

Grundstücksmarktbericht 2007



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: Blick von Süden auf Frankfurt (Oder) und die polnische Nachbarstadt Slubice,
Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung des Fotografenmeisters,
Herrn Winfried Mausolf, Am Klingetal 17, 15234 Frankfurt (Oder)

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 2007	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 2007 eingegangenen Verträge (Teilmärkte)	11
4.1.2	Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 2001 – 2007	12
4.1.3	Marktteilnehmer 2007	14
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	19
4.4	Zwangsversteigerungen	22
4.5	Halbjahresumsätze	23
5	Bauland	24
5.1	Allgemeines	24
5.1.1	Übersicht über die Kaufverträge	24
5.1.2	Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken	27
5.1.3	Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken	28
5.2	Individueller Wohnungsbau	29
5.2.1	Preisniveau	29
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
5.3	Geschosswohnungsbau	32
5.3.1	Preisniveau	32
5.4	Gewerbliche und geschäftlich Bauflächen	32
5.4.1	Preisniveau	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Sonstiges Bauland	32
5.7	Erbbaurechte	32
5.8	Zukäufe	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
6.1	Allgemeines	35
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1	Preisniveau	35
6.2.2	Preisentwicklung	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	36
6.3.1	Preisniveau	36
6.3.2	Preisentwicklung	37
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	38

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

8	Bebaute Grundstücke	39
8.1	Allgemeines	39
8.1.1	Übersicht über die Kaufverträge	39
8.1.2	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken	42
8.1.3	Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken	43
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
8.2.1	Preisniveau	44
8.2.2	Preisentwicklung	45
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	45
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	46
8.3.1	Preisniveau	46
8.3.2	Preisentwicklung	47
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	47
8.4	Wohnungseigentum	48
8.4.1	Preisniveau	49
8.5	Teileigentum	51
8.6	Mehrfamilienhäuser	52
8.6.1	Preisniveau	52
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	53
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	54
8.7.1	Preisniveau	54
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	55
8.8.1	Preisniveau	55
8.9	Sonstige bebaute Grundstücke	55
9	Bodenrichtwerte	56
9.1	Gesetzlicher Auftrag	56
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	57
9.2.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	58
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung von 2000 - 2008	58
9.3	Besondere Bodenrichtwerte (Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)	62
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	64
9.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	64
9.6	Stadtumbaugebiete	65
10	Nutzungsentgelte / Mieten	66
10.1	Nutzungsentgelte	67
10.2	Mieten	67
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	68
11.1	Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt	68
11.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	69

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Vorbemerkung

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

Bei der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts 2007 wurden alle auswertbaren Kaufverträge des Berichtsjahres 2007, die bis zum 15.02.2008 eingingen, ausgewertet.

Es wurden 487 Kaufverträge zugeleitet, wovon 462 in die Kaufpreissammlung (davon 1 Erbbaurechtsvertrag und 17 Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren) übernommen wurden.

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 2007

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 2007 folgende Tendenzen:

- Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge hat gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 57 zugenommen (rd. + 14 %), insbesondere wirkt sich der Zuwachs bei den bebauten Grundstücken, bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie beim Wohn- und Teileigentum aus. Bei den unbebauten Grundstücken war, wie im Vorjahr, wiederum ein Rückgang zu verzeichnen.
- Der Flächenumsatz hat sich um 24 % erhöht, was insbesondere durch einen Umsatzzuwachs von Flächen der Land – und Forstwirtschaft verursacht wurde.
- Der Geldumsatz liegt, trotz Rückgang gegenüber dem Vorjahr, über dem langjährigen Durchschnitt.
- Das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland ist im Wesentlichen stabil. In einigen Gebieten, insbesondere den Stadtumbaugebieten, sind die Bodenrichtwerte um bis zu 10 % gesunken.
- Bauland, insbesondere für den individuellen Wohnungsbau, aber auch für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnanlagen steht ausreichend zur Verfügung.
- Die Nachfrage im Wohnungseigentumssegment und im individuellen Wohnungsbau konzentrierte sich wiederum im Wesentlichen auf die Eigennutzung. Der Umsatz bei Eigentumswohnungen ist angestiegen und bei Einfamilienhäusern ist ein Rückgang gegenüber dem vorjährigen Vergleichszeitraum festzustellen.
- Fortführung des Stadtumbaus mit weiteren Abrissen von mehrgeschossigen Plattenbauten zur Beseitigung von Leerstandobjekten.
Im Jahr 2007 wurden 930 Wohnungen abgerissen.
Insgesamt wurden somit bisher 5.251 Wohneinheiten zurückgebaut.
- Das Bodenrichtwertniveau 2008 für gewerblich nutzbare Flächen hat sich im Wesentlichen auf dem Niveau von 2007 stabilisiert.
- In den nach 1990 neu entstandenen Gewerbegebieten der Stadtrandlagen steht ausreichend Flächenpotenzial für Firmenansiedlungen zur Verfügung.
- Im Stadtgebiet ist ein Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen vorhanden. Die Leerstandsquote ist aber als stabil anzusehen.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit dieser Veröffentlichung legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) zum siebzehnten 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 dieses Grundstücksmarktberichts bilden die Kaufverträge des zurückliegenden Geschäftsjahres 2007.

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 2007 statistisch aufbereitet und ausgewertet.

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

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

Der Grundstücksmarktbericht 2007 für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) in seiner Sitzung am 18.04.2008 bestätigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Frankfurt (Oder)

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Frankfurt (Oder) ist die viertgrößte Stadt und ein Oberzentrum des Bundeslandes Brandenburg. Die Stadt ist ein wichtiger wirtschaftlicher und politischer Standort.

Die Stadt befindet sich ca. 80 km östlich der Bundeshauptstadt Berlin, an der Grenze zur Republik Polen und ist durch drei Grenzübergänge mit dem Nachbarland verbunden.

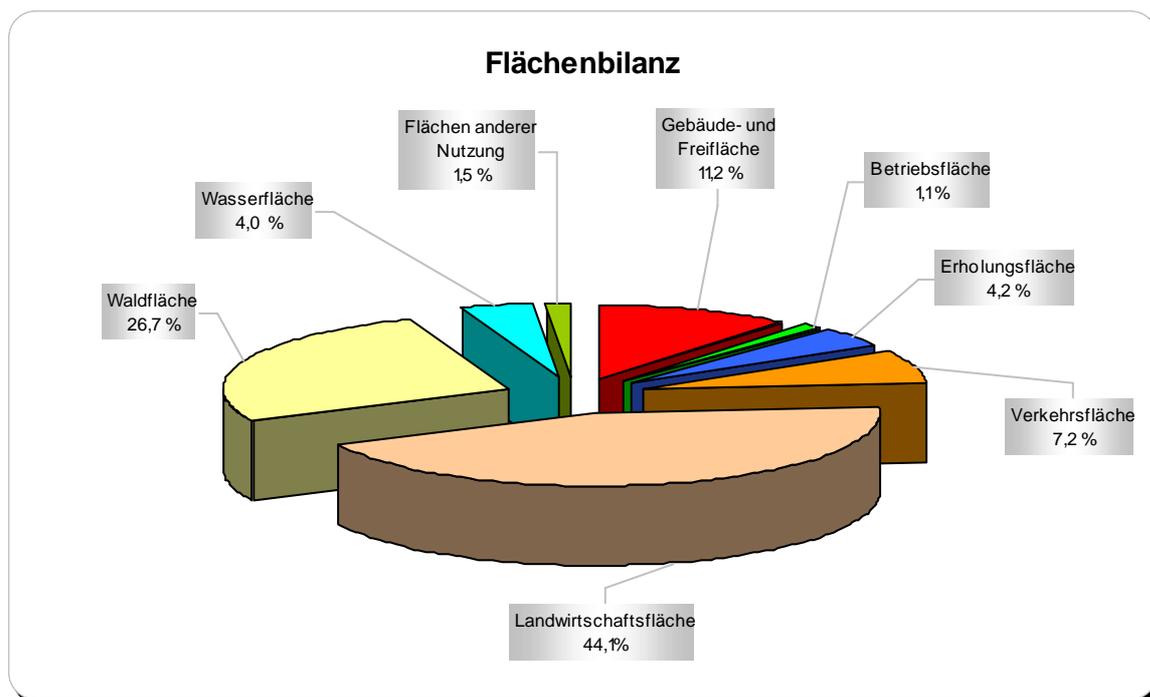
Die unmittelbare Lage an der Grenze zur Republik Polen bietet für die Stadt Frankfurt (Oder) gute Entwicklungschancen.

Mit der Europa- Universität Viadrina Frankfurt (Oder), dem Institut für innovative Halbleiterphysik (IHP) und dem Business and Innovation Centre (BIC) verfügt die Stadt über ein entsprechendes Ressourcenpotenzial auf dem Gebiet von Bildung, Wissenschaft und Technologie.

Gegenwärtig gibt es spürbare Ansätze einer wirtschaftlichen Belebung durch die Ansiedlung von Hochtechnologieunternehmen, insbesondere der Solarindustrie.

Statistische und topografische Daten, Infrastruktur der Stadt

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



Ausgewählte Daten der Stadt:

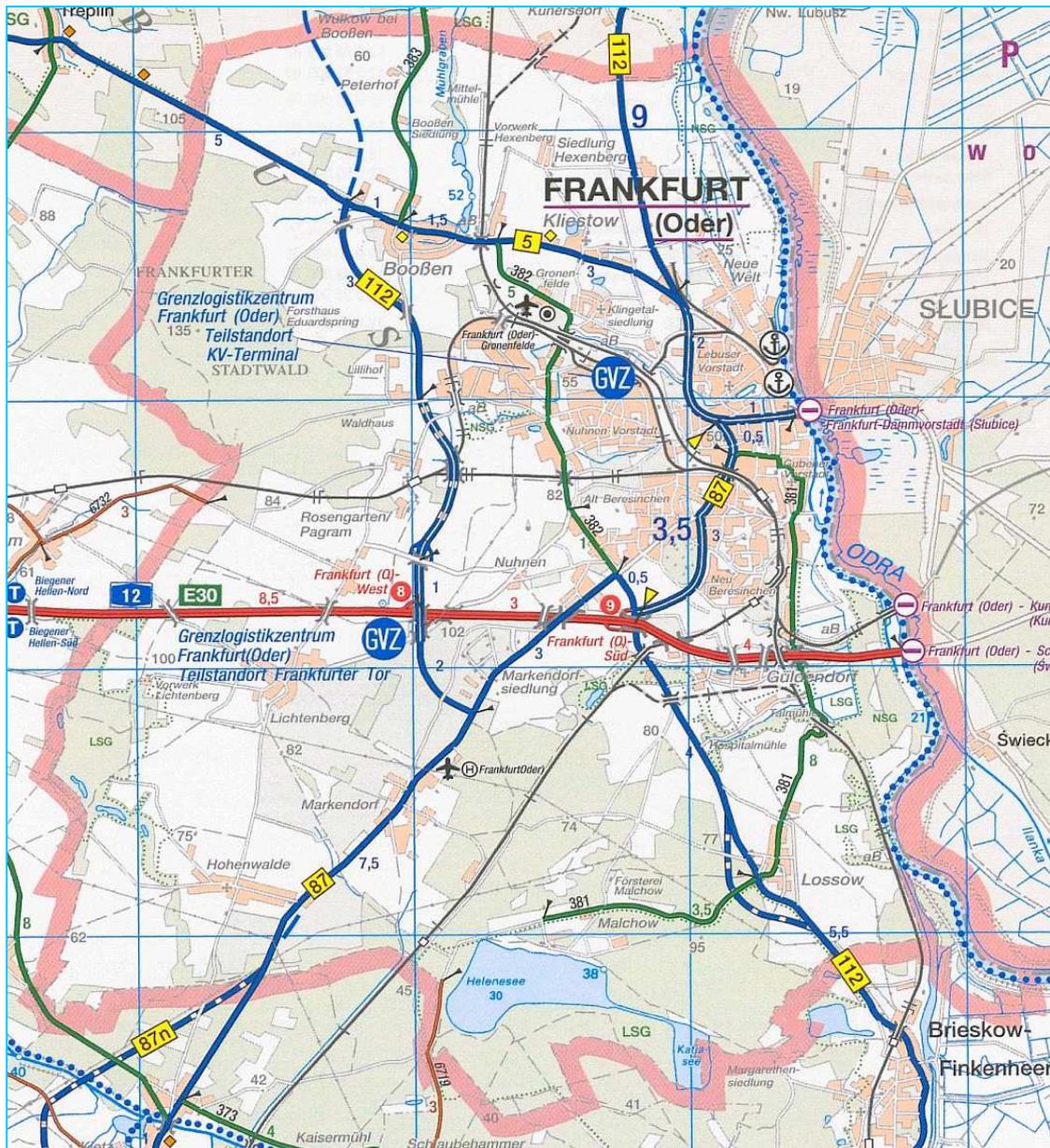
Fläche:	148 km ²	mittlere Höhenlage:	30 m über NHN
Nord - Süd – Ausdehnung:	14 km	Ost-West-Ausdehnung:	10,5 km
geografische Daten des Stadtmittelpunktes		14°32'09" östliche Länge	
		52°20'13" nördliche Breite	

Einwohner: 61.288 (Stand 31.12.2007)

Bevölkerungsdichte: 414 Einwohner/ km²

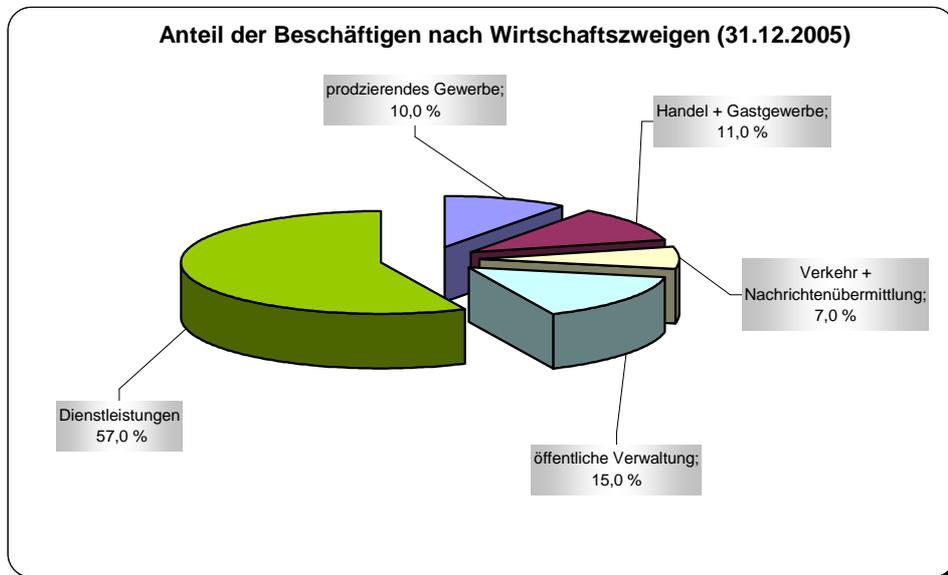
Verkehrsverbindungen

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	



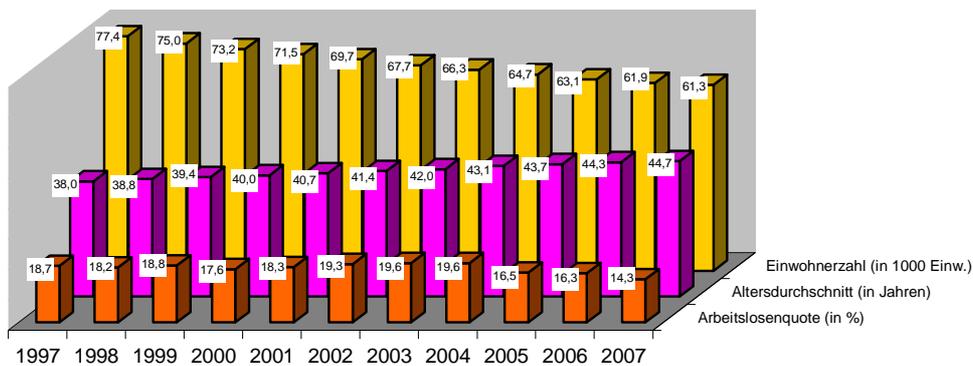
Beschäftigte in der Wirtschaft in Frankfurt (Oder)

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



auswertbares Zahlenmaterial für die Jahre 2006 und 2007 liegt nicht vor

Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsdaten



Stichtag ist immer der 31.12. des Jahres

In der Stadt Frankfurt (Oder) ist seit 1990 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2007 verließen 3.047 Einwohner die Stadt und 2.609 zogen nach Frankfurt (Oder). Gleichzeitig nimmt das Durchschnittsalter der Bevölkerung zu, insbesondere bedingt durch die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten. Der Anteil der älteren Bürger steigt weiter leicht an. Die Geburtenrate hat 2007 eine leicht positive Entwicklung genommen.

