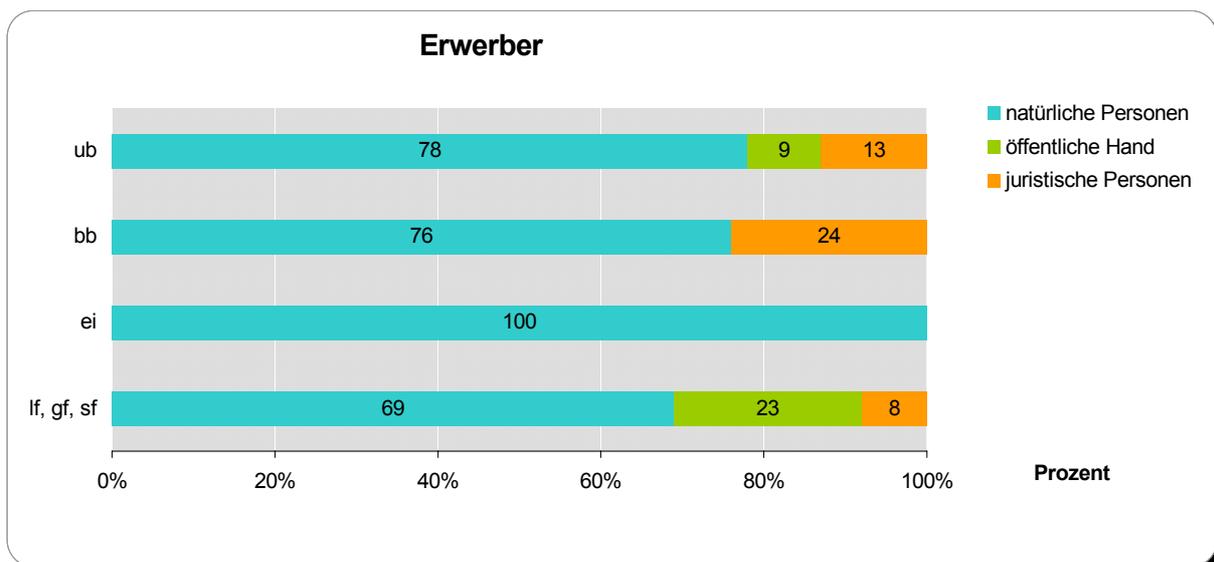
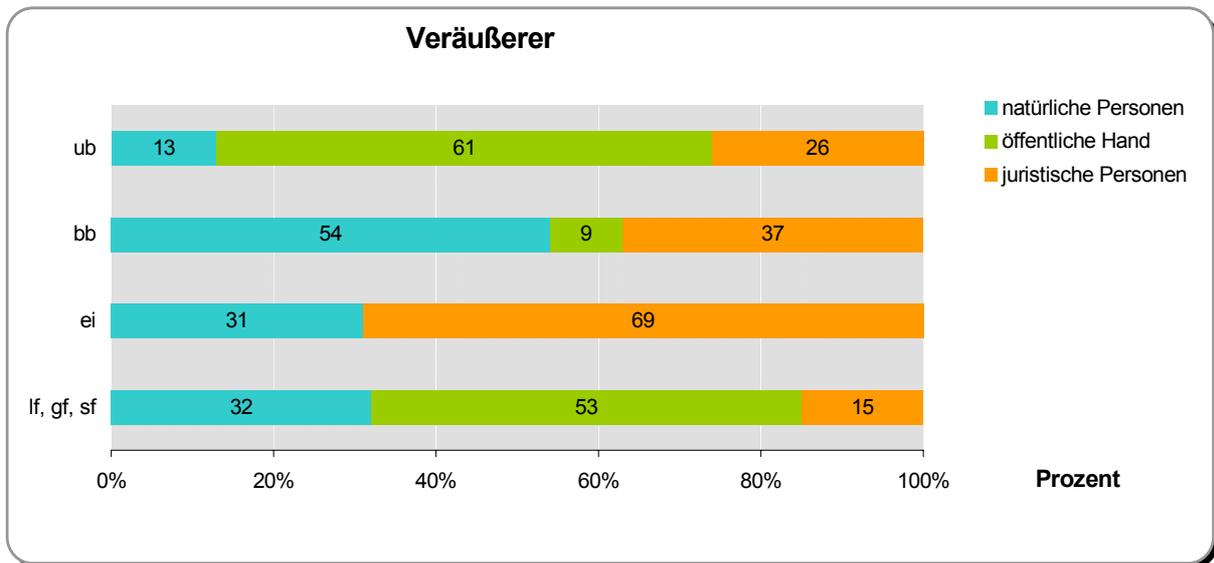
Im Jahr 2004 wurden die meisten Grundstücke durch die „öffentliche“ Hand veräußert.

Als Erwerber konnten am Häufigsten, wie in den Vorjahren, „natürliche“ (private) Personen festgestellt werden.

In den anderen Veräußerer- und Erwerberkreisen sind die Veränderungen weniger signifikant.

Die zwei Abbildungen auf der folgenden Seite stellen ergänzend die Zusammensetzung des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises im Jahr 2004 differenziert nach den Teilmärkten dar.

Marktteilnehmer entsprechend den Teilmärkten

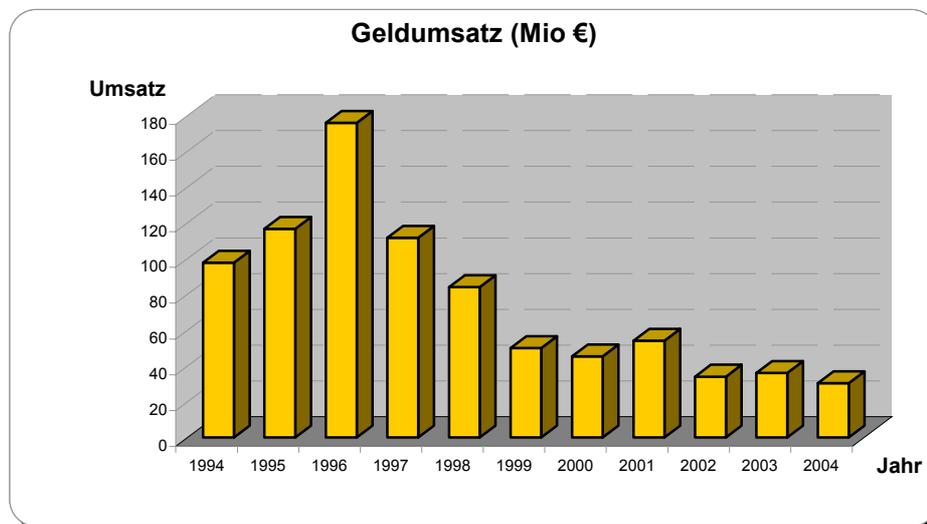


- Legende:
- ub unbebaute Grundstücke (bebaubare Flächen)
 - bb bebaute Grundstücke
 - ei Wohnungs- und Teileigentum
 - lf, gf, sf land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- bzw. sonstige Flächen

4.2. Geldumsatz

Der Geldumsatz des Jahres 2004 verringerte sich gegenüber 2003 um 15,2 %.

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)
1994	97,7
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



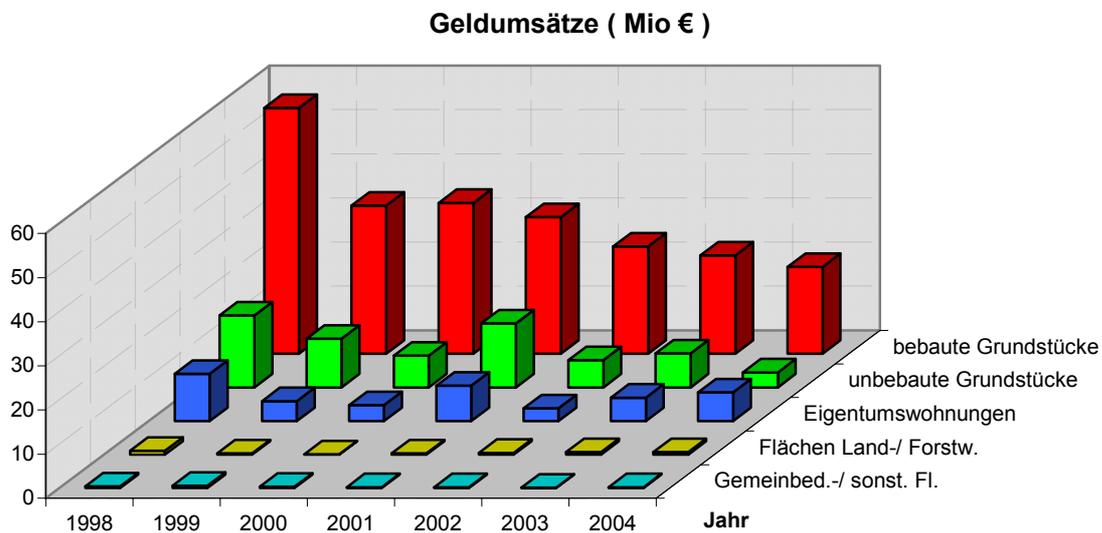
Der Geldumsatz nach Grundstücksarten für die Jahrgänge 1998 - 2004

Folgende Übersicht stellt den Geldumsatz von 1998 bis 2004 für unbebaute (einschließlich land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen) und bebaute Grundstücke sowie für das Wohn- und Teileigentum dar:

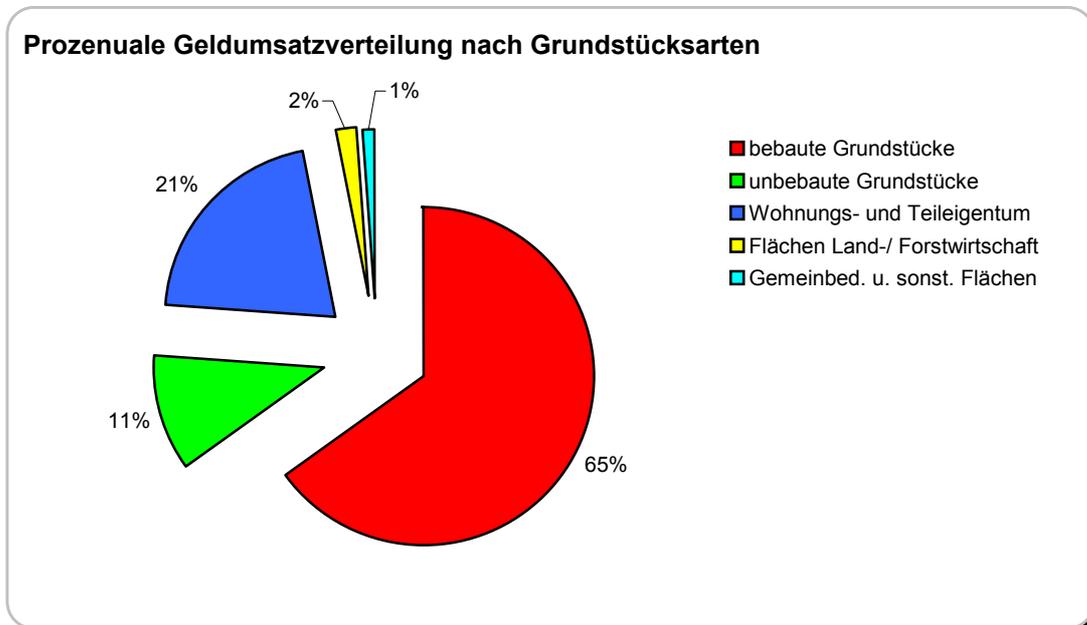
Im Jahr 2004 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) 30,4 Mio. € umgesetzt (bezogen auf alle Grundstücksarten).

Das entspricht einem Umsatzrückgang von 16 % gegenüber dem Jahr 2003.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
bebaute Grundstücke	55,7	33,6	34,2	31,0	24,3	22,3	19,7
unbebaute Grundstücke	16,3	11,0	7,2	14,5	6,2	7,7	3,4
Eigentumswohnungen	10,7	4,5	3,6	8,0	2,9	5,3	6,5
Flächen Land-/ Forstw.	0,9	0,3	0,1	0,3	0,4	0,6	0,6
Gemeinbed.-/ sonst. Fl.	0,4	0,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2
gesamt	84,0	49,9	45,4	54,0	34,0	36,0	30,4



Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Geldumsatzes des Jahres 2004 nach den Grundstücksarten dar.



