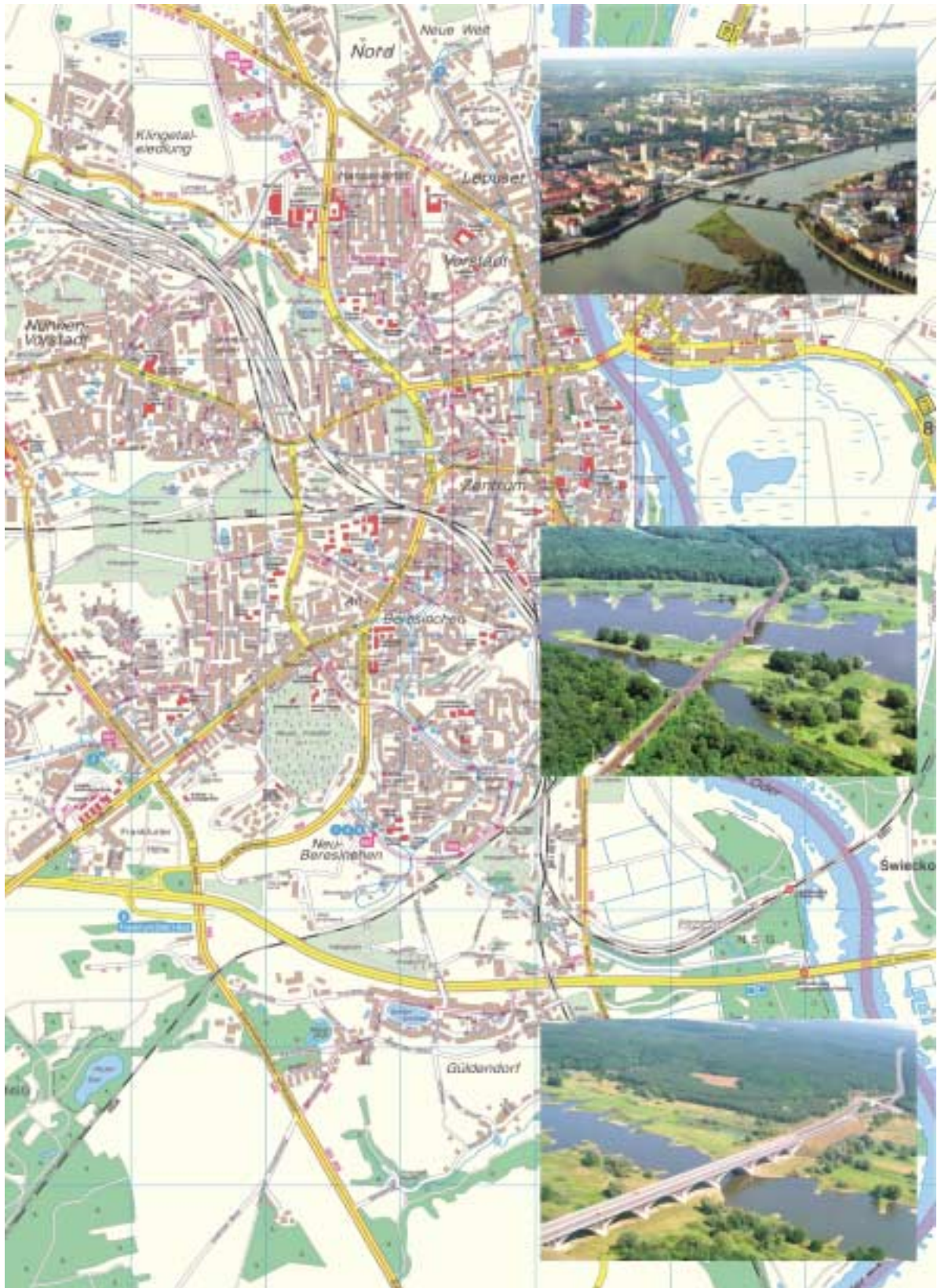


Grundstücksmarktbericht 2005



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Frankfurt (Oder)
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)
Telefon: 0335 / 552 6204 oder 552 6205
Telefax: 0335 / 552 6299
E-Mail: Gutachter@frankfurt-oder.de
katasteramt@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 18.11.2003

Titelfoto die drei Grenzübergangsbrücken von Frankfurt (Oder)
von oben nach unten: Stadtbrücke (PKW), Eisenbahnbrücke, Autobahnbrücke

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 2005	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	6
3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	6
4. Übersicht über die Umsätze	10
4.1. Vertragsvorgänge	10
4.1.1. Gliederung der im Jahr 2005 eingegangenen Verträge (Teilmärkte)	11
4.1.2. Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 1999 – 2005	12
4.1.3. Marktteilnehmer 2005	14
4.2. Geldumsatz	16
4.3. Flächenumsatz	19
4.4. Zwangsversteigerungen	21
4.5. Halbjahresumsätze	22
5. Bauland	23
5.1. Allgemeines	23
5.1.1. Übersicht über die Kaufverträge	23
5.1.2. Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken	26
5.1.3. Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken	27
5.2. Individueller Wohnungsbau	28
5.2.1. Preisniveau	29
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
5.3. Geschosswohnungsbau	31
5.3.1. Preisniveau	21
5.4. Gewerbliche Bauflächen	31
5.4.1. Preisniveau	31
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland	31
5.6. Sonstiges Bauland	31
5.7. Erbbaurechte	32
5.8. Zukäufe	33
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	34
6.1. Allgemeines	34
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	34
6.2.1. Preisniveau	34
6.2.2. Preisentwicklung	35
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen	35
6.3.1. Preisniveau	35
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	36

8.	Bebaute Grundstücke	37
8.1.	Allgemeines	37
8.1.1.	Übersicht über die Kaufverträge	37
8.1.2.	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken	40
8.1.3.	Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken	41
8.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	42
8.2.1.	Preisniveau	42
8.2.2.	Preisentwicklung	43
8.2.3.	Marktanpassungsfaktoren	43
8.3.	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	44
8.3.1.	Preisniveau	44
8.3.2.	Preisentwicklung	45
8.3.3.	Marktanpassungsfaktoren	45
8.4.	Wohnungseigentum	46
8.4.1.	Preisniveau	47
8.5.	Teileigentum	48
8.6.	Mehrfamilienhäuser	48
8.6.1.	Preisniveau	48
8.6.2.	Liegenschaftszinssätze	49
8.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	49
8.7.1.	Preisniveau	49
8.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte	50
8.9.	Sonstige bebaute Objekte	50
9.	Bodenrichtwerte	51
9.1.	Gesetzlicher Auftrag	51
9.2.	Bodenrichtwerte für Bauland	52
9.2.1.	Übersicht über die Bodenrichtwerte	54
9.2.2.	Bodenrichtwertentwicklung von 2000 - 2006	54
9.3.	Besondere Bodenrichtwerte (Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)	59
9.4.	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	61
9.5.	Stadtumbaugebiete	62
10.	Nutzungsentgelte / Mieten	63
10.1.	Nutzungsentgelte	63
10.2.	Mieten	63
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	64
11.1.	Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt	64
11.2.	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	66

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 2005 wurden alle auswertbaren Kaufverträge des Berichtsjahres 2005, die bis zum 15.02.2006 eingingen, ausgewertet.

Es wurden 475 Kaufverträge, davon 7 Erbbaurechtsverträge, in die Kaufpreissammlung übernommen.

25 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 2005

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 2005 folgende Tendenzen:

- die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge hat gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 46 zugenommen (+ rd. 11 %)
- Zuwächse sind insbesondere in den Teilmärkten unbebauter und bebauter Grundstücke zu verzeichnen.
Als eine wesentliche Ursache dafür ist die im Jahr 2005 ausgelaufene Eigenheimzulage festzustellen, die nachweislich zu Vorzieheffekten am Grundstücksmarkt führte.
- der Flächenumsatz und der Geldumsatz haben beachtlich zugelegt
- das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland ist - insbesondere in einigen Ortsteilen und Zentrums- und zentrumsnahen Lagen - um bis zu 10 % zurückgegangen
- die Nachfrage im Wohnungseigentumssegment und im individuellen Wohnungsbau konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Eigennutzung und hat zum Jahresende 2005 noch einmal stark zugenommen
↳ als Ursache ist der Wegfall der Eigenheimzulage ab dem Jahr 2006 zu sehen
- Fortführung des Stadtumbaus mit weiteren Abrissen von mehrgeschossigen Plattenbauten zur Verbesserung des Wohnumfelds in den Neubaugebieten und zur Beseitigung von Leerstandobjekten.
Im Jahr 2005 wurden wiederum über 1.000 Wohnungen abgerissen.
Insgesamt wurden somit bisher 2.926 Wohneinheiten zurückgebaut.
- der Überschuss von Mietwohnungen, insbesondere in den großen Plattenbaugebieten, konnte damit aber nicht verringert werden
- das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Grundstücke hat sich auf dem Niveau von 2004 stabilisiert und ist nur in Einzelfälle um bis zu 20 % 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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

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

Grundlage für die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes bilden die Kaufverträge des zurückliegenden Geschäftsjahres 2005, die bis zum 15.02.2006 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 2005 statistisch aufbereitet und ausgewertet.

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

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

Der Grundstücksmarktbericht 2005 für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) in seiner Sitzung am 20.04.2006 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

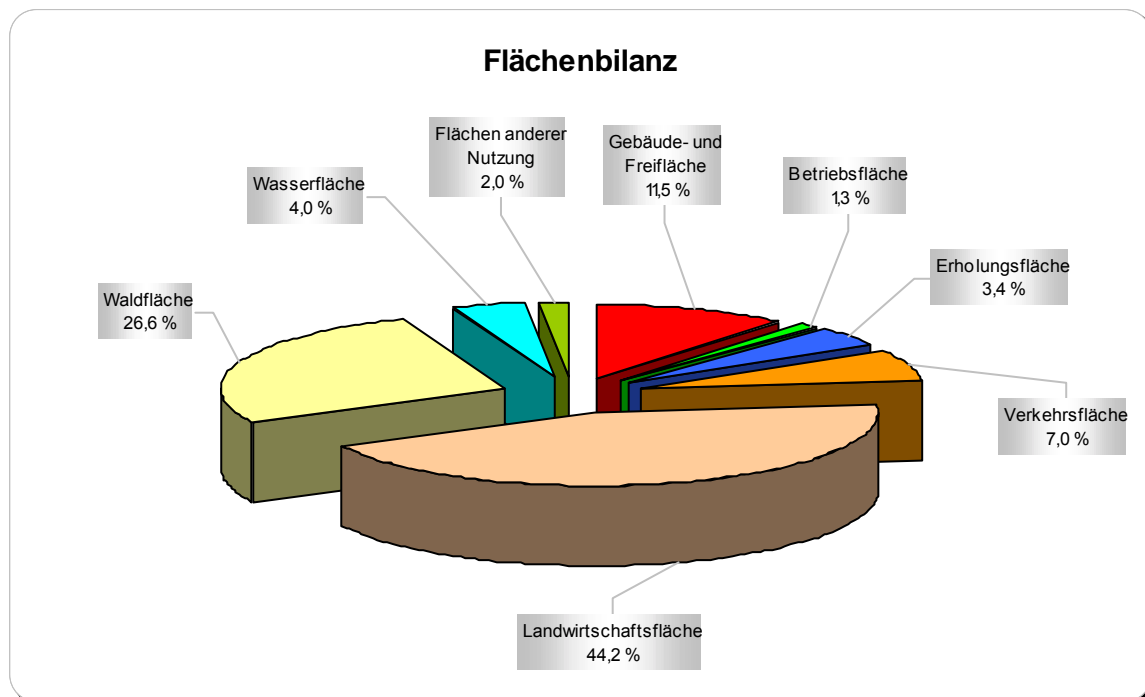
Frankfurt (Oder) ist die viertgrößte Stadt und ein Oberzentrum des Bundeslandes Brandenburg.

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:

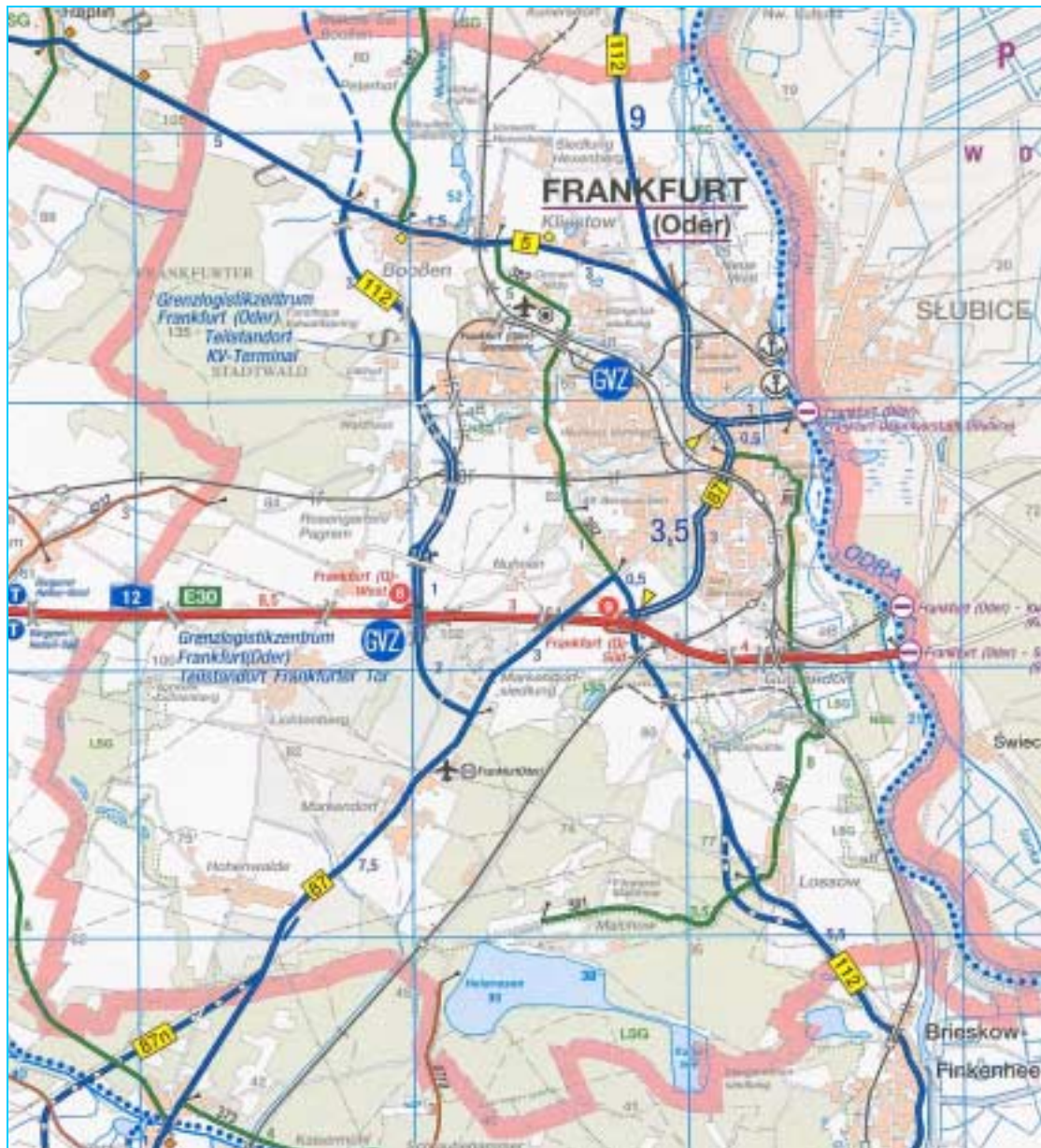
Fläche:	148 km ²	mittlere Höhenlage:	30 m über NHN
Nord - Süd – Ausdehnung:	14 km	Ost-West-Ausdehnung:	10,5 km
geografische Daten des Stadtmittelpunktes		14°32'09" östliche Länge	
		52°20'13" nördliche Breite	
		(GRS 80 – Bezugse ellipsoid)	

Einwohner: 63.120 (Stand 31.12.2005)

Bevölkerungsdichte: 427 Einwohner/ km²

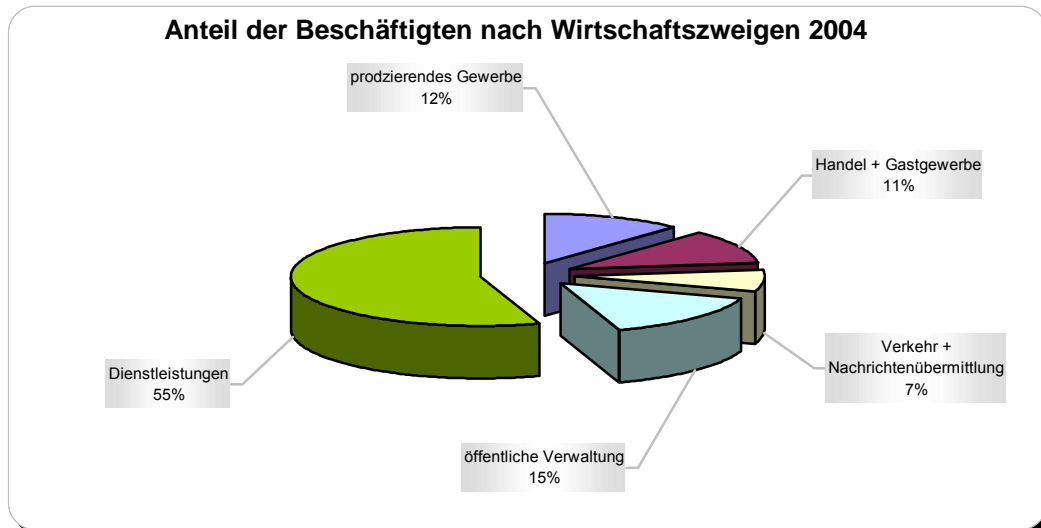
Verkehrsverbindungen

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



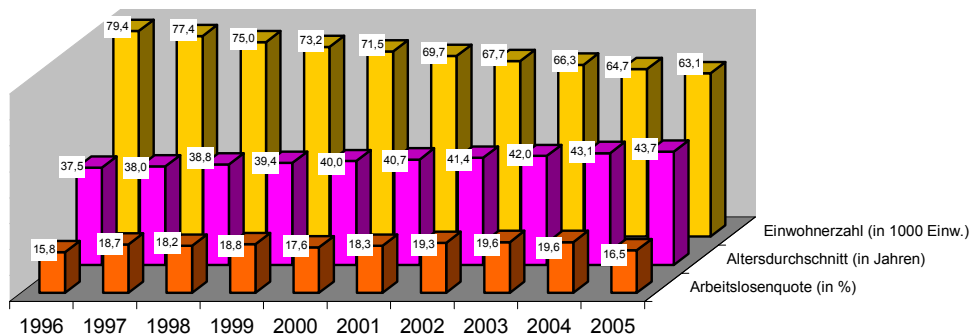
Beschäftigte in der Wirtschaft in Frankfurt (Oder)