Frankfurt (Oder) ⇒ Stadtgeschichte im Überblick

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

Frankfurt (Oder) heute

- Standort von Bundes- und Landesbehörden
- Sitz des Landgerichts und anderer Justizbehörden
- Sitz der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer
- Sitz der Europa – Universität Viadrina, mit 5.199 Studenten (Stand 31.10.2007) aus 74 Nationen (Ausländeranteil ca. 30 %)
- regionales Messe- und Kongresszentrum
 - Errichtung des Kleist Forums im Jahr 2001 mit Tagungsräumen und Multifunktionssaal
 - großflächiges Messegelände am Stadtrand
- das IHP (Institut für innovative Halbleiterphysik) im „Technologiepark Ostbrandenburg“ als wichtiger Technologieträger für Halbleitertechnologie
- 2006 Ansiedlung dreier Solarunternehmen
- Standort des Mittelstandes und kleiner Handwerksbetriebe
- Tourismus
- Sitz des Staatsorchesters Brandenburg
- Sport – Bundesleistungszentrum und Olympiastützpunkt

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

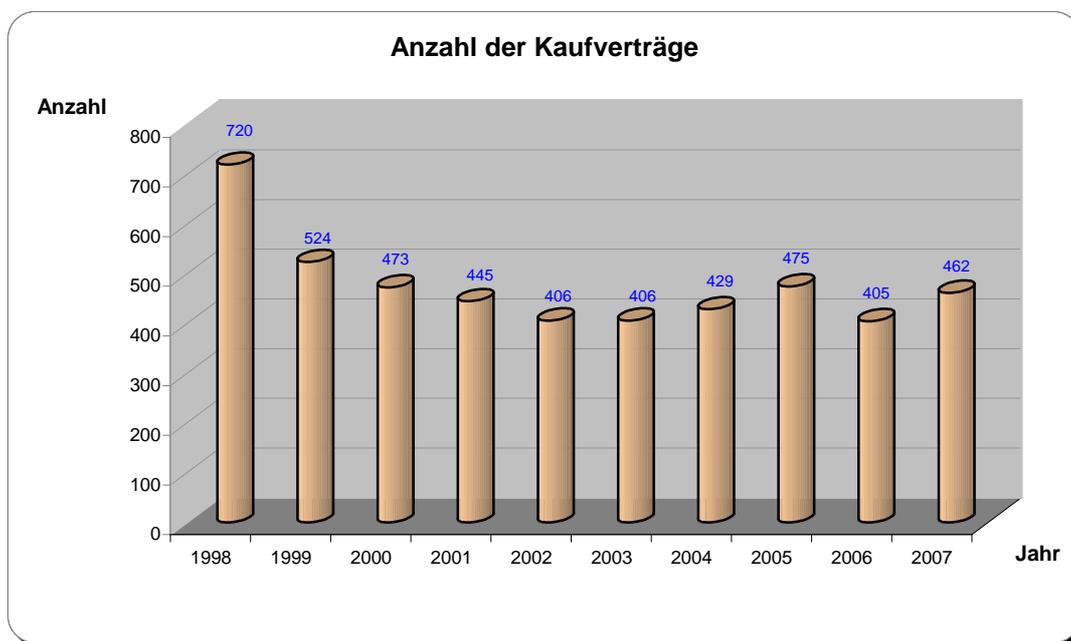
- Innovations- und Technologiestandort, insbesondere für Halbleitertechnologie und Solartechnik
- Handels-, Messe- und Kongresszentrum
- Mittelstands- und Gründerzentrum
- Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum der Region
- Standort für Logistikzentren

4 Übersicht über die Umsätze

Die unter den Punkten 4.1 – 4.3 dargestellten Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragsabschlüsse sowie des Geld- und Flächenumsatzes auf dem Grundstücksmarkt für die Jahre 1998 - 2007.

4.1 Vertragsvorgänge

Jahr	Anzahl der Kaufverträge
1998	720
1999	524
2000	473
2001	445
2002	406
2003	406
2004	429
2005	475
2006	405
2007	462



4.1.1 Gliederung der im Jahr 2007 eingegangenen Verträge (Teilmärkte)

Im Jahr 2007 gingen insgesamt 462 Kaufverträge (davon ein Erbbaurechtsvertrag) ein.
Der Grundstücksmarkt in Frankfurt (Oder) unterteilt sich auf die Teilmärkte:

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

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

Gesamt: 462 Kaufverträge (davon 1 * Erbbaurechtsvertrag)				
unbebaute Grundstücke 81				
baureifes Land 77	individueller Wohnungsbau 59	Mehrfamilienhäuser 5	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 11	sonstige Nutzung 2
werdendes Bauland 4	individueller Wohnungsbau 2	Mehrfamilienhäuser 0	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 2	
bebaute Grundstücke 190 (1)				
Wohnen 121	freist. EFH u. ZFH /Reihenhäuser 68	Mehrfamilienhaus 53		
Gewerbe 60	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 31	sonstige Gewerbebauten 29		
Wochenendhaus 2 (1)				
Garagen 7				
Wohn- und Teileigentum 91				
Neubau 66	sanierter Altbau 21	san. Plattenbau 2	unsan. Altbau 2	
land- u. forstwirts. Fläche 65				
Ackernutzung 25	Wald 10	begünst. Agrarland 6	Sonstiges 15	
Nutzung f. Straßenbau 8	Wald f. Straße 1			
Gemeinbedarfsflächen 16				
Straßen u. Gleise 14	Parkplatz 1	Schießsportplatz 1		
sonstige Flächen 19				
Hausgärten 13	Erholungsgrundstück 1	private Wege 2	besondere Funktion 3	

() Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an

4.1.2 Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 2001 – 2007

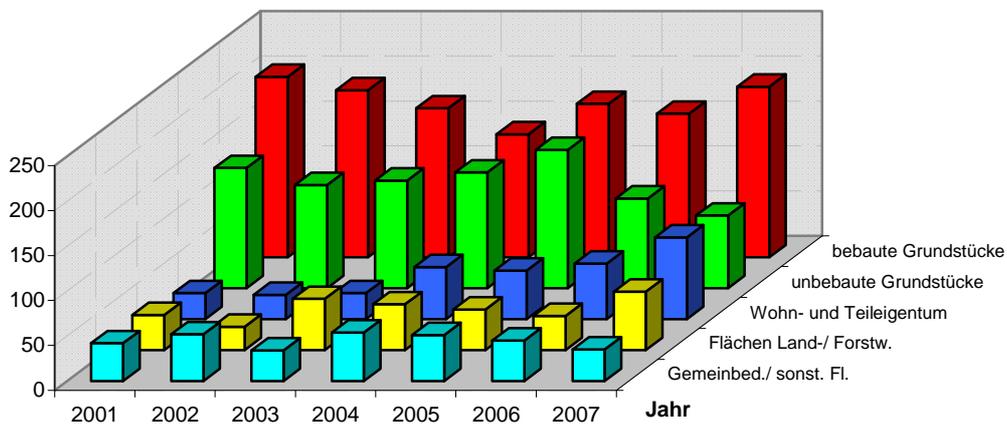
Die Gliederung aller im Jahr 2007 eingegangenen Kaufverträge in bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke, Wohn- und Teileigentum, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen ergibt folgende Gesamtübersicht

(gegenübergestellt mit den Erwerbzzahlen ab 2001):

(einschließlich Erbbaurechtsverträge und werdendes Bauland)

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
bebaute Grundstücke	201	186	166	137	171	160	190
unbebaute Grundstücke	134	115	120	129	154	100	81
Wohn- und Teileigentum	29	27	29	58	54	62	91
Flächen Land-/ Forstw.	39	26	57	51	45	38	65
Gemeinbed./ sonst. Fl.	42	52	34	54	51	45	35
gesamt	445	406	406	429	475	405	462

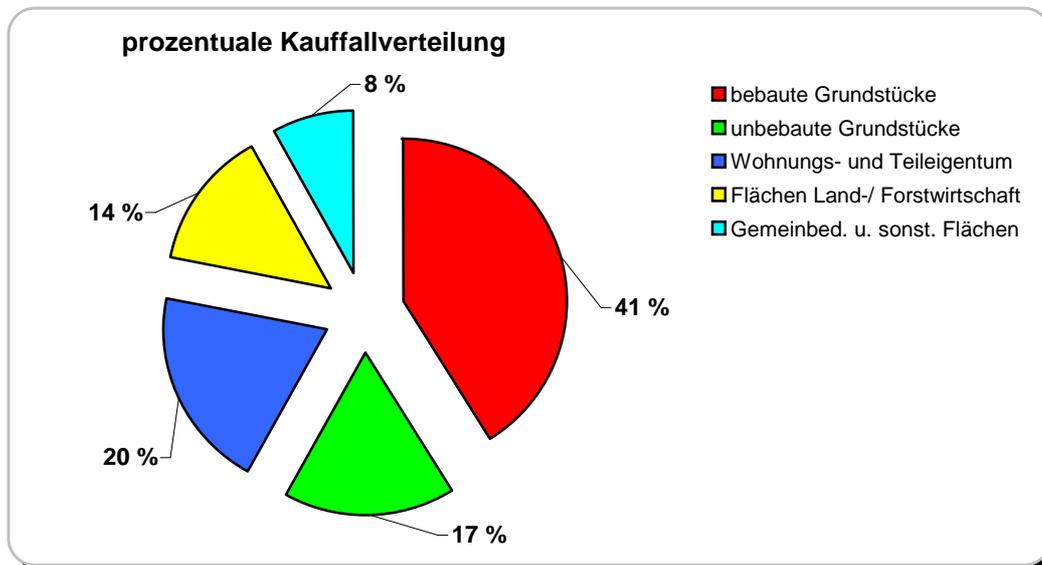
Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



2007 waren in zwei Grundstücksarten (unbebaute Grundstücke und Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen) Rückgänge der Umsatzzahlen festzustellen. Überdurchschnittlich hoch war der Zuwachs der Verkaufszahlen bei Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

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

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2007 nach den Grundstücksarten dar.



Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2006 folgende Veränderungen:

		Prozent	Anzahl
bebaute Grundstücke	:	+ 19 %	(+ 30)
unbebaute Grundstücke	:	- 19 %	(- 19)
Wohn- und Teileigentum	:	+ 47 %	(+ 29)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	:	+ 71 %	(+ 27)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	:	- 22 %	(- 10)
Kauffallanzahl (gesamt)	:	+ 14 %	(+ 57)

4.1.3 Marktteilnehmer 2007

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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
natürliche Personen	35 %	45 %	35 %	39 %	33 %	32 %	42 %	44 %
juristische Personen	48 %	34 %	46 %	34 %	29 %	24 %	35 %	32 %
öffentliche Hand	14 %	19 %	14 %	21 %	34 %	30 %	19 %	19 %
Wohnungsunternehmen	3 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 %	4 %	5 %

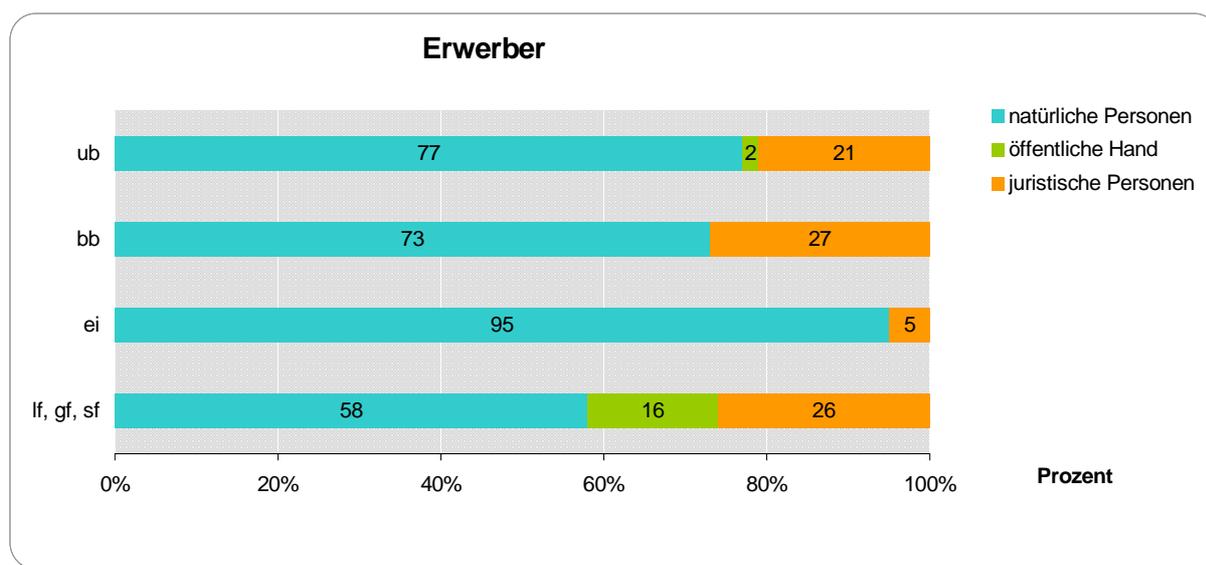
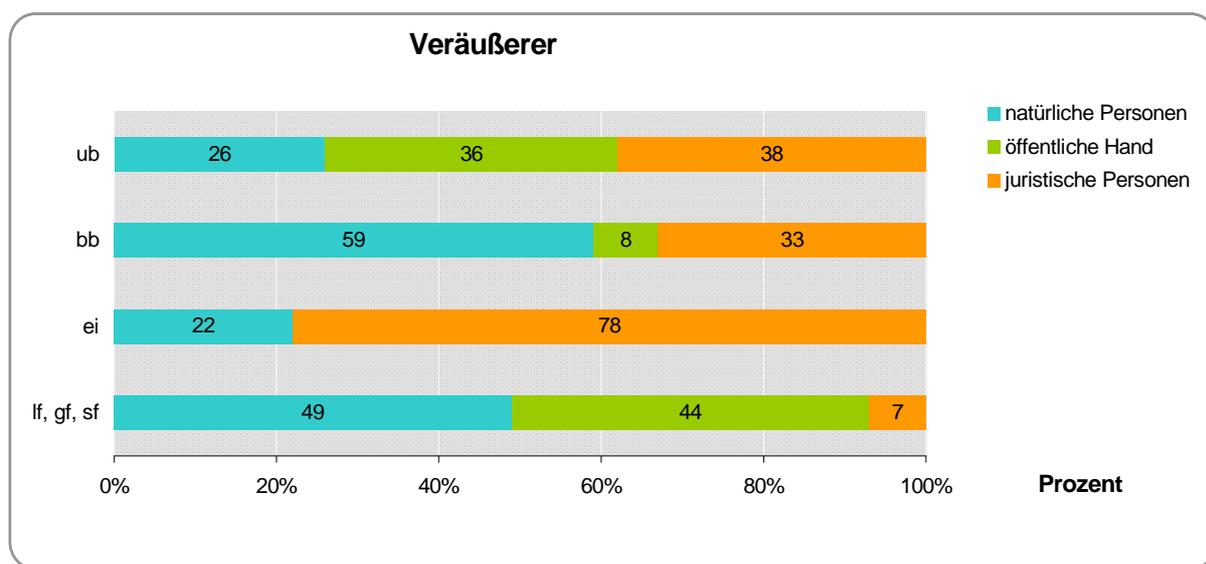
Zusammensetzung der Erwerber:

Erwerber	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
natürliche Personen	81 %	80 %	81 %	72 %	78 %	79 %	75 %	72 %
juristische Personen	10 %	11 %	13 %	15 %	13 %	13 %	17 %	21 %
öffentliche Hand	8 %	8 %	6 %	13 %	9 %	8 %	8 %	7 %
Wohnungsunternehmen	1 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

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

Die zwei Abbildungen auf der folgenden Seite stellen die Zusammensetzung des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises im Jahr 2007 differenziert nach den Teilmärkten ergänzend dar.

Marktteilnehmer entsprechend den Teilmärkten



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

4.2 Geldumsatz

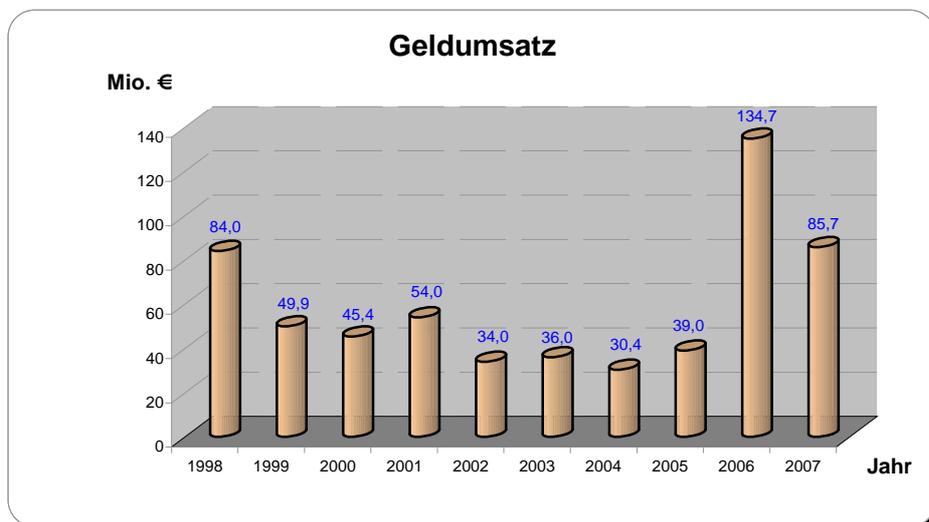
Im folgenden Diagramm ist der Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarkts der Stadt Frankfurt (Oder) der Jahre 1998 – 2007 dargestellt.

Im letzten Jahr war gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Rückgang festzustellen.

Dieser resultiert insbesondere aus der Veräußerung von größeren Einzelhandelsobjekten und Gewerbebauten im Jahr 2006, die in diesem Jahr ein großes Umsatzplus verursachten.

Der Geldumsatz liegt aber über dem langjährigen Durchschnitt des Auswertzeitraums.

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)
1998	84,0
1999	49,9
2000	45,4
2001	54,0
2002	34,0
2003	36,0
2004	30,4
2005	39,0
2006	134,7
2007	85,7



Der Geldumsatz nach Grundstücksarten für die Jahrgänge 2001 – 2007

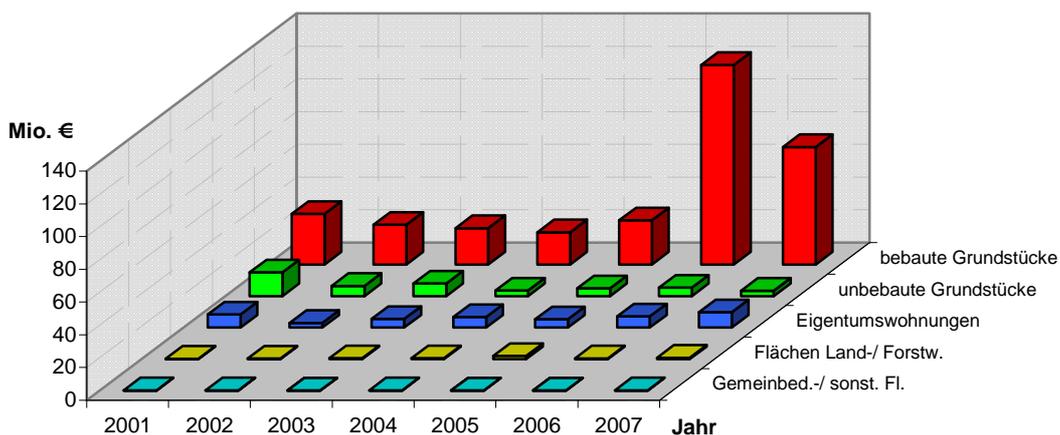
Folgende Übersicht stellt den Geldumsatz von 2001 bis 2007 für bebaute und unbebaute Grundstücke, für das Wohn- und Teileigentum, sowie für land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen dar.