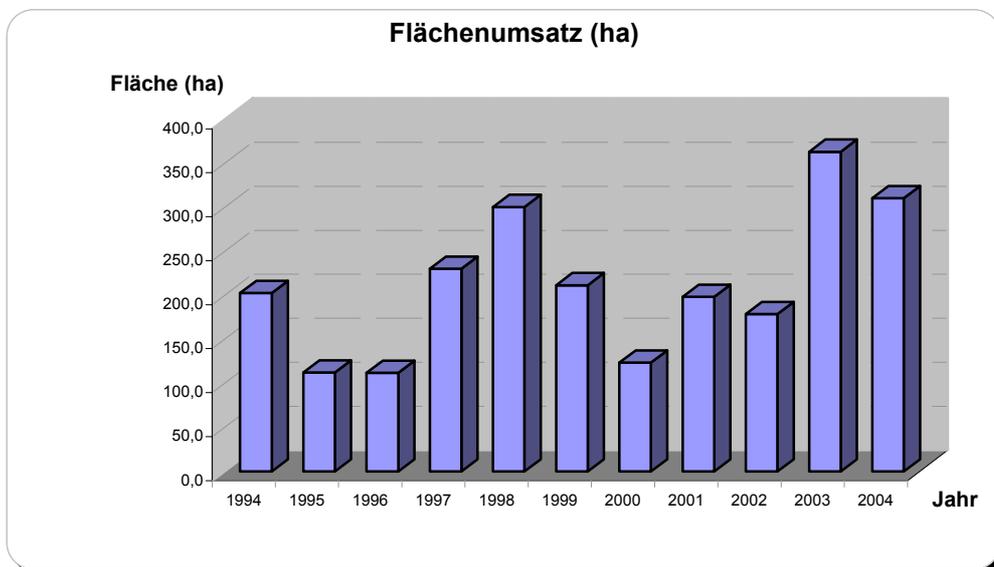
Die Unterschiede im Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2003 betragen im Einzelnen:

	Prozent	Mio. €
bebaute Grundstücke	- 11,7 %	(- 2,6)
unbebaute Grundstücke	- 55,8 %	(- 4,3)
Wohn- und Teileigentum	+ 22,6 %	(+ 1,2)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	- 9,2 %	(- 0,0)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	+ 55,0 %	(+ 0,1)
Geldumsatz (gesamt)	- 15,6 %	(- 5,6)

4.3. Flächenumsatz

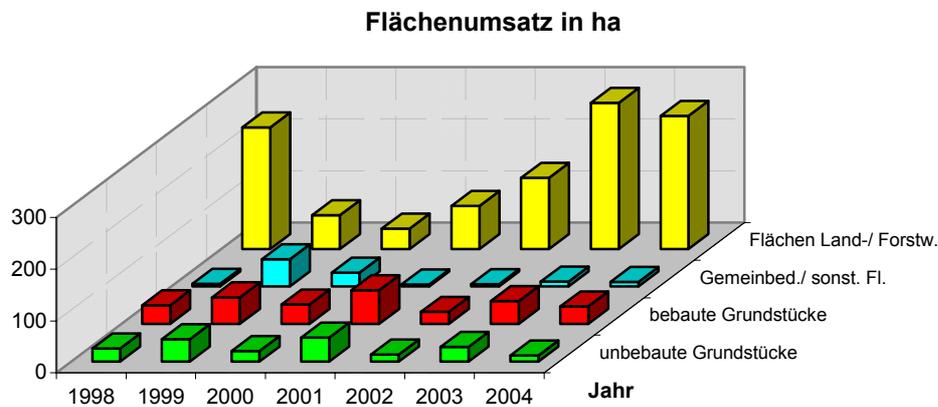
Zum Flächenumsatz gehören die Erwerbsvorgänge über unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen sowie sonstige Flächen und bebaute Flächen. Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohn- und Teileigentum, sowie die Erbbauverträge.

Jahr	Flächenumsatz (ha)
1994	203,0
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



Der Flächenumsatz nach Grundstücksarten für die Jahrgänge 1998 - 2004

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Flächen Land-/ Forstw.	234,1	65,0	39,3	83,0	136,8	281,7	256,7
Gemeinbed./ sonst. Fl.	5,3	52,4	26,9	4,0	4,2	9,3	8,9
bebaute Grundstücke	36,0	51,4	37,5	65,0	23,5	44,5	33,6
unbebaute Grundstücke	25,3	43,0	20,2	46,0	13,5	28,0	11,6
gesamt	300,7	211,8	123,9	198,0	178,0	363,5	310,8



Im Berichtszeitraum vom 01.01.2004 bis 31.12.2004 wurden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses von Frankfurt (Oder) 311 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

Das sind 2,1 % der Fläche des Stadtgebietes.

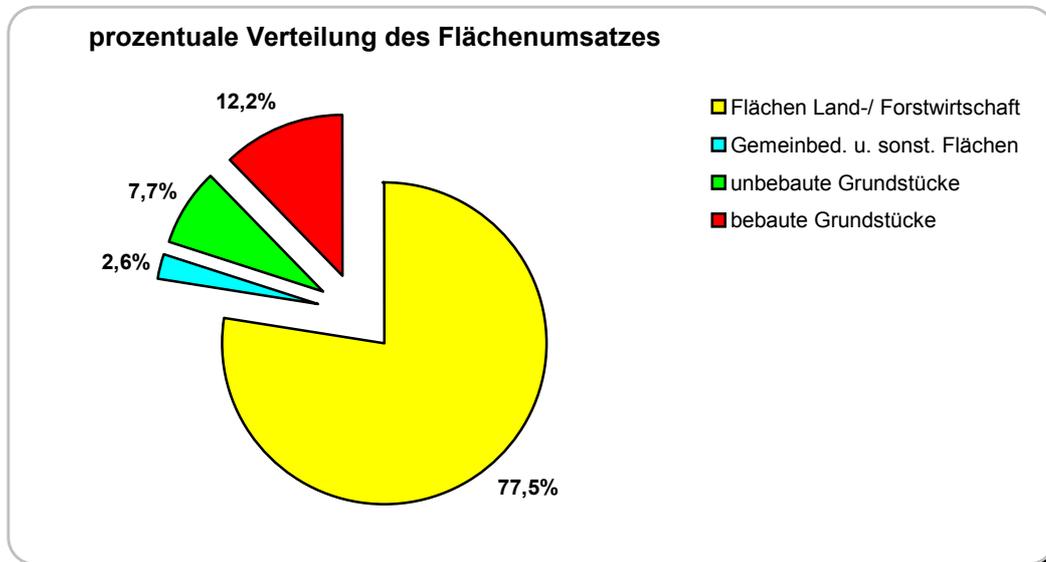
Der Gesamtflächenumsatz ist gegenüber dem Jahr 2003 um 14,5 % gesunken.

Umsatzrückgänge sind in allen Grundstücksteilmärkten, insbesondere bei den „unbebauten Grundstücken“, festzustellen.

Einzig bei den „sonstigen Flächen“ war im vergangenen Jahr ein geringer Zuwachs zu verzeichnen.

Gesamtheitlich betrachtet ist der Flächenumsatz seit 1994 der Zweithöchste, bedingt durch den hohen Umsatz von Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes des Jahres 2004 nach den Grundstücksarten (ohne Wohn- und Teileigentum und Erbbaurechtsverträge) dar.



Die Veränderungen bei den Flächenumsätzen gegenüber dem Jahr 2003 betragen prozentual für:

	Prozent	Fläche (ha)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	- 8,9 %	(- 25,0)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	- 4,3 %	(- 0,4)
unbebaute Grundstücke	- 58,6 %	(- 16,4)
bebaute Grundstücke	- 24,5 %	(- 10,9)
Flächenumsatz	- 15,8 %	(- 52,7)

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 des Jahres 2003 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2004 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Fläche (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2003	114	18,96	6,59
2004	125	10,58	3,27

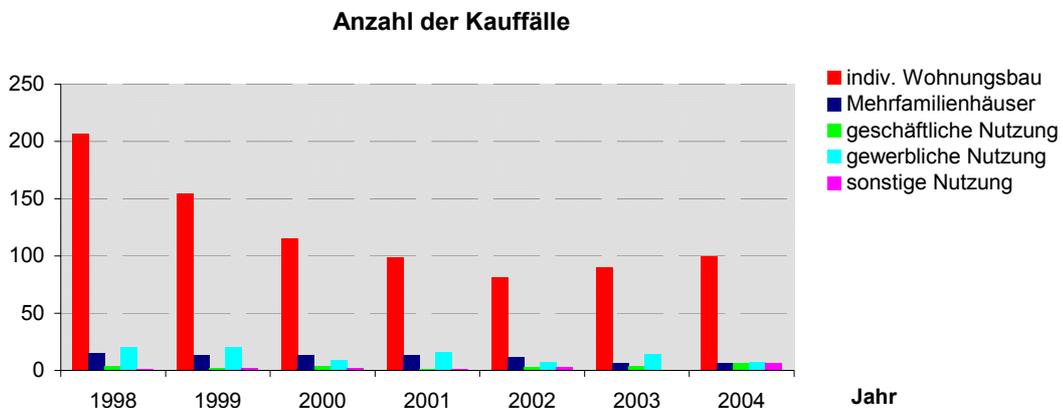
Aus den Umsatzzahlen ergibt sich unter Berücksichtigung aller Grundstücksarten in Frankfurt (Oder) ein Rückgang des Baulandpreismittels um durchschnittlich 11 %.

5.1.1. Übersicht über die Kaufverträge

Im Jahr 2004 wurden im Teilmarkt „unbebaute **baureife** Grundstücke“ 125 Kauffälle registriert.

Davon entfallen auf:	individuellen Wohnungsbau	80,1 %
	Mehrfamilienhäuser	4,8 %
	geschäftliche Nutzung	4,8 %
	gewerbliche Nutzung	5,5 %
	sonstige Nutzung	4,8 %

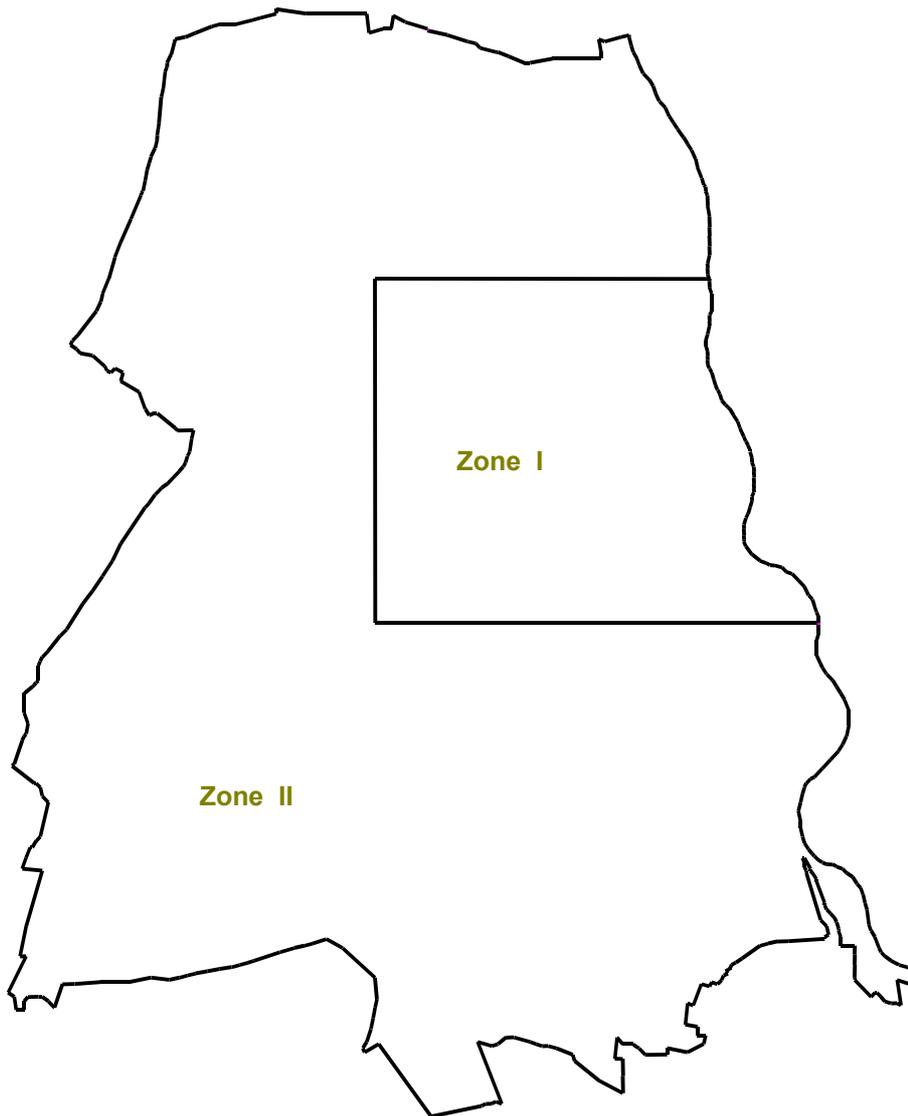
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
indiv. Wohnungsbau	207	155	116	99	82	90	100
Mehrfamilienhäuser	15	13	13	13	12	6	6
geschäftliche Nutzung	4	2	4	1	3	4	6
gewerbliche Nutzung	20	20	9	16	7	14	7
sonstige Nutzung	1	2	2	1	3	0	6
gesamt	246	190	142	129	107	114	125



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 (einschließlich Ortsteile) |