Anzahl der Beschäftigten : 30.084 Menschen (2002)
 28.390 Menschen (2003)
 27.748 Menschen (2004)



auswertbares Zahlenmaterial für das Jahr 2005 liegt nicht vor

Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsdaten



Stichtag ist immer der 31.12. des jeweiligen Jahres

In der Stadt Frankfurt (Oder) ist seit 1990 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. 2005 verließen 3.971 Menschen die Stadt und 2.633 zogen nach Frankfurt (Oder). Gleichzeitig nimmt das Durchschnittsalter der Bevölkerung zu, insbesondere bedingt durch die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in das Umland bzw. in die westlichen Bundesländer. Die Anzahl älterer Bürger nimmt zu und die der Geburten ab. 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 zum 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

- Standort von Bundes- und Landesbehörden
- Sitz des Landgerichts und anderer Justizbehörden
- Sitz der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer
- Sitz der Europa – Universität Viadrina, mit 5.093 Studenten (Stand 31.10.2005) aus 78 Nationen (Ausländeranteil ca. 34 %)
- 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 für Halbleitertechnologie
- Standort des Mittelstandes und kleiner Handwerksbetriebe
- Tourismus
- Sitz des Staatsorchesters Brandenburg
- Sport – Bundesleistungszentrum und Olympiastützpunkt

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

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

4. Übersicht über die Umsätze

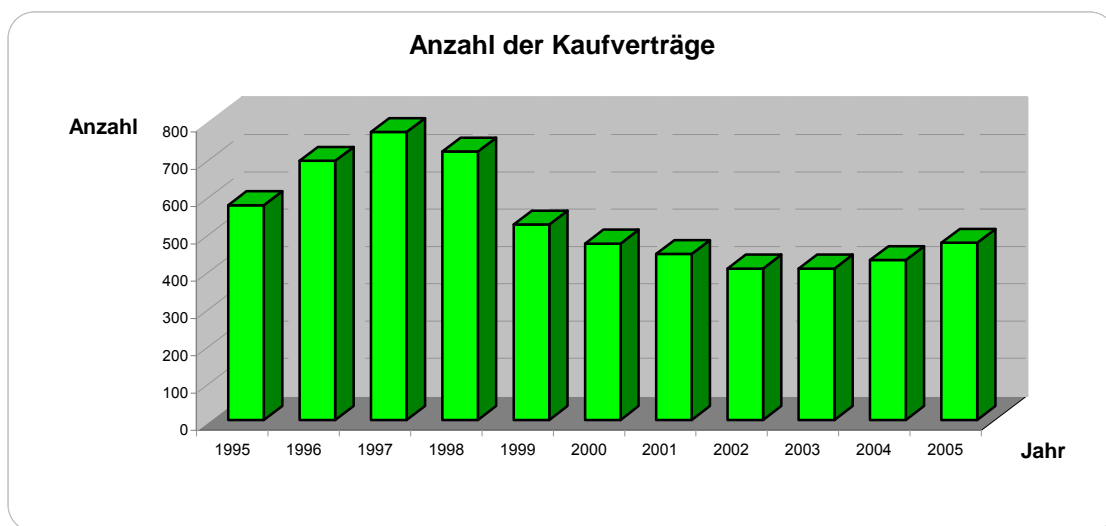
Die drei unter den Punkten 4.1 – 4.3 nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragsabschlüsse sowie des Geld- und Flächenumsatzes auf dem Grundstücksmarkt für die Jahre 1995 - 2005.

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

Ab dem Jahr 2003 war dann wieder ein kontinuierlicher und leichter Zuwachs in den Kaufvertragszahlen festzustellen, der auch im Jahr 2005 anhält.

4.1. Vertragsvorgänge

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



4.1.1. Gliederung der im Jahr 2005 eingegangenen Verträge (Teilmärkte)

Im Jahr 2005 gingen insgesamt 475 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 **475** Kaufverträge auf die einzelnen Teilmärkte dar:

Gesamt 475 Kaufverträge (davon 7 Erbbaurechtsverträge)									
unbebaute Grundstücke 154 (6)									
baureifes Land	151 (6)	individueller Wohnungsbau	131 (5)	Mehrfamilienhäuser	5	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung	15 (1)	sonstige Nutzung	0
werdendes Bauland	3	individueller Wohnungsbau	1	Mehrfamilienhäuser	0	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung	2		
bebaute Grundstücke 171 (1)									
Wohnzwecke	120 (1)	freist. EFH u. ZFH / Reihenhäuser	93 (1)	Mehrfamilienhäuser	27				
gewerbliche Zwecke	44	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude	20	sonstige Gewerbebauten	24				
Wochenendhäuser (Erholungsgrundstücke)	7								
Garagengrundstücke	0								
Wohn- und Teileigentum 54									
		Neubau	34	sanierter Altbau	15	sanierter Plattenbau	2	unsanierter Altbau	3
land- u. forstwirts. Flächen 45									
		Ackernutzung	8	Grünlandnutzung	3	Obstplantage	2	forstwirtschaftliche Flächen	12
		Nutzung für Straßenbau	5					Sonstiges	15
Gemeinbedarfsflächen 6									
		Straßen u. Wege	3	Flächen f. Gemeinbedarf	0	Grünfläche	3	Flächen f. Ver- und Entsorg.	0
sonstige Flächen 45									
		Hausgärten	18	Erholungsgrundstück	1	private Wege	18	besondere Funktion	8

() Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an

4.1.2. Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 1999 – 2005

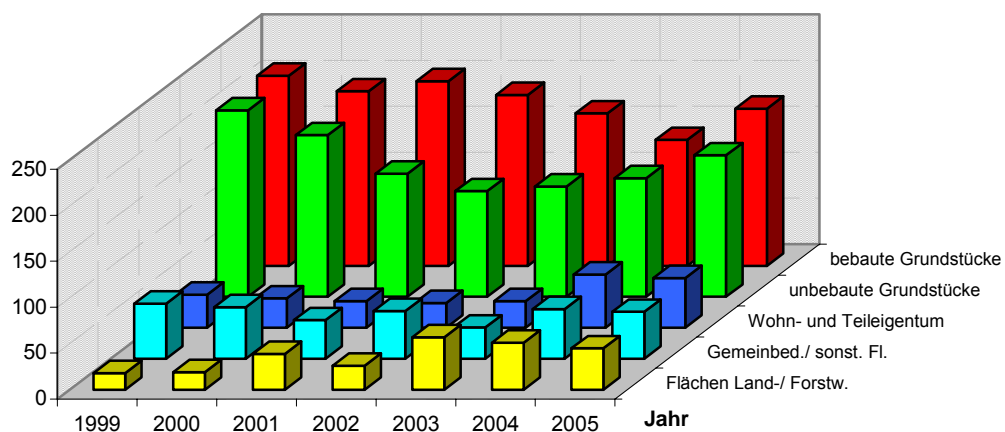
Die Gliederung aller im Jahr 2005 eingegangenen Kaufverträge in bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke, Wohn- und Teileigentum, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen ergibt folgende Gesamtübersicht

(gegenübergestellt mit den Erwerbzzahlen ab 1999):

(einschließlich Erbbaurechtsverträge und werdendes Bauland)

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
bebaute Grundstücke	207	190	201	186	166	137	171
unbebaute Grundstücke	203	176	134	115	120	129	154
Wohn- und Teileigentum	36	32	29	27	29	58	54
Gemeinbed./ sonst. Fl.	60	56	42	52	34	54	51
Flächen Land-/ Forstw.	18	19	39	26	57	51	45
gesamt	524	473	445	406	406	429	475

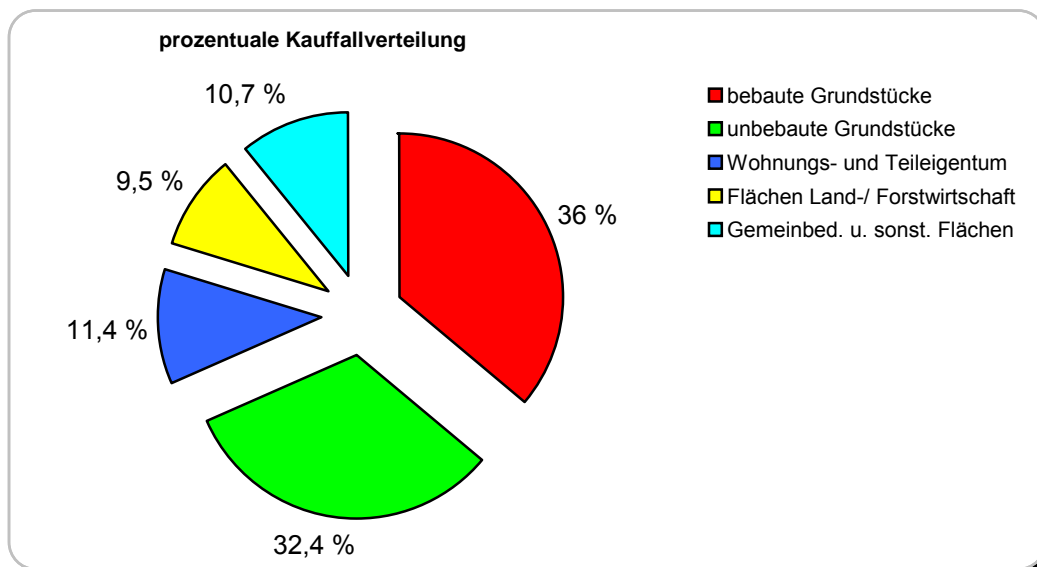
Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Überdurchschnittlich waren 2005 die Zuwächse in der Grundstücksart „bebaute“, sowie „unbebaute“ Grundstücke.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner beträgt rd. 7,5.

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2005 nach den Grundstücksarten dar.



Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2004 folgende Veränderungen:

	Prozent	Anzahl
bebaute Grundstücke	+ 24,8 %	(+ 34)
unbebaute Grundstücke	+ 19,4 %	(+ 25)
Wohn- und Teileigentum	- 6,9 %	(- 4)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	- 5,6 %	(- 3)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	- 11,8 %	(- 6)
Kauffallanzahl (gesamt)	+ 10,7 %	(+ 46)

4.1.3. Marktteilnehmer 2005

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	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
natürliche Personen	28 %	33 %	35 %	45 %	35 %	39 %	33 %	32 %
juristische Personen	52 %	39 %	48 %	34 %	46 %	34 %	29 %	34 %
öffentliche Hand	18 %	25 %	14 %	19 %	14 %	21 %	34 %	30 %
Wohnungsunternehmen	2 %	3 %	3 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 %

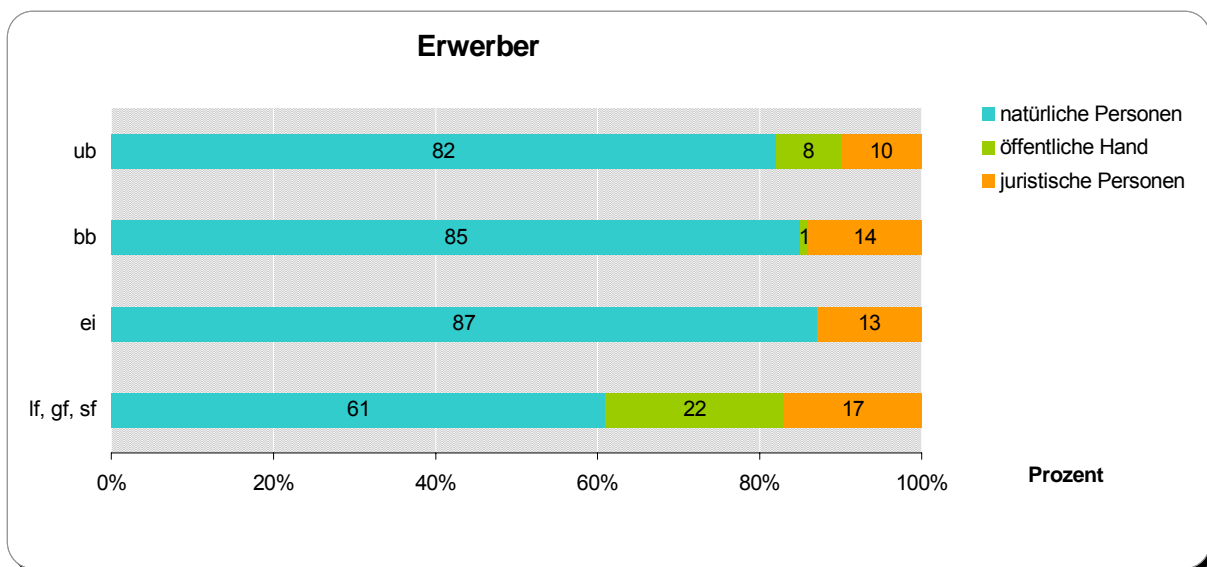
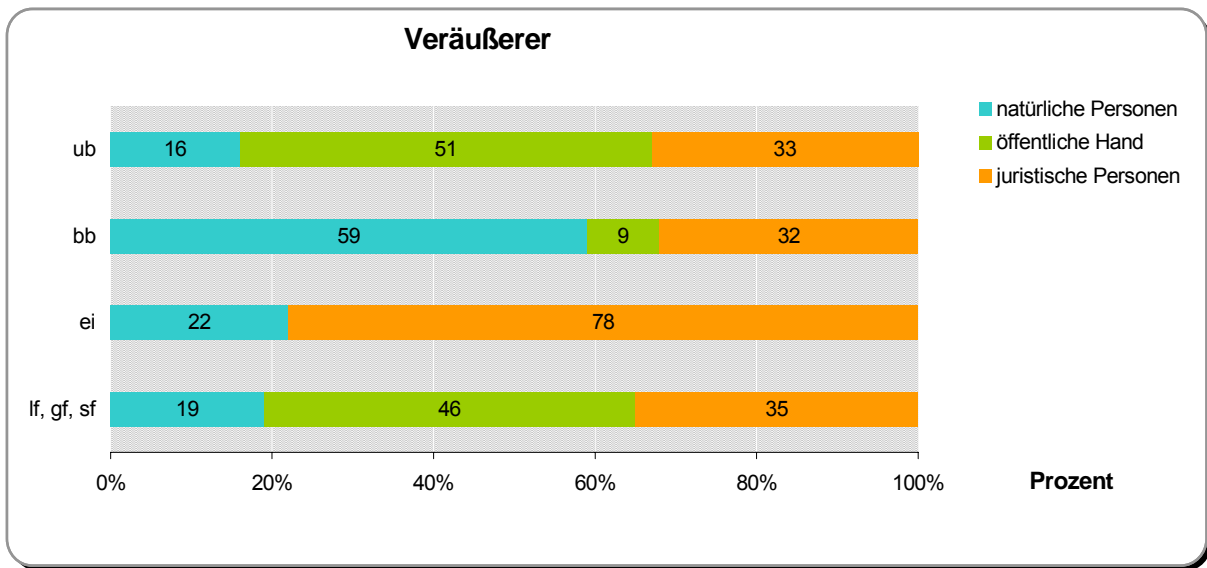
Zusammensetzung der Erwerber:

Erwerber	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
natürliche Personen	86 %	82 %	81 %	80 %	81 %	72 %	78 %	79 %
juristische Personen	11 %	13 %	10 %	11 %	13 %	15 %	13 %	13 %
öffentliche Hand	3 %	4 %	8 %	8 %	6 %	13 %	9 %	8 %
Wohnungsunternehmen	0 %	1 %	1 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %

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

Die zwei Abbildungen auf der folgenden Seite stellen die Zusammensetzung des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises im Jahr 2005 differenziert nach den Teilmärkten ergänzend dar.