Im Jahr 2007 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) rd. 86 Mio. € umgesetzt (bezogen auf alle Grundstücksarten).

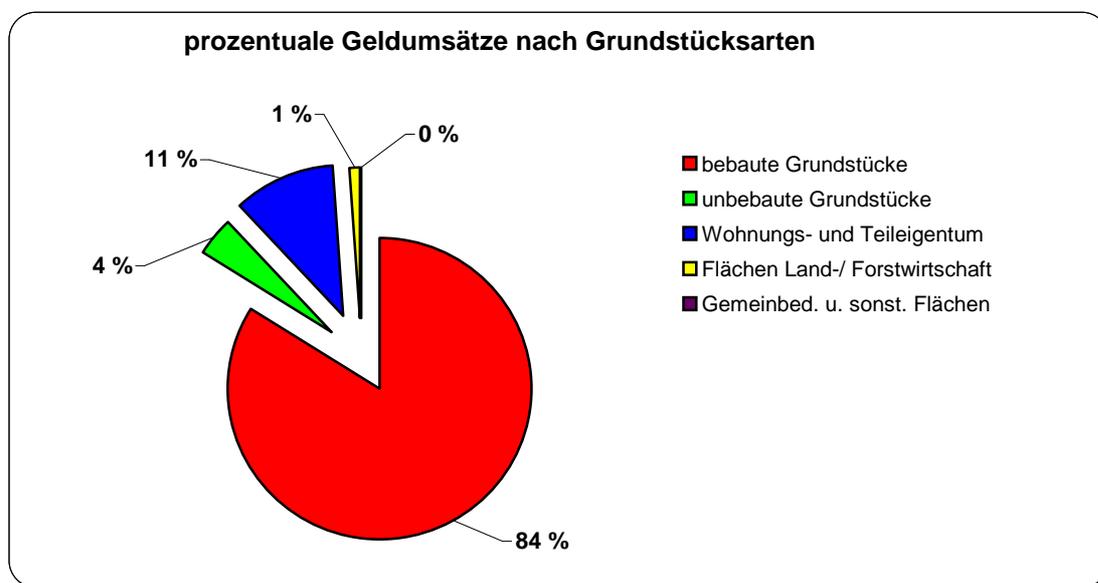
Das entspricht einem Umsatzrückgang um rd. 36 % gegenüber dem Vorjahr.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
bebaute Grundstücke	31,0	24,3	22,3	19,7	27,1	122,0	71,9
unbebaute Grundstücke	14,5	6,2	7,7	3,4	4,8	5,2	3,3
Eigentumswohnungen	8,0	2,9	5,3	6,5	5,1	6,9	9,4
Flächen Land-/ Forstw.	0,3	0,4	0,6	0,6	1,9	0,5	0,9
Gemeinbed.-/ sonst. Fl.	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2
gesamt	54,0	34,0	36,0	30,4	39,0	134,7	85,7

Geldumsatz



Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Geldumsatzes des Jahres 2007 nach den Grundstücksarten dar.



Die Unterschiede im Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2006 betragen im Einzelnen:

	Prozent	Mio. €
bebaute Grundstücke	– 41 %	(– 50,1)
unbebaute Grundstücke	– 37 %	(– 1,9)
Wohn- und Teileigentum	+ 35 %	(+ 2,5)
Flächen Land- und Forstwirtschaft	– 80 %	(+ 0,4)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	+ 100 %	(+ 0,1)
Geldumsatz (gesamt)	– 36 %	(– 49,0)

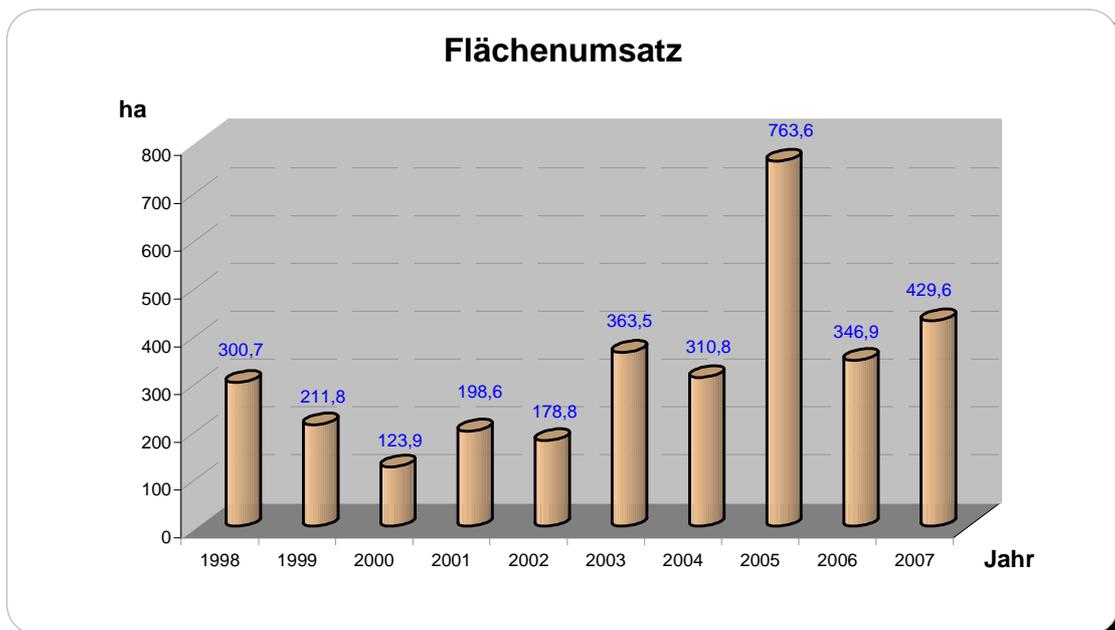
4.3 Flächenumsatz

Zum Flächenumsatz gehören die Erwerbsvorgänge über bebaute, unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohn- und Teileigentum, sowie die Erbbauverträge.

Die Steigerung gegenüber dem Jahr 2006 um 24 %, wird im Wesentlichen durch erhöhte Flächenumsätze in der Grundstücksart „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ hervorgerufen.

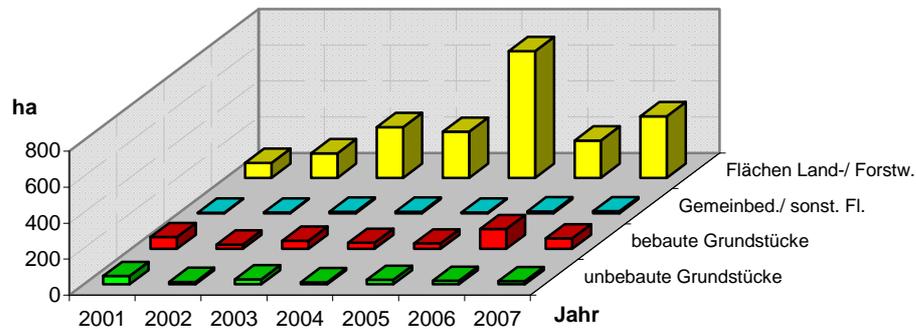
Jahr	Flächenumsatz (ha)
1998	300,7
1999	211,8
2000	123,9
2001	198,6
2002	178,8
2003	363,5
2004	310,8
2005	763,6
2006	346,9
2007	429,6



Der Flächenumsatz nach Grundstücksarten für die Jahrgänge 2001 – 2007

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Flächen Land-/ Forstw.	83,0	136,8	281,7	256,7	704,5	207,5	342,2
Gemeinbed./ sonst. Fl.	4,0	4,2	9,3	8,9	4,2	10,6	11,2
bebaute Grundstücke	65,0	23,5	44,5	33,6	30,0	109,4	58,1
unbebaute Grundstücke	46,0	13,5	28,0	11,6	24,9	19,4	18,1
gesamt	198,0	178,0	363,5	310,8	763,6	346,9	429,6

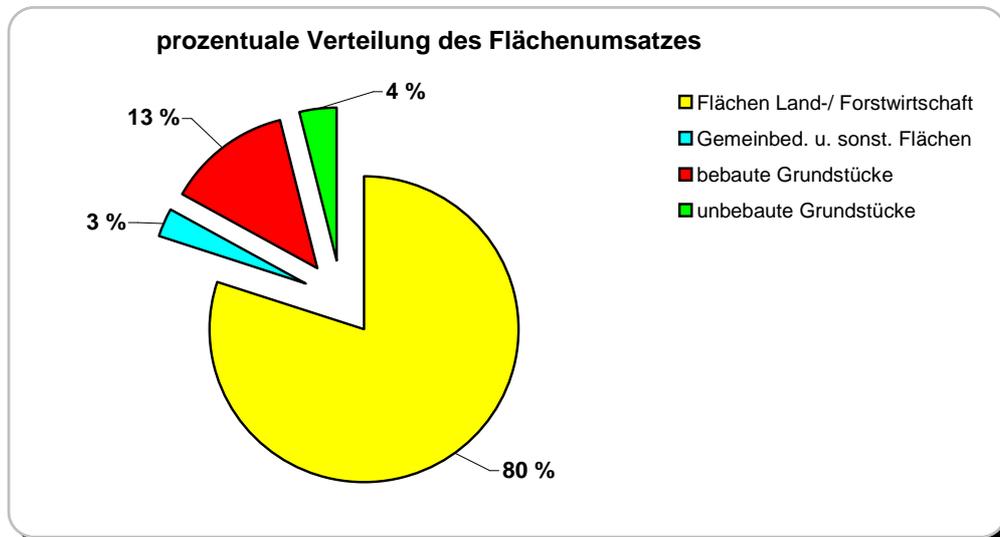
Flächenumsatz



Im Berichtszeitraum wurden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses von Frankfurt (Oder) 429,6 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Das sind 2,9 % der Fläche des Stadtgebietes.

Hervorzuheben sind die Flächenzunahme bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sowie der Rückgang bei bebauten Flächen (hoher Umsatz im Jahr 2006, insbesondere auf Verkäufe großer Gewerbe- und Einzelhandelsobjekte zurückzuführen).

Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes des Jahres 2007 nach den Grundstücksarten (ohne Wohn- und Teileigentum und Erbbaurechtsverträge) dar.



Die Veränderungen bei den Flächenumsätzen gegenüber dem Jahr 2006 betragen mengenmäßig und prozentual für:

	Prozent	Fläche (ha)
bebaute Grundstücke :	- 47 %	(- 51,3)
unbebaute Grundstücke :	- 7 %	(- 1,3)
Flächen Land- und Forstwirtschaft :	+ 65 %	(+134,7)
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen :	+ 6 %	(+ 0,6)
Flächenumsatz (gesamt) :	+ 24 %	(+82,7)

4.4 Zwangsversteigerungen

Während in den Jahren 2003 und 2004 4 bzw. 5 Erwerbsfälle durch Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren registriert wurden, hat sich diese Zahl in den Jahren 2005 mit 18 und 2006 mit 26 wesentlich erhöht.

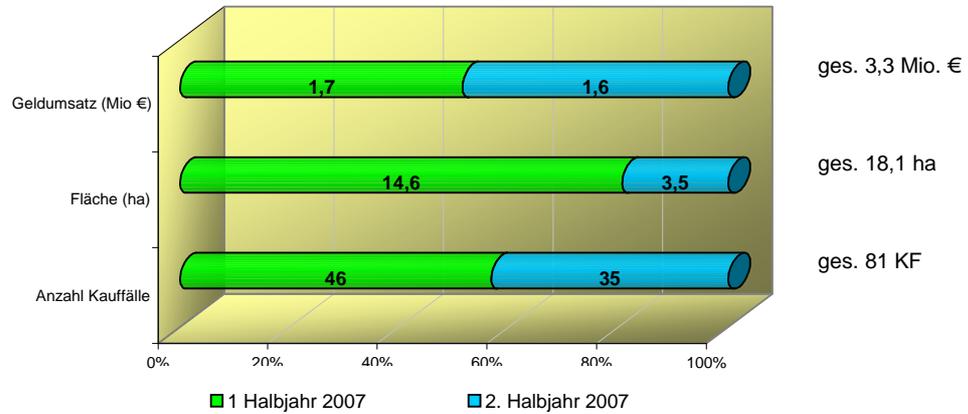
Im Auswertzeitraum für diesen Grundstücksmarktbericht ist mit 17 Zuschlägen in der Zwangsversteigerung ein Rückgang um 35 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Verkehrswert und dem Zuschlagswert ist teilweise enorm und in der unteren Tabelle als prozentualer Abschlag ausgewiesen.

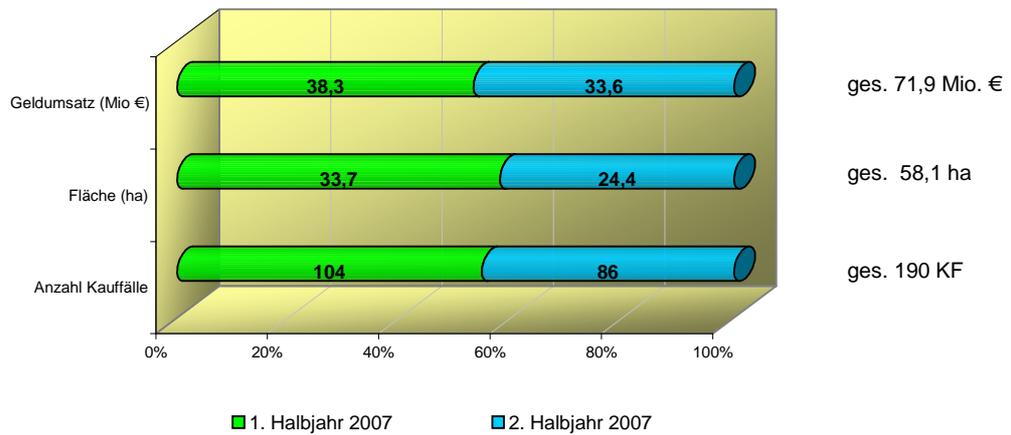
Jahr	Anzahl der Erwerbsfälle	Zuschlagswert / ausgewiesener Verkehrswert)	
		Spanne	Mittelwert
2003	4	30 – 51 %	41 %
2004	5	1 – 50 %	22 %
2005	10 * bebaute Grundstücke	5 – 85 %	56 %
	8 * Eigentumswohnungen	2 – 40 %	11 %
2006	1 * unbebautes Grundstück	57 %	57 %
	12 * bebaute Grundstücke	1 – 76 %	50 %
	11 * Eigentumswohnungen	21 – 60 %	48 %
	2 * sonstige Flächen	25 – 50 %	38 %
2007	1 * unbebautes Grundstück	38 %	38 %
	9 * bebaute Grundstücke	11 – 93 %	52 %
	7 * Eigentumswohnungen	7 – 76 %	41 %

4.5 Halbjahresumsätze (für ausgewählte Grundstücksarten)

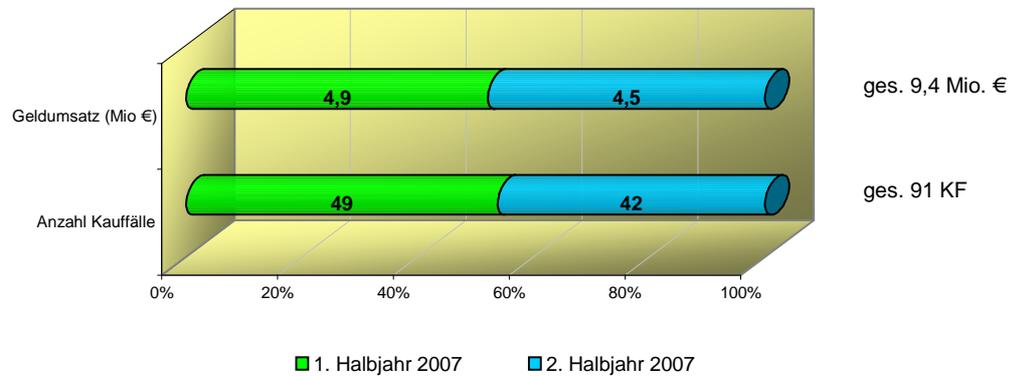
Umsätze unbebauter Grundstücke



Umsätze bebauter Grundstücke



Umsätze Eigentumswohnungen



5 Bauland (unbebaute Grundstücke)

5.1 Allgemeines

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

Im Vergleich mit den Kauffällen der Jahre 2003 bis 2006 ergibt sich für den Berichtszeitraum 2007 die nachfolgende Entwicklung für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
2003	114	6,59	18,96
2004	125	3,27	10,58
2005	145	4,60	13,33
2006	97	4,84	18,17
2007	77	3,06	6,97

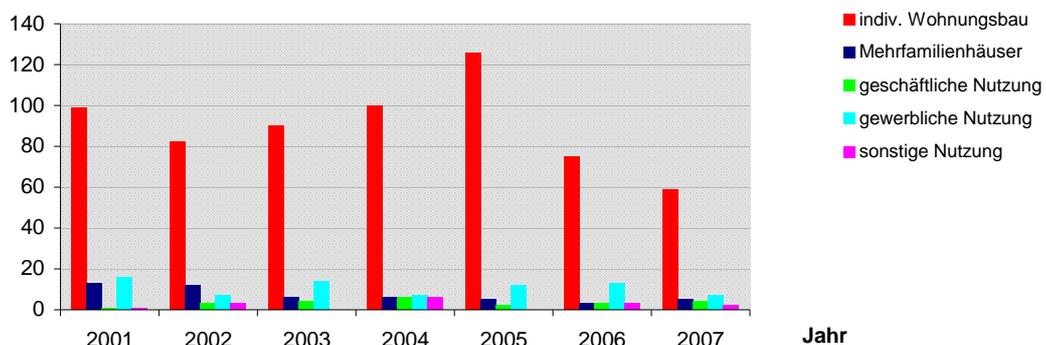
5.1.1 Übersicht über die Kaufverträge

Im Jahr 2007 wurden im Teilmarkt „unbebaute **baureife** Grundstücke“ 77 Kauffälle registriert. Die Grundstücke sind erschlossen nach BauGB bzw. voll erschlossen nach BauGB und KAG sowie kostenerstattungsbetragsfrei nach § 135 a BauGB.