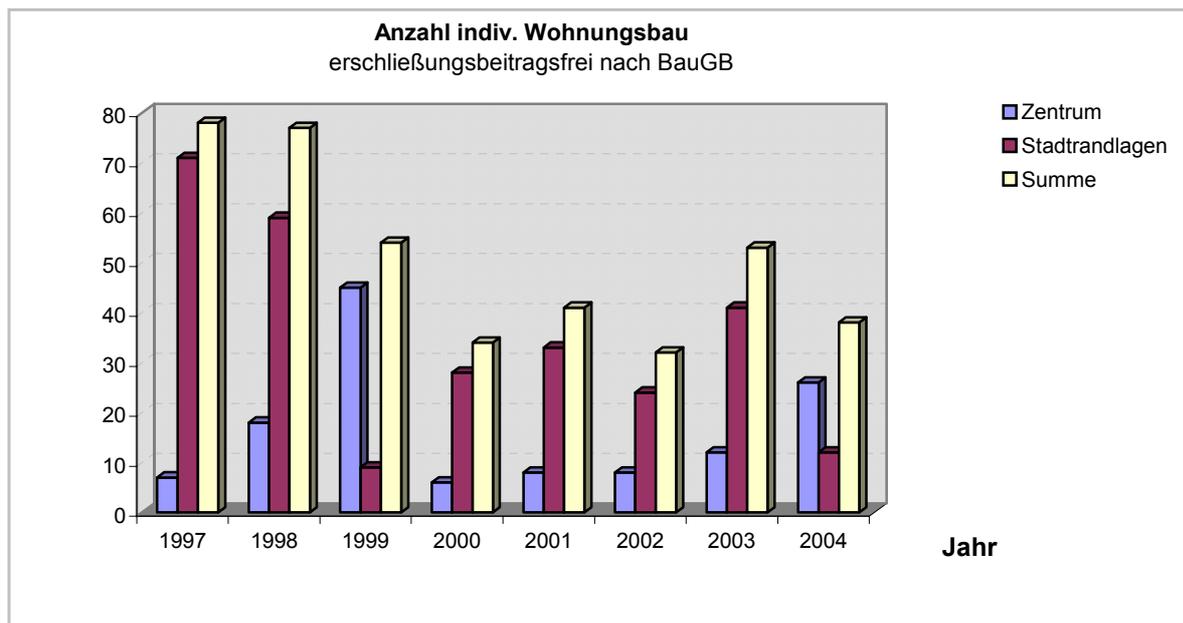
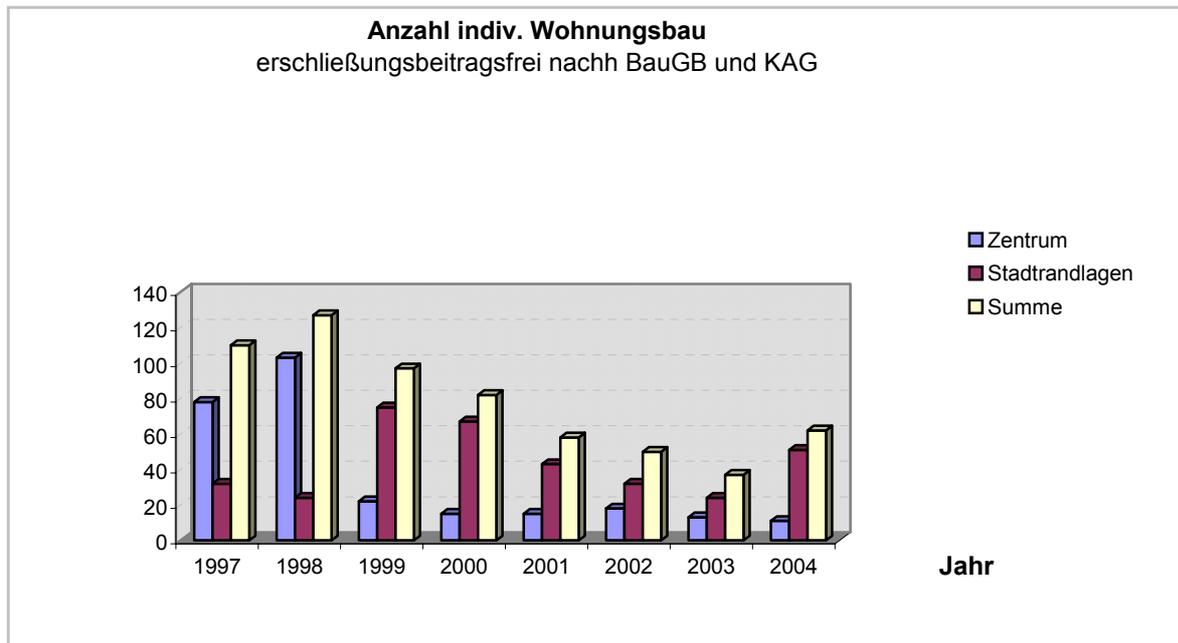


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden nach dem Erschließungsgrad

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

Der betrachtete Zeitraum ist von 1997 – 2004 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	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	11	51	62	26	12	38



5.1.2. Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken

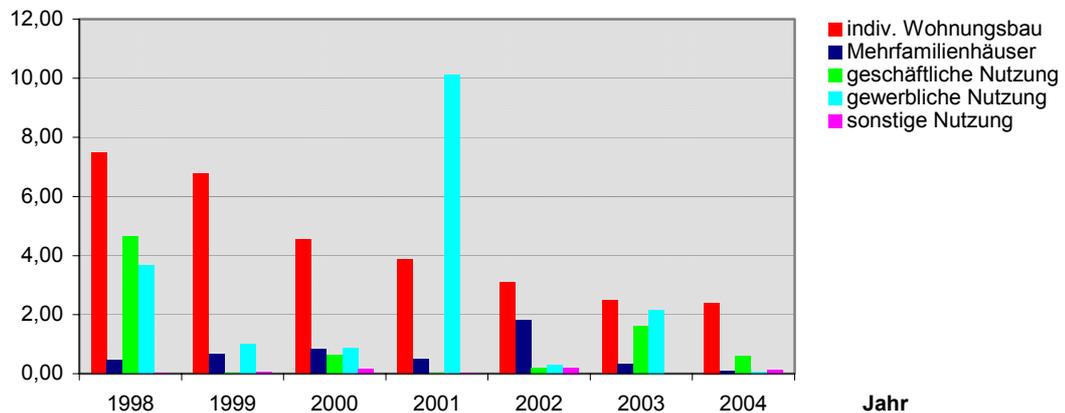
Der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken betrug bei den 125 ausgewerteten Kauffällen 3,27 Mio. €.

Es entfielen auf **baureife** Grundstücke für:

individuellen Wohnungsbau	73,4 %
Mehrfamilienhäuser	2,5 %
geschäftliche Nutzung	18,0 %
gewerbliche Nutzung	2,1 %
sonstige Nutzung	4,0 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
indiv. Wohnungsbau	7,50	6,76	4,55	3,88	3,10	2,48	2,40
Mehrfamilienhäuser	0,46	0,67	0,83	0,50	1,80	0,33	0,08
geschäftliche Nutzung	4,65	0,02	0,62	0,02	0,20	1,62	0,59
gewerbliche Nutzung	3,67	0,98	0,88	10,10	0,30	2,16	0,07
sonstige Nutzung	0,03	0,07	0,16	0,02	0,20	0,00	0,13
gesamt	16,31	8,50	7,04	14,52	5,60	6,59	3,27

Geldumsatz (Mio €)



Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus war der Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2003 fast gleich.

Insgesamt beträgt der Rückgang gegenüber dem Vorjahr 50 %.

5.1.3. Flächenübersicht bei unbebauten Grundstücken

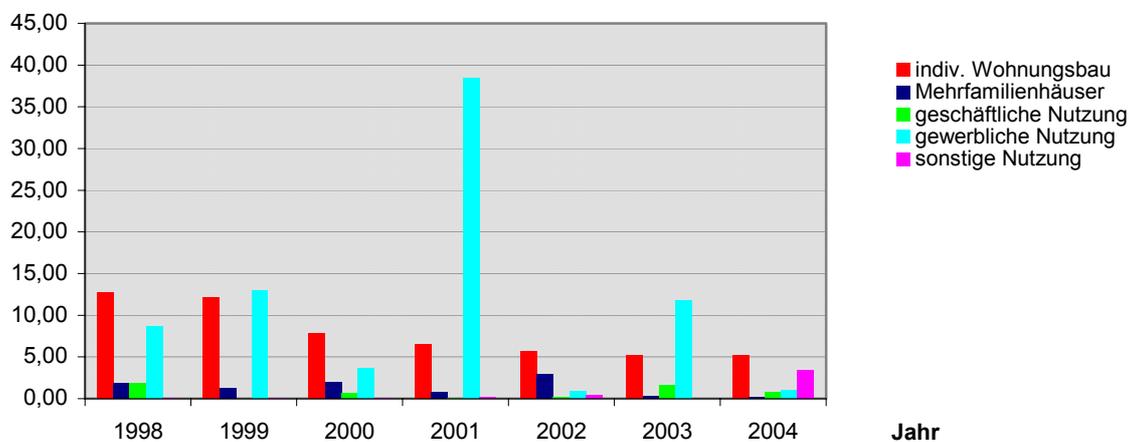
Die unbebauten **baureifen** Grundstücke weisen bei 125 Kauffällen eine Fläche von 10,6 ha auf.

Davon entfallen auf:

individuellen Wohnungsbau	48,8 %
Mehrfamilienhäuser	1,9 %
geschäftliche Nutzung	7,0 %
gewerbliche Nutzung	10,0 %
sonstige Nutzung	32,3 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
indiv. Wohnungsbau	12,70	12,10	7,90	6,54	5,63	5,20	5,16
Mehrfamilienhäuser	1,80	1,30	2,00	0,80	2,94	0,31	0,20
geschäftliche Nutzung	1,80	0,00	0,60	0,04	0,16	1,63	0,74
gewerbliche Nutzung	8,70	13,00	3,60	38,44	0,85	11,82	1,06
sonstige Nutzung	0,03	0,10	0,10	0,14	0,41	0,00	3,42
gesamt	25,03	26,50	14,20	45,96	9,99	18,96	10,58

Flächenumsatz (ha)



Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus war der Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2003 fast gleich.

Insgesamt beträgt der Rückgang beim Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr 44 %.

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 nahezu 100 % der zur individuellen Bebauung verkauften unbebauten Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Veräußerung von Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern ist relativ gering.

Die Kauffallanzahl in diesem Marktsegment nahm gegenüber 2003 um 10 % zu. Das sind 10 Kaufverträge mehr als im Vorjahr.

Der Flächen- und der Geldumsatz bewegen sich auf Vorjahresniveau.

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

A ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (Baugesetzbuch)

Bei diesen Grundstücken ergaben sich bei 8 ausgewerteten Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter:

▪ Grundstücksfläche	740 m ²
▪ Grundstückspreis	44 €/m ²
▪ Gesamtkaufpreis	32.000 €

Ortsüblich erschlossene Grundstücke wurden im Jahr 2004 weniger verkauft als im Vorjahr. Sie sind regelmäßig größer geschnitten und haben einen geringeren m²- Preis als Grundstücke in den neuen, voll erschlossenen Wohngebieten.

Das durchschnittliche Preisniveau bewegt sich auf dem Vorjahreswert (2003 ⇒ 47 €/m²)

B ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz)

Bei diesen Grundstücken ergaben sich bei 36 ausgewerteten Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter:

▪ Grundstücksfläche	600 m ²
▪ Grundstückspreis	76 €/m ²
▪ Gesamtkaufpreis	45.000 €

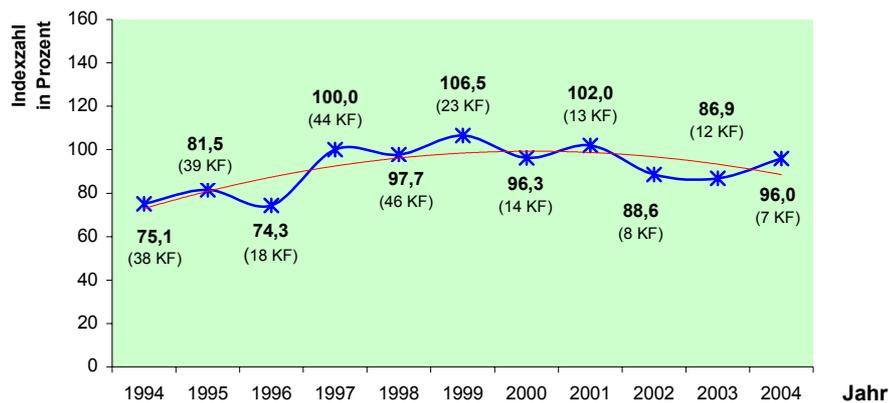
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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 2004 weitergeführt werden. Die Wertverhältnisse von 1997 sind dabei mit 100 % angehalten.

Selektionskriterien:	Anzahl der Kauffälle:	262
	Kaufpreisniveau:	15 €/m ² bis 80 €/m ²
	Grundstücksgrößen:	280 – 1.500 m ²
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Bodenpreisindexreihe



5.3. Geschosswohnungsbau

5.3.1. Preisniveau

Auf Grund zu weniger und preislich weit gestreuter Kaufpreise ist hierfür keine Aussage möglich.

Insgesamt gingen 6 Kaufverträge ein, wovon 3 als Zukäufe mit einer Größe zwischen 17 und 195 m² abgeschlossen wurden.

Bei den anderen 3 Kauffällen wurden Kaufpreise zwischen 7 bis 92 €/m² gezahlt und die Grundstücksgrößen bewegten sich von 295 bis 908 m².

5.4. Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen

5.4.1. Preisniveau

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

Die Kauffallanzahl ging mit 7 Kaufverträgen in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr um die Hälfte zurück.

4 Grundstückskäufe fanden in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten und 3 Käufe in Mischgebieten statt.

Die Grundstückspreise lagen zwischen 1,11 €/m² und 35 €/m².

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 110 m² bis 4.500 m²

⇒ *Geschäftliche Nutzung*

Im Jahr 2004 sind 6 Kaufverträge eingegangen. Die Preisspannen (7 €/m² bis 145 €/m²) und die Grundstücksgrößen (180 m² bis 3.000 m²) variierten sehr stark.

Eine marktrelevante Aussage ist nicht möglich.

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland (werdendes Bauland)

Im Jahr 2004 wurden 3 Kauffälle für Rohbauland und kein Kauffall für Bauerwartungsland registriert.

Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.800 m² und 5.300 m².

Die Preisspanne bewegte sich zwischen 9 €/m² und 20 €/m² und lag im Bereich von 35 % - 78 % des Bodenrichtwerts für Bauland der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

5.6. Sonstiges Bauland

Im Jahr 2004 gingen 6 Kaufverträge für sonstige Baulandflächen mit einem Flächenumsatz von 3,4 ha und einem Geldumsatz 135 T€ ein.