Marktteilnehmer entsprechend den Teilmärkten



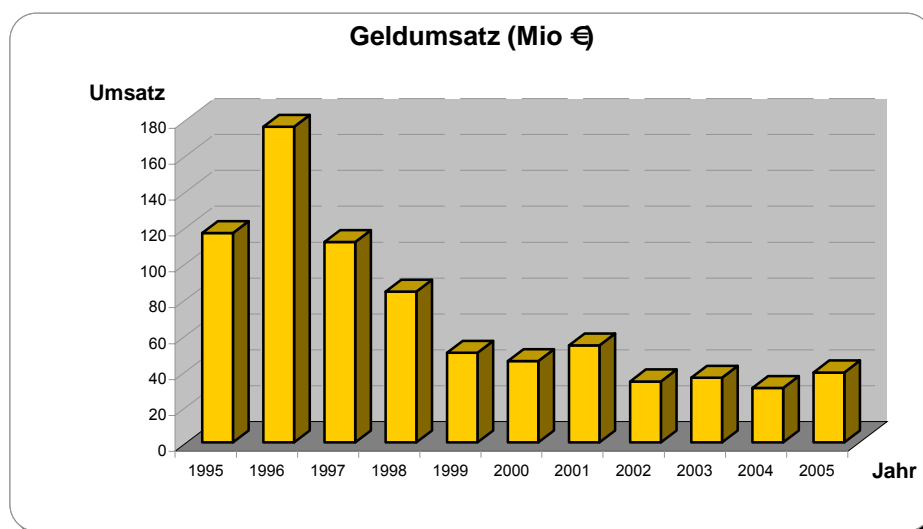
- Legende:
- ub unbebaute Grundstücke (bebaubare Flächen)
 - bb bebaute Grundstücke
 - ei Wohnungs- und Teileigentum
 - lf, gf, sf land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- bzw. sonstige Flächen

4.2. Geldumsatz

Im folgenden Diagramm ist der Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarkts der Stadt Frankfurt (Oder), bezogen auf die Jahre 1995 – 2005 dargestellt.

Im letzten Jahr war gegenüber den Jahren 2002 – 2004 eine Steigerung festzustellen.

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



Der Geldumsatz nach Grundstücksarten für die Jahrgänge 1999 – 2005

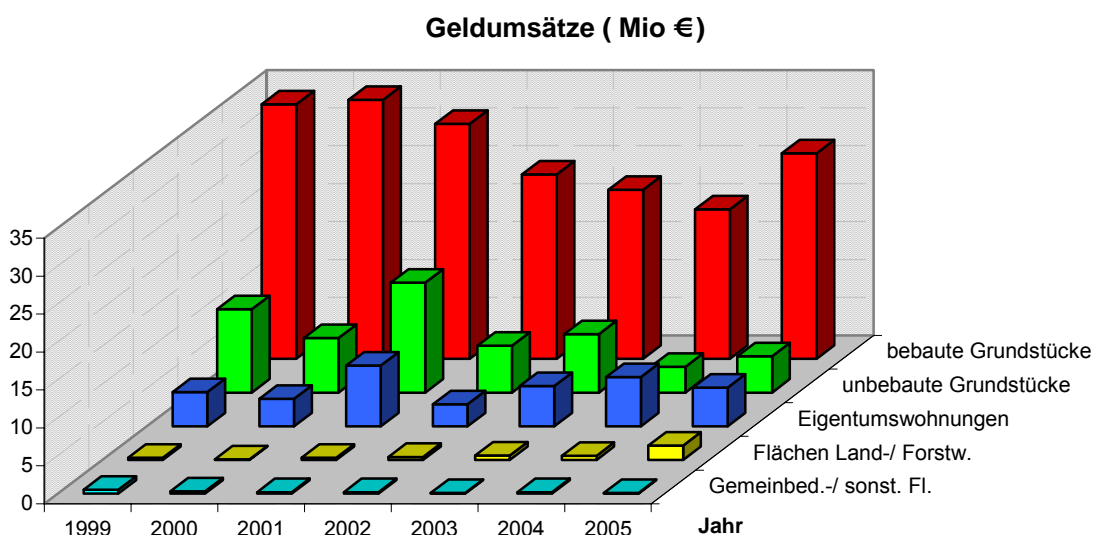
Folgende Übersicht stellt den Geldumsatz von 1999 bis 2005 für bebaute und unbebaute Grundstücke, für das Wohn- und Teileigentum, sowie für land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen dar.

Im Jahr 2005 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) 39 Mio. € umgesetzt (bezogen auf alle Grundstücksarten).

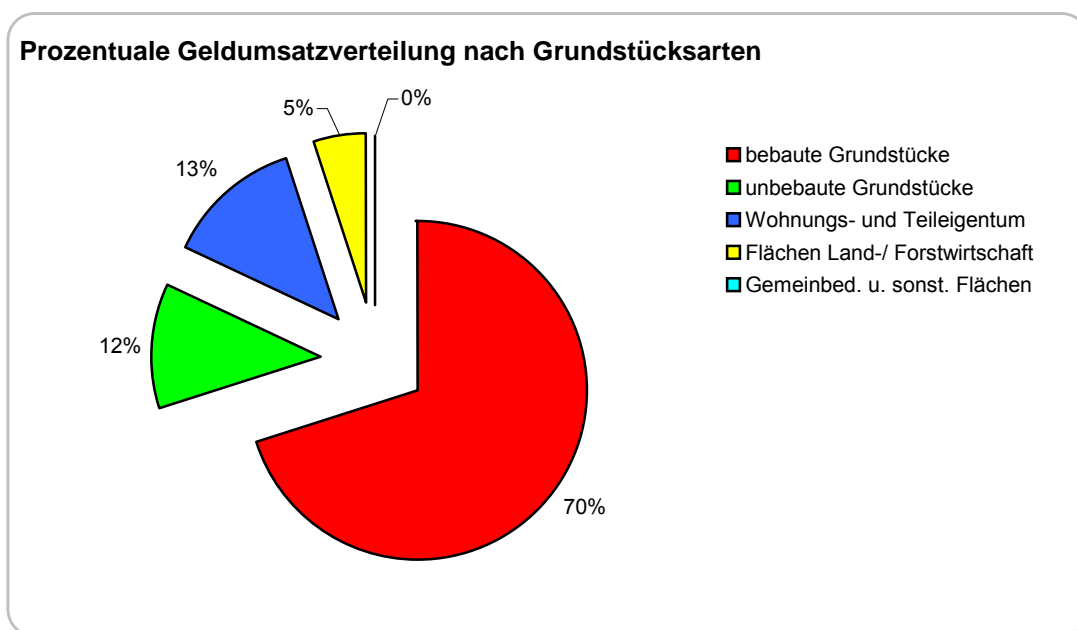
Das entspricht einem Umsatzzuwachs von rd. 28 % gegenüber dem Jahr 2004.

Die Steigerung des Geldumsatzes bei bebauten Grundstücken resultiert insbesondere aus der Veräußerung einer erhöhten Anzahl von größeren Einzelhandelsobjekten im Jahr 2005.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
bebaute Grundstücke	33,6	34,2	31,0	24,3	22,3	19,7	27,1
unbebaute Grundstücke	11,0	7,2	14,5	6,2	7,7	3,4	4,8
Eigentumswohnungen	4,5	3,6	8,0	2,9	5,3	6,5	5,1
Flächen Land-/ Forstw.	0,3	0,1	0,3	0,4	0,6	0,6	1,9
Gemeinbed.-/ sonst. Fl.	0,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1
gesamt	49,9	45,4	54,0	34,0	36,0	30,4	39,0



Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Geldumsatzes des Jahres 2005 nach den Grundstücksarten dar.



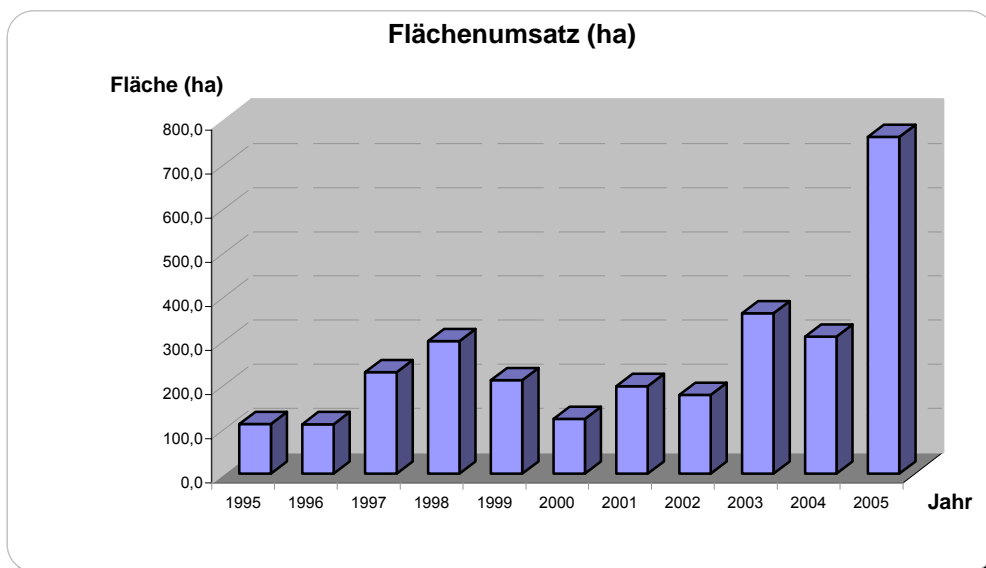
Die Unterschiede im Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2004 betragen im Einzelnen:

	Prozent	Mio. €
bebaute Grundstücke :	+ 37,6 %	(+ 7,4)
unbebaute Grundstücke :	+ 41,1 %	(+ 1,4)
Wohn- und Teileigentum :	- 21,5 %	(- 1,4)
Flächen Land- und Forstwirtschaft :	+ 216 %	(+ 1,3)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen :	- 50,0 %	(- 0,1)
Geldumsatz (gesamt) :	+ 28,3 %	(+ 8,6)

4.3. Flächenumsatz

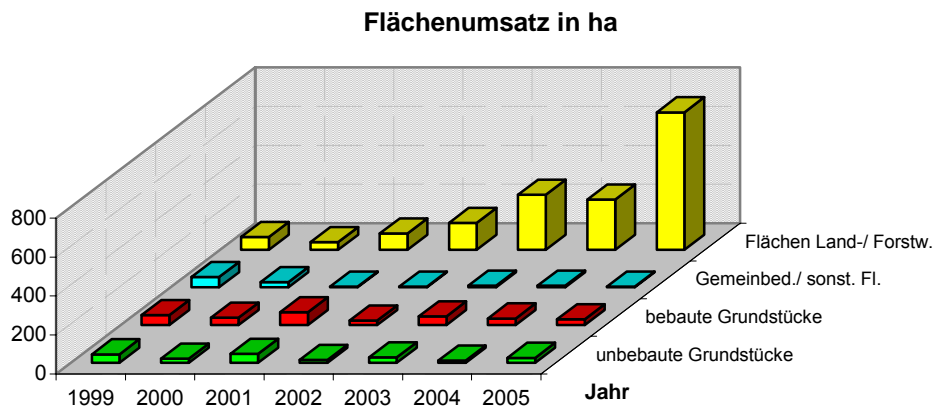
Zum Flächenumsatz gehören die Erwerbsvorgänge über unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen sowie sonstige Flächen und bebaute Flächen. Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohn- und Teileigentum, sowie die Erbbauverträge.

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



Der Flächenumsatz nach Grundstücksarten für die Jahrgänge 1999 – 2005

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Flächen Land-/ Forstw.	65,0	39,3	83,0	136,8	281,7	256,7	704,5
Gemeinbed./ sonst. Fl.	52,4	26,9	4,0	4,2	9,3	8,9	4,2
bebaute Grundstücke	51,4	37,5	65,0	23,5	44,5	33,6	30,0
unbebaute Grundstücke	43,0	20,2	46,0	13,5	28,0	11,6	24,9
gesamt	211,8	123,9	198,0	178,0	363,5	310,8	763,6



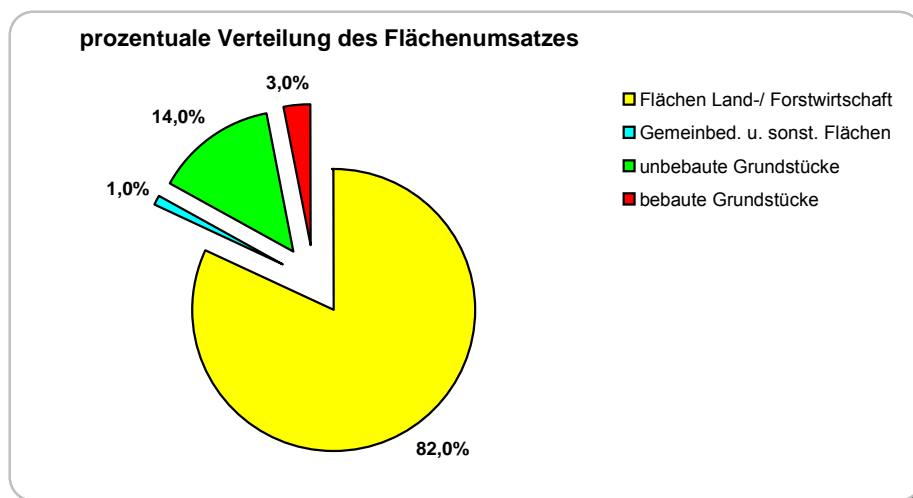
Im Berichtszeitraum vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 wurden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses von Frankfurt (Oder) 763,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Das sind 5,1 % der Fläche des Stadtgebietes.

Damit hat sich der Gesamtflächenumsatz gegenüber dem Jahr 2004 mehr als verdoppelt.

Enorme Umsatzzuwächse waren in der Grundstücksart „Flächen Land – und Forstwirtschaft“ (insbesondere wurden große Waldflächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz veräußert) festzustellen

Gesamtheitlich betrachtet ist dies der höchste, jemals in Frankfurt (Oder) erzielte Flächenumsatz.

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes des Jahres 2005 nach den Grundstücksarten (ohne Wohn- und Teileigentum und Erbbaurechtsverträge) dar.



Die Veränderungen bei den Flächenumsätzen gegenüber dem Jahr 2004 betragen prozentual für:

	Prozent	Fläche (ha)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	+ 174 %	(+ 448)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	- 53 %	(- 4,7)
unbebaute Grundstücke	+ 115 %	(+ 13,3)
bebaute Grundstücke	- 11 %	(- 3,6)
Flächenumsatz (gesamt)	+ 146 %	(+ 452,8)

4.4. Zwangsversteigerungen

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

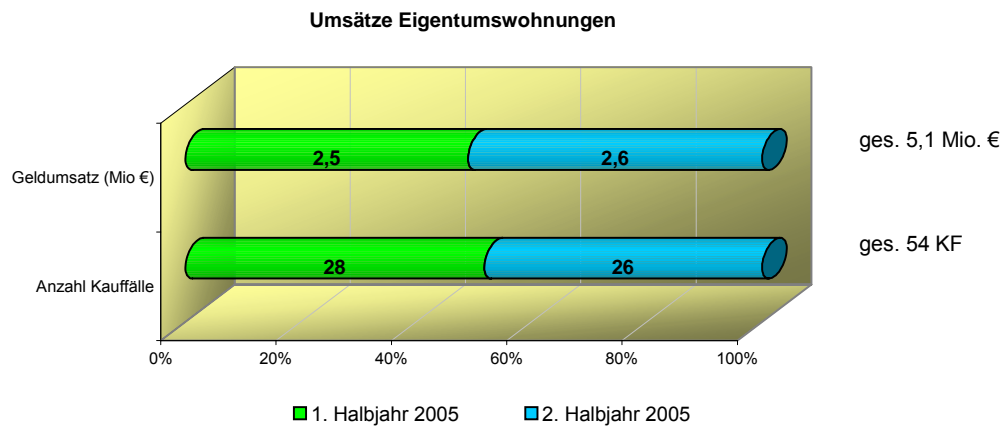
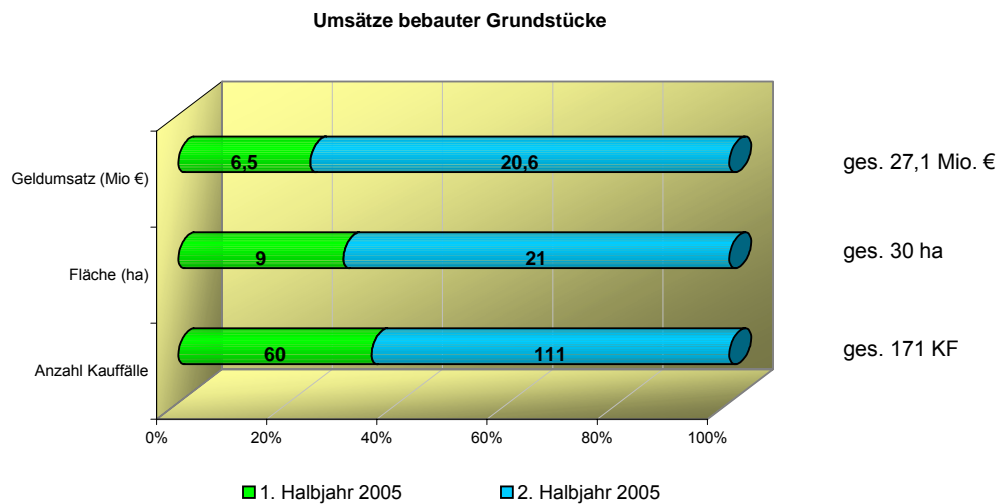
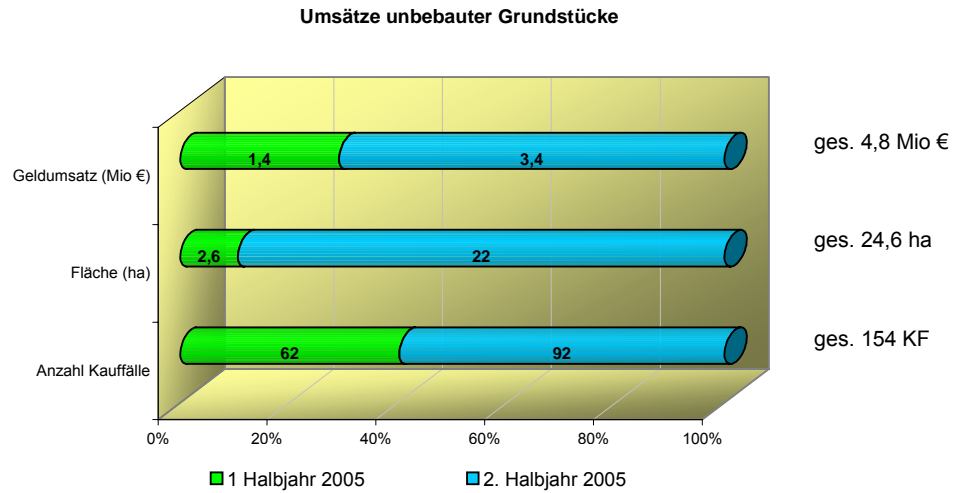
2005 wurden 10 bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser) und 8 Eigentumswohnungen zwangsversteigert.