Davon entfallen auf:	individuellen Wohnungsbau	76,6 %
	Mehrfamilienhäuser	6,5 %
	geschäftliche Nutzung	5,2 %
	gewerbliche Nutzung	9,1 %
	sonstige Nutzung	2,6 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
indiv. Wohnungsbau	99	82	90	100	126	75	59
Mehrfamilienhäuser	13	12	6	6	5	3	5
geschäftliche Nutzung	1	3	4	6	2	3	4
gewerbliche Nutzung	16	7	14	7	12	13	7
sonstige Nutzung	1	3	0	6	0	3	2
gesamt	130	107	114	125	145	97	77

Anzahl der Kauffälle

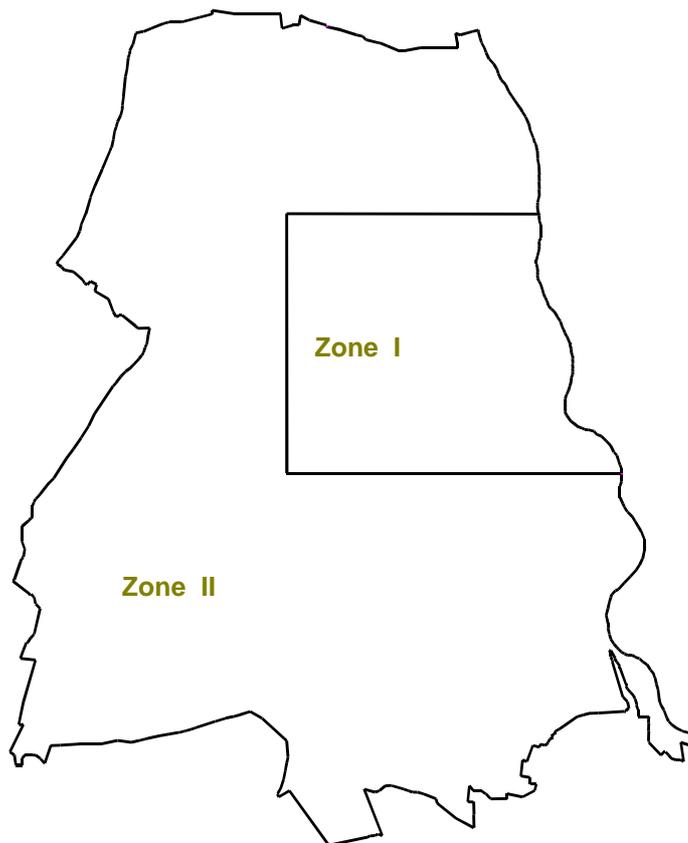


Der Rückgang der Anzahl der Kauffälle beträgt ca. 20 %, verursacht im Wesentlichen durch die Grundstücksart „individueller Wohnungsbau“ (Ein- und Zweifamilien-, sowie Reihen- und Doppelhaus).

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

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

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



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

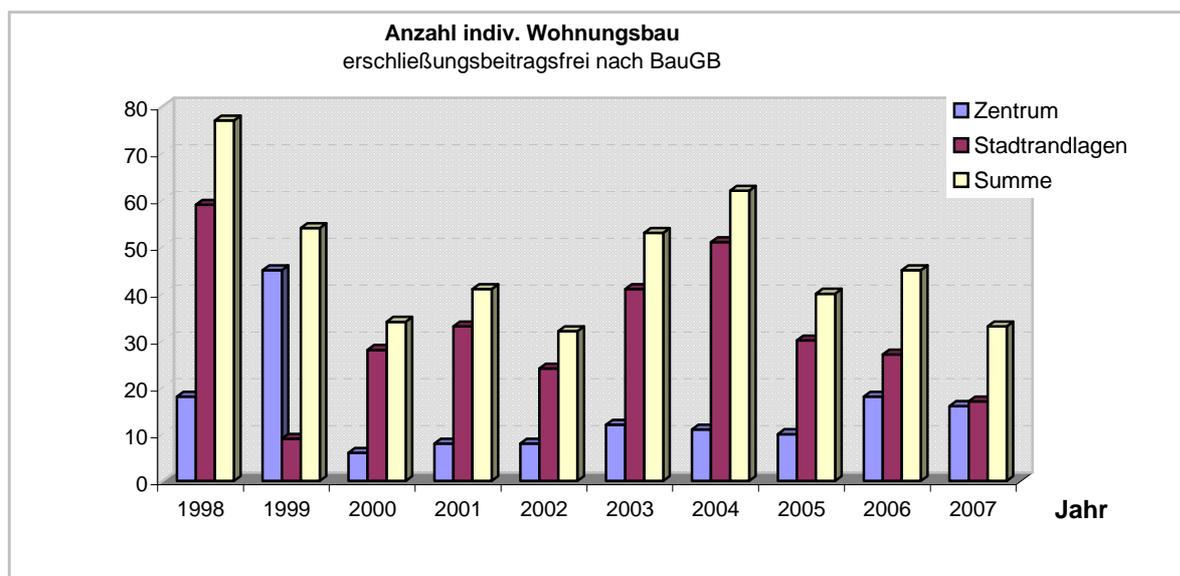
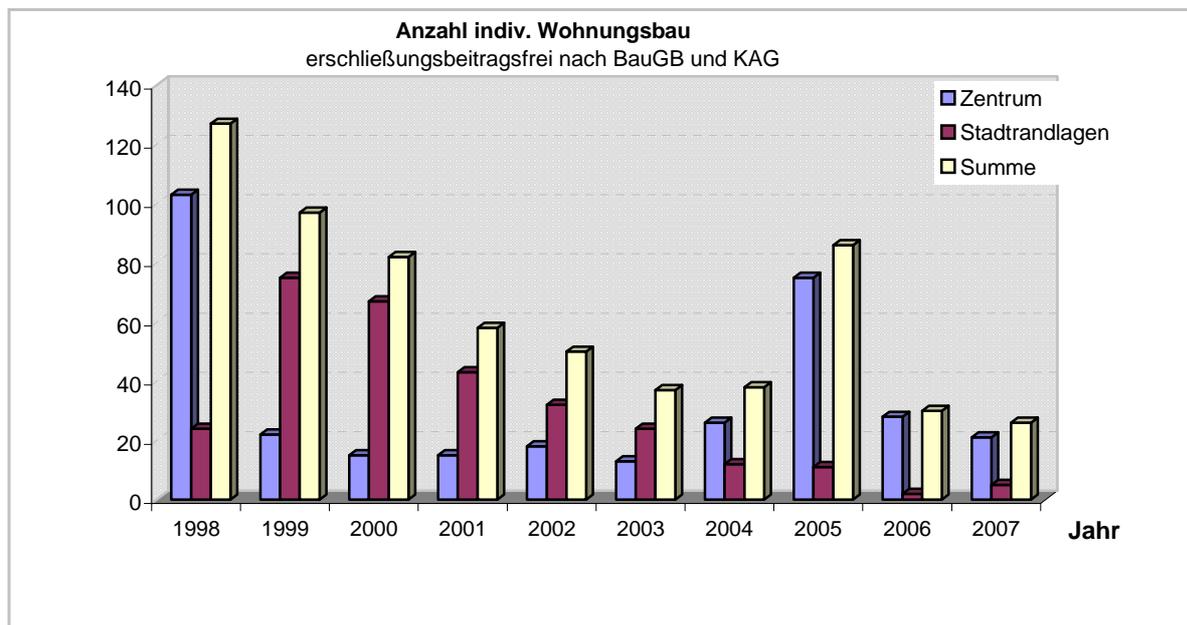
1. ortsüblich erschlossenes Bauland (nach BauGB)
2. voll erschlossenes Bauland (nach BauGB und KAG)

Der Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a BauGB ist im Kaufpreis enthalten.

Der betrachtete Zeitraum ist von 1998 – 2007 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

Jahr	Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB und KAG			Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB		
	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe
1998	103	24	127	18	59	77
1999	22	75	97	45	9	54
2000	15	67	82	6	28	34
2001	15	43	58	8	33	41
2002	18	32	50	8	24	32
2003	13	24	37	12	41	53
2004	26	12	38	11	51	62
2005	75	11	86	10	30	40
2006	28	2	30	18	27	45
2007	21	5	26	16	17	33



5.1.2 Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken

Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken aller Grundstücksarten betrug bei den 77 ausgewerteten Kauffällen insgesamt rd. 3,1 Mio. €.

Der Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum beträgt rd. 37 % und wird hauptsächlich durch die Minderumsätze in den Grundstücksarten „individueller Wohnungsbau“ und „gewerbliche Nutzung“ hervorgerufen.

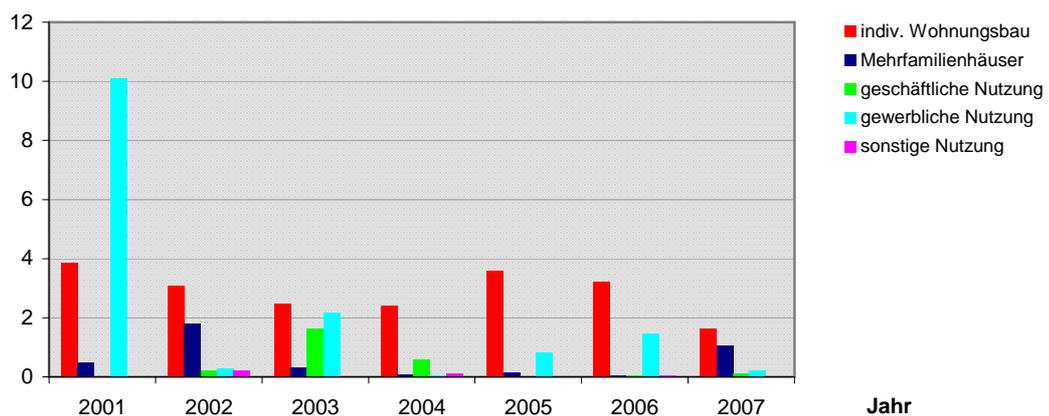
Bei Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau nahmen die Umsätze zu.

Es entfielen auf **baureife** Grundstücke für:

individuellen Wohnungsbau	53,6 %
Mehrfamilienhäuser	34,6 %
geschäftliche Nutzung	3,9 %
gewerbliche Nutzung	6,9 %
sonstige Nutzung	1,0 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
indiv. Wohnungsbau	3,88	3,10	2,48	2,40	3,61	3,23	1,64
Mehrfamilienhäuser	0,50	1,80	0,33	0,08	0,14	0,05	1,06
geschäftliche Nutzung	0,02	0,20	1,62	0,59	0,02	0,04	0,12
gewerbliche Nutzung	10,10	0,30	2,16	0,07	0,83	1,48	0,21
sonstige Nutzung	0,02	0,20	0,00	0,13	0,00	0,04	0,03
gesamt	14,52	5,60	6,59	3,27	4,60	4,84	3,06

Geldumsatz (Mio €)



5.1.3 Flächenübersicht bei unbebauten Grundstücken

Die unbebauten **baureifen** Grundstücke weisen bei 77 Kauffällen einen Flächenumsatz von rd. 7 ha auf. Damit ist ein starker Rückgang beim Umsatz unbebauter Flächen zu verzeichnen. Er beträgt ca. 62 %.

Der Umsatz gewerblich genutzten Baulandes ist sehr stark zurückgegangen. Hier wirkte sich im Jahr 2006 insbesondere der Flächenkauf für den Bau einer Solarfabrik aus.

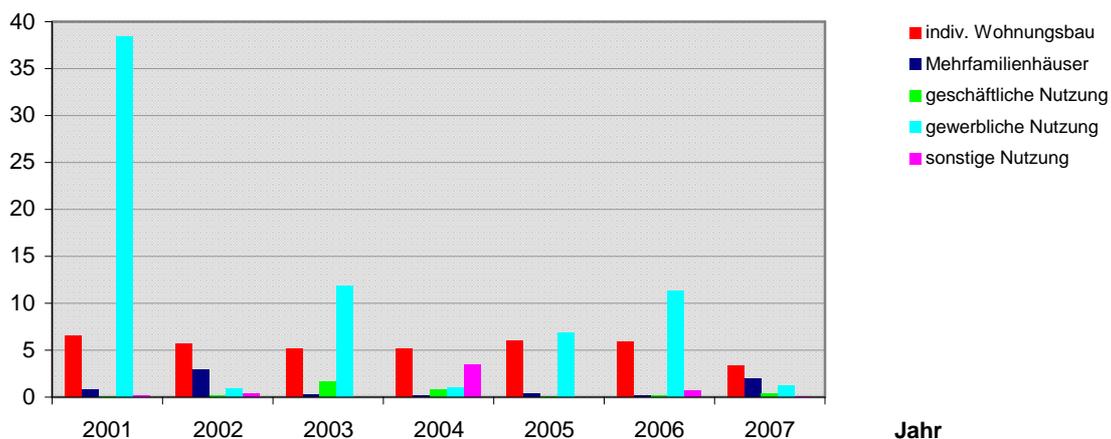
Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus ist ebenfalls ein Umsatzrückgang zu verzeichnen.

Zugelegt hat dagegen der Flächenumsatz für Mehrfamilienhausbebauung.

Es entfallen auf:	individuellen Wohnungsbau	48,1 %
	Mehrfamilienhäuser	28,0 %
	geschäftliche Nutzung	5,0 %
	gewerbliche Nutzung	18,2 %
	sonstige Nutzung	0,7 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
indiv. Wohnungsbau	6,54	5,63	5,20	5,16	6,02	5,91	3,35
Mehrfamilienhäuser	0,80	2,94	0,31	0,20	0,35	0,14	1,95
geschäftliche Nutzung	0,04	0,16	1,63	0,74	0,06	0,12	0,35
gewerbliche Nutzung	38,44	0,85	11,82	1,06	6,90	11,30	1,27
sonstige Nutzung	0,14	0,41	0,00	3,42	0,00	0,70	0,05
gesamt	45,96	9,99	18,96	10,58	13,33	18,17	6,97

Flächenumsatz (ha)



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

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

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

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

Die Kauffallanzahl in diesem Marktsegment nahm gegenüber 2006 um ca. 21 % ab. Das sind 16 Kaufverträge weniger als im Vorjahr.

Ebenfalls haben sich der Flächen- und der Geldumsatz verringert.

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

A ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (Baugesetzbuch)

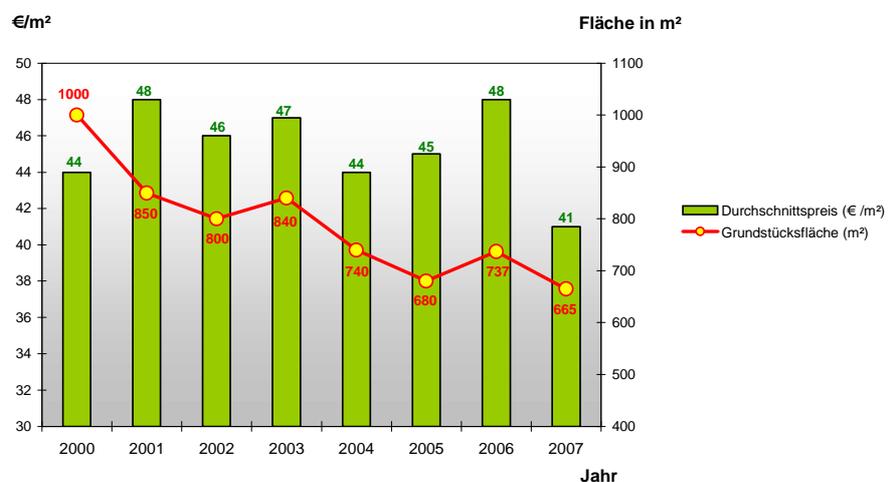
2007 wurden insgesamt 14 ortsüblich erschlossene, selbstständig bebaubare Grundstücke veräußert. Sie sind regelmäßig größer geschnitten und haben einen geringeren m² - Preis als Grundstücke in den neuen, voll erschlossenen Wohngebieten.

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

- Grundstücksfläche: 665 m²
- m²- Preis: 41 €/m²
- Kaufpreis: 27.000 €

Das durchschnittliche Preisniveau liegt unter dem des Vorjahres (2006 ⇒ 48 €/m²), ebenso die mittlere Grundstücksgröße.

Preisentwicklung der letzten Jahre

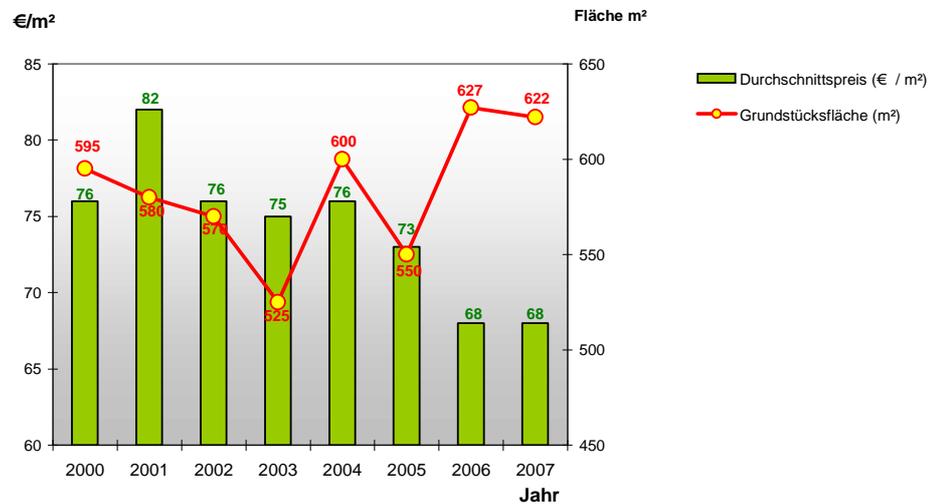


B ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz)

Insgesamt wurden 26 Kauffälle in den „voll erschlossenen Baugebieten“ registriert. Damit erhöhte sich der Umsatz gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 3 Kauffälle. Es ergaben sich bei 21 ausgewerteten Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter. Berücksichtigt wurden hier ausschließlich Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.

- Grundstücksfläche: 622 m²
- Grundstückspreis: 68 €/m²
- Kaufpreis: 42.000 €

Preisentwicklung der letzten Jahre



Im Jahr 2007 wurden nur drei Grundstücke zur Reihenhausbebauung veräußert, alle in innerstädtischer Lage mit deutlich höherem Preisniveau.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 195 m² und der Bodenpreis 125 €/m².