Veräußert wurden Flächen für Bungalowstellplätze, für ein Vereinsheim, für einen Parkplatz, für einen Garagenkomplex und eine private Abwasseranlage.

Die Preisspannen bewegten sich von 0,51 €/m² bis 16,40 €/m² und die Größe von 300 m² bis 15.000 m².

5.7. Erbbaurechte

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

Im Jahr 2004 wurden 10 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

Davon waren 2 Verträge über bebaute, 1 Vertrag über unbebaute Grundstücke und 7 Verträge für den Bodenwertanteil von Eigentumswohnungen abgeschlossen worden.

Aus den Erbbaurechtsverträgen des Zeitraumes von 1999 bis 2004 wurden folgende Erbbauzinsen 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 % |

5.8. Zukäufe

In den Jahren 2002 bis 2004 konnten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 56 Grundstücks- „Zukäufe“ registriert werden. Dabei handelt es sich in aller Regel um unbebaute Grundstücke, die nicht selbständig 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.

2004 wurden 21 „Zukäufe“ registriert.

Das nachfolgende Diagramm stellt das Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert dar. Dabei ist ausgewertet worden, wie sich der Kaufpreis (€/m²) prozentual zum jeweiligen Bodenrichtwert verhält.

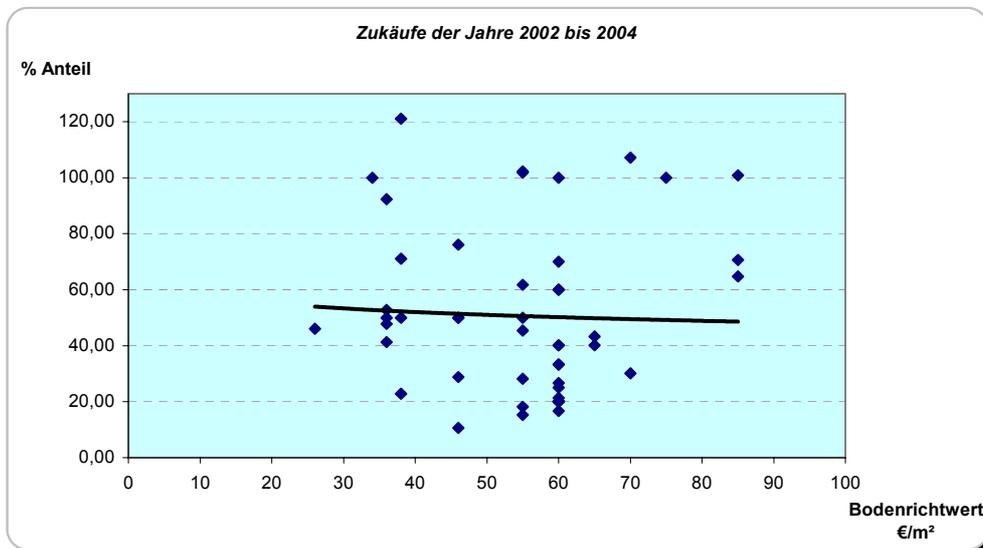
Das Preisspektrum für „Zukäufe“ ist relativ weit gefächert.

Der Kaufpreis lag bei 11 % bis zu 121 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Im Mittel wurden um 50 % 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 dem Diagramm sind insgesamt 50 zur Auswertung geeignete Kauffälle der Jahre 2002 bis 2004 berücksichtigt.



In der folgenden Tabelle ist der Preisspiegel für „Zukäufe“ von erschließungsbeitragsfreiem Land nach BauGB der Jahre 2002 bis 2004 enthalten:

Anzahl der Kauffälle	Flächen in m ²		BRW in €/m ²		% Anteil d. jeweiligen BRW		Mittelwert
	min.	max.	min.	max.	von	bis	
50	5	1.073	26	85	11	121	51%

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden 51 Kaufverträge für **land- und forstwirtschaftliche** Grundstücke registriert, 10% weniger als im Jahr 2003.

Davon wurden 16 Kaufverträge durch die öffentliche Hand (BRD, Land Brandenburg, Stadt Frankfurt (Oder)) zum Flächenerwerb abgeschlossen.

Der Flächenumsatz betrug 257 ha, 10 % weniger als 2003.

Der Geldumsatz ging gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 9,2 % zurück.

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 36 Kaufverträge für **landwirtschaftliche** Grundstücke registriert. Davon wurden 14 Kaufverträge durch die öffentliche Hand (BRD; Land Brandenburg, Stadt Frankfurt (Oder)) zum Flächenerwerb abgeschlossen (zum Zwecke des Verkehrswegebbaus, des Hochwasserschutzes an der Oder und als landwirtschaftliche Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung).

Kaufpreisspannen 2004

reine Ackerlandflächen:	(13 Kauffälle) (geeignet 11 KF)	0,11 €/m ² bis 0,34 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Ackerflächen	(6 Kauffälle)	0,26 €/m ² bis 0,51 €/m ²
(zusätzlich wurden teilweise bei Ackerflächen Nebenentschädigungen für Durchschneidung, Anschneidung, entstehende Umwege usw. gezahlt)		
Grünlandnutzung Oderdamm (Deichsanierung)	(5 Kauffälle)	0,10 €/m ² bis 0,13 €/m ²
Grünlandnutzung Oderwiesen (Naturschutz)	(4 Kauffälle)	0,05 €/m ² bis 0,10 €/m ²
Dauerkultur (Obstanbau)	(2 Kauffälle)	0,32 €/m ²
Sonstiges	(6 Kauffälle)	nicht auswertbar

Aus den Kauffällen des Jahres 2004 ergibt sich für die Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben das folgende Preisniveau:

- für **Ackerland** Kaufpreismittel 0,23 €/m²
- für **Grünland** Keine Angaben möglich

6.2.2. Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreis ab dem Jahr 2000 wurden ermittelt:

Jahr	mittlerer Bodenwert	
	Acker	Grünland
2000	0,21 €/m ²	0,16 €/m ²
2001	0,37 €/m ²	0,20 €/m ²
2002	0,27 €/m ²	0,13 €/m ²
2003	0,29 €/m ²	0,23 €/m ²
2004	0,23 €/m ²	k. A.

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

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 15 Kaufverträge für **forstwirtschaftliche** Grundstücke registriert.

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

Kaufpreisspannen 2004

Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Waldfläche	(2 Kauffälle)	0,12 €/m ² bis 0,24 €/m ²
(in einem Fall wurde der Baumbestand entschädigt)		
Fläche Forstwirtschaft	(13 Kauffälle) (geeignet 6 KF)	0,07 €/m ² bis 0,32 €/m ²
	(6 KF n. Ausgleichleistungsgesetz)	

Aus den Kauffällen des Jahres 2004 ergibt sich für die Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben das folgende Preisniveau:

- für Waldflächen Kaufpreismittel 0,10 €/m²

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

▪ hausnahes Gartenland:				
=> im Stadtgebiet	(1 Kauffall)	7,40 €/m ²		
=> in dörflichen Vororten	(5 Kauffälle)	3,40 €/m ²	bis	5,90 €/m ²
▪ Erholungsgrundstücke:		4,00 €/m ²	bis	9,00 €/m ²

Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2004 wurden 4 dem Gemeinbedarf dienende Flächen veräußert.

Der Flächenumsatz betrug 0,86 ha und der Geldumsatz lediglich 23 T€.

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

8. Bodenrichtwert

8.1. 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 €/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 21.01.2005 in Auswertung der Kaufpreissammlung gemäß Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29.02.2000 (§11 Abs. 1) wie im Vorjahr **89 Bodenrichtwerte** für die Stadt Frankfurt (Oder) beschlossen.

Dazu ist zu erwähnen, dass 4 Bodenrichtwerte nicht mehr ausgewiesen werden.

Gleichzeitig wurden 4 Bodenrichtzonen mit den dazugehörigen Bodenrichtwerten neu 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 37).

Im Geschäftsjahr 2004 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 44).

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].

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

Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss die 4 größten Stadtumbaugebiete informativ auf einer weiteren Nebenkarte ausgewiesen (siehe Seite 45).

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

www.frankfurt-oder.de

einsehbar.

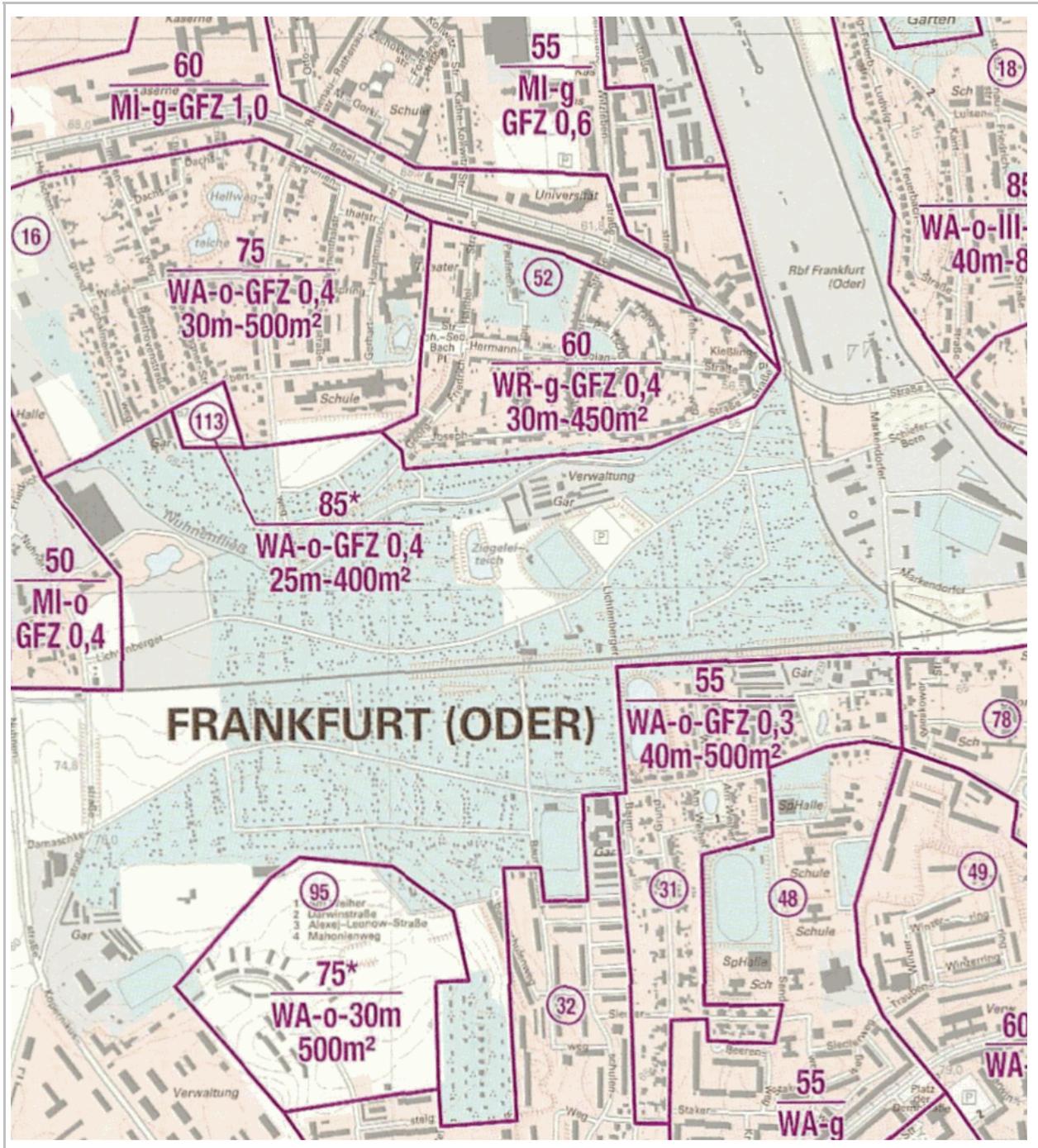
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden auf der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt:

	<u>Bodenrichtwert</u>
	wertbeeinflussende Merkmale
zum Beispiel	<u>80</u>
	WA-o-II-GFZ 0,2-20m-500 m ²
80	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²
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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Frankfurt (Oder)
(ohne Maßstab)

Stand 01.01.2005



8.3. 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	55	50 *	20	10
neue Wohngebiete	80 *	60 *							
dörfliche Vororte	55	36	25						

Angaben in €/m²

* „ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

8.4. Bodenrichtwertentwicklung von 1994 - 2005

In der Bodenrichtwertsitzung am 21.01.2005 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2005 beschlossen.

In 28 Bodenrichtwertzonen gingen die Bodenrichtwerte zurück und in einer Zone erhöhte sich dieser.

In den übrigen Bodenrichtwertzonen wurde ein überwiegend stabiles Preisniveau festgestellt. Insgesamt wurden 89 Bodenrichtwerte beschlossen.

Die folgenden Abbildungen stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 1994 – 2005 in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.