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

Jahr	Anzahl der Erwerbsfälle	Zuschlagswert / ausgewiesener Verkehrswert)	
		Spanne	Mittelwert
2003	4	30 – 51 %	41 %
2004	5	1 – 50 %	22 %
2005	10 * bebaute Grundstücke	5 – 85 %	56 %
	8 * Eigentumswohnungen	2 – 40 %	11 %

4.5. Halbjahresumsätze (für ausgewählte Grundstücksarten)

Auswirkung der im Jahr 2005 ausgelaufenen Eigenheimzulage, die nachweislich zu Vorzieheffekten bei unbebauten und bebauten Grundstücken am Immobilienmarkt führte.



5. Bauland (unbebaute Grundstücke)

5.1. Allgemeines

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

Im Vergleich mit den Kauffällen der Jahre 2003 und 2004 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2005 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

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

5.1.1. Übersicht über die Kaufverträge

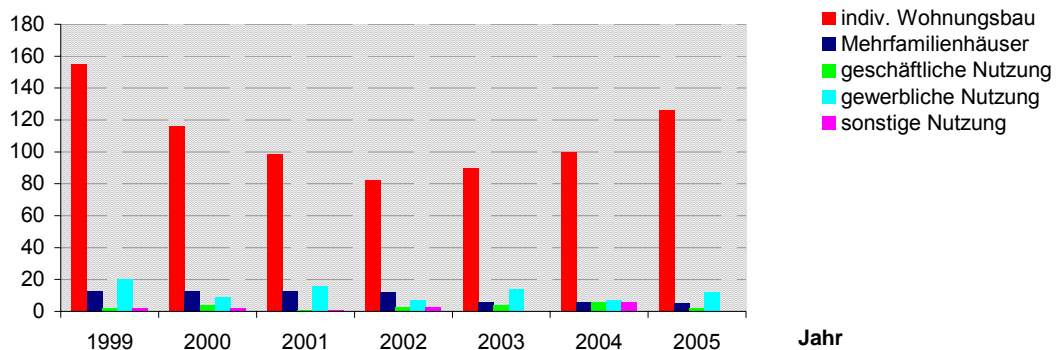
Im Jahr 2005 wurden im Teilmarkt „unbebaute **baureife** Grundstücke“ 145 Kauffälle registriert. Sie sind erschlossen nach BauGB bzw. voll erschlossen nach BauGB und KAG.

Davon entfallen auf:

individuellen Wohnungsbau	86,9 %
Mehrfamilienhäuser	3,4 %
geschäftliche Nutzung	1,4 %
gewerbliche Nutzung	8,3 %
sonstige Nutzung	0,0 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
indiv. Wohnungsbau	155	116	99	82	90	100	126
Mehrfamilienhäuser	13	13	13	12	6	6	5
geschäftliche Nutzung	2	4	1	3	4	6	2
gewerbliche Nutzung	20	9	16	7	14	7	12
sonstige Nutzung	2	2	1	3	0	6	0
gesamt	190	142	129	107	114	125	145

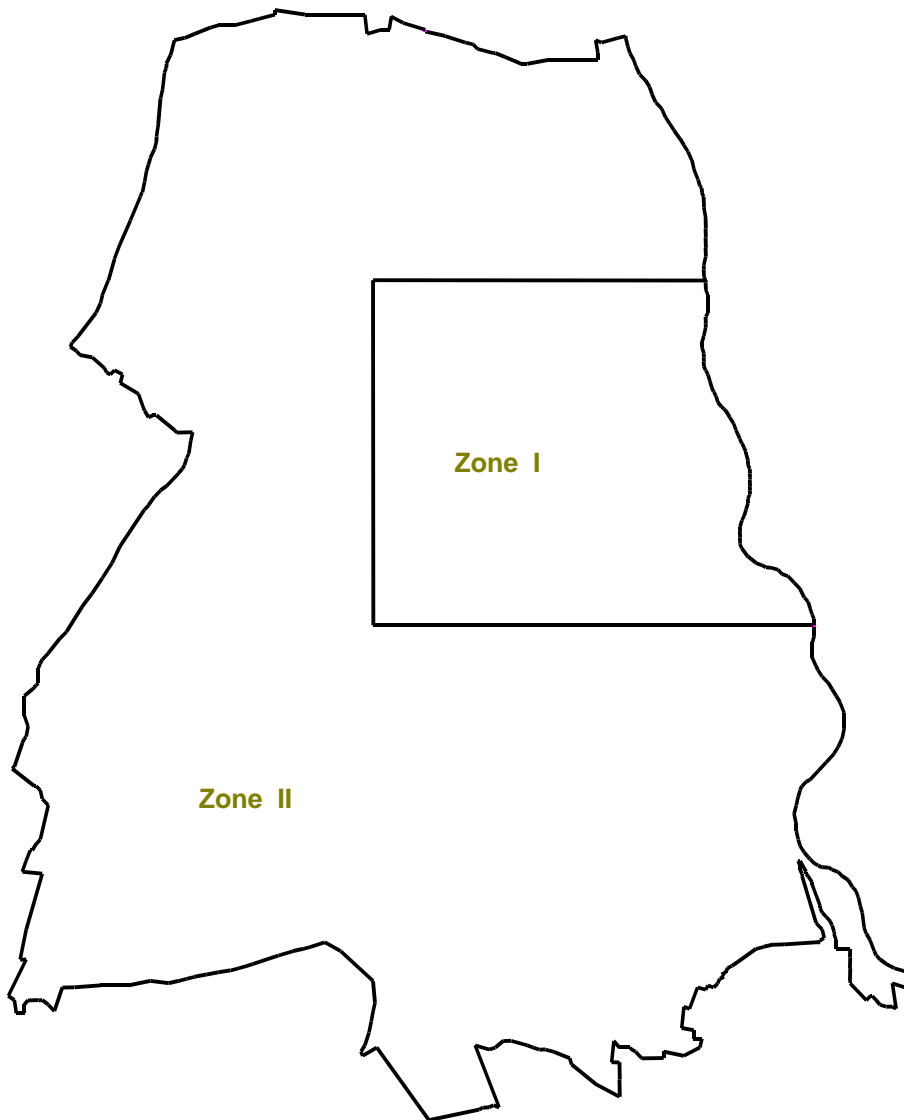
Anzahl der Kauffälle



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

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

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

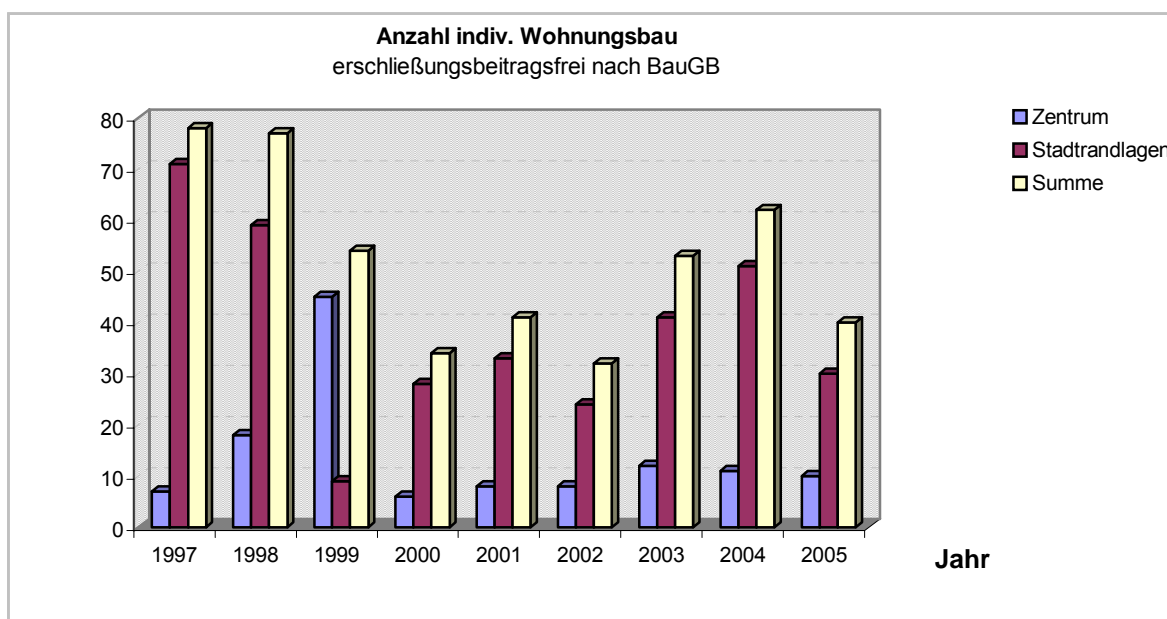
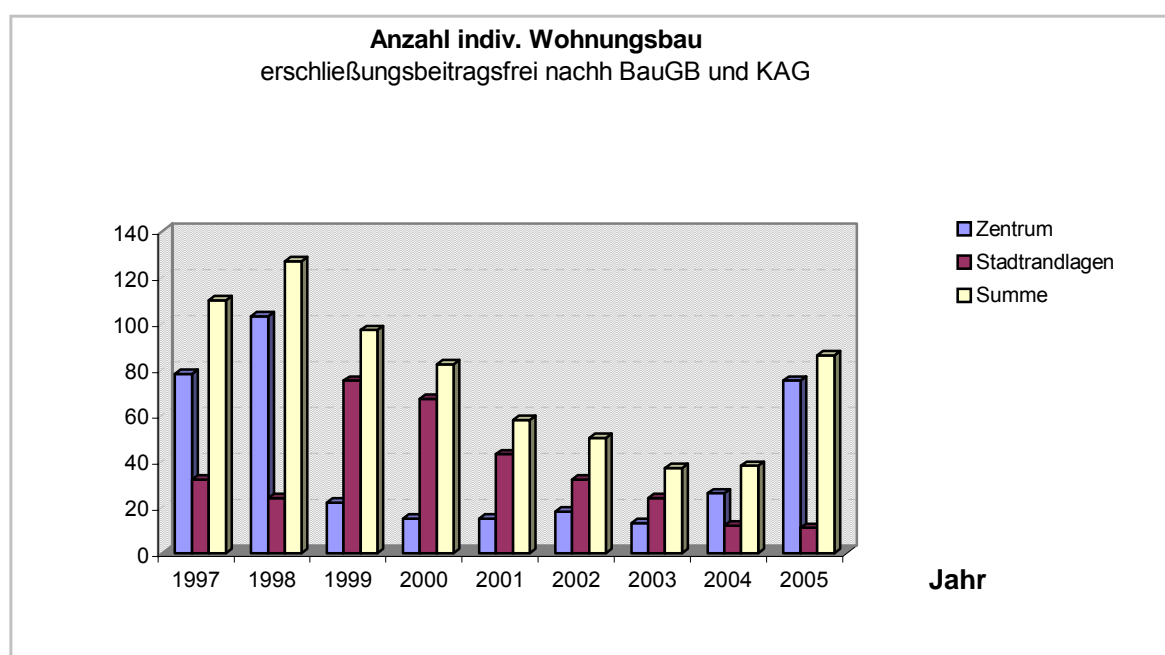


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden nach dem Erschließungsgrad

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

Der betrachtete Zeitraum ist von 1997 – 2005 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

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



5.1.2. Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken

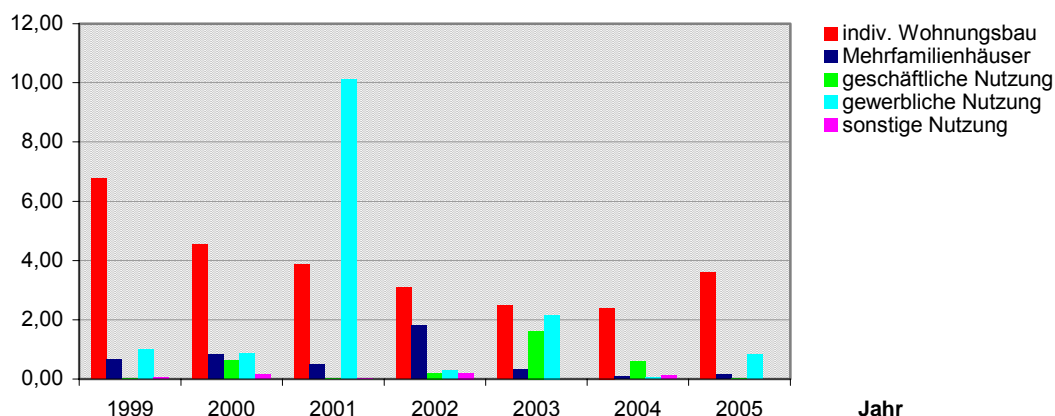
Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken aller Grundstücksarten betrug bei den 145 ausgewerteten Kauffällen insgesamt 4,60 Mio. €.

Es entfielen auf **baureife** Grundstücke für:

individuellen Wohnungsbau	78,5 %
Mehrfamilienhäuser	3,0 %
geschäftliche Nutzung	0,4 %
gewerbliche Nutzung	18,1 %
sonstige Nutzung	0,0 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
indiv. Wohnungsbau	6,76	4,55	3,88	3,10	2,48	2,40	3,61
Mehrfamilienhäuser	0,67	0,83	0,50	1,80	0,33	0,08	0,14
geschäftliche Nutzung	0,02	0,62	0,02	0,20	1,62	0,59	0,02
gewerbliche Nutzung	0,98	0,88	10,10	0,30	2,16	0,07	0,83
sonstige Nutzung	0,07	0,16	0,02	0,20	0,00	0,13	0,00
gesamt	8,50	7,04	14,52	5,60	6,59	3,27	4,60

Geldumsatz (Mio €)



Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus war der Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2004 um ca. 50 % höher. Eine Ursache ist die im Jahr 2005 ausgelaufene Eigenheimzulage. Weiterhin wurde eine größere Anzahl von Grundstücken in einem höheren Preissegment in Zentrumslage veräußert.

Insgesamt beträgt der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr ca. 40 %.

5.1.3. Flächenübersicht bei unbebauten Grundstücken

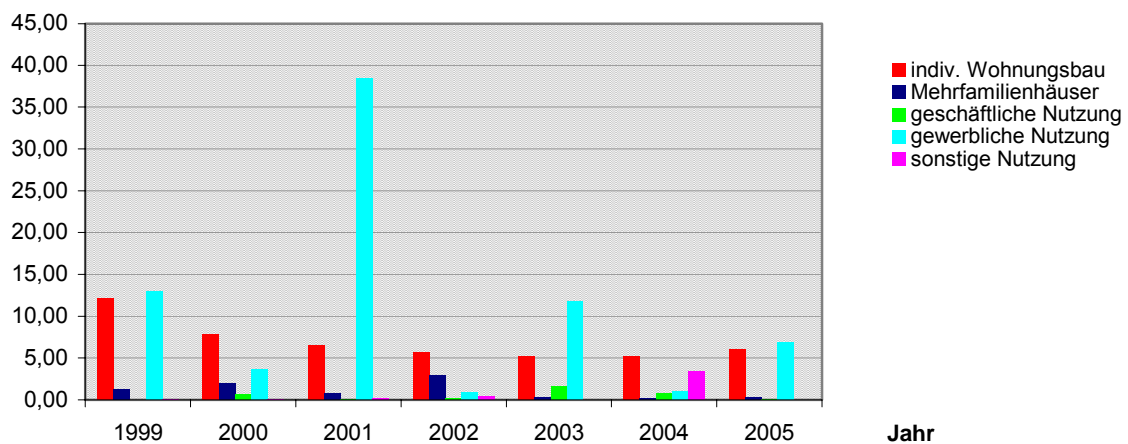
Die unbebauten **baureifen** Grundstücke weisen bei 145 Kauffällen einen Flächenumsatz von 13,33 ha auf.

Davon entfallen auf:

individuellen Wohnungsbau	45,2 %
Mehrfamilienhäuser	2,6 %
geschäftliche Nutzung	0,5 %
gewerbliche Nutzung	51,7 %
sonstige Nutzung	0,0 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
indiv. Wohnungsbau	12,10	7,90	6,54	5,63	5,20	5,16	6,02
Mehrfamilienhäuser	1,30	2,00	0,80	2,94	0,31	0,20	0,35
geschäftliche Nutzung	0,00	0,60	0,04	0,16	1,63	0,74	0,06
gewerbliche Nutzung	13,00	3,60	38,44	0,85	11,82	1,06	6,90
sonstige Nutzung	0,10	0,10	0,14	0,41	0,00	3,42	0,00
gesamt	26,50	14,20	45,96	9,99	18,96	10,58	13,33

Flächenumsatz (ha)



Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus war der Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2004 um ca. 16 % höher.