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Bezogen auf das Basisjahr 2005 (100 %) wird das Marktverhalten für den individuellen Wohnungsbau anhand von vergleichbaren Kauffällen, die dem des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugeordnet werden können, ausgewertet.

Bei Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um unbeplante Flächen im Sinne des § 34 BauGB, welche durchgehend selbstständig nutzbare Grundstücke sind.

Diese sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kostenerstattungsbeitragsfrei nach § 135 a BauGB, jedoch können noch Abgaben nach KAG anfallen.

Lagen im Außenbereich (§ 35 BauGB), Grundstücke in Verfahrensgebieten (u. a. Sanierungsgebiet), Verträge mit Erbbaurecht oder eine künftige Nutzung als Gemeinbedarf wurden nicht in die Untersuchung einbezogen.

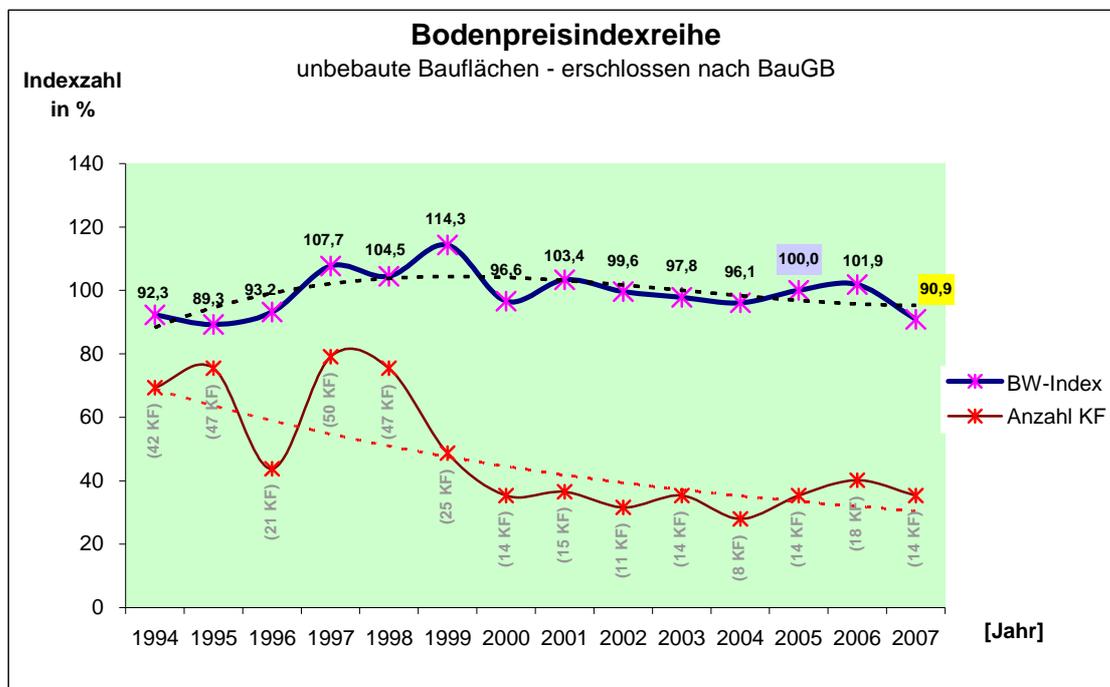
Vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr abweichende Umstände wurden geprüft.

Insgesamt standen zur Auswertung 340 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung.

Als Spannweite bei der Grundstücksgröße sind Flächen mit rd. 220 bis 1.500 m² in der Indexreihe enthalten.

Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer Spanne von 5.500 € bis 74.000 €.

Der durchschnittliche Bodenwert je m² Grundstückfläche kann mit 11 €/m² bis 85 €/m² beziffert werden.



Auf den Seiten 60 – 63 (siehe dazu Kapitel 9.2.2) ist zusätzlich die Entwicklung des Bodenrichtwertindex in vier Teilbereichen dargestellt (inneres Stadtgebiet, Stadtrandlagen, Ortsteile, Gewerbegebiete).

Als Basisjahr ist das Jahr 2005 mit 100 % festgelegt.

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 fünf Kaufverträge ein, mit einem Umsatz von 19.500 m² für insgesamt 1,05 Mio. €.

5.4 Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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

Die Kauffallanzahl bewegte sich mit sieben Kaufverträgen weit unter dem Vorjahresniveau. Drei Grundstücksverkäufe fanden in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten statt.

Bei den auswertbaren Kauffällen lagen die Kaufpreise zwischen 10 €/m² und 16 €/m² und die Grundstücksgrößen zwischen 2.100 m² und rd. 3.700 m².

Der Gesamtumsatz betrug 207 T€ für insgesamt 12.700 m².

⇒ *Geschäftliche Nutzung*

Im Jahr 2007 sind vier Kaufverträge eingegangen. Die Bodenpreise lagen zwischen 27 €/m² und 47 €/m² und die Grundstücksgrößen zwischen 230 m² und 1.800 m².

Ein Verkauf betraf eine Arrondierungsfläche.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2007 wurden vier Kauffälle für Rohbauland registriert.

5.6 Sonstiges Bauland

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

Im Jahr 2007 gingen zwei Kauffälle für „sonstiges Bauland“ ein (Garagengrundstück und Parkfläche).

5.7 Erbbaurechte

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

Im Jahr 2007 wurde lediglich ein Erbbaurechtsvertrag für ein bebautes Grundstück (Wochenendhaus) abgeschlossen.

Aus den Erbbaurechtsverträgen des Zeitraumes von 1999 bis 2007 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 2007 konnten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 152 Grundstückszukäufe registriert werden. Dabei handelt es sich in der Regel um unbebaute Grundstücke, die nicht selbstständig bebaubar sind und zu einem bebauten Grundstück dazu erworben werden, um dessen Nutzbarkeit oder Zuschnitt zu verbessern.

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

2007 wurden 17 Zukäufe registriert, die in die folgende Auswertung einfließen.

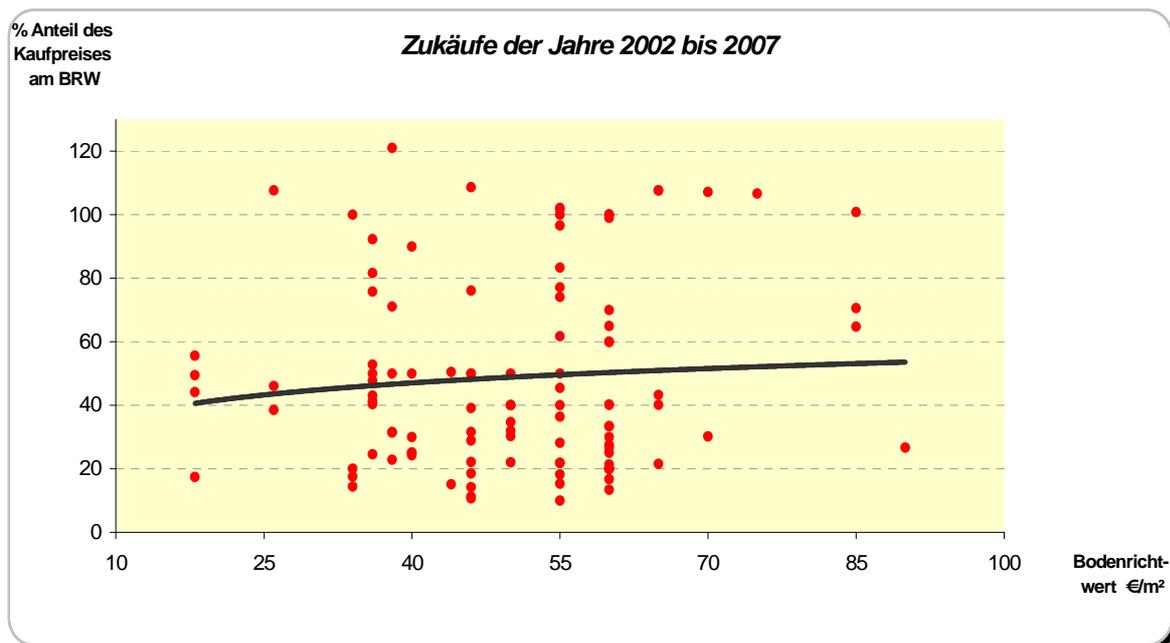
Das nachfolgende Diagramm stellt das Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert dar. Dabei ist ausgewertet worden, wie sich der Kaufpreis (€/m²) prozentual zum jeweiligen Bodenrichtwert verhält.

Das Preisspektrum für Zukäufe ist relativ weit gefächert.

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

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 110 zur Auswertung geeignete Kauffälle der Jahre 2002 bis 2007 berücksichtigt.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

In der folgenden Tabelle ist der Preisspiegel für „Zukäufe“ von erschließungsbeitragsfreiem Land nach BauGB der Jahre 2002 bis 2007 enthalten:

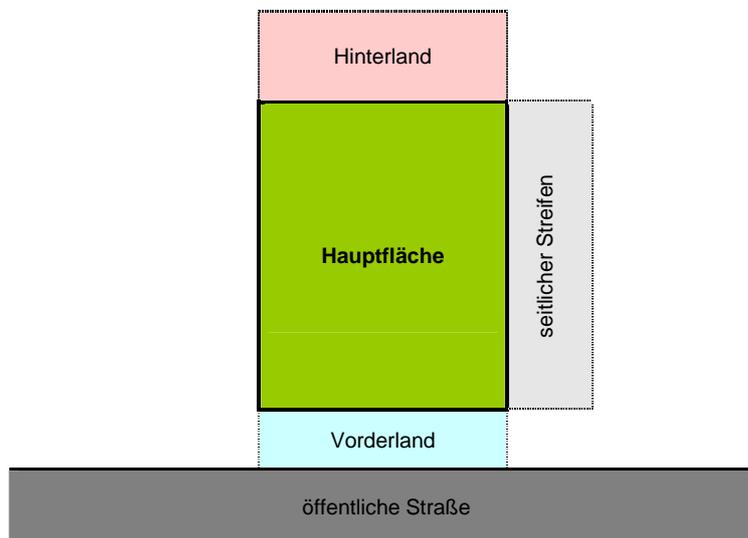
Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m ²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m ²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
110	4	1.073	18	85	11	121	48,60

Die in der obigen Tabelle dargestellten Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden zusätzlich auf die Lage der Zukäufe zur Hauptfläche hin untersucht.

Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

- Vorderland (z. B. Hausfläche muss Anschluss an öffentliche Straße haben)
- Hinterland (z. B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit)
- seitlicher Streifen (z. B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung von Baumöglichkeit)

In allen 3 Kategorien wurden die Flächen z.T. auch zur Beseitigung von Überbauungen erworben.



Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m ²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m ²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
39	17	736	18	85	13	101	42

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m ²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m ²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
43	4	1.073	18	85	11	121	52

Zukäufe von Vorderland

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m ²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m ²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
28	14	647	18	75	14	107	53

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden 65 Kaufverträge für **land- und forstwirtschaftliche** Grundstücke registriert, 71 % mehr als im Jahr 2006.

Der Flächenumsatz betrug ca. 342 ha, was einen Zuwachs von 65 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Der Geldumsatz nahm um 80 % zu.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 54 Kaufverträge für **landwirtschaftliche** Grundstücke registriert.

Davon wurden 14 Kaufverträge durch die öffentliche Hand (BRD, Land Brandenburg, Stadt Frankfurt (Oder)) zum Flächenerwerb, schwerpunktmäßig zum Zwecke des Verkehrswegebau, abgeschlossen.

Kaufpreisspannen 2007

Fläche der Landwirtschaft:		
reine Ackerlandflächen:	25 Kauffälle	0,12 €/m ² bis 0,30 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Ackerflächen	13 Kauffälle	0,10 €/m ² bis 0,81 €/m ²
(zusätzlich wurden teilweise bei Ackerflächen Nebenentschädigungen für Durchschneidung, Anschneidung, entstehende Umwege usw. gezahlt)		
begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)		
	6 Kauffälle	0,77 €/m ² bis 1,17 €/m ²
Sonstiges		
Obstanbau	3 Kauffälle	0,34 €/m ² bis 0,50 €/m ²
Un- / Geringstland	4 Kauffälle	0,03 €/m ² bis 0,05 €/m ²
Sonstiges	3 Kauffälle	0,09 €/m ² bis 0,12 €/m ²

6.2.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden ab dem Jahr 2000 festgestellt:

Jahr	mittlerer Bodenwert/ ab 2006 BRW	
	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.
BRW 2006	0,25 €/m ²	k. A.
BRW 2007	0,25 €/m ²	k. A.
BRW 2008	0,25 €/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 11 Kaufverträge für **forstwirtschaftliche** Grundstücke registriert.

Davon wurde 1 Kaufvertrag durch die öffentliche Hand abgeschlossen (zum Zwecke des Verkehrswegebbaus).

Der Baumbestand ist im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreisspannen 2007

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	10 Kauffälle	0,01 €/m ² bis 0,80 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Wald	1 Kauffall	0,49 €/m ²

Aus den Kauffällen des Jahres 2007 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das folgende Preisniveau:

- für Waldflächen Kaufpreismittel 0,26 €/m² (aus 10 Kauffällen)

6.3.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden ab dem Jahr 2000 festgestellt:

Jahr	mittlerer Bodenwert/ ab 2008 BRW	
	Wald	
2000		0,05 €/m ²
2001		--
2002		0,11 €/m ²
2003		--
2004		0,10 €/m ²
2006		0,15 €/m ²
2007		0,10 €/m ²
BRW 2008		0,25 €/m ²

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2007 wurden 19 Kaufverträge für **sonstige unbebaute** Grundstücke registriert. 11 Kauffälle konnten bestimmten Kategorien zugeordnet werden.

Folgende Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2004 – 2007 konnten festgestellt werden:

▪ hausnahes Gartenland				im Mittel
=> im Stadtgebiet	15 Kauffälle	3,50 €/m ² bis	11,00 €/m ²	5,50 €/m ²
=> in dörflichen Vororten	20 Kauffälle	1,00 €/m ² bis	7,20 €/m ²	3,40 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	5 Kauffälle	15,00 €/m ²		
▪ private Wegefläche				
=> im Stadtgebiet	6 Kauffälle	1,00 €/m ² bis	5,80 €/m ²	3,50 €/m ²
▪ Erholungsgrundstücke				
	11 Kauffälle	4,00 €/m ² bis 16,00 €/m ²		
▪ Sonstiges				
	14 Kauffälle			
=> Wasserflächen	4 Kauffälle	0,25 €/m ² bis	0,33 €/m ²	
=> Freizeit und Sport	4 Kauffälle	1,00 €/m ² bis	2,60 €/m ²	
=> ehemalige Gleisanlagen	3 Kauffälle	0,15 €/m ² bis	0,48 €/m ²	
=> Freilagerflächen (Bauschutt)	2 Kauffälle	1,40 €/m ² bis	2,35 €/m ²	
=> Windenergieanlage	1 Kauffall	2,60 €/m ²		

Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2007 wurden 16 dem Gemeinbedarf dienende Flächen veräußert.

Der Flächenumsatz betrug 2,1 ha und der Geldumsatz rd. 35 T€.

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

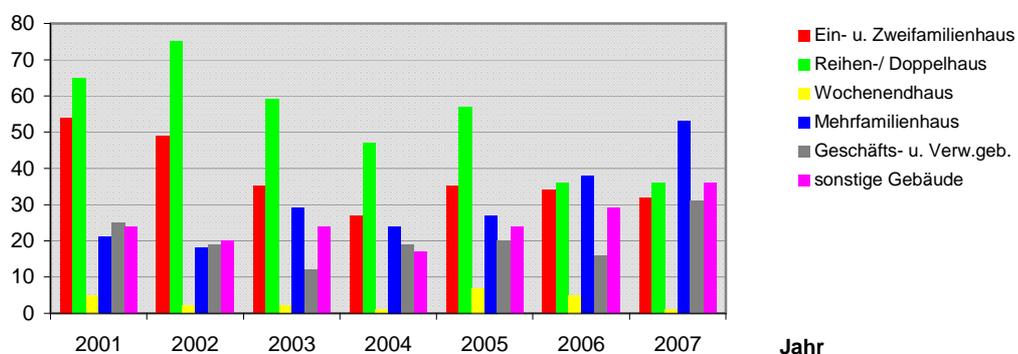
Im Jahr 2007 wurden 189 Kauffälle bebauter Grundstücke registriert, 31 Kaufverträge mehr als im Vorjahr (+ 20 %).