Das gesamte Stadtgebiet ist lagemäßig in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

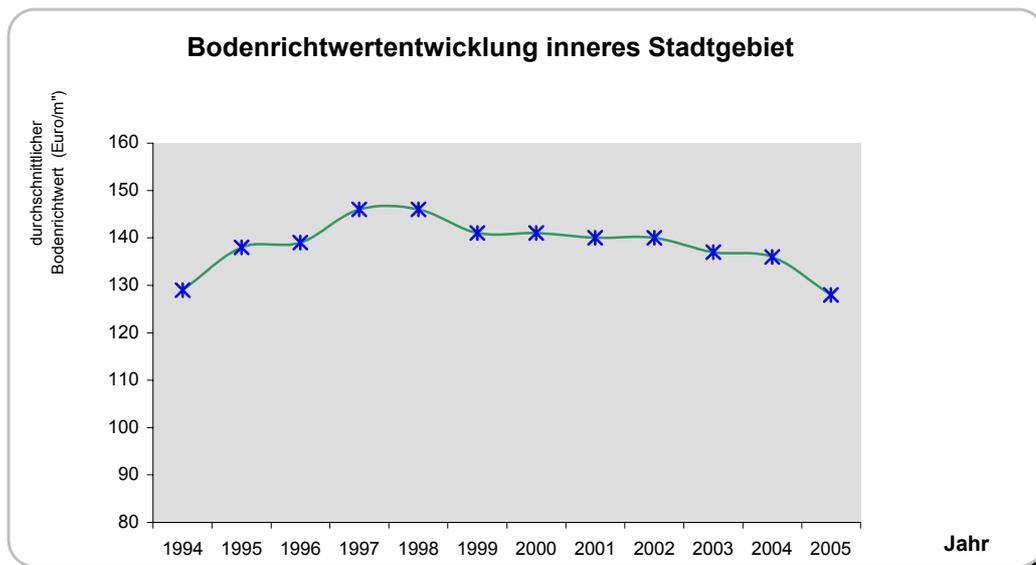
- inneres Stadtgebiet
- Stadtrandlagen
- Ortsteile
- Gewerbegebiete

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

8.4.1. 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 berücksichtigt werden konnten.



Im Zentrumsbereich sind die Bodenwerte seit 1998 bis zum Jahr 2004 leicht rückläufig.

Im Jahr 2004 konnte der Gutachterausschuss ein weiter sinkendes Bodenwertniveau und ein sehr zaghaftes Kaufverhalten im inneren Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) feststellen, was dem Gutachterausschuss zum Anlass nahm, die Bodenrichtwerte in einigen Zonen um bis zu 10 % abzusenken.

Gegenüber dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Jahre 1997 und 1998 liegt dieser Wert aktuell um 12 % niedriger und damit auf dem Niveau von 1994.

Der Rückgang des Durchschnittswerts gegenüber dem Vorjahr beträgt 6 %.

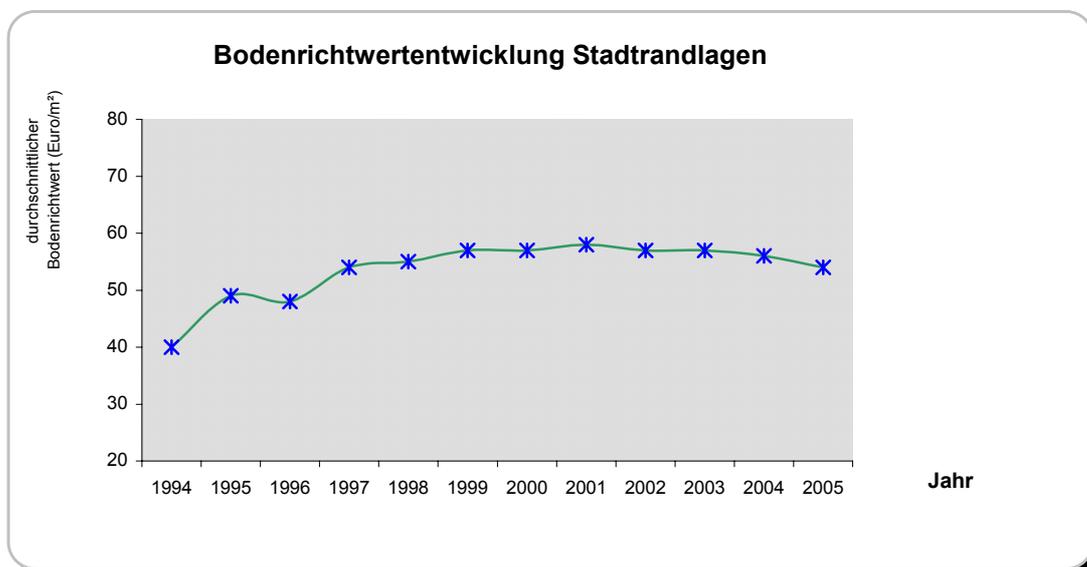
8.4.2. Entwicklung in den Stadtrandlagen

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 berücksichtigt werden konnten.



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

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

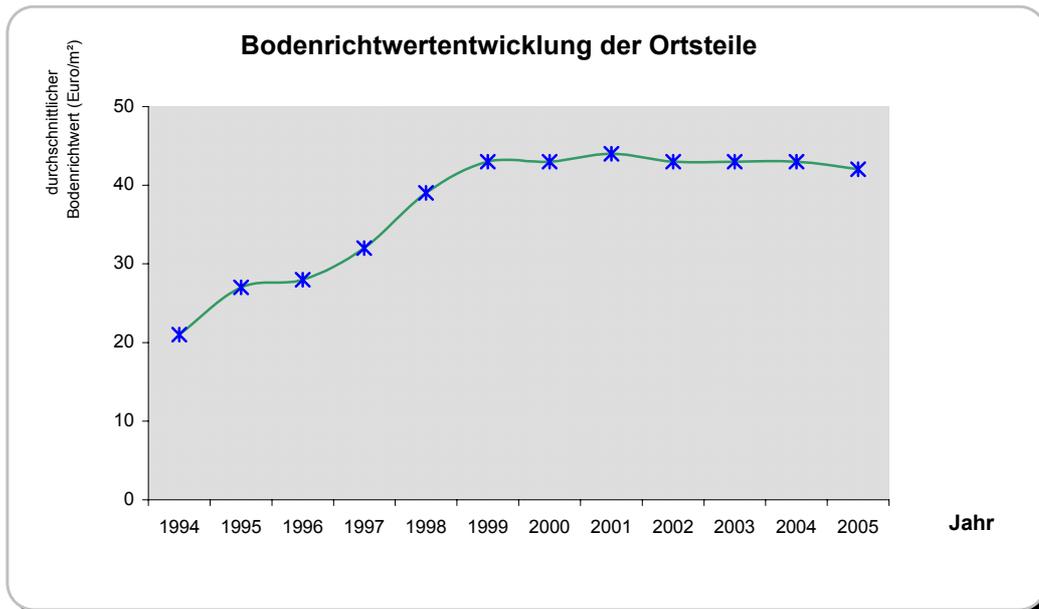
Im letzten Jahr konnte der Gutachterausschuss einen geringfügigen Rückgang der Bodenpreise in einigen Bodenrichtwertzonen feststellen.

8.4.3. 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 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 relativ gleich bleibendem Niveau.

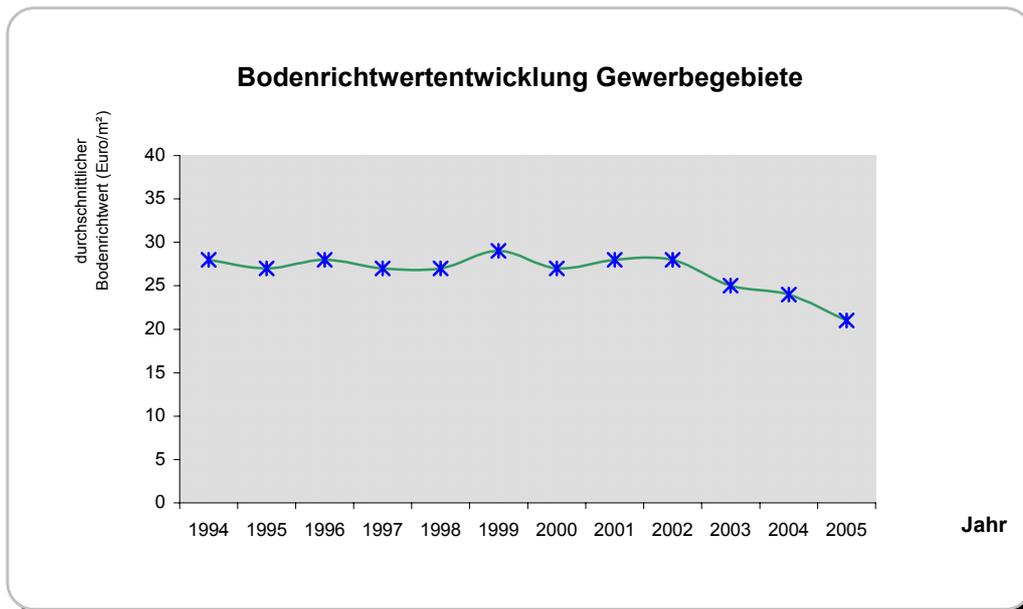
8.4.4. Entwicklung der Gewerbegebiete

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

Insgesamt zählen zu den Gewerbegebieten 14 Bodenrichtwertzonen, von denen hier nur 4 Zonen ausgewertet werden konnten.

Für eine Bodenrichtwertzone (Seefichten) wird 2005 kein Wert mehr ausgewiesen, da es sich um ein Umlegungsgebiet handelt und kein Grundstücksverkehr mehr stattfand.

Die nach 1990 neu entstandenen voll erschlossenen Gewerbegebiete finden in dieser Grafik keine Berücksichtigung.



Die Bodenrichtwerte für die bereits vor 1990 bestehenden Gewerbegebiete (mit ortsüblicher Erschließungsqualität), sind gegenüber dem Bodenrichtwert 2002 um durchschnittlich 30 % zurückgegangen.

Auch bei der letzten Bodenrichtwertsitzung konnte der Gutachterausschuss gegenüber dem Vorjahr wiederum ein sinkendes Preisniveau feststellen.

Die durchschnittliche Veränderung gegenüber dem Bodenrichtwert 2004 beträgt – 13 %.

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

Für den Rückgang der Bodenrichtwerte sieht der Gutachterausschuss folgende Ursachen:

- Der Stadt Frankfurt (Oder) ist es in den letzten Jahren kaum gelungen, kommunale Grundstücke im oberen und mittleren Preissegment zu veräußern.
- Durch das Scheitern der Chip-Fabrik wurde die Erwartungshaltung bezüglich weiterer Gewerbeansiedlungen in der Stadt entscheidend gedämpft.
- Der Grundstücksmarkt für Gewerbebauland ist im Umland der Stadt Frankfurt (Oder) seit dem Jahr 1999 rückläufig. Die Anzahl der Kauffälle, der Geldumsatz und die Bodenpreise haben eine sinkende Tendenz.
- Die Ansiedlung von Unternehmungen konnte im Umland von Frankfurt (Oder) mit deutlich abgesenkten Bodenpreisen verbessert werden.
- Besonders die Gewerbegebiete mit niedrigen Bodenpreisen in den Nachbarkreisen stellen ernsthafte Wettbewerber für die Ansiedlungspolitik in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.
- Die EU-Osterweiterung erhöht den Wettbewerbsdruck auf Ostbrandenburg durch besonders günstige Standortbedingungen in Polen.

8.5. 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.

Mit Ausnahme des Sanierungsgebiets „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ hat der Gutachterausschuss für diese Gebiete 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 Lehm-gasse
	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

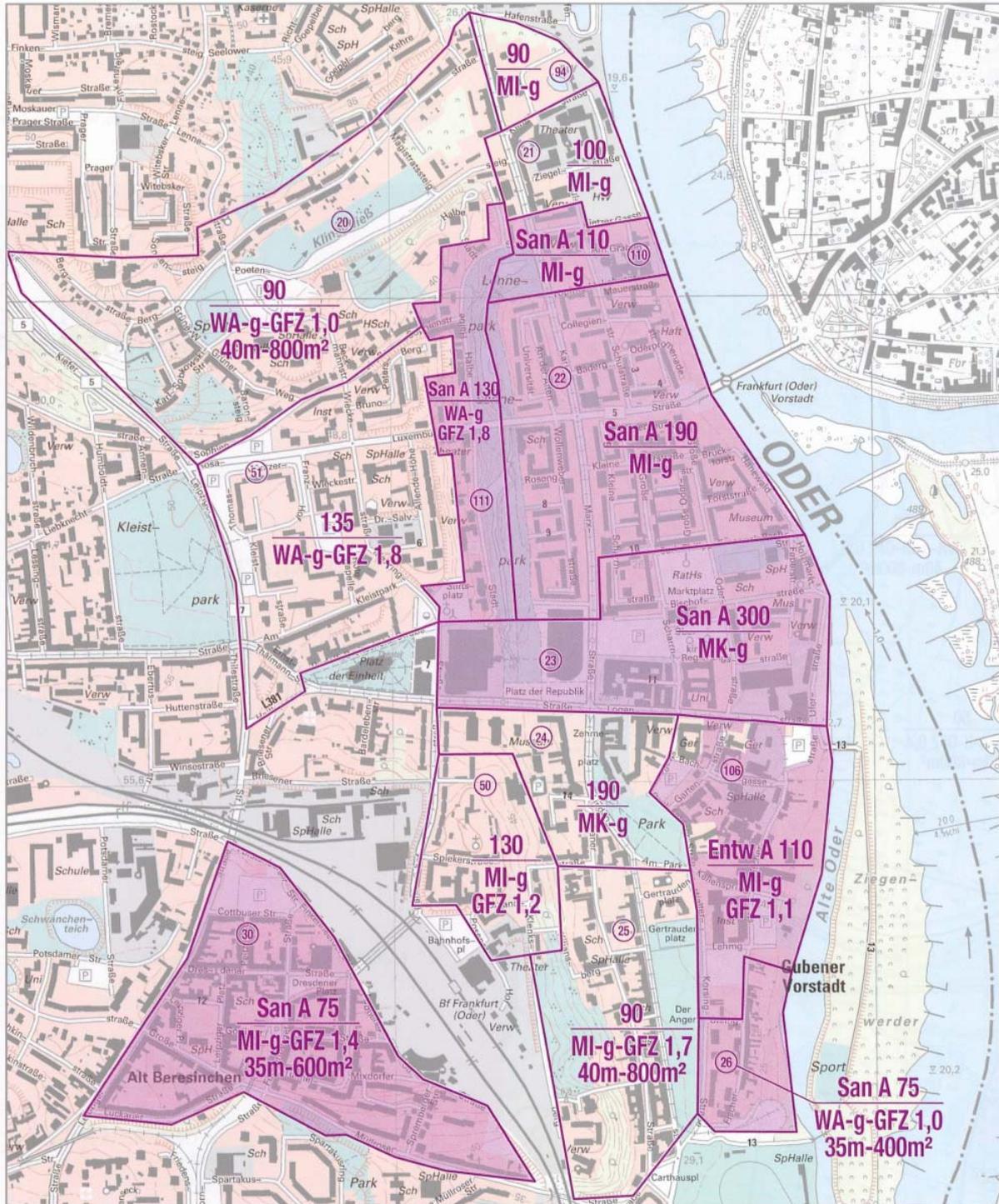
Entwicklungsgebiet „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“