Insgesamt stieg der Umsatz unbebauter, baureifer Flächen gegenüber dem Vorjahr um 26 % an.

5.2. Individueller Wohnungsbau

5.2.1. Preisniveau

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

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

Festzustellen ist, dass nahezu 65 % der zur individuellen Bebauung verkauften unbebauten Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Die Kauffallanzahl in diesem Marktsegment nahm gegenüber 2004 um 26 % zu. Das sind 26 Kaufverträge mehr als im Vorjahr.

Ebenfalls haben der Flächen- und der Geldumsatz zugelegt.

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

A ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (Baugesetzbuch)

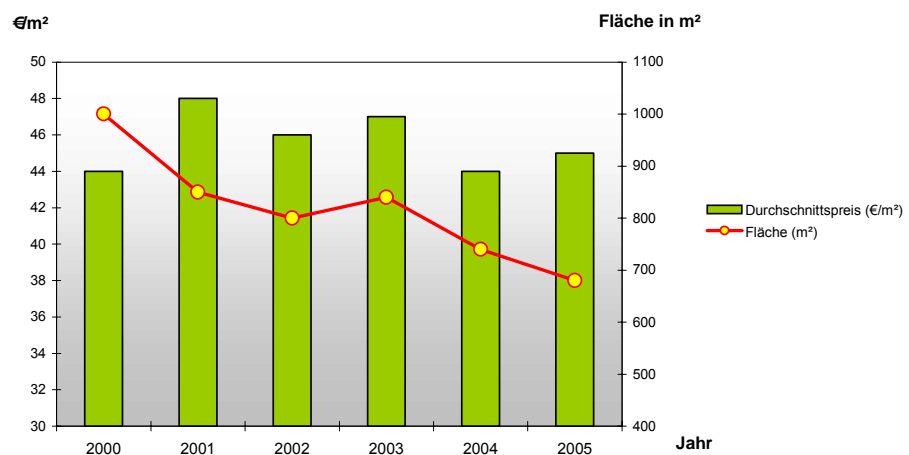
Bei diesen Grundstücken ergaben sich bei 14 auswertbaren Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter:

- Grundstücksfläche: 680 m²
- Grundstückspreis: 45 €/m²
- Kaufpreis: 30.500 €

Insgesamt wurden ortsüblich erschlossene Grundstücke im Jahr 2005 weniger verkauft als im Vorjahr (- 50 %). 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 des Vorjahres (2004 ⇒ 44 €/m²)

Preisentwicklung der letzten Jahre



B ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz)

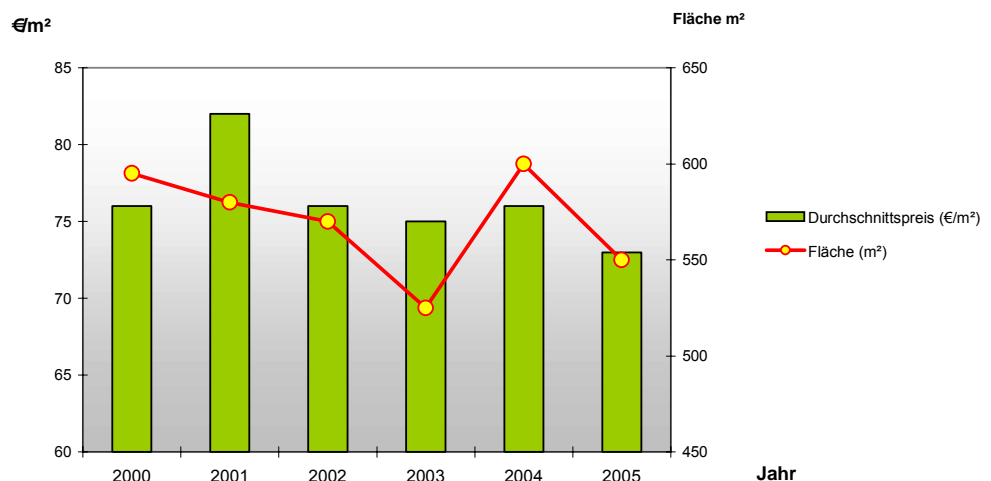
Insgesamt wurden 86 Kauffälle in „voll erschlossenen Baugebieten“ registriert.

Damit wurden doppelt soviel Grundstücke wie im Vorjahr veräußert.

Bei diesen Grundstücken ergaben sich bei 48 ausgewerteten Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter. Berücksichtigt wurden hier größtenteils Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

- Grundstücksfläche: 550 m²
- Grundstückspreis: 73 €/m²
- Kaufpreis: 40.000 €

Preisentwicklung der letzten Jahre



Im Jahr 2005 wurden überdurchschnittlich viele Grundstücke zur Reihenhausbebauung veräußert, insbesondere in Zentrumsnähe in einem ausgewiesenen Stadtentwicklungsgebiet.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 200 m² und der Bodenpreis ca. 110 €/m² (als entwicklungsbedingter Endwert).

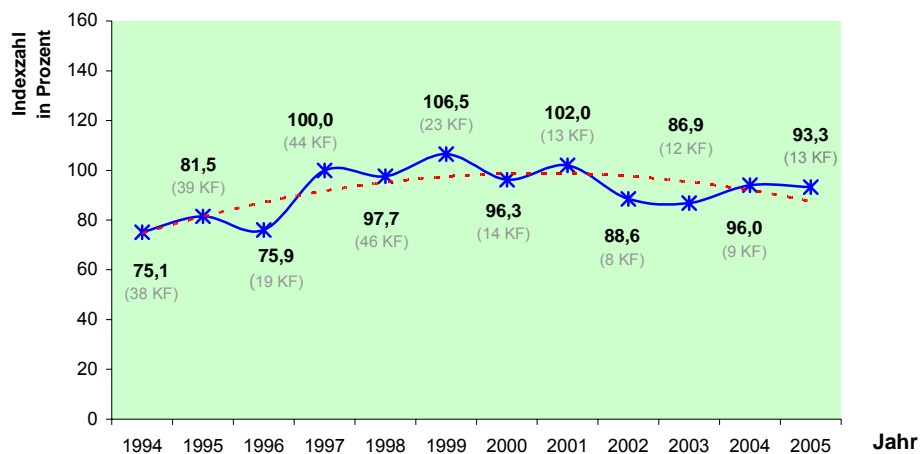
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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 2005 weitergeführt werden. Die Wertverhältnisse von 1997 sind dabei mit 100 % angehalten.

Selektionskriterien:	Anzahl der Kauffälle:	278
	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 in Folge von Zu- bzw. Arrondierungskäufen preislich weit gestreuter Kaufpreise ist hierfür keine Aussage möglich.

Insgesamt gingen 5 Kaufverträge ein, mit einem Umsatz von 3.511 m² für insgesamt 142 T€.

5.4. Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen

5.4.1. Preisniveau

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

Die Kauffallanzahl erhöhte sich mit 12 Kaufverträgen in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr. Davon waren 6 Kauffälle Arrondierungsflächen.

6 Grundstücksverkäufe fanden in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten und 6 Verkäufe in Mischgebieten statt.

Der Schwerpunkt des Marktes lag in der Größenordnung zwischen 10 €/m² und 30 €/m² und die Grundstücksgrößen zwischen 870 m² und 58.500 m²

⇒ *Geschäftliche Nutzung*

Im Jahr 2005 sind 2 Kaufverträge eingegangen. Die Preise lagen bei 12 €/m² und 45 €/m² und die Grundstücksgrößen bei 2.900 m² und 16.500 m².

Eine marktrelevante Aussage ist nicht möglich.

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland (werdendes Bauland)

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 3 Kauffälle registriert.

- 1 Kauffall für Rohbauland (Wohnbauland 1.000 m² für rd. 21 €/m²)
(28 % des entsprechenden Bodenrichtwerts)
- 2 Kauffälle für Bauerwartungsland (in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet)
(ca. 10 ha für 2,50 €/m²)

5.6. Sonstiges Bauland

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

Im Jahr 2005 gingen jedoch keine Kauffälle für „sonstiges Bauland“ ein.

5.7. Erbbaurechte

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

Im Jahr 2005 wurden 7 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

Davon waren 6 Verträge über unbebaute Grundstücke und 1 Vertrag über ein bebautes Grundstück abgeschlossen worden.

Für Wohnbauland werden mehrheitlich 4 % und einmal 5 % Erbbauzinsen erhoben.

Ein Kauffall betrifft den Parkplatz eines Supermarkts mit 4 % Zinsen.

Aus den Erbbaurechtsverträgen des Zeitraumes von 1999 bis 2005 wurden folgende Erbbauzinsen festgestellt:

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

5.8. Zukäufe

In den Jahren 2002 bis 2005 konnten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 77 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.

2005 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.

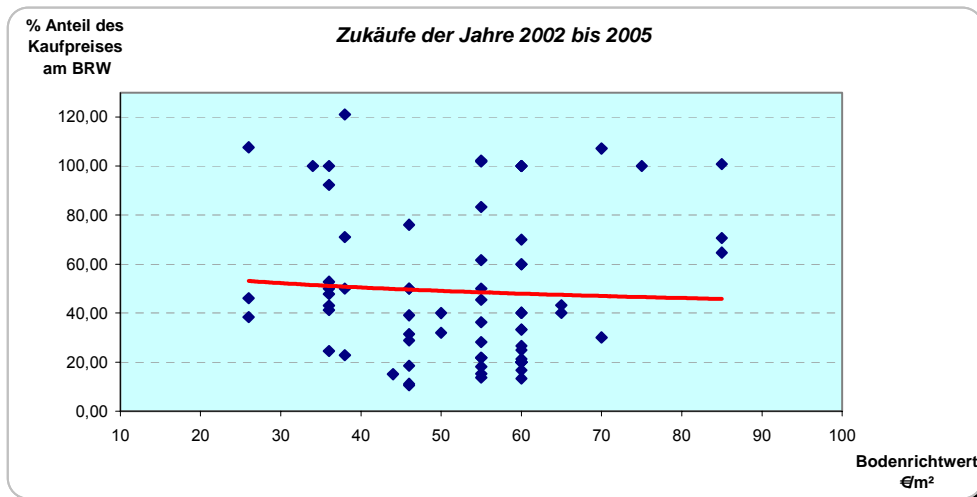
Das Preisspektrum für Zukäufe ist relativ weit gefächert.

Die Kaufpreise lagen bei 11 % bis zu 121 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Im Mittel wurden ca. 49 % 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 70 zur Auswertung geeignete Kauffälle der Jahre 2002 bis 2005 berücksichtigt.



In der folgenden Tabelle ist der Preisspiegel für „Zukäufe“ von erschließungsbeitragsfreiem Land nach BauGB der Jahre 2002 bis 2005 enthalten:

Anzahl der Kauffälle	Flächen in m ²		BRW in €/m ²		% Anteil d. jeweiligen BRW		Mittelwert
	min.	max.	min.	max.	von	bis	
70	5	1.073	26	85	11	121	49%

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden 45 Kaufverträge für **land- und forstwirtschaftliche** Grundstücke registriert, 9 % weniger als im Jahr 2004.

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

Der Flächenumsatz betrug ca. 705 ha, was einer Steigerung um 175 % gegenüber dem Jahr 2004 entspricht.

Der Geldumsatz stieg ebenfalls enorm an, fast um das 2,5 fache gegenüber dem Vergleichszeitraum.

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 33 Kaufverträge für **landwirtschaftliche** Grundstücke registriert.

Davon wurden 17 Kaufverträge durch die öffentliche Hand (BRD; Land Brandenburg, Stadt Frankfurt (Oder)) zum Flächenerwerb, schwerpunktmäßig zum Zwecke des Verkehrswegebbaus und als landwirtschaftliche Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung, abgeschlossen.

Kaufpreisspannen 2005

reine Ackerlandflächen:	8 Kauffälle (geeignet 5 KF)	0,20 €/m ² bis 0,50 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Ackerflächen	5 Kauffälle	0,30 €/m ² bis 0,51 €/m ²
(zusätzlich wurden teilweise bei Ackerflächen Nebenentschädigungen für Durchschneidung, Anschneidung, entstehende Umwege usw. gezahlt)		
Grünlandnutzung (in Ortsnähe)		
	2 Kauffälle	0,50 €/m ² bis 0,83 €/m ²
Dauerkultur (Obstanbau)	2 Kauffälle	0,15 €/m ² bis 0,34 €/m ²
Sonstiges	16 Kauffälle	nicht auswertbar

Aus den Kauffällen des Jahres 2005 ergibt sich für die Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das folgende Preisniveau:

- für **Ackerland** Kaufpreismittel 0,30 €/m²
- für **Grünland** Keine Angaben möglich

6.2.2. Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden ab dem Jahr 2000 festgestellt:

Jahr	mittlerer Bodenwert	
	Acker	Grünland
2000	0,25 €/m ²	0,16 €/m ²
2001	0,29 €/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.
2005	0,30 €/m ²	k. A.

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

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 12 Kaufverträge für **forstwirtschaftliche** Grundstücke registriert.

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

Kaufpreisspannen 2005

Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Waldfläche	2 Kauffälle	0,67 €/m ² bis 0,76 €/m ²
Fläche Forstwirtschaft	10 Kauffälle	
	4 Kauffälle	0,06 €/m ² bis 0,27 €/m ²
	6 KF n. Ausgleichsleistungsgesetz	0,05 €/m ² bis 0,09 €/m ²

Aus den Kauffällen des Jahres 2005 ergibt sich für die Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das folgende Preisniveau:

- für Waldflächen Kaufpreismittel 0,15 €/m² (aus 4 Kauffällen)

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden 45 Kaufverträge für **sonstige unbebaute** Grundstücke registriert.

Folgende Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen konnten festgestellt werden:

▪ hausnahes Gartenland				im Mittel
=> im Stadtgebiet	8 Kauffälle	4,00 €/m ²	bis	11,00 €/m ² 6,20 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	4 Kauffälle	15,00 €/m ²		
=> in dörflichen Vororten	6 Kauffälle	1,00 €/m ²		
▪ Wasserfläche	2 Kauffälle	0,27 €/m ²		
▪ private Wegefläche				
=> im Stadtgebiet	2 Kauffälle	1,00 €/m ²	bis	3,40 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	16 Kauffälle	50,00 €/m ²		
▪ Erholungsgrundstücke	1 Kauffall	5,80 €/m ²		
▪ Sonstiges	6 Kauffälle	k. A.		

Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2005 wurden 6 dem Gemeinbedarf dienende Flächen veräußert.

Der Flächenumsatz betrug 0,41 ha und der Geldumsatz lediglich 9.250 €.

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

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

8.1.1. Übersicht über die Kaufverträge

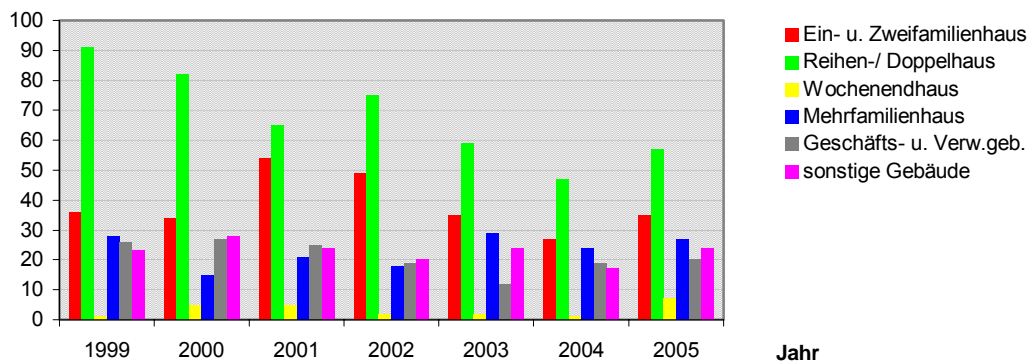
Im Jahr 2005 wurden 170 Kauffälle bebauter Grundstücke registriert, 35 Kaufverträge mehr als im Vorjahr (Zuwachs 26 %).