(ohne Erbbaurechtsverträge) **2007 1 * Erbbau**

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	16,9 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	19,1 %
	Wochenendhäuser	0,5 %
	Mehrfamilienhäuser	28,0 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	16,4 %
	sonstige -, Gewerbe- und Industriegebäude	19,1 %

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ein- u. Zweifamilienhaus	54	49	35	27	35	34	32
Reihen-/ Doppelhaus	65	75	59	47	57	36	36
Wochenendhaus	5	2	2	1	7	5	1
Mehrfamilienhaus	21	18	29	24	27	38	53
Geschäfts- u. Verw.geb.	25	19	12	19	20	16	31
sonstige Gebäude	24	20	24	17	24	29	36
gesamt	194	183	161	135	170	158	189

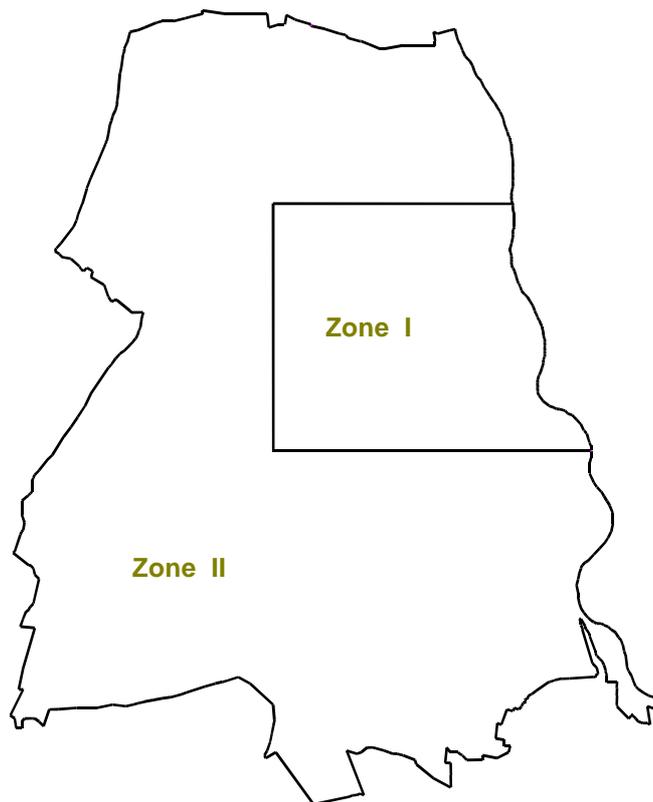
Anzahl der Kauffälle



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 in

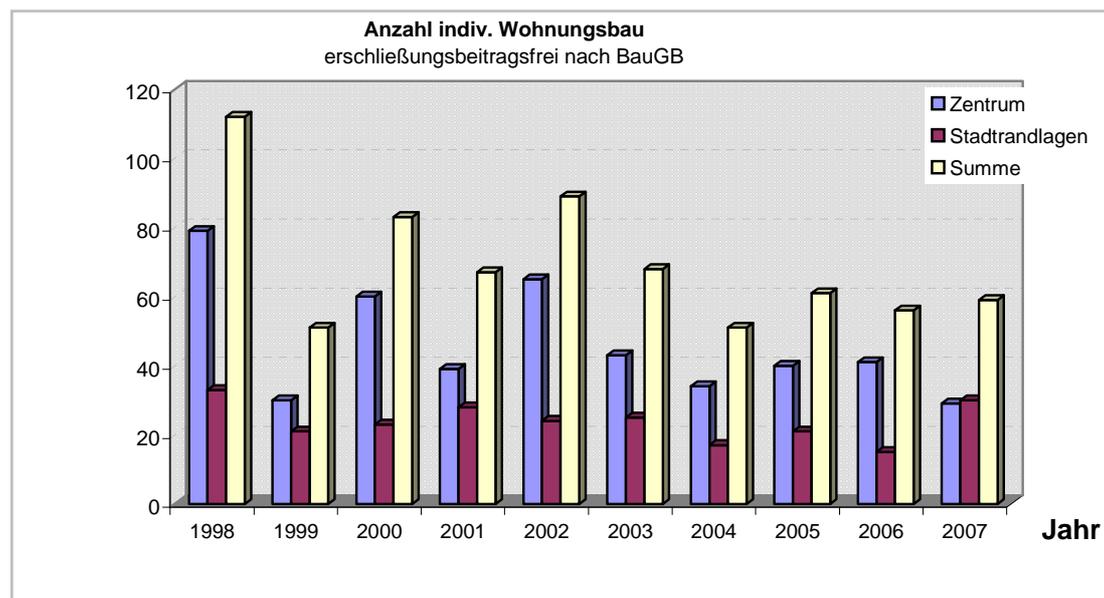
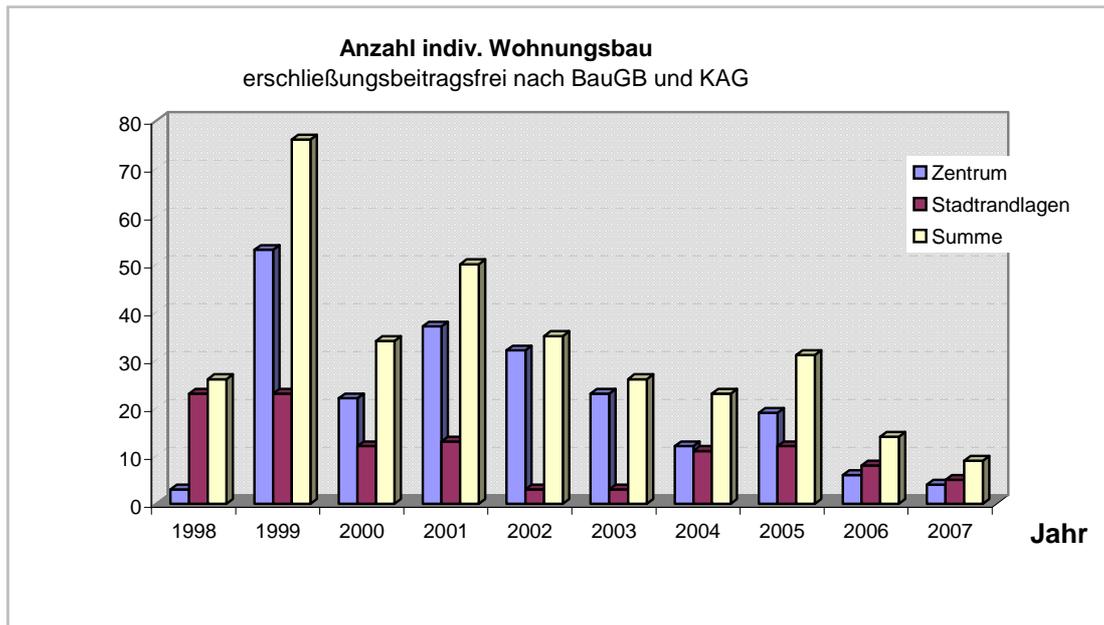
1. ortsüblich erschlossenes Bauland (nach BauGB)
2. voll erschlossenes Bauland (nach BauGB und KAG)

Der Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a BauGB ist im Kaufpreis enthalten.

Der betrachtete Zeitraum ist von 1998 – 2007 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

Jahr	Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB und KAG			Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB		
	Zentrum	Stadttrandlagen	Summe	Zentrum	Stadttrandlagen	Summe
1998	3	23	26	79	33	112
1999	53	23	76	30	21	51
2000	22	12	34	60	23	83
2001	37	13	50	39	28	67
2002	32	3	35	65	24	89
2003	23	3	26	43	25	68
2004	12	11	23	34	17	51
2005	19	12	31	40	21	61
2006	6	8	14	41	15	56
2007	4	5	9	29	30	59



8.1.2 Geldumsatz bei bebauten Grundstücken

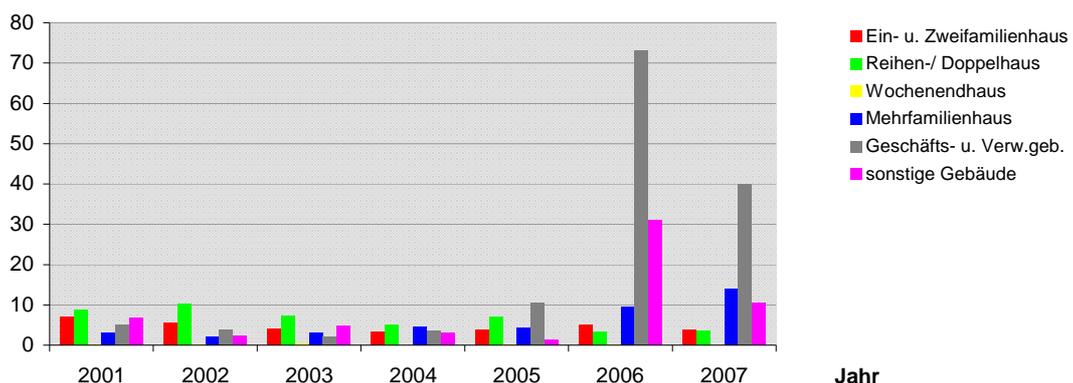
Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken betrug rd. 72 Mio. €, was einem Rückgang gegenüber dem Jahr 2006 um 41 % entspricht.

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5,3 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	4,8 %
	Wochenendhäuser	0,1 %
	Mehrfamilienhäuser	19,6 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	55,6 %
	sonstige -, Gewerbe- und Industriegebäude	14,6 %

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ein- u. Zweifamilienhaus	7,10	5,60	4,09	3,44	3,78	4,99	3,80
Reihen-/ Doppelhaus	8,70	10,20	7,18	5,08	6,94	3,28	3,46
Wochenendhaus	0,20	0,10	0,42	0,02	0,21	0,13	0,03
Mehrfamilienhaus	3,00	2,20	3,14	4,62	4,33	9,49	14,11
Geschäfts- u. Verw.geb.	5,10	3,70	2,08	3,55	10,58	73,11	39,97
sonstige Gebäude	6,90	2,40	4,82	2,99	1,26	30,98	10,51
gesamt	31,00	24,20	21,73	19,70	27,10	121,98	71,88

Geldumsatz (Mio €)



Der überdurchschnittlich hohe Geldumsatz im Jahr 2006 wurde durch den Verkauf mehrerer großer Einzelhandels- und bebauter Gewerbe- und Industriekomplexe verursacht.

8.1.3 Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

Bei den bebauten Grundstücken wurde eine Fläche von rd. 58 ha umgesetzt.

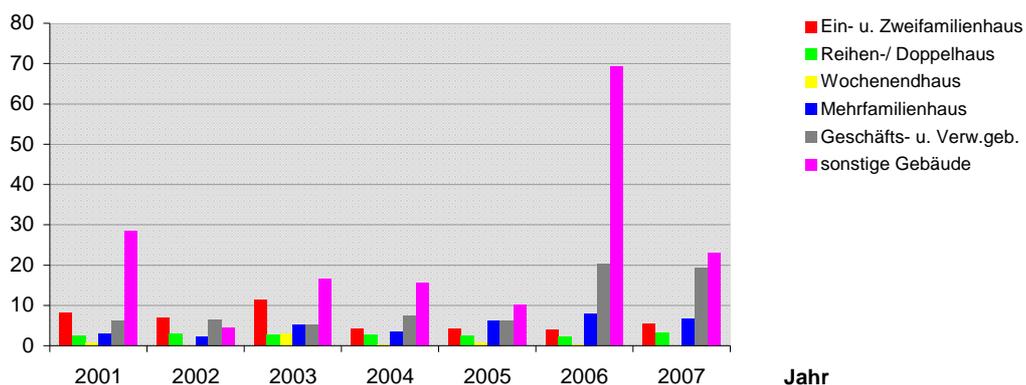
Das entspricht einem Rückgang von 44 % gegenüber dem Vorjahr.

(ohne Erbbaurechtsverträge)

Davon entfallen auf:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	9,4 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	5,6 %
	Wochenendhäuser	0,0 %
	Mehrfamilienhäuser	11,7 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	33,5 %
	sonstige -, Gewerbe- und Industriegebäude	39,8 %

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ein- u. Zweifamilienhaus	8,20	7,00	11,35	4,34	4,20	3,95	5,48
Reihen-/ Doppelhaus	2,60	2,90	2,80	2,77	2,55	2,14	3,24
Wochenendhaus	0,80	0,10	3,06	0,22	0,74	0,43	0,01
Mehrfamilienhaus	3,10	2,30	5,34	3,38	6,30	7,91	6,77
Geschäfts- u. Verw.geb.	6,10	6,50	5,24	7,33	6,10	20,22	19,42
sonstige Gebäude	28,40	4,50	16,59	15,58	10,03	69,39	23,11
gesamt	49,20	23,30	44,38	33,62	29,92	104,04	58,03

Flächenumsatz (ha)



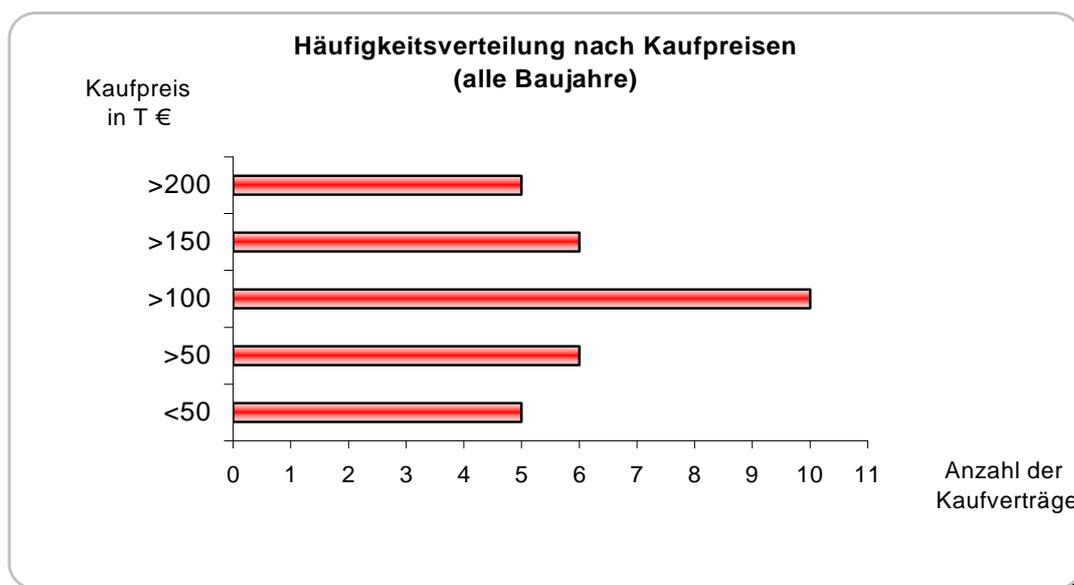
Der überdurchschnittlich hohe Flächenumsatz im Jahr 2006 wurde durch den Verkauf mehrerer großer Einzelhandelskomplexe und bebauter Gewerbe- und Industriekomplexe verursacht.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2007 wurden 32 Kauffälle registriert, 2 Kauffälle weniger als im Vorjahr.
Der Flächenumsatz nahm um ca. 39 % zu, wogegen der Geldumsatz um 24 % abnahm.

Die Grundstücke mit „Altbauten“ sind überwiegend wesentlich größer geschnitten (bis zu 4.500 m² - zusammengesetzt mit unterschiedlicher Grundstücksqualität) als die in den neu erschlossenen Wohngebieten (530 m² bis 900 m², durchschnittlich 600 m²).



Durchschnittspreise und – großen freistehender Einfamilienhäuser

Nach Auswertung von 73 geeigneten Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2003 – 2007** ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

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

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise			Bemerkung	Trend
			Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in €/m ²			
						einschließlich Boden	ohne Bodenpreis		
Einfamilienhaus (freistehend)	bis 1945	mittel	1.134	120	114.000	986	630	ohne Keller, 4 Kauffälle	→
		gut	850	113	136.000	1.270	915	mit Keller, 8 Kauffälle	→
	1946 bis 1990	mittel	1.100	119	121.000	1.064	700	mit Keller, 8 Kauffälle	→
		gut	737	114	145.000	1.200	925	mit Keller, 10 Kauffälle	→
	1990 bis heute	gut	990	143	191.000	1.360	1.040	mit Keller, 15 Kauffälle	→
		gut	654	125	158.000	1.280	970	ohne Keller, 28 Kauffälle	→

8.2.2 Preisentwicklung

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

Bei den beiden anderen Kategorien (Baujahr zwischen 1945 – 1990 und Baujahr vor 1945) konnte jeweils ein gesunkenes Preisniveau für sanierte Objekte festgestellt werden.

Als nachteilig stellt sich, nach wie vor die geringe Anzahl an geeigneten Kauffällen in bestimmten Kategorien dar, was die Auswertung erschwert bzw. keine nachweislich gesicherte Aussage möglich macht.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

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

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

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

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

Modell: *Herstellungskosten*

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

Alterswertminderung

- nach "Ross"
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre

Bodenwertermittlung

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

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit freistehenden Einfamilienhäusern, bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2007 in fast allen Fällen mit einem Marktanpassungsabschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Einfamilienhäuser freistehend	bis 1945	6 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 15 %	
Einfamilienhäuser freistehend	1946 - 1990	3 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 20 %	
Einfamilienhäuser freistehend	nach 1990	11 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 20 %	

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

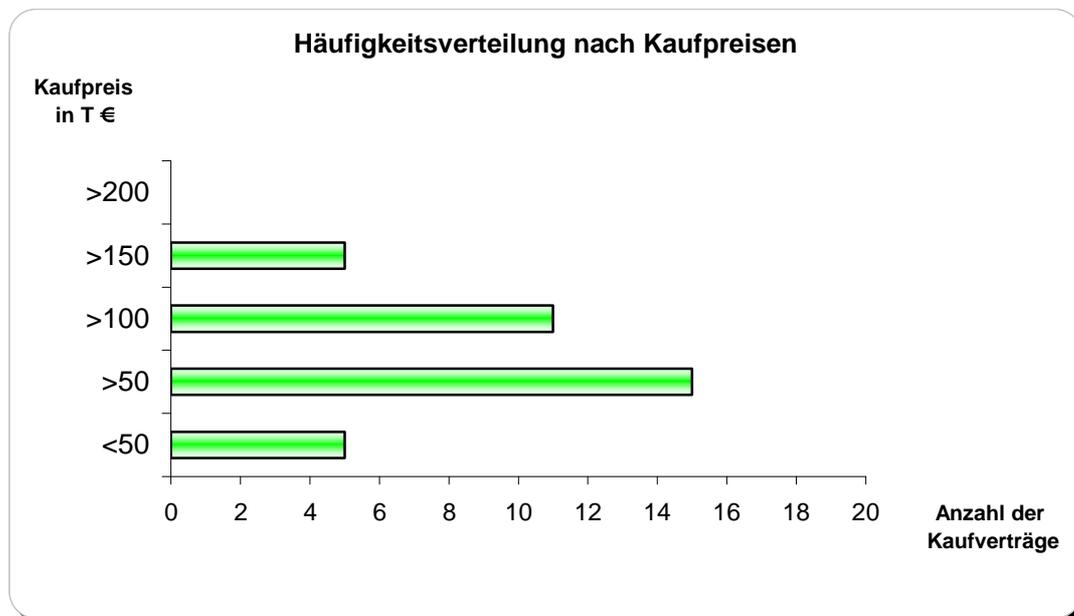
Im Jahr 2007 wurden in diesem Bereich 36 Kauffälle registriert, genauso viele wie im Jahr 2006.

Der Flächenumsatz betrug 3,24 ha.

8 Häuser wurden nach 1990, 6 Häuser zwischen 1945 und 1990 und 22 Häuser vor 1945 errichtet.

Die Grundstücke mit „Altbauten“ sind überwiegend größer geschnitten (190 m² bis 1.300 m², durchschnittlich 580 m²) als die in den neu erschlossenen Wohngebieten (110 m² bis 450 m², durchschnittlich 300 m²).