	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 Lehm-gasse und Steingasse
	West :	Paul – Feldner – Str. und westlich Gartenstraße

Bodenrichtwert- Nebenkarte (Stadtzentrum)
(ohne Maßstab)

Stand 01.01.2005

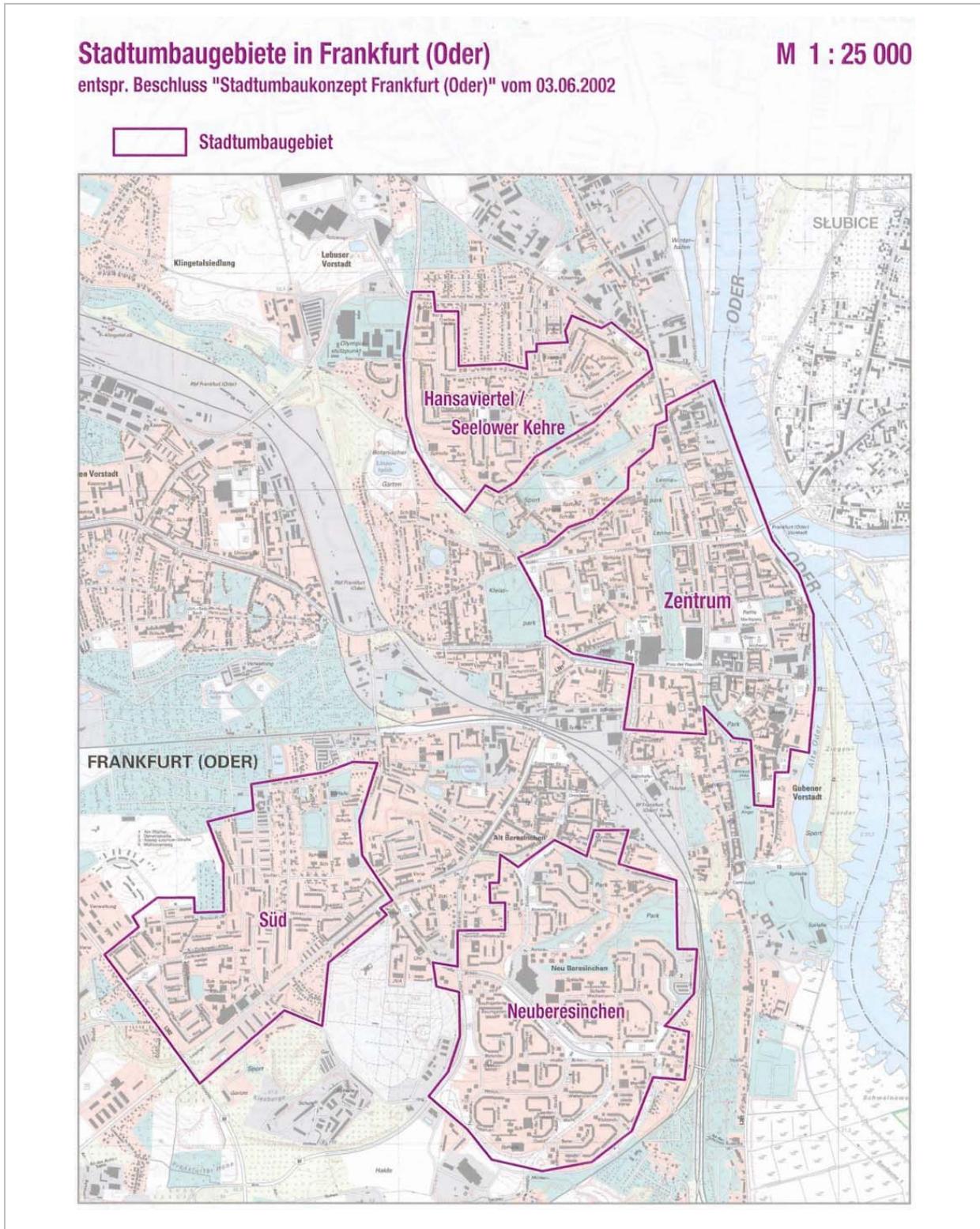
Nebenkarte Zentrum M 1:10 000



8.6. Stadtumbaugebiete

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

Diese Bereiche sind in der folgenden Karte dargestellt (ohne Maßstab).



9. Bebaute Grundstücke

9.1. Allgemeines

9.1.1. Übersicht über die Kaufverträge

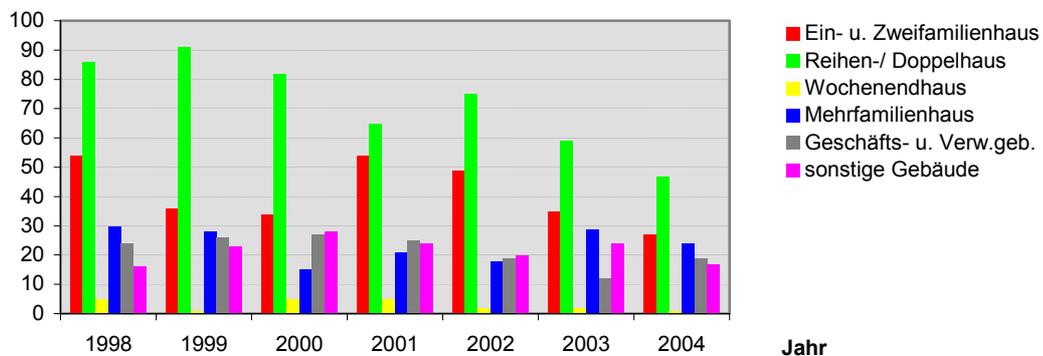
Im Jahr 2004 wurden 135 Kauffälle bebauter Grundstücke registriert, 26 Kaufverträge weniger als im Vorjahr (Rückgang 17 %).

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20,5 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	34,7 %
	Wochenendhäuser	0,6 %
	Mehrfamilienhäuser	17,7 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	14,0 %
	sonstige Gebäude	12,5 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ein- u. Zweifamilienhaus	54	36	34	54	49	35	27
Reihen-/ Doppelhaus	86	91	82	65	75	59	47
Wochenendhaus	5	1	5	5	2	2	1
Mehrfamilienhaus	30	28	15	21	18	29	24
Geschäfts- u. Verw.geb.	24	26	27	25	19	12	19
sonstige Gebäude	16	23	28	24	20	24	17
gesamt	215	205	191	194	183	161	135

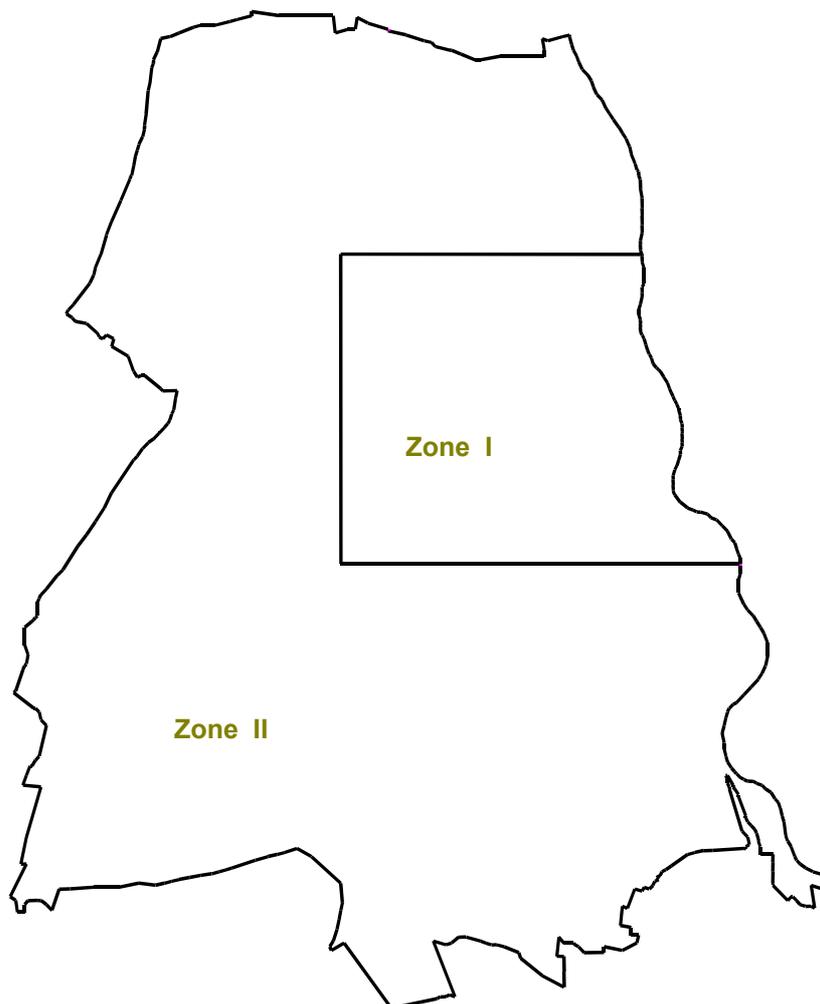
Anzahl der Kauffälle



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 :

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

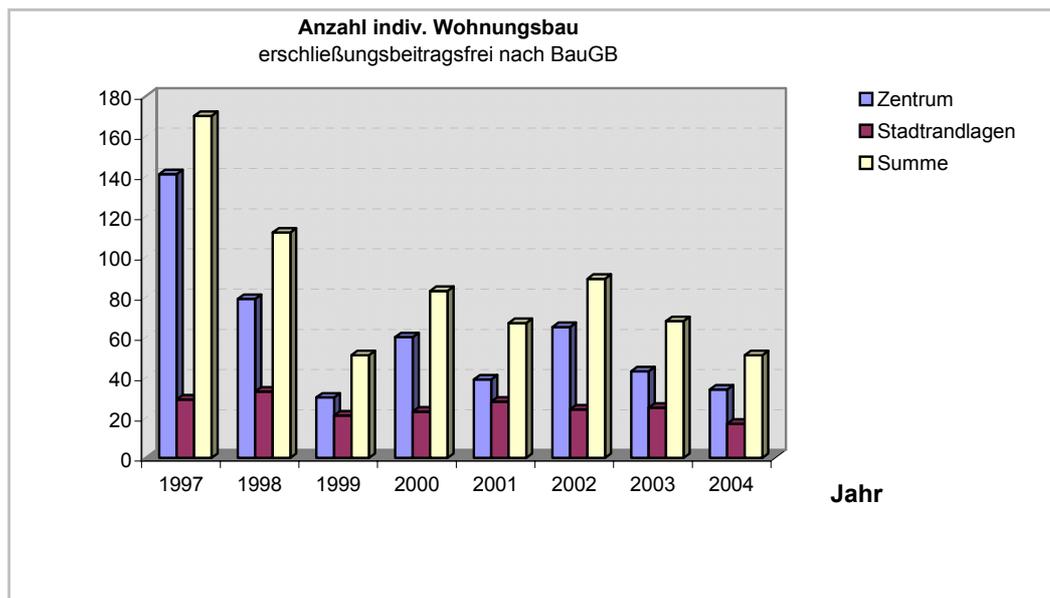
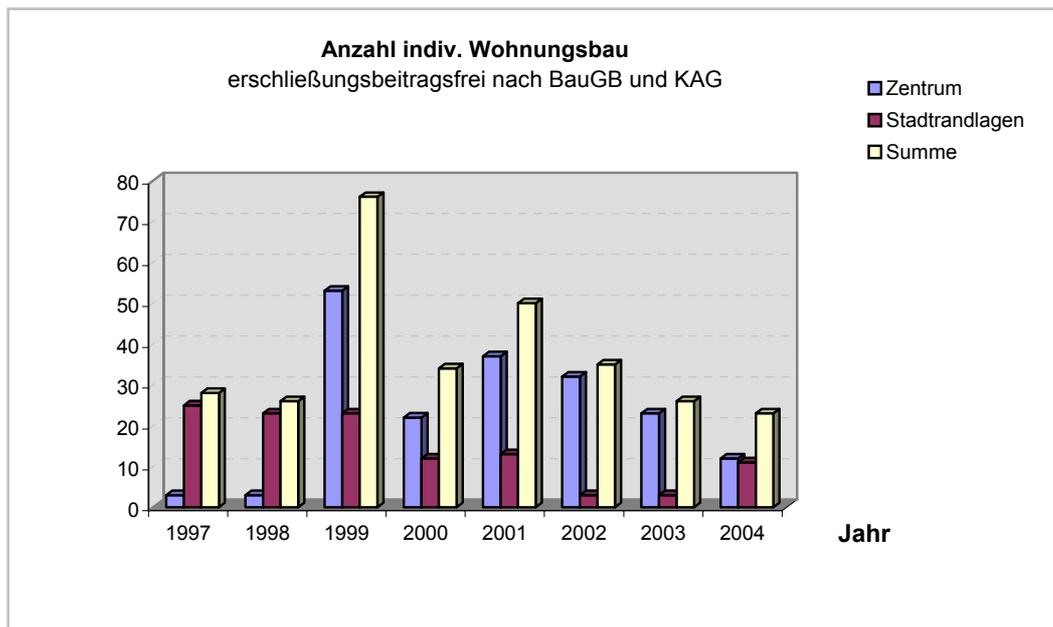