(ohne Erbbaurechtsverträge) 2005 1 * Erbbau (107 T€ Gebäudewert, 1.290 m²)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20,6 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	33,5 %
	Wochenendhäuser	4,1 %
	Mehrfamilienhäuser	15,9 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11,8 %
	sonstige Gebäude	14,1 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ein- u. Zweifamilienhaus	36	34	54	49	35	27	35
Reihen-/ Doppelhaus	91	82	65	75	59	47	57
Wochenendhaus	1	5	5	2	2	1	7
Mehrfamilienhaus	28	15	21	18	29	24	27
Geschäfts- u. Verw.geb.	26	27	25	19	12	19	20
sonstige Gebäude	23	28	24	20	24	17	24
gesamt	205	191	194	183	161	135	170

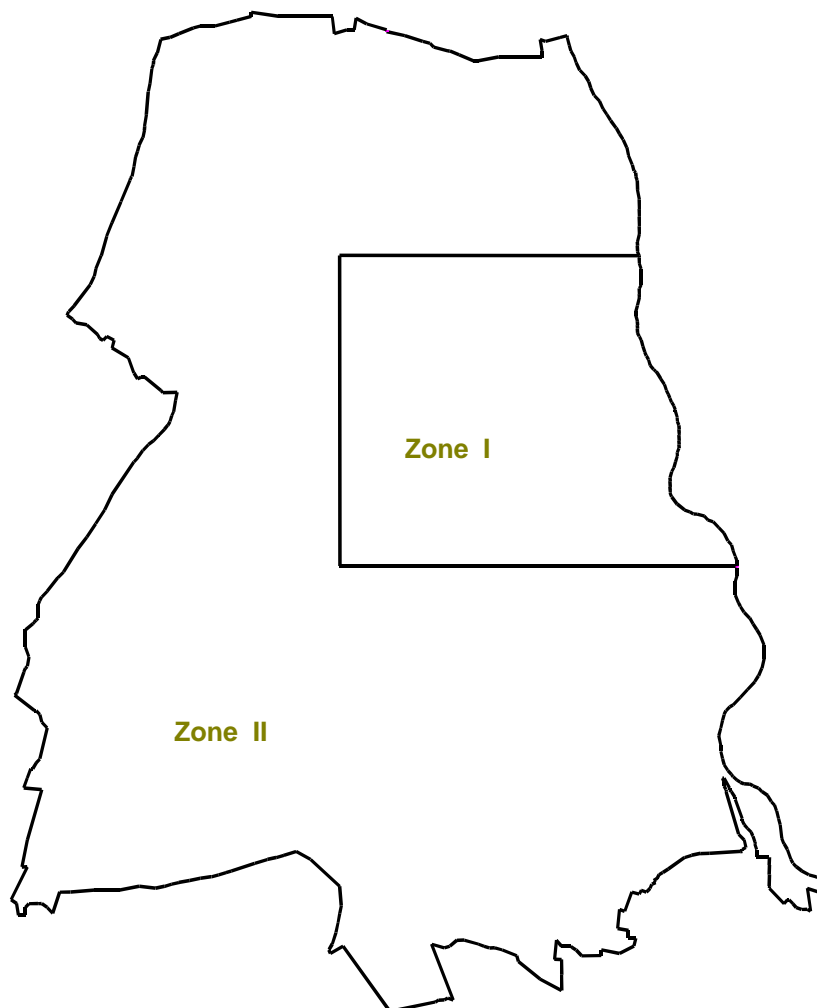
Anzahl der Kauffälle



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)

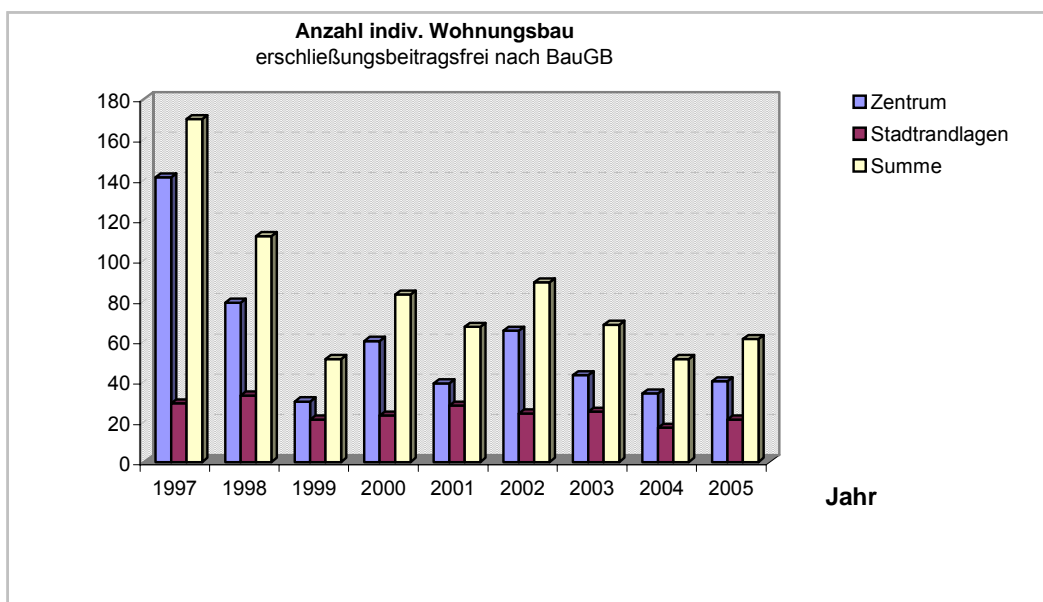
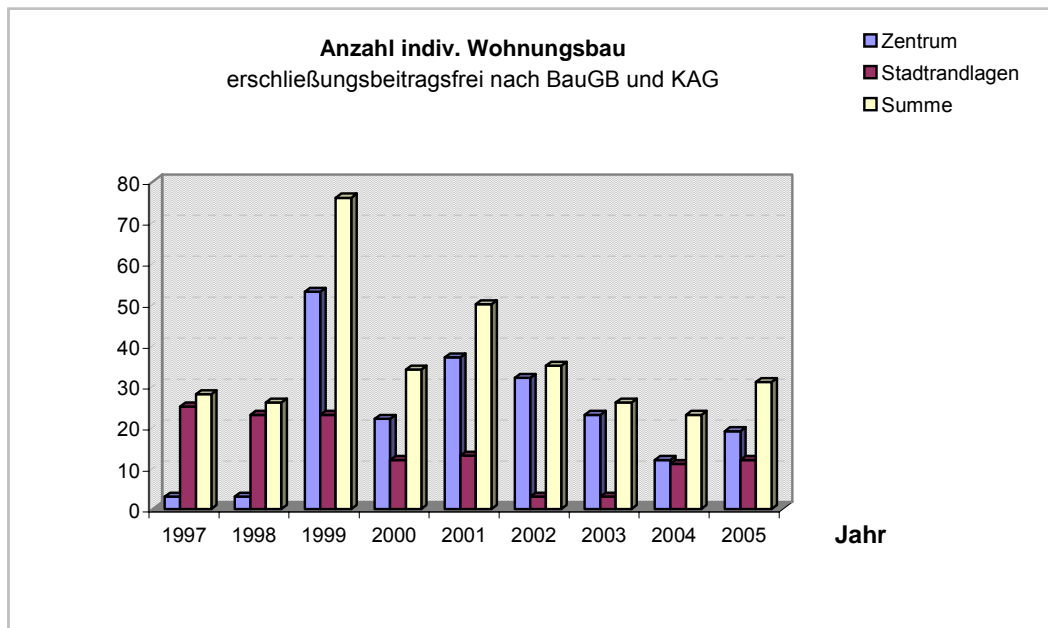


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden nach dem Erschließungsgrad:

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

Der betrachtete Zeitraum ist von 1997 – 2005 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

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



8.1.2. Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

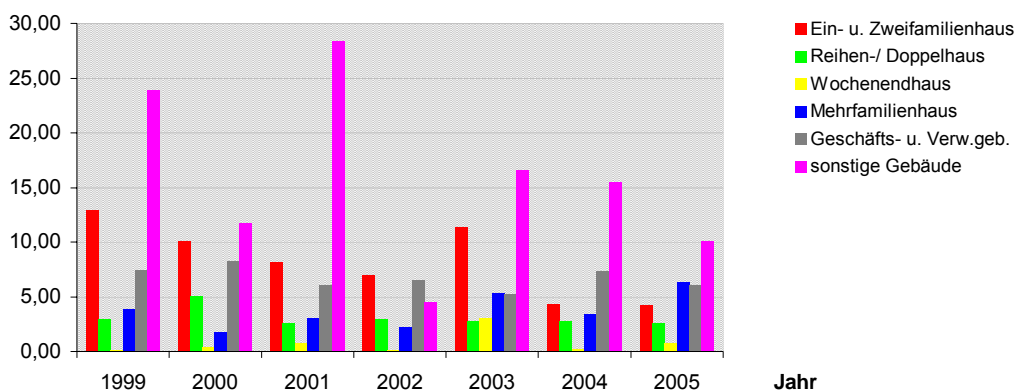
Bei den bebauten Grundstücken wurde eine Fläche von 29,92 ha umgesetzt. Das entspricht einem Rückgang von 11 % gegenüber dem Vorjahr.

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	14,0 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	8,5 %
	Wochenendhäuser	2,5 %
	Mehrfamilienhäuser	21,0 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	20,4 %
	sonstige Gebäude	33,6 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ein- u. Zweifamilienhaus	12,90	10,10	8,20	7,00	11,35	4,34	4,20
Reihen-/ Doppelhaus	3,00	5,10	2,60	2,90	2,80	2,77	2,55
Wochenendhaus	0,10	0,40	0,80	0,10	3,06	0,22	0,74
Mehrfamilienhaus	3,90	1,80	3,10	2,30	5,34	3,38	6,30
Geschäfts- u. Verw.geb.	7,50	8,30	6,10	6,50	5,24	7,33	6,10
sonstige Gebäude	23,90	11,70	28,40	4,50	16,59	15,58	10,03
gesamt	51,30	37,40	49,20	23,30	44,38	33,62	29,92

Flächenumsatz (ha)



8.1.3. Geldumsatz bei bebauten Grundstücken

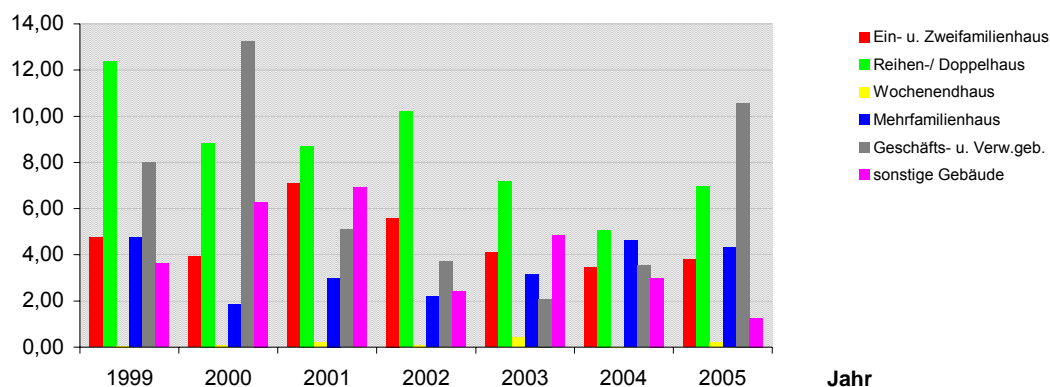
Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken betrug 27,1 Mio. €, was einem Zuwachs gegenüber dem Jahr 2004 um 38 % entspricht.

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	14,0 %
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	25,6 %
	Wochenendhäuser	0,8 %
	Mehrfamilienhäuser	16,0 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	39,0 %
	sonstige Gebäude	4,6 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ein- u. Zweifamilienhaus	4,76	3,94	7,10	5,60	4,09	3,44	3,78
Reihen-/ Doppelhaus	12,38	8,84	8,70	10,20	7,18	5,08	6,94
Wochenendhaus	0,05	0,10	0,20	0,10	0,42	0,02	0,21
Mehrfamilienhaus	4,75	1,84	3,00	2,20	3,14	4,62	4,33
Geschäfts- u. Verw.ggeb.	7,98	13,24	5,10	3,70	2,08	3,55	10,58
sonstige Gebäude	3,63	6,29	6,90	2,40	4,82	2,99	1,26
gesamt	33,55	34,25	31,00	24,20	21,73	19,70	27,10

Geldumsatz (Mio €)



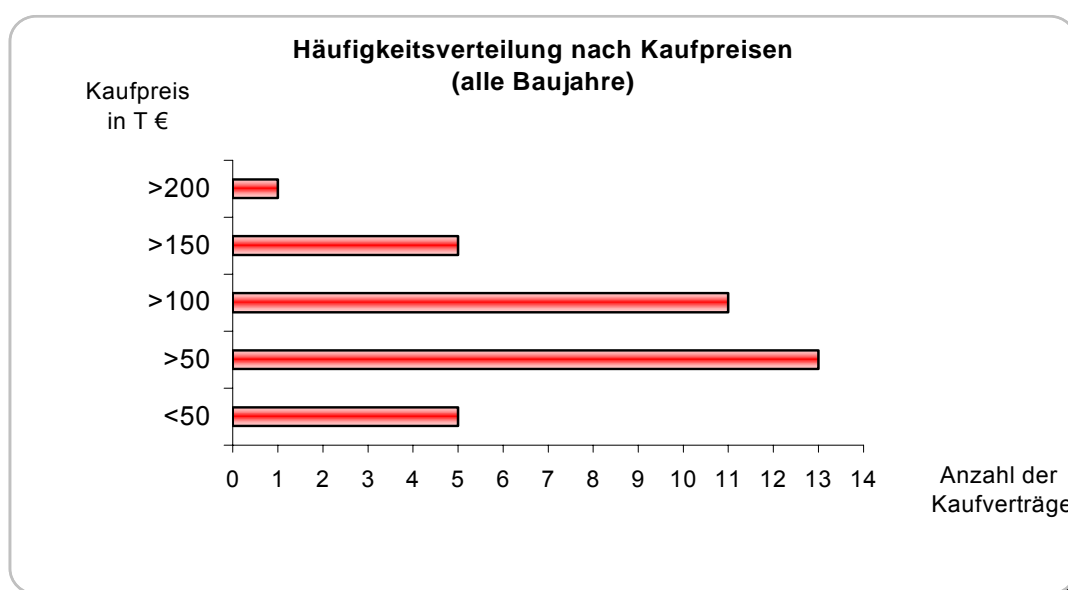
8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Im Jahr 2005 wurden 35 Kauffälle registriert, 8 mehr als im Jahr 2004. Das entspricht einem Zuwachs von 29 %.

Der Flächenumsatz ging um 3 % zurück, wogegen der Geldumsatz um 10 % zunahm.

Die Grundstücke mit „Altbauten“ sind überwiegend größer geschnitten (600 m² bis 1.000 m², durchschnittlich 950 m²) als die in den neu erschlossenen Wohngebieten (400 m² bis 770 m², durchschnittlich 600 m²).



Durchschnittspreise und – größten freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach Auswertung von 68 geeigneten Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2002 – 2005** ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

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

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise			Bemerkung
			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	800	130	152.000	1.190	825	mit Keller, 9 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel	970	118	130.000	1.155	815	mit Keller, 5 Kauffälle
		gut	650	110	164.000	1.520	1.150	mit Keller, 13 Kauffälle
	1990 bis heute	gut	836	115	176.000	1.540	1.170	mit Keller, 13 Kauffälle
		gut	550	122	156.000	1.300	995	ohne Keller, 21 Kauffälle

8.2.2. Preisentwicklung

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

Die Kaufpreise sind im Vergleich zum Vorjahr teilweise leicht rückläufig (bis zu – 9 %).

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

8.2.3. Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

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

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

Für diesen Teilmarkt wurden Marktanpassungsfaktoren aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2005 aus dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert ermittelt.

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

Modell:

Herstellungskosten

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

Alterswertminderung

- nach "Ross"
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre

Bodenwertermittlung

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

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit freistehenden Einfamilienhäusern, bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2005 sowohl mit einem Marktanpassungsabschlag als auch mit einem Zuschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Einfamilienhäuser freistehend	bis 1945	7 Kauffälle
	durchschnittliche Zuschläge von bis zu 4 %	
Einfamilienhäuser freistehend	1946 - 1990	4 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von bis zu 2 %	
Einfamilienhäuser freistehend	nach 1990	8 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von bis zu 20 %	

8.3. Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1. Preisniveau

8.3.2. Preisniveau

Im Jahr 2005 wurden in diesem Bereich 57 Kauffälle registriert, 10 mehr als im Jahr 2004 (entspricht + 21 %).

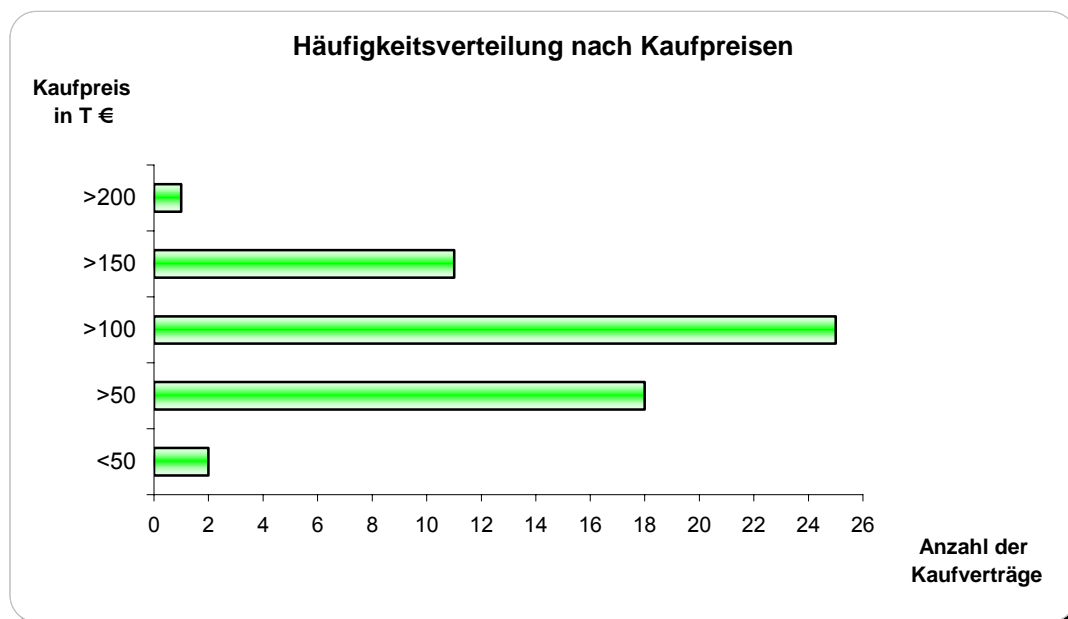
Der Flächenumsatz betrug 2,55 ha. (- 7 % gegenüber 2004)

Mit einem Geldumsatz von 6,94 Mio. € im Jahre 2005 ist ein Umsatzzuwachs von 37 % gegenüber dem Jahr 2004 zu verzeichnen.