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



Durchschnittspreise und –größen

Nach Auswertung von 166 geeigneten Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2003 – 2007** ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise			Bemerkung	Trend
			Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in €/m ²			
						einschließlich Bodenpreis	ohne Bodenpreis		
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	bis 1945	einfach	626	92	64.000	724	400	mit Keller, 12 Kauffälle	→
		mittel	531	99	93.000	959	676	mit Keller, 49 Kauffälle	→
		gut	478	97	128.000	1.320	1.060	mit Keller, 27 Kauffälle	→
	1946 bis 1990	mittel	529	107	121.000	1.148	825	mit Keller, 5 Kauffälle	→
		gut	456	101	121.000	1200	956	mit Keller, 5 Kauffälle	→
	1990 bis heute	gut	295	107	145.500	1.375	1.150	ohne Keller, 57 Kauffälle	→
		gut	377	114	165.000	1.440	1.210	mit Keller, 11 Kauffälle	→

8.3.2 Preisentwicklung

Es lässt sich ein stabiles Preisniveau von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken feststellen.

Vereinzelt sind leichte Preisrückgänge im einstelligen Prozentbereich gegenüber dem vorjährigen Vergleichszeitraum zu verzeichnen.

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

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Modell: siehe Punkt 8.2.3, Seite 45

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2007 mit einem Marktanpassungsabschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	bis 1945	12 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 5 %	
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	1946 - 1990	2 Kauffälle
	ohne Abschläge	
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	nach 1990	8 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 20 %	

8.4 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(§ 1 Abs. 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – WEG)

Im Jahr 2007 wurden 85 Kauffälle für Wohneigentum registriert, 30 % mehr als im Jahr zuvor. Davon waren 71 Erstverkäufe (davon 6 * Zwangsversteigerung) und 14 Weiterveräußerungen (freihändige Zweitverkäufe, davon 1 * Zwangsversteigerung).

Der Wohnungskauf durch Kapitalanleger wurde in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Bei 3 Zuschlägen im Zwangsversteigerungsverfahren wurden insgesamt 25 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit im Paket durch Kapitalanleger erworben.

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

Der durchschnittliche Kaufpreis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt leicht über dem vorjährigen Vergleichszeitraum.

Erstverkäufe (Neubau)

Es waren 60 Erstverkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum auswertbar.

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. 71 m², gekauft (55 Kauffälle).

Im Mittel wurden 1.425 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnungsgröße lässt sich nicht eindeutig feststellen. Jedoch haben die größer geschnittenen Wohnungen (> 90 m²) z. T. ein etwas niedrigeres durchschnittliches Preisniveau von ca. 7 %, was einem Kaufpreismittel von 1.320 €/m² Wohnfläche entspricht (5 Kauffälle).

Erstverkäufe (sanierter Altbau)

Es waren 4 Erstverkäufe von saniertem Wohnungseigentum auswertbar.

Die durchschnittliche Größe beträgt ca. 82 m² und der durchschnittliche Kaufpreis 1.320 € je m² Wohnfläche.

(siehe auch Übersicht „Erstverkäufe ab 2000“ auf Seite 49)

Weiterveräußerung (freihändiger Zweitverkauf)

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

Es konnten 8 Kauffälle berücksichtigt werden.

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

Im Jahr 2007 hat sich dieser Trend wiederum bestätigt bzw. noch weiter verstärkt. Es wurden Preisreduzierungen von 35 % bis 65 % registriert. Das gewichtete Mittel liegt bei 45 %.

(siehe auch Übersicht „Zweitverkäufe ab 2000“ auf Seite 51)

8.4.1 Preisniveau

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
	2006	31	1.185 – 1.710	30	1.440	1
	2007	60	1.250 – 1.700	55	1.245 – 1.410	5
sanierter Altbau	2000	5	1.190 – 1.500	3	1.140 – 1.300	2
	2001	6	1.430	3	1.115 – 1.305	3
	2002	2	1.345	1	1.140	1
	2003	2	1.300	1	1.455	1
	2004	7	915 – 1.295	3	785 – 1.310	4
	2005	2			1.025 – 1.460	2
	2006		nicht auswertbar		nicht auswertbar	-
	2007	4	1.270 – 1.480			4
sanierter Plattenbau	2003	1	1.125			
	2005	1	1.170			
	2006		keine Kauffälle			
	2007		keine Kauffälle			
unsanierter Altbau	2000	7	330 – 730			
	2001	2	130			
	2005	-	keine Kauffälle			
	2006	-	keine Kauffälle			
	2007	-	keine Kauffälle			

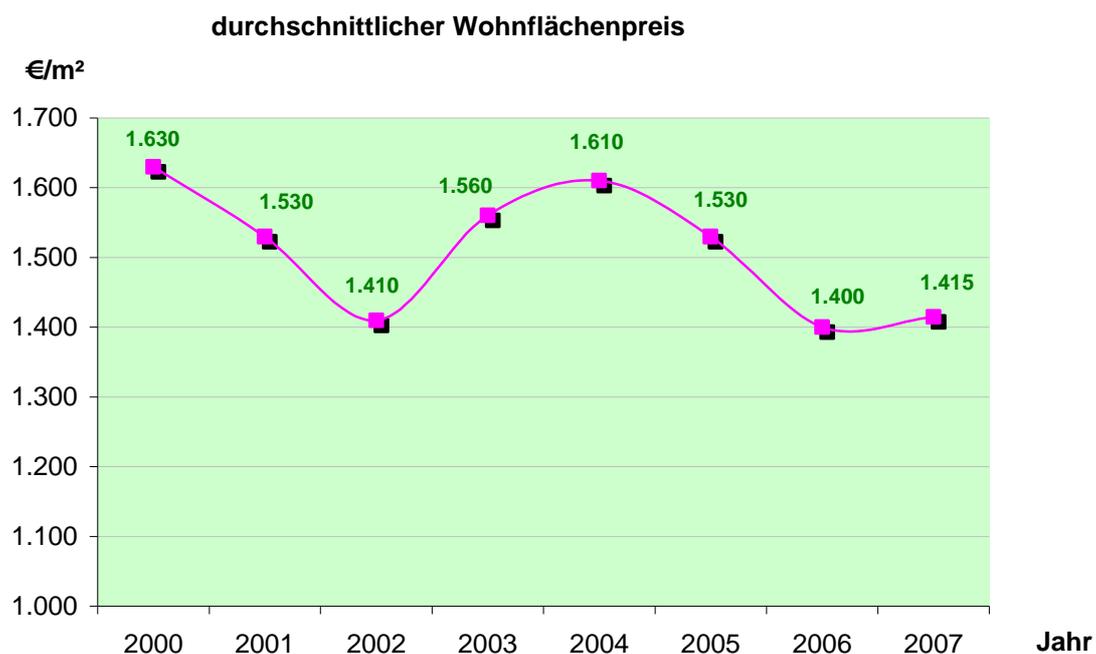
¹ Bei vielen Kauffällen ist ein Stellplatz im Kaufpreis bereits enthalten.
Im Jahr 2007 betrifft das 19 Kauffälle.

Bei 36 Kauffällen (Neubau Erstverkauf) ist der Kaufpreis für einen Stellplatz gesondert ausgewiesen.

- Stellplatz (Tiefgarage): 4.200 € - 6.200 €
- Stellplatz 1.500 € - 7.500 €
(der Schwerpunkt liegt bei 5.000 €)

Preisentwicklung bei Erstverkäufen ab dem Jahr 2000

Jahr	Anzahl Kauffälle	durchschnittlicher KP (€/m ² Wohnfläche)
2000	13	1.630
2001	6	1.530
2002	15	1.410
2003	13	1.560
2004	28	1.610
2005	31	1.530
2006	31	1.400
2007	60	1.415



Zweitverkäufe ab dem Jahr 2000

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreis €/m ² WFL	prozentuale Veränderung Erst-/ Zweitverkauf
Neubau und sanierter Altbau	2000	3	1.135 – 1.320	– 22 % bis + 2 %
	2001	6	1.040 – 1.765	– 49 % bis + 10 %
	2002	2	1.620 – 1.660	– 7 % bis –17 %
	2003	1	1.075	– 50 %
	2004	4	940 – 1.395	– 15 % bis – 50 %
	2005	3	480 – 905	– 37 % bis – 63 %
sanierter Altbau	2006	2	610 – 1.175	– 17 % bis – 55 %
	2007	5	490 – 905	– 42 % bis – 65 %
Neubau (nach 1990)	2006	7	785 – 1.255	– 5 % bis – 55 %
	2007	3	950 – 1.155	– 35 % bis – 47 %

Ein Verkauf einer Eigentumswohnung im sanierten Plattenbau wurde mit einem Abschlag von 42 % realisiert.

Der Kaufpreis lag bei 680 €/m² Wohnfläche.

Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden 7 Zwangsversteigerungen registriert, 4 weniger als im Vorjahr. Allerdings wurden allein bei drei Zwangsversteigerungen 11, 6 und 8 Eigentumswohnungen als Paket erworben.

Der Zuschlag erfolgte zwischen 7 % – 76 % des jeweiligen Verkehrswerts.

8.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(§ 1 Abs. 3 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – WEG)

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 6 Verkäufe von Teileigentum registriert. Dabei handelte es sich um 3 Arztpraxen, 2 Büroeinheiten, sowie um 1 Tiefgaragenstellplatz.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

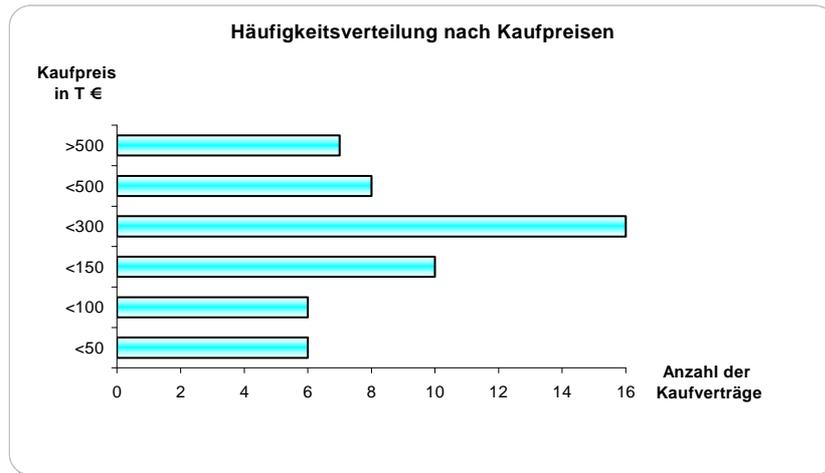
Mehrfamilienhäuser sind Wohnhäuser mit maximal 20 % gewerblich genutztem Anteil.

Im Jahr 2007 wurden 53 Kauffälle registriert, 15 mehr als im Jahr 2006.

Der Flächenumsatz lag um 14 % niedrigerer und betrug 6,77 ha.

Der Geldumsatz erhöhte sich um 49 % auf 14,11 Mio. €.

Teilweise waren mehrere Häuser Bestandteil eines Kaufvertrags.



Folgende Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser konnten festgestellt werden:

Jahr	Baujahr	Zustand	Kaufpreisspanne in T€	Kaufpreis/ Wohnfl. (€/m²)	Durchschnitt (€/m²)
2003	vor 1945	unsaniert	60 – 120 (3 Kauffälle)	90 - 365	200
	1945 - 1990	unsaniert	85 – 90 (2 Kauffälle)	220 - 320	270
2004	vor 1945	unsaniert	55 – 120 (7 Kauffälle)	115 - 345	200
	1945 - 1990	unsaniert	55 – 275 (5 Kauffälle)	165 - 405	232
2005	vor 1945	unsaniert	45 – 155 (6 Kauffälle)	95 - 345	150
	1945 - 1990	unsaniert	35. – 390 (5 Kauffälle)	135 - 275	185
2006	vor 1945	unsaniert	35 – 370 (6 Kauffälle)	90 - 330	185
	1945 - 1990	unsaniert	85 – 900 (6 Kauffälle)	155 - 180	175
	vor 1945	saniert	100 – 1.450 (4 Kauffälle)	500 - 650	585

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

Jahr	Baujahr	Zustand	Kaufpreisspanne in T€	Kaufpreis/ Wohnfl. (€/m²)	Durchschnitt (€/m²)
2007	vor 1945	unsaniert	32 – 220 (11 Kauffälle)	75 - 295	155
	vor 1945	teilsaniert	100 – 440 (14 Kauffälle)	245 - 550	390
	vor 1945	saniert	185 – 900 (9 Kauffälle)	410 - 975	570
	1945 - 1990	unsaniert	200 – 425 (5 Kauffälle)	185 - 290	225

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

Durchschnittlich lag der Kaufpreis 35 % unter dem Sachwert.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung. Aus diesem Grund empfiehlt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgende Liegenschaftszinssätze, entsprechend der Art der Bebauung. Dabei sollte aber die jeweilige Immobilie sachgerecht auf Chancen und Risiken am Markt analysiert werden.

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

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich im Land Brandenburg eine Arbeitsgruppe mit der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen befasst hat.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im **Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg** veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss hat Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Frankfurt (Oder) untersucht.

Dabei wurden 21 Kauffälle aus den Jahren 2003 - 2007 berücksichtigt, die allerdings eine große Streubreite aufweisen.

Nach der Beseitigung von extremen Ausreißern blieben 15 Kauffälle übrig, auf die sich die folgenden Angaben beziehen.

Danach ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

	Variationsbereich		Mittelwert
	Min	Max	
Rohertragsfaktor	6,2	14,5	10,2

Weiterhin können auf Grund dieser Auswertung noch folgende Angaben für Mehrfamilienhäuser gemacht werden:

Anteil Bodenwert am Kaufpreis	5,9 %	80,0 %	24,4 %
Kaufpreis pro m² Wohnfläche	300 €/m²	770 €/m²	490 €/m²

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.

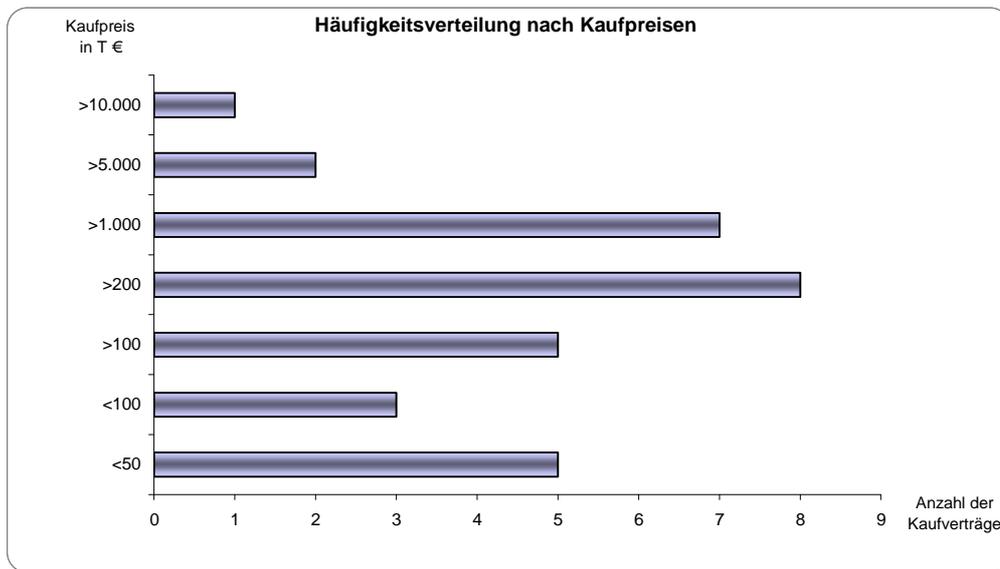
31 Veräußerungen konnten 2007 registriert werden, 15 mehr als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz ging um 4 % auf 19,42 ha und der Geldumsatz um 45 % auf rd. 40 Mio. € zurück.

Die Ursache des höheren Flächen- und Geldumsatzes im Jahr 2006 (trotz geringerer Kaufzahl), liegt im Verkauf von 3 großen Einzelhandelseinrichtungen begründet.

8.7.1 Preisniveau

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



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Im Jahr 2007 wurden 19 Kaufverträge registriert.

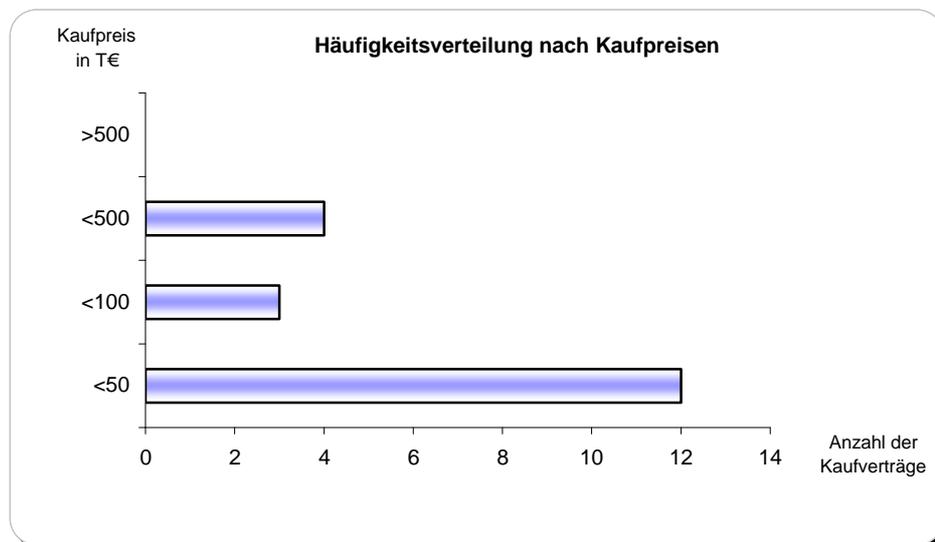
Der Flächenumsatz betrug 16,9 ha und der Geldumsatz rd. 1 Mio. €.

Die Anzahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um 7 Kauffälle an, der Flächen- und Geldumsatz dagegen nahm stark ab.

Die Ursache besteht in einem Kaufvertrag des Jahres 2006 für einen großen bebauten Industriekomplex, der für ein großes Umsatzplus sorgte.

8.8.1 Preisniveau

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



8.9 Sonstige bebaute Grundstücke

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

Im Jahr 2007 wurden wie im Vorjahr 17 Kaufverträge registriert.

Der Flächenumsatz betrug 6,2 ha und der Geldumsatz 9,5 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 25.01.2008 in Auswertung der Kaufpreissammlung gemäß Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29.02.2000 (§11 Abs. 1) **97 Bodenrichtwerte** für baureifes Land für die Stadt Frankfurt (Oder) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sind für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden und werden in

- ⇒ erschließungsbeitragsfreies nach BauGB und
- ⇒ erschließungsbeitragsfreies nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG)
(Diese Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte mit einem „ * “ gekennzeichnet.)

Bauland unterschieden.

Jeweils ein Bodenrichtwert wurde für landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

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

Sie werden gemäß GAV § 11 Abs. 4 in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt, im Kataster- und Vermessungsamt Frankfurt (Oder) nach deren Erscheinen einen Monat lang öffentlich ausgehängt und danach in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum Ende des Geschäftsjahres ausgelegt (siehe Ausschnitt Seite 57).

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 64).

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

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

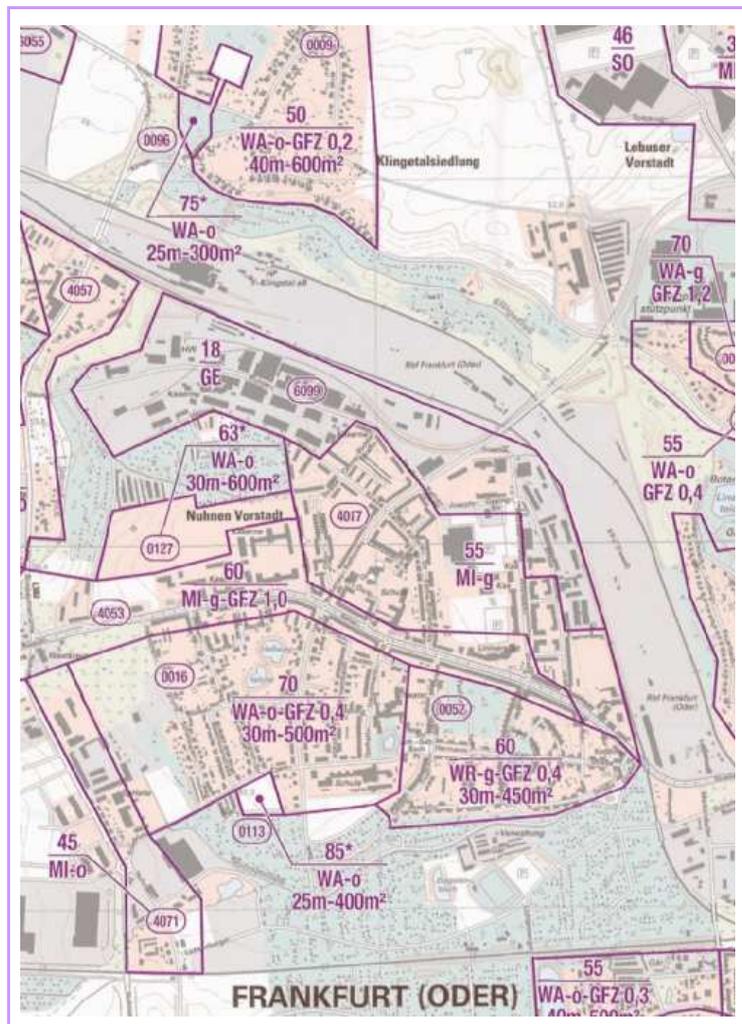
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 und kostenerstattungsbeitragsfrei nach § 135 a BauGB
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)

Stand 01.01.2008



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	110	85	50	40 *	20	12
neue Wohngebiete	80 *	65 *	45 *						
dörfliche Vororte	50	34	25						

Angaben in €/m²

9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung von 2000 - 2008

In der Bodenrichtwertsitzung am 25.01.2008 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2008 beschlossen.

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Bodenrichtwert in neunzehn Bodenrichtwertzonen, schwerpunktmäßig in einigen Ortsteilen, in den Stadtumbaugebieten und in einigen zentrumsnahen Lagen.

In einer Zone erhöhte sich der Bodenrichtwert.

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

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2000 – 2008 in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.

Das gesamte Stadtgebiet ist lagemäßig in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

- inneres Stadtgebiet
- Stadtrandlagen
- dörfliche Ortsteile
- Gewerbegebiete

In jeder Bodenpreiskategorie wurde der Index über Bodenrichtwerte abgeleitet.

Als Basisjahr wurde das Jahr 2005 mit 100 % festgelegt.

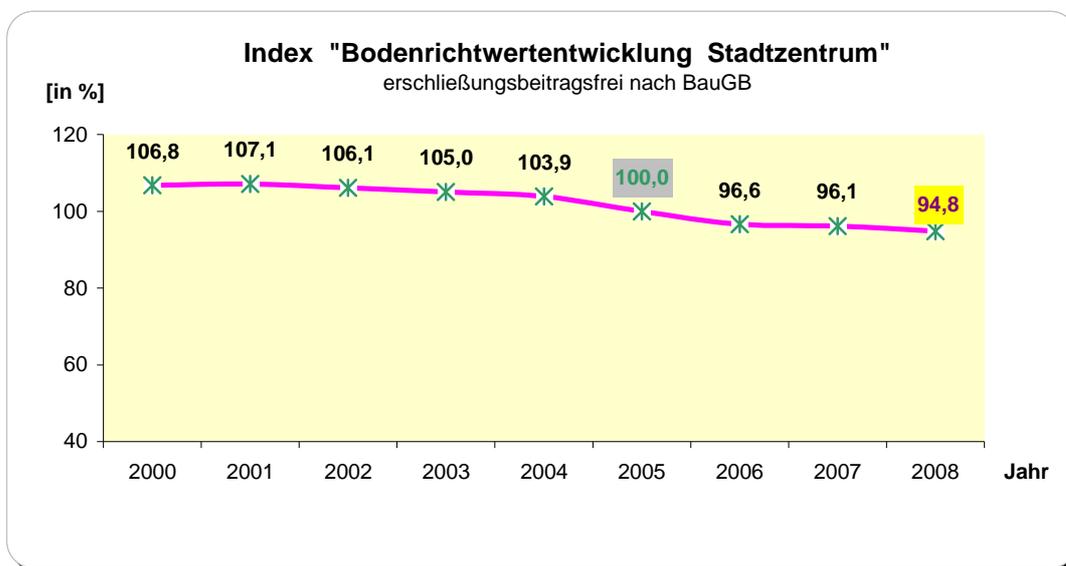
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2000 existieren, berücksichtigt.

↳ **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 „Süd-östliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“ zusammengefasst.

Zum inneren Stadtgebiet gehören 16 Bodenrichtwertzonen.

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kostenerstattungsbeitragsfrei nach § 135 a BauGB.



↳ **Entwicklung in den Stadtrandlagen**

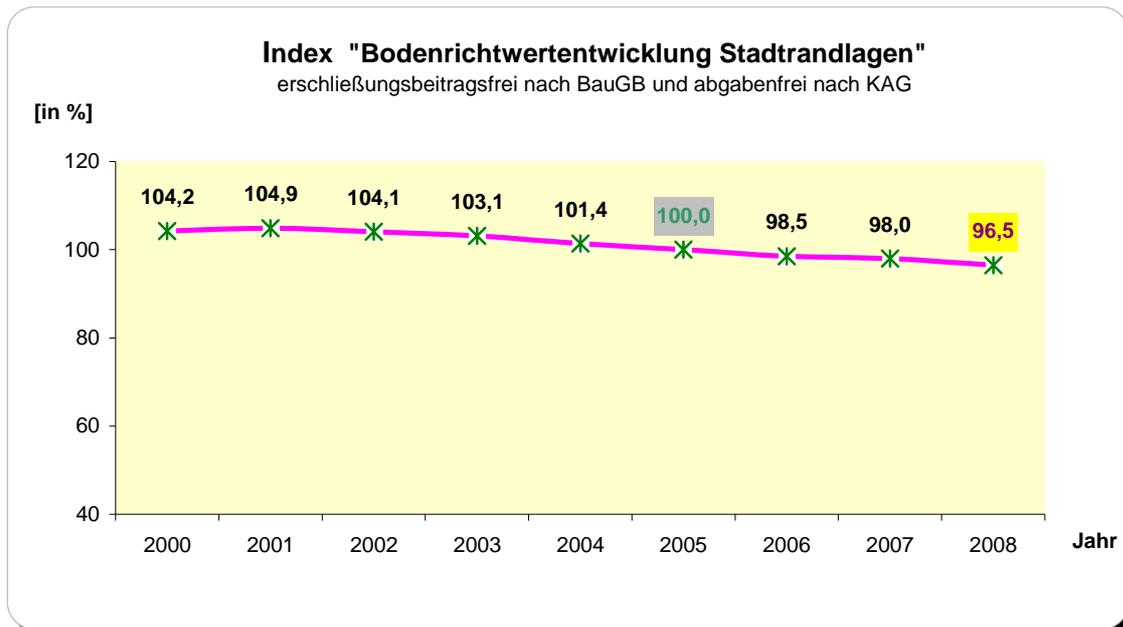
In diesem Bereich sind überwiegend die allgemeinen Wohngebiete zusammengefasst, vereinzelt auch Mischgebiete und ein Siedlungsgebiet.

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.

Die Bodenrichtwerte sind alle kostenerstattungsbeitragsfrei nach § 135 a BauGB.

Insgesamt zählen zu den Stadtrandlagen 41 Bodenrichtwertzonen, von denen bei dieser Auswertung 31 Zonen berücksichtigt werden.



↪ Entwicklung der dörflichen 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.

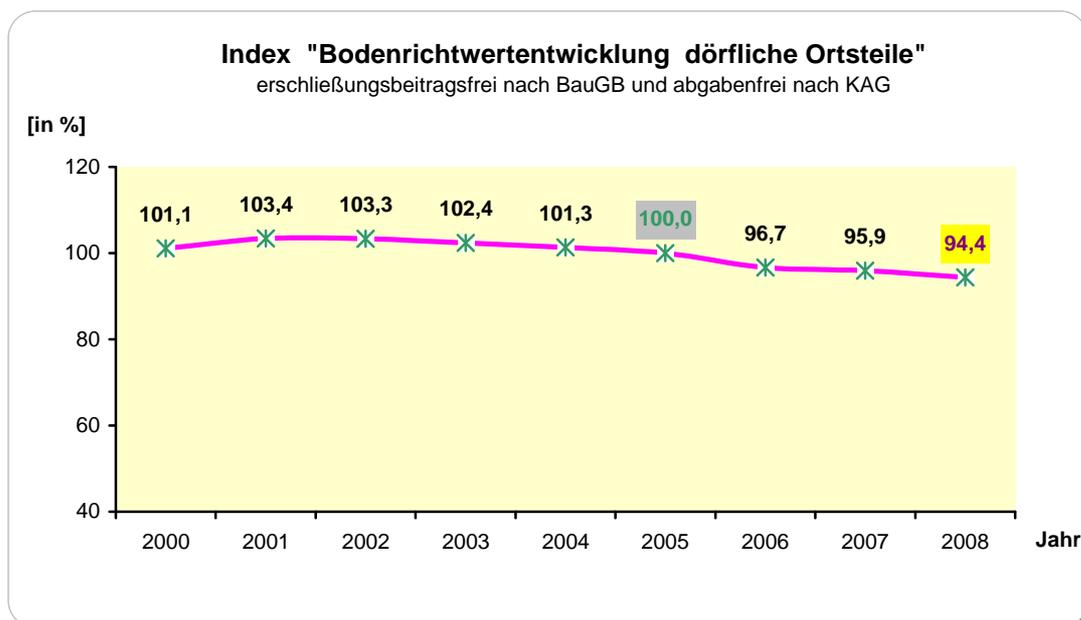
Insgesamt zählen zu den dörflichen Vororten 24 Bodenrichtwertzonen.

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 sind alle kostenerstattungsbetragsfrei nach § 135 a BauGB.



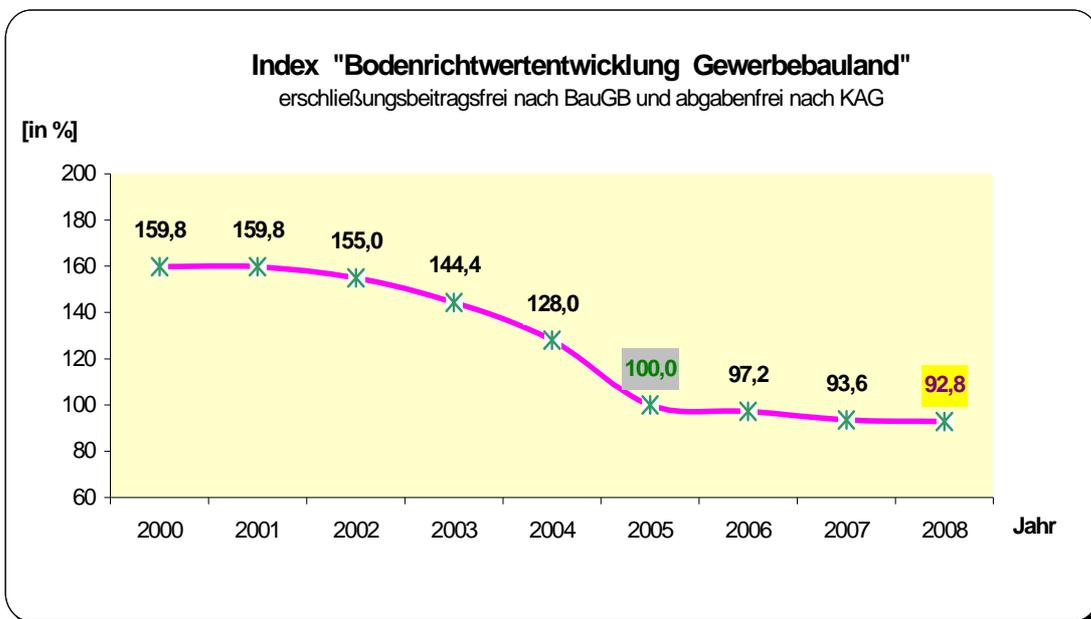
↵ Entwicklung der Gewerbegebiete

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

Insgesamt zählen zu den Gewerbegebieten 11 Bodenrichtwertzonen, von denen 10 Zonen in der Grafik Berücksichtigung finden.

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

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG und kostenerstattungsbeitragsfrei nach § 135 a BauGB.



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

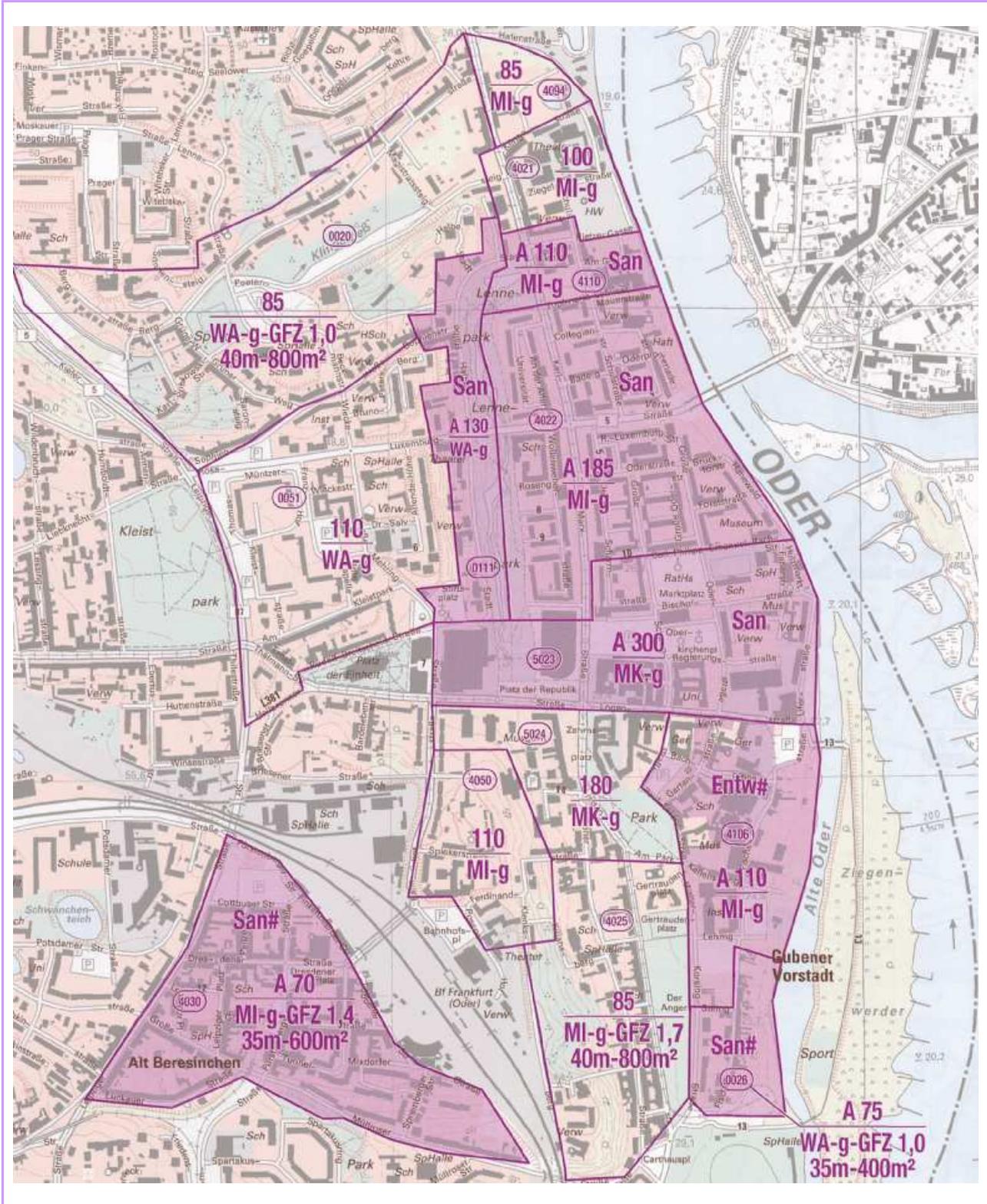
Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ (BRW- Zone Nr. 22, 23, 110, 111)

	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

(Darstellung aller Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)



9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

Er ist mit 0,25 €/m² auf der aktuellen Bodenrichtwertkarte ausgewiesen (Stichtag 01.01.2008).

0,25
A-(21- 47)

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

Der