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden nach dem Erschließungsgrad:

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

Der betrachtete Zeitraum ist von 1997 – 2004 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



9.1.2. Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

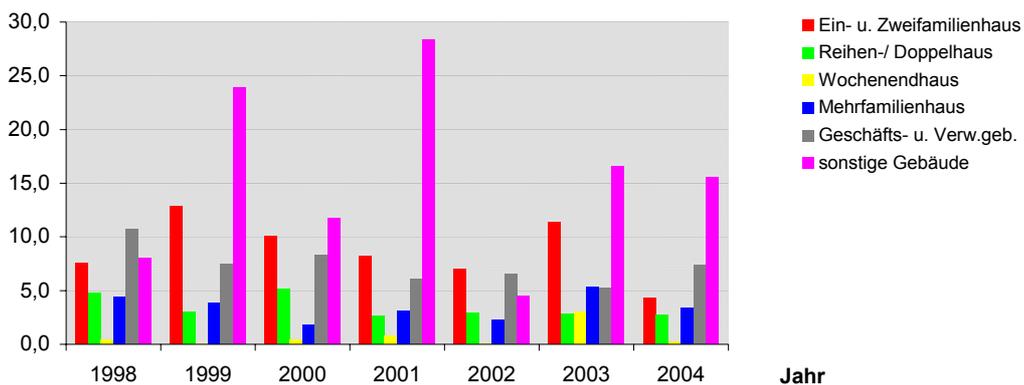
Bei den bebauten Grundstücken wurde eine Fläche von 33,6 ha umgesetzt. Das entspricht einem Rückgang von 24 % gegenüber dem Vorjahr.

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	12,9 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	8,2 %
	Wochenendhäuser	0,7 %
	Mehrfamilienhäuser	10,1 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	21,8 %
	sonstige Gebäude	46,4 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ein- u. Zweifamilienhaus	7,6	12,9	10,1	8,2	7,0	11,4	4,3
Reihen-/ Doppelhaus	4,8	3,0	5,1	2,6	2,9	2,8	2,8
Wochenendhaus	0,4	0,1	0,4	0,8	0,1	3,1	0,2
Mehrfamilienhaus	4,4	3,9	1,8	3,1	2,3	5,3	3,4
Geschäfts- u. Verw.geb.	10,7	7,5	8,3	6,1	6,5	5,2	7,3
sonstige Gebäude	8,0	23,9	11,7	28,4	4,5	16,6	15,6
gesamt	35,9	51,3	37,4	49,2	23,3	44,4	33,6

Flächenumsatz (ha)



9.1.3. Geldumsatz bei bebauten Grundstücken

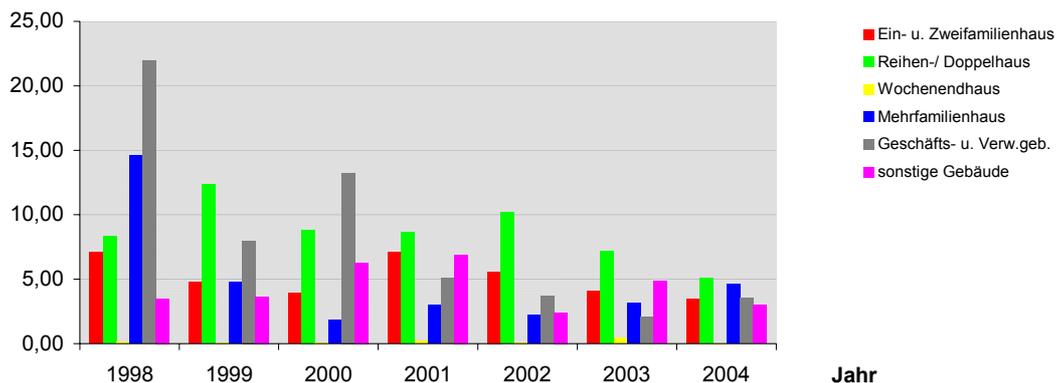
Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken betrug 19,7 Mio. €, was einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2003 um 9 % entspricht.

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	17,4 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	25,8 %
	Wochenendhäuser	0,1 %
	Mehrfamilienhäuser	23,5 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	18,0 %
	sonstige Gebäude	15,2 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ein- u. Zweifamilienhaus	7,11	4,76	3,94	7,10	5,60	4,09	3,44
Reihen-/ Doppelhaus	8,33	12,38	8,84	8,70	10,20	7,18	5,08
Wochenendhaus	0,15	0,05	0,10	0,20	0,10	0,42	0,02
Mehrfamilienhaus	14,57	4,75	1,84	3,00	2,20	3,14	4,62
Geschäfts- u. Verw.geb.	21,93	7,98	13,24	5,10	3,70	2,08	3,55
sonstige Gebäude	3,48	3,63	6,29	6,90	2,40	4,82	2,99
gesamt	55,57	33,55	34,25	31,00	24,20	21,73	19,70

Geldumsatz (Mio €)



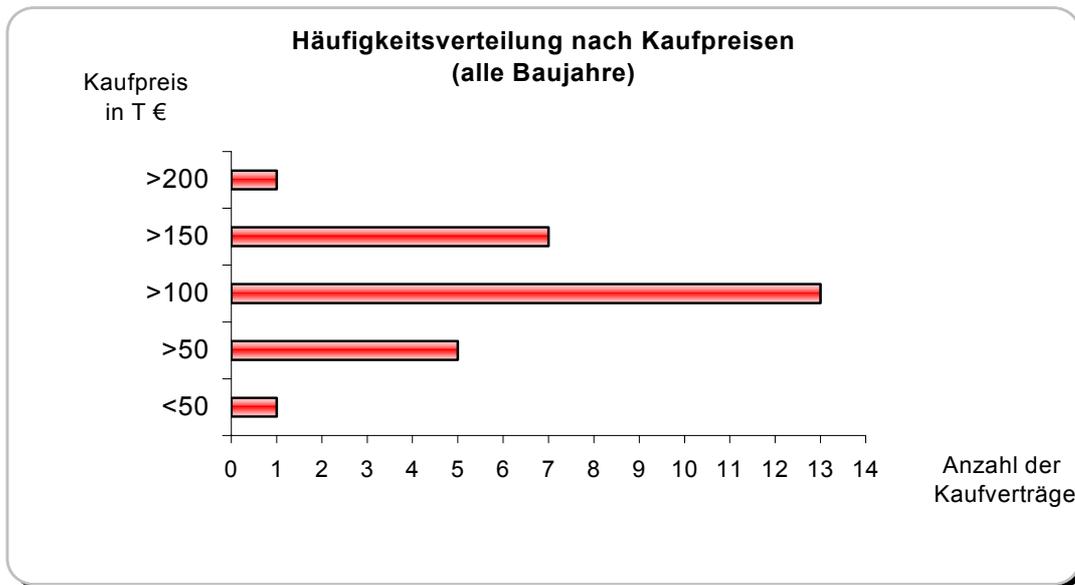
9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1. Preisniveau

Im Jahr 2004 wurden 27 Kauffälle registriert, 8 weniger als im Jahr 2003. Das entspricht einem Rückgang von 23 %.

Der Flächenumsatz ging um 62 % und der Geldumsatz um 16 % zurück.

Der große Umsatzrückgang der Fläche liegt darin begründet, dass bei einem Kauffall dieser Grundstücksart aus dem Jahr 2003 ein zusammengesetztes Grundstück veräußert wurde (7 ha Gesamtfläche). Dieser Kauffall konnte nicht gesplittet und getrennt ausgewertet werden.



Durchschnittspreise und –größen freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach Auswertung von 47 geeigneten Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraums 2002-2004 ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile. Weiterhin sind Durchschnittswerte für die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und den Gesamtkaufpreis informativ aufgeführt.

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise			Bemerkung
			Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in €/m ²		
						einschließlich Boden	ohne Bodenpreis	
Einfamilienhaus (freistehend)	bis 1945	einfach	990	75	65.000	880	330	ohne Keller, 7 Kauffälle
		gut	820	140	160.000	1.160	830	mit Keller, 7 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel						
		gut	655	110	164.000	1.530	1.150	mit Keller, 13 Kauffälle
	1990 bis heute	gut	775	131	196.000	1.520	1.280	mit Keller, 5 Kauffälle
		gut	605	125	173.000	1.320	990	ohne Keller, 15 Kauffälle

9.2.2. Preisentwicklung

Aus der vorseitigen Tabelle lässt sich ein konstantes durchschnittliches Preisniveau für mit frei stehenden Ein – und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken feststellen.

Die Veränderungen zum Vorjahr sind gering.

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

9.2.3. 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 2004 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, mit frei stehenden Einfamilienhäusern, bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2004 sowohl mit einem Marktanpassungsabschlag als auch mit einem Zuschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Einfamilienhäuser freistehend	bis 1945	3 Kauffälle
	durchschnittliche Zuschläge von bis zu 7 %	
Einfamilienhäuser freistehend	1946 - 1990	6 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von bis zu 2 %	
Einfamilienhäuser freistehend	nach 1990	8 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von bis zu 13 %	

9.3. Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1. Preisniveau

Im Jahre 2004 wurden in diesem Bereich 47 Kauffälle registriert, 12 weniger als im Jahr 2003 (entspricht – 20 %).

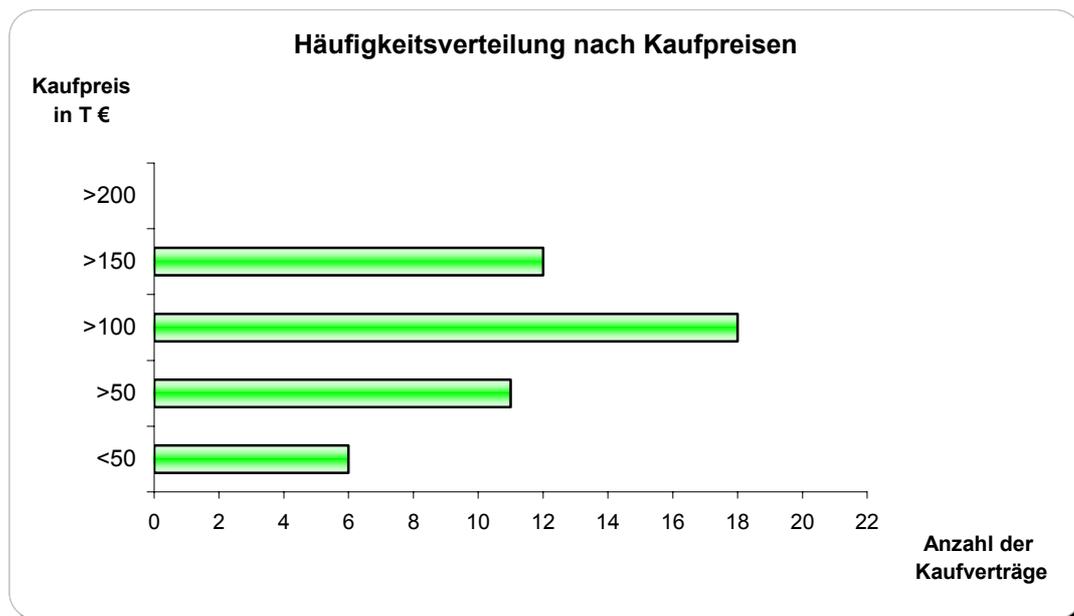
Der Flächenumsatz betrug wie in Vorjahr 2,8 ha.

Mit einem Geldumsatz von 5,1 Mio. € im Jahre 2004 ist ein Umsatzrückgang von 30 % gegenüber dem Jahr 2003 zu verzeichnen.

15 Häuser wurden nach 1990, 4 Häuser zwischen 1945 und 1990 und 28 Häuser vor 1945 errichtet.

Die Grundstücke mit „Altbauten“ sind überwiegend größer geschnitten (240 m² bis 1.183 m², durchschnittlich 555 m²) als die in neu erschlossenen Wohngebieten (132 m² bis 410m², durchschnittlich 240 m²).

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



Durchschnittspreise und -größen

Nach Auswertung von 126 geeigneten Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraums 2002-2004 ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise, einschließlich Bodenwertanteile.