31 Häuser wurden nach 1990, 4 Häuser zwischen 1945 und 1990 und 22 Häuser vor 1945 errichtet.

Die Grundstücke mit „Altbauten“ sind überwiegend größer geschnitten (230 m² bis 1.300 m², durchschnittlich 555 m²) als die in neu erschlossenen Wohngebieten (115 m² bis 587 m², durchschnittlich 340 m²).

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



Durchschnittspreise und -größen

Nach Auswertung von 109 geeigneten Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2003 – 2005** ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise (mit und ohne 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		
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	bis 1945	einfach	490	78	63.000	815	460	mit Keller, 7 Kauffälle
		mittel	514	99	103.000	1.070	780	mit Keller, 30 Kauffälle
		gut	415	96	133.000	1.420	1.155	mit Keller, 15 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel						
		gut						
	1990 bis heute	gut	300	107	150.000	1.410	1.180	ohne Keller, 50 Kauffälle
		gut	380	120	173.000	1.440	1.210	mit Keller, 7 Kauffälle

8.3.3. Preisentwicklung

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

Die Veränderungen zum Vorjahr betragen bis zu – 10 %.

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

8.3.4. 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 2005, 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	14 Kauffälle
	durchschnittliche Zuschläge von bis zu 3 %	
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	nach 1990	12 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von bis zu 12 %	

8.4. Wohnungseigentum

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

Im Jahr 2005 wurden 49 Kauffälle registriert, rd. 10 % weniger als im Jahr zuvor. Davon sind 36 Erstverkäufe und 13 Weiterveräußerungen (5 freihändige Zweitverkäufe und 8 Zwangsversteigerungen).

Es waren 34 Kauffälle von Wohnungseigentum auswertbar.

Am häufigsten wurden die Eigentumswohnungen zur Eigennutzung durch den Käufer erworben. Der Kauf durch Kapitalanleger spielte auch im Jahr 2005 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.75 m² gekauft.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnungsgröße lässt sich nicht eindeutig feststellen. Jedoch haben die größer geschnittenen Wohnungen (> 95 m²) z. T. ein etwas niedrigeres Preisniveau um – 5 %.

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

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

Im Jahr 2005 hat sich dieser Trend wiederum bestätigt bzw. noch weiter verstärkt. Es wurden Preisreduzierungen von 37 % bis zu 63 % registriert.

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

Weiterhin konnten 8 Kauffälle von ETW in einem unsanierten Haus registriert werden, die auf Grund einer Zwangsversteigerung realisiert wurden. Die Kaufpreise bewegten sich dabei auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Tabellen auf der folgenden Seite geben einen Überblick über Kaufpreisspannen von Eigentumswohnungen seit 2000, unterteilt in Erstverträge und Weiterveräußerungen.

Erstverkäufe ab dem Jahr 2000

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

¹ bei einigen Kauffällen ist im Kaufpreis ein Stellplatz mit enthalten

Bei 17 Kauffällen (Neubau Erstverkauf) ist der Kaufpreis für einen Stellplatz ausgewiesen.

- 15 * für einen Garagenplatz mit 7.500 €
- 2 * für einen Stellplatz: mit 3.000 €

Zweitverkäufe ab dem Jahr 2000

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

8.5. Teileigentum

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

Im Geschäftsjahr 2005 wurden 5 Verkäufe von Teileigentum, drei Arztpraxen und zwei Büroeinheiten. Aussagen zum Preisniveau sind nicht möglich.

8.6. Mehrfamilienhäuser

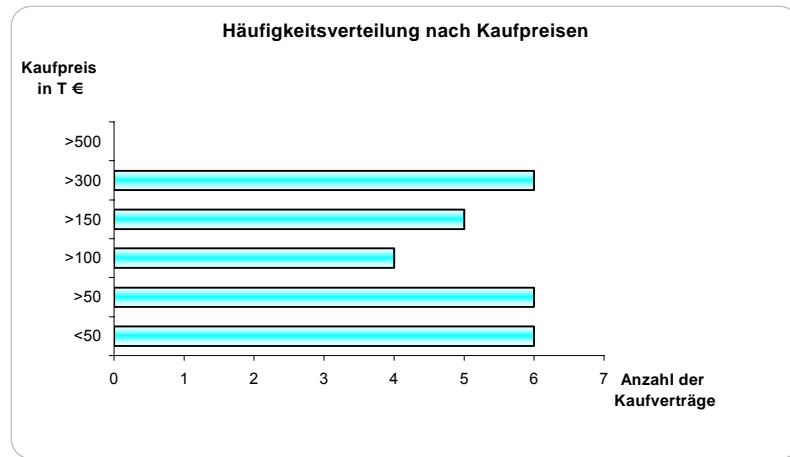
8.6.1. Preisniveau

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

Im Jahr 2005 wurden 27 Kauffälle registriert, 3 mehr als im Jahr 2004.

Der Flächenumsatz lag um 85 % höher und betrug 6,30 ha.

Der Geldumsatz verringerte sich geringfügig um 6 % auf 4,33 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
2005	vor 1945	unsaniert	45.000 – 155.000 (6 Kauffälle)	95 - 345	150
	1945 - 1990	unsaniert	35.000 – 390.000 (5 Kauffälle)	135 - 275	185

Der Gutachterausschuss hat bei seinen Untersuchungen Marktanpassungsabschläge in Höhe von 30 % - 50 % des Sachwerts von Mehrfamilienhäusern feststellen können.

8.6.2. Liegenschaftszinssätze

Auf Grund der geringen Anzahl und des großenteils 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 %

8.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

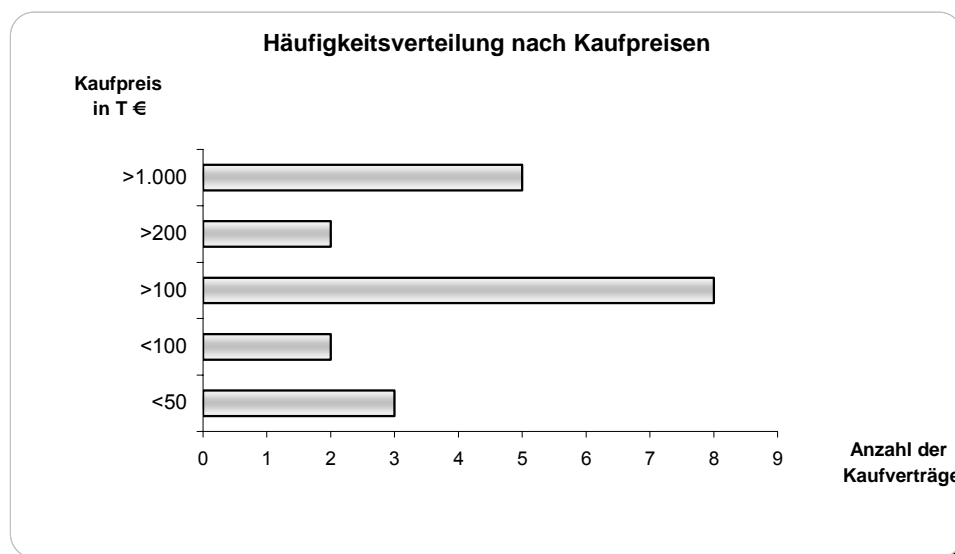
Dazu gehören im Wesentlichen Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude und Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss und Handelseinrichtungen, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist.

20 Veräußerungen konnten 2005 registriert werden, 1 mehr als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz verringerte sich um 17 % auf 6,1 ha.

Der Geldumsatz betrug 10,6 Mio. € und erhöhte sich damit um 7,1 Mio. € gegenüber dem Jahr 2004.

8.7.1. Preisniveau



8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

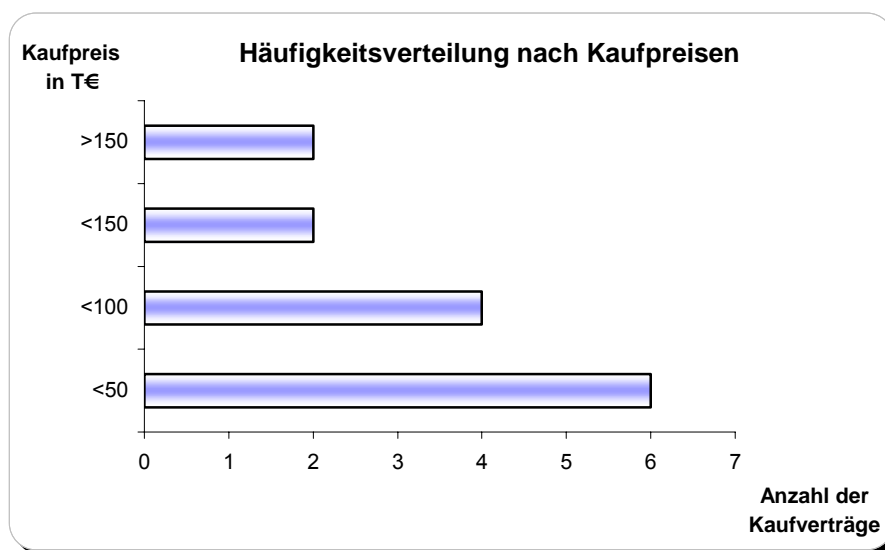
Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Lager- und Produktionsgebäude von Industrie und Landwirtschaft.

Im Jahr 2005 wurden 14 Kaufverträge registriert.

Der Flächenumsatz betrug 6,33 ha und der Geldumsatz 0,96 Mio. €.

Die Anzahl der Kauffälle erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2 Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz dagegen sank um 34 % bzw. 62 %.

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



8.9. Sonstige bebaute Objekte

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

Im Jahr 2005 wurden 10 Kaufverträge registriert, eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr.

Der Flächenumsatz betrug 3,7 ha und der Geldumsatz 0,30 Mio. €.

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

9. Bodenrichtwert

9.1. Gesetzlicher Auftrag

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

Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück) und wird in €/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 13.01.2006 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 1 Bodenrichtwert (Neuberesinchen) nicht mehr ausgewiesen wird. Dieser Bereich ist als Stadtumbaugebiet ausgewiesen.

Gleichzeitig wurde 1 Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen 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 53).

Im Geschäftsjahr 2005 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 60).

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

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

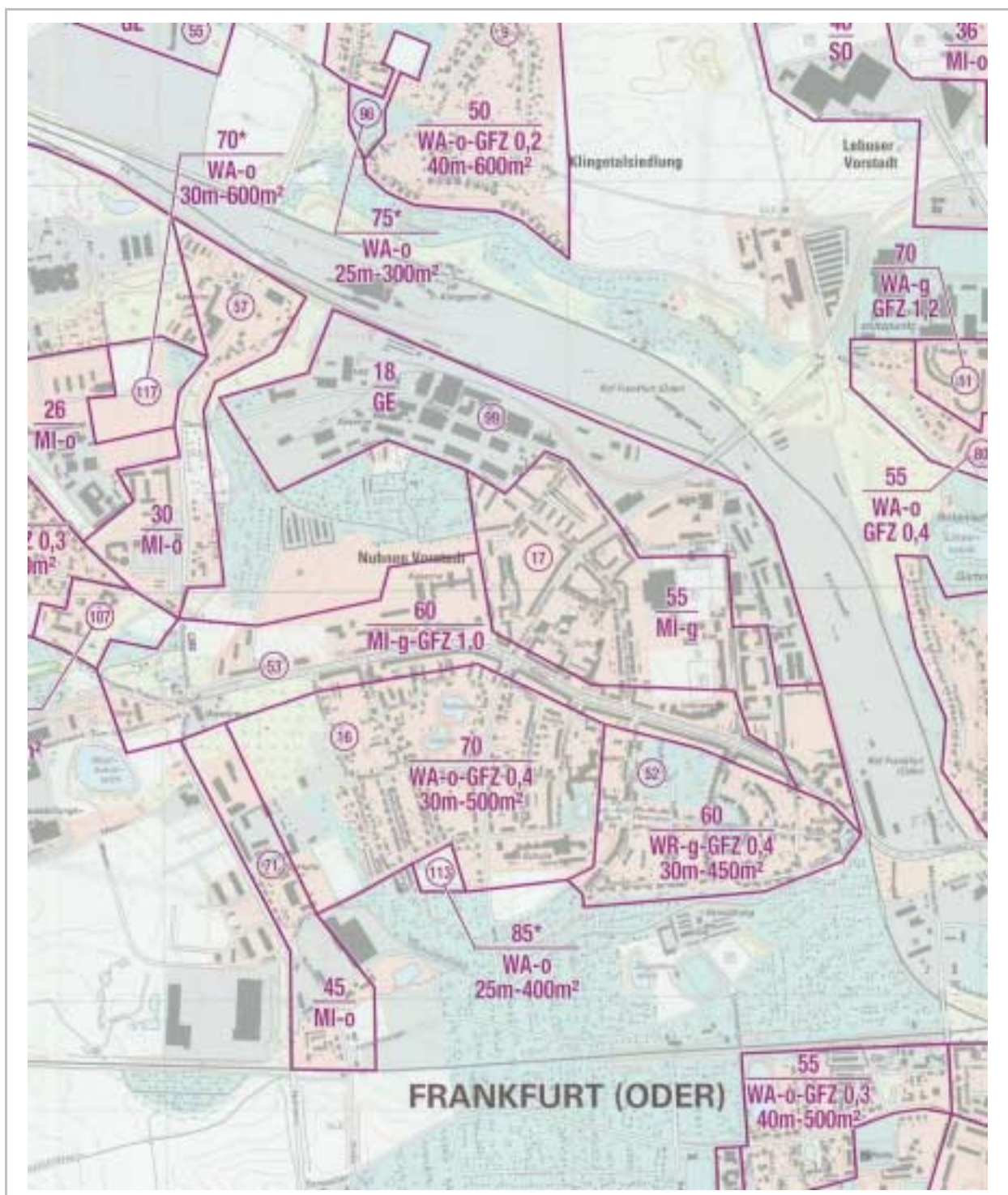
www.frankfurt-oder.de

einsehbar.

9.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden auf der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt:

	<u>Bodenrichtwert</u>
	wertbeeinflussende Merkmale
Beispiele	80
	WA-o-II-GFZ 0,2-20m-500 m²
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



9.2.1. Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

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

Angaben in €/m²

* „ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

9.2.2. Bodenrichtwertentwicklung von 2000 - 2006

In der Bodenrichtwertsitzung am 13.01.2006 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2006 beschlossen.

In 29 Bodenrichtwertzonen gingen die Bodenrichtwerte zurück und in zwei Zonen erhöhte sich dieser.

In den übrigen Bodenrichtwertzonen wurde ein stabiles Preisniveau festgestellt.

Insgesamt wurden 89 Bodenrichtwerte beschlossen, davon erstmals ein Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die folgenden Abbildungen stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2000 – 2006 in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.

Das gesamte Stadtgebiet ist lagemäßig in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

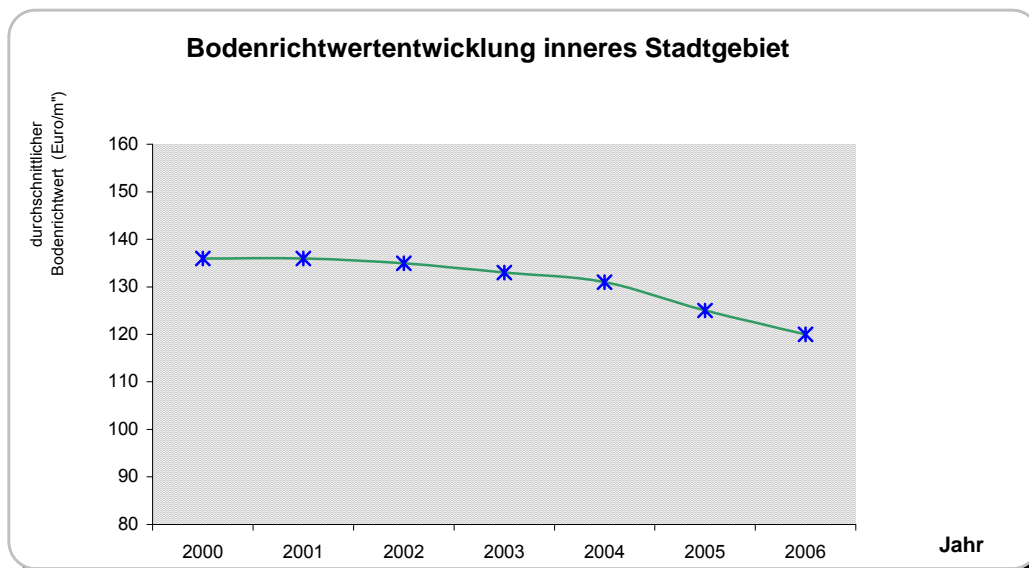
- inneres Stadtgebiet
- Stadtrandlagen
- Ortsteile
- Gewerbegebiete

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

↳ **Entwicklung des inneren Stadtgebietes**

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

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



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

Dieser Trend hat sich im vergangenen Jahr fortgesetzt, so dass der Gutachterausschuss ein weiter sinkendes Bodenrichtwertniveau für das jetzige Jahr feststellen konnte.

Der Rückgang des Durchschnittswerts gegenüber dem Vorjahr beträgt ca. 4 %.

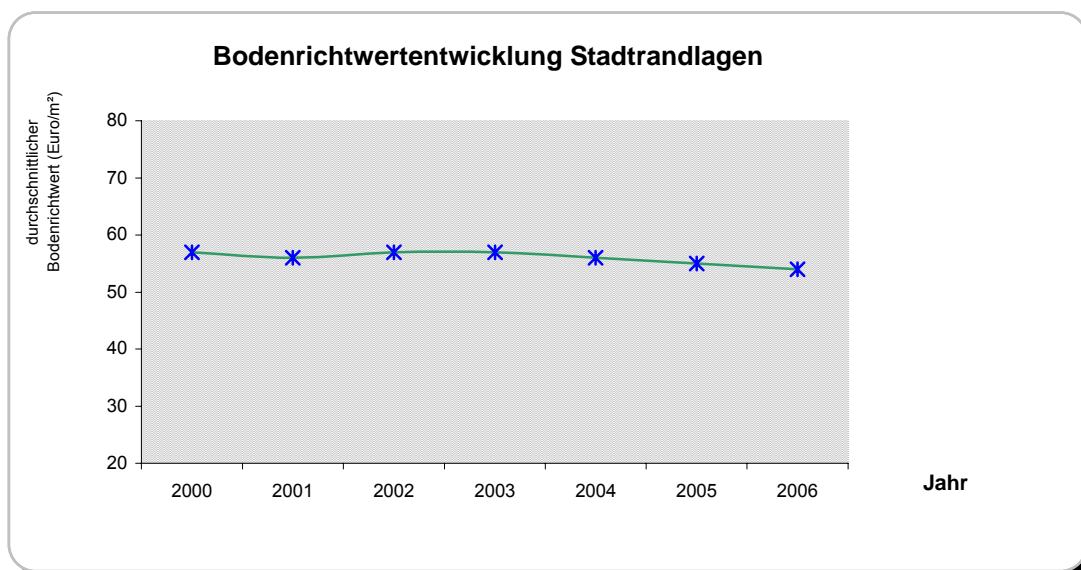
↳ **Entwicklung in den Stadtrandlagen**

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

Die Grundstücke sind zumeist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB.

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

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



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

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

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

Diese Tendenz war auch im Jahr 2005 und somit für den Bodenrichtwert 2006 festzustellen.

↪ Entwicklung der Ortsteile

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

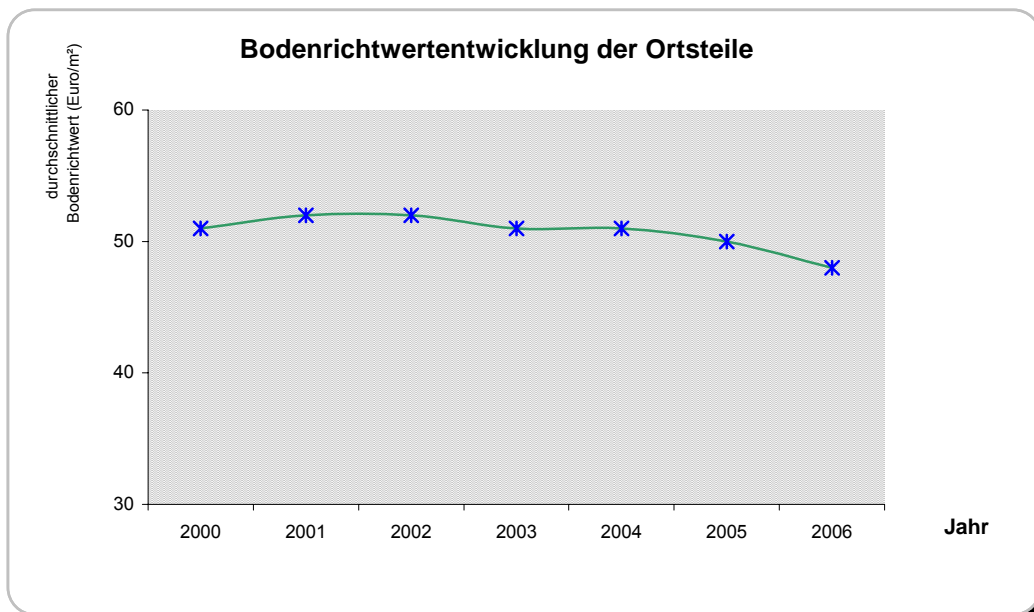
Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Ortsteilen ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Insgesamt zählen zu den dörflichen Vororten 24 Bodenrichtwertzonen.

17 Zonen sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB.

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

Diese 7 Bodenrichtwertzonen sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.



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

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

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

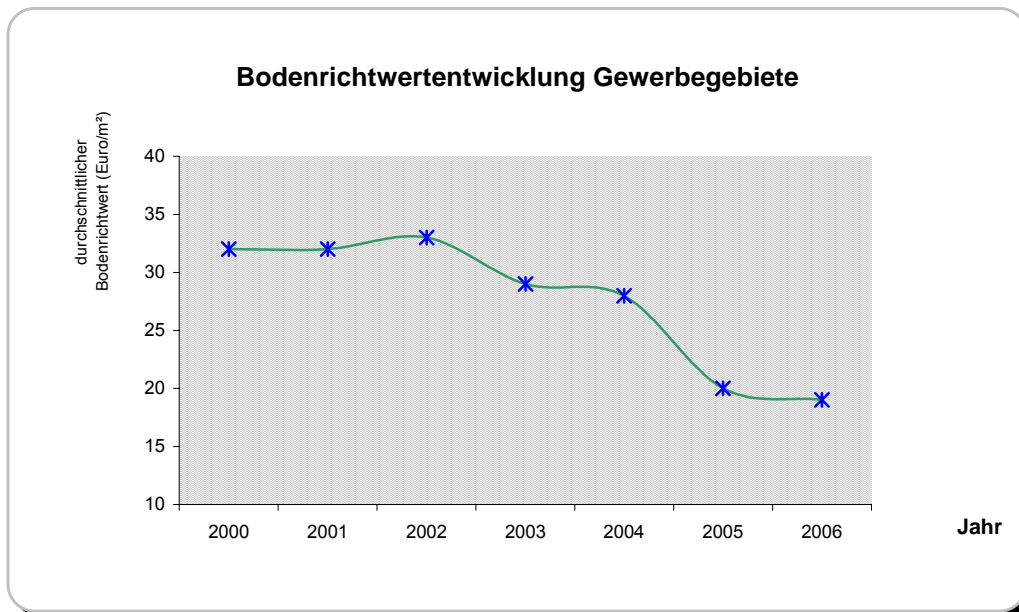
Gegenüber 2005 ist der durchschnittliche aktuelle Bodenrichtwert um ca. 4 % rückläufig.

↪ **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 9 Zonen in der Grafik Berücksichtigung finden.

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



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

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

Die durchschnittliche Veränderung gegenüber dem Bodenrichtwert 2005 beträgt – 5 %.

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

Dieser Trend setzte sich 2006 nicht mehr fort.

Nur in Einzelfällen waren Rückgänge zu verzeichnen.

9.3. Besondere Bodenrichtwerte (Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)

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

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

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

	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“ (BRW- Zone Nr. 26)

	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)“ (BRW- Zone Nr. 22, 23, 110, 111)

	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

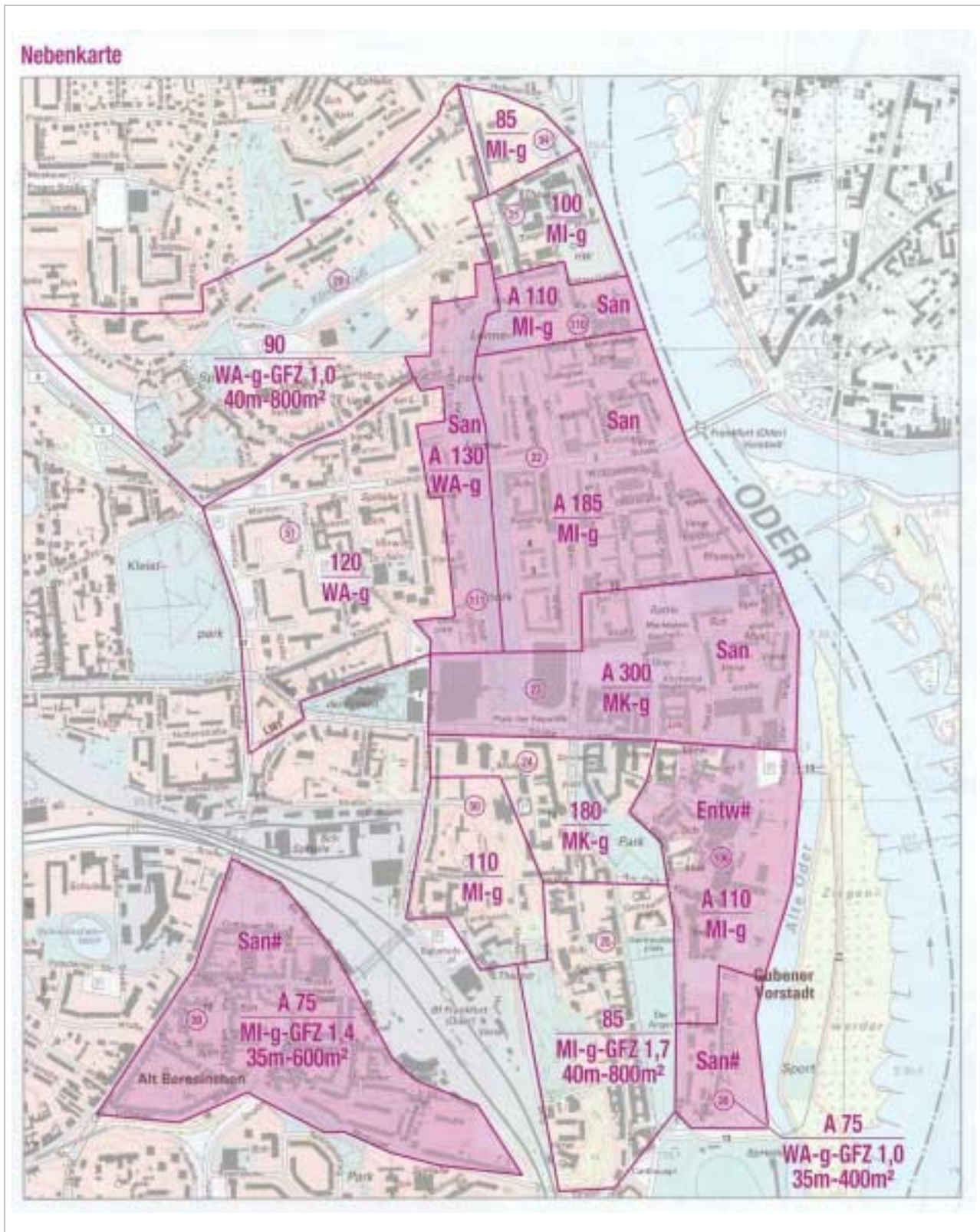
Entwicklungsgebiet „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“ (BRW- Zone Nr. 106)

	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)

Stand 01.01.2006

(Darstellung aller Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)



9.4. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

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

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

Erstmalig wurde für Frankfurt (Oder) ein Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

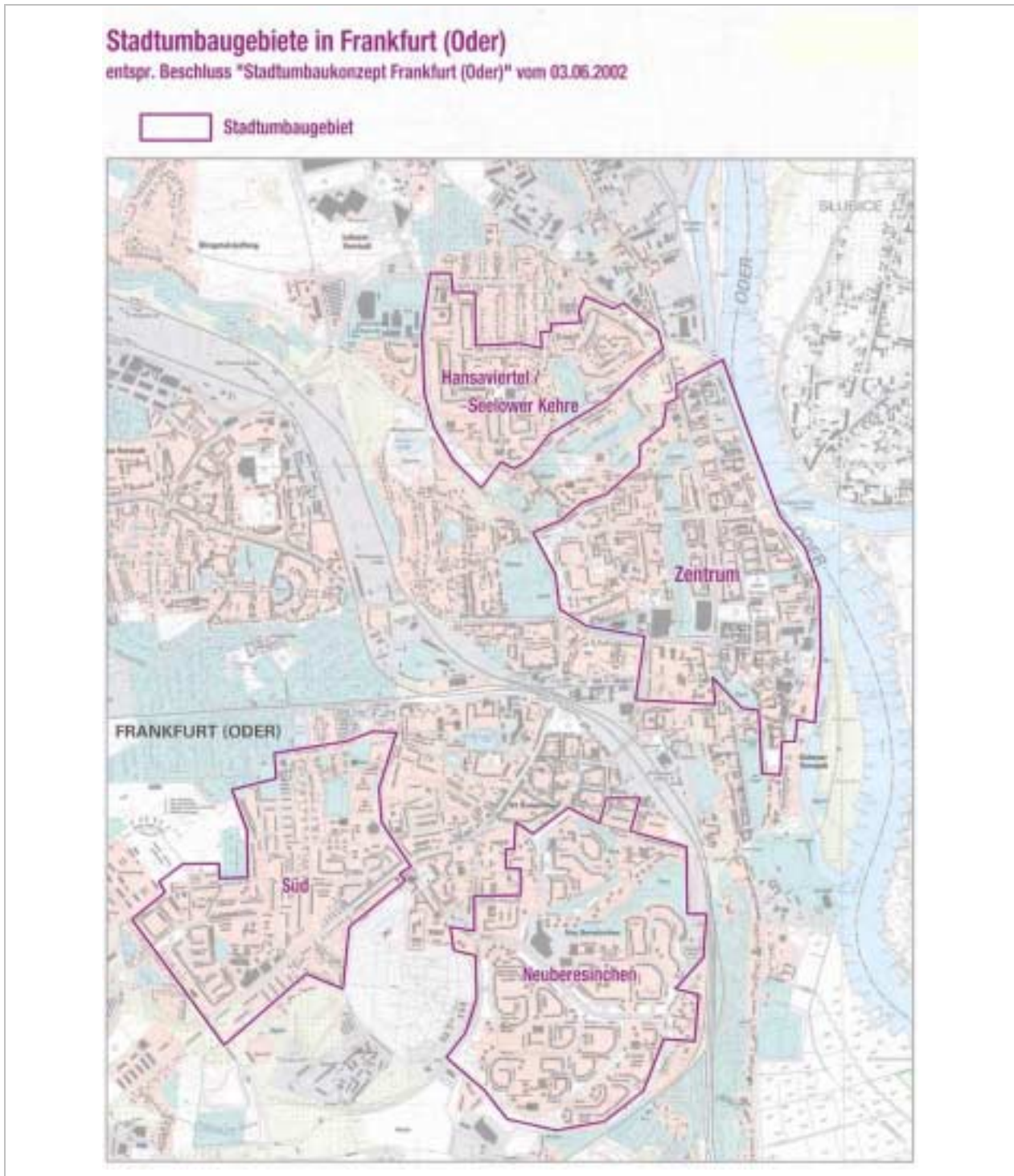
Er ist mit 0,25 €/m² ausgewiesen (Stichtag 01.01.2006).

9.5. Stadtumbaugebiete

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

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

Diese Bereiche sind in der folgenden Karte dargestellt



10. Nutzungsentgelte / Mieten

10.1. Nutzungsentgelte

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

➤ Rosengarten "Am Quell"	1,33 €/m 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 für Wohnen und Gewerbe

➤ Mietwohnungen: (Geschosswohnungsbau)	2,05 €/m ²	bis	7 €/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.

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

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

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

11.1. Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt

Der Gutachterausschuss ist gemäß § 192 BauGB ein unabhängiges, kollegiales Fachgremium, das für einzelne Gebietskörperschaften gebildet wird. Kraft Gesetz ist er 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 M. Schreiber
ehrenamtliche Gutachter:	Herr A. Lück Frau K. Dobrick Frau G. Nowak Herr W. Wiesner Herr S. Bergweiler Herr H.-J. Erdmann Herr W. Richter Herr W. Müller
ehrenamtliche Gutachter (Finanzamt):	Frau U. Pollack Frau D. Ryll

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

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

11.2. Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss.

Der Obere Gutachterausschuss nimmt folgende Aufgaben wahr:

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

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

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

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

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

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), *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (GVBl., Nr. 39 S.1818)*

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), *zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl./05 S.267)*

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 11 des Gesetzes zur Anpassung verwaltungsrechtlicher Vorschriften an den elektronischen Rechtsverkehr vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I/03 S.298, 304)*

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04 S.174), *zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. April 2005 (GVBl. I/05 S.170)*

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), *zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818)*

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

Verwaltungsvorschriften

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 2006)
vom 01.03.2006

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg					
Lfd. Nr.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
1.	Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
2.	Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 1441 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 202760	(03546) 201264
3.	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	(03535) 462706	(03535) 462730
4.	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1220 14632 Nauen	(03321) 4036181	(03321) 40336181
5.	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	(03341) 354905	(03341) 354997
6.	Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 100145 16501 Oranienburg	(03301) 6015581	(03301) 6015580
7.	Oberspreew.-Lausitz	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(03541) 8705391	(03541) 8705310
8.	Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 351710	(03366) 351718
9.	Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(033971) 62490	(033971) 62409
10.	Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	(03328) 318311	(03328) 318315
11.	Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Postfach 100136 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49912215	(0355) 49912111
13.	Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6084203	(03371) 6089221
14.	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 1265 17282 Prenzlau	(03332) 441816	(03332) 441850
15.	Brandenburg a.d.Havel	Wiener Str. 1 14772 Brandenburg a.d.H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg a.d.Havel	(03381) 586203	(03381) 586204
16.	Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Postfach 101235 03012 Cottbus	(0355) 6124212	(0355) 6124203
17.	Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 5526204	(0335) 5526299
18.	Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(0331) 2893183	(0331) 2892575
	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582520	(0335) 5582503
	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 601062 14410 Potsdam	(0331) 8844123	(0331) 964918