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

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise			Bemerkung
			Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in €/m ² einschließlich Bodenpreis ohne Bodenpreis		
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	bis 1945	einfach	460	90	79.000	895	510	mit Keller, 16 Kauffälle
		mittel	482	96	108.000	1.130	870	mit Keller, 24 Kauffälle
		gut	480	95	131.000	1.380	1.135	mit Keller, 11 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel						
		gut						
	1990 bis heute	gut	300	110	157.000	1.440	1.250	ohne Keller, 75 Kauffälle

9.3.2. Preisentwicklung

Aus der obigen Tabelle lässt sich ein konstantes durchschnittliches Preisniveau von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken feststellen.

Die Veränderungen zum Vorjahr sind gering.

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

9.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Modell: siehe Punkt 9.2.3, Seite 51

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2004, sowohl mit einem Marktanpassungsabschlag, als auch mit einem Zuschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	bis 1945	24 Kauffälle
	durchschnittliche Zuschläge von bis zu 1 %	
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	nach 1990	4 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von bis zu 10 %	

9.4. 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 2004 wurden 55 Kauffälle registriert, eine Verdopplung zum Vorjahr. Davon sind 46 Erstverkäufe (davon sieben Mal verbunden mit dem Erbbaurecht für den anteiligen Grund und Boden) und 9 Weiterveräußerungen (Zweitverkäufe).

Es waren 36 Kauffälle von Wohnungseigentum auswertbar.

Am häufigsten wurden die Eigentumswohnungen zur Eigennutzung durch den Käufer erworben. Der Kauf durch Kapitalanleger spielte in 2004 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 85 m² gekauft.

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

In den Jahren 2000 bis 2003 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 2004 hat sich dieser Trend wiederum bestätigt. Es wurden Preisreduzierungen von 15 % bis zu 50 % registriert.

Die Tabelle auf der folgenden Seite gibt einen Überblick der verkauften Eigentumswohnungen seit 1998 (nur Erstverkäufe).

Anmerkung zur Tabelle (Zeile 1 „Neubau“):

Unter der Rubrik „Neubau“ sind insgesamt 37 Kauffälle registriert worden.

Bei 15 Kauffällen wurde Wohnungseigentum als Reihenhaus veräußert, deren Wohnfläche ca. 105 m² betrug.

9 Kauffälle „Neubau“ konnten nicht ausgewertet werden.

9.4.1. Preisniveau

Art der Eigentumswohnung	Jahre	Anzahl der ausgew. Kauffälle	Lage im Stadtgebiet		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
			€/m ² WFL	€/m ² WFL	€/m ² WFL
Neubau ¹	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	–
	2004	28	1.640 – 1.770	1.355 – 1.935	–
ETW- sanierter Altbau ¹	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	–
	2004	7	–	800 – 1.300	–
ETW- sanierter Plattenbau	1998	3	–	1.040 – 1.250	–
	1999	–	–	–	–
	2000	–	–	–	–
	2001	–	–	–	–
	2002	–	–	–	–
	2003	1	–	1.125	–
	2004	–	–	–	–
ETW- teilsanierter Altbau	1998	6	730 - 1.010	–	–
	1999	–	–	–	–
	2000	–	–	–	–
	2001	–	–	–	–
	2002	–	–	–	–
	2003	–	–	–	–
	2004	1	1.025	–	–
ETW- unsanierter Altbau	1998	5	–	240 – 675	–
	1999	3	670 – 980	–	–
	2000	7	510	330 – 730	–
	2001	2	–	130	–
	2002	–	–	–	–
	2003	–	–	–	–
	2004	–	–	–	–
Art des KFZ- Parkplatzes			€ / Stellfläche	€ / Stellfläche	€ / Stellfläche
Stellplatz	1998	–	2.560 – 4.600	2.050 – 4.090	–
	1999	–	–	2.560 – 4.090	–
	2000	–	2.560 – 3.600	2.560 – 4.090	–
	2001	–	–	2.550 – 5.100	–
	2002	–	–	2.560 – 5.100	–
	2003	–	–	–	–
	2004	–	–	–	–
Tiefgaragen / Carport	1998	–	–	3.070 – 4.090	–
	1999	–	5.110 – 6.140	–	–
	2000	–	4.090	5.620	–
	2001	–	–	–	–
	2002	–	7.500	–	–
	2003	–	7.500	–	–
	2004	–	7.500	–	–

¹ teilweise sind Stellplatz, Carport oder Tiefgarage enthalten

9.5. 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 2004 wurden 3 Verkäufe von Teileigentum, zwei Arztpraxen und ein Stellplatz in einer Eigentumswohnanlage, getätigt. Aussagen zum Preisniveau sind nicht möglich.

9.6. Mehrfamilienhäuser

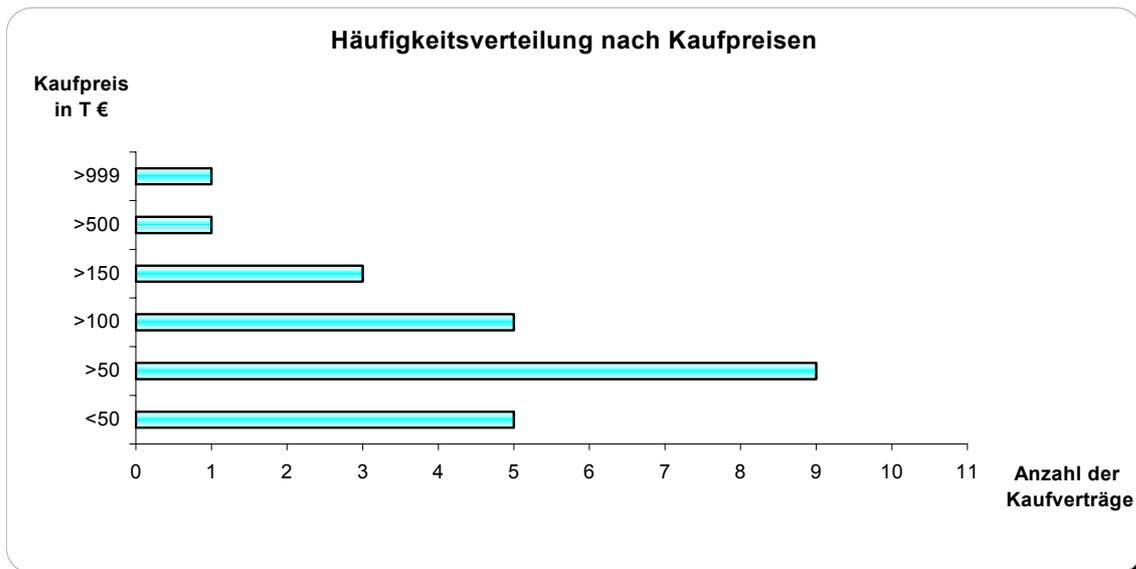
9.6.1. Preisniveau

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

Im Jahr 2004 wurden 24 Kauffälle registriert, 5 weniger als im Jahr 2003.

Der Flächenumsatz ging um 36 % auf 3,4 ha zurück.

Der Geldumsatz erhöhte sich um 46 % auf 4,6 Mio. €.



Folgende Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser konnten festgestellt werden:

Verkäufe aus	Baujahr	Zustand	Kaufpreisspanne in €	Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²
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

9.6.2. Liegenschaftszinssätze

Auf Grund der geringen Anzahl und des größtenteils schlechten baulichen Zustands, verbunden mit Leerstand, ist eine gesicherte Aussage zum Liegenschaftszinssatz nicht möglich.

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 %

9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

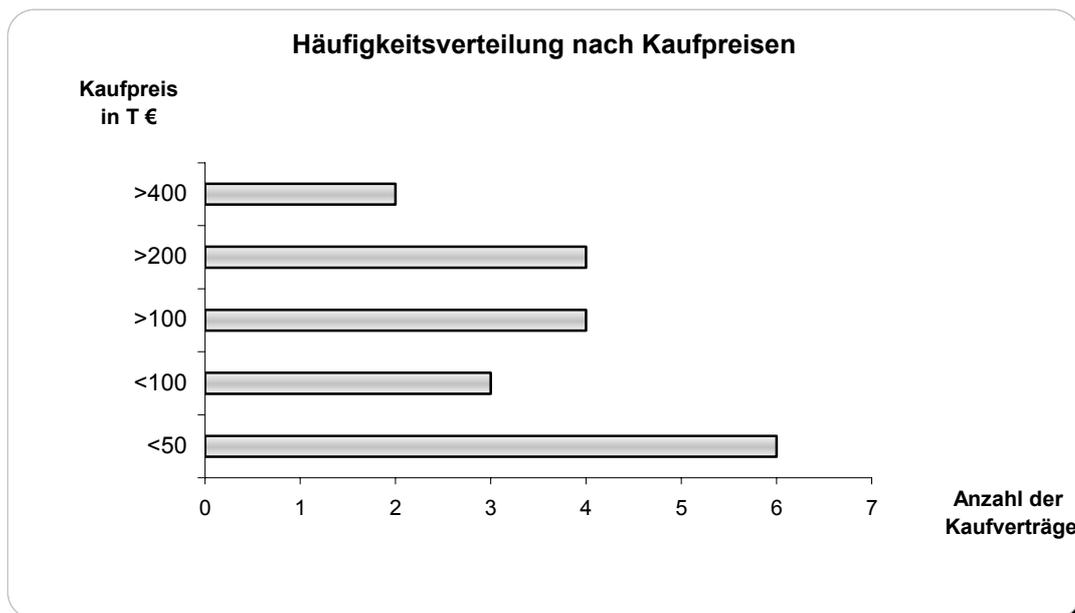
Dazu gehören im Wesentlichen Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude und Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss und Handelseinrichtungen, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist.

19 Veräußerungen konnten 2004 registriert werden, 7 mehr als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz erhöhte sich um 2 ha auf 7,3 ha.

Der Geldumsatz betrug 3,5 Mio. € und erhöhte sich damit um 1,4 Mio. € gegenüber dem Jahr 2003.

9.7.1. Preisniveau



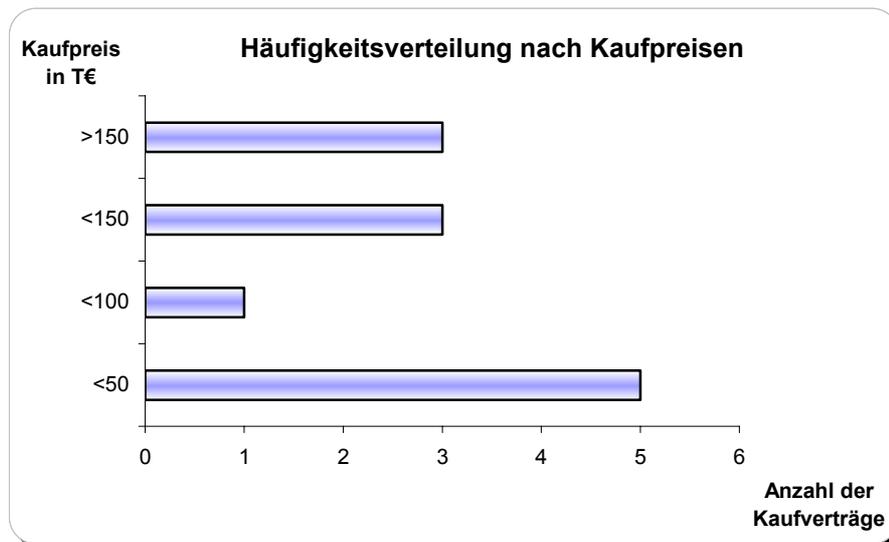
9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Im Jahr 2004 wurden 12 Kaufverträge registriert.

Der Flächenumsatz betrug 9,6 ha und der Geldumsatz 2,55 Mio. €.

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



9.9. Sonstige bebaute Objekte

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

Im Jahr 2004 wurden 5 Kaufverträge registriert.

Der Flächenumsatz betrug 6 ha und der Geldumsatz 0,44 Mio. €.

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

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 ²
➤ Güldendorf "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

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

➤ 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.

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 selbständig 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 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.

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), Dienstort 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.

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)

Anhang

Nr.	Gutachterausschuss Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Anschrift	Telefon / Telefax e-Mail-Adresse
1.	Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26 / 25 32 40 katasteramt-barnim@htb.de
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 59 / 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg	Postfach 17 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 / 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
4.	Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13 / 4 03 62 94 gaa@havelland.de
5.	Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05 / 35 49 97 katasteramt@landkreismol.de
6.	Oberhavel (OHV)	Poststraße 1 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 60 15 81 / 60 15 80 gutachteraus- schuss@oberhavel.de
7.	Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91 / 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
8.	Oder-Spree (LOS)	Frankfurter Str. 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 / 35 17 18 Geschaeftsstelle.Gutachteras schuss@landkreis-oder-spree.de
9.	Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 90 / 6 24 09 gutachter@kva-opr.de
10.	Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11 / 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
11.	Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
12.	Spree-Neiße (SPN)	Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 / 49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
13.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 03 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 / 44 18 50 gaa@uckermark.de
15.	Brandenburg an der Ha- vel (BRB)	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg	(0 33 81) 58 62 03 / 58 62 04 brb.gutachter@stadt- brb.brandenburg.de
16.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12 / 6 12 42 03 vermessungs- amt.stadt@cottbus.de
17.	Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (O.)	Postschließfach 13 63 15203 Frankfurt (O.)	(03 35) 2 35 04 / 2 35 05 gutachter@frankfurt-oder.de
18.	Potsdam (P)	Hegelallee 6-10 Haus1 14469 Potsdam	Stadtverw. Potsdam 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83 / 2 89 25 75 gutachterausschuss@rathaus potsdam.de
	Oberer Gutachterausschuss c/o LGB	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (O.)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20 / 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@ lvermaff.brandenburg.de
	LGB Brandenburg Kartenvertrieb	R.-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (O.)	R.-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 27 01 / 5 58 27 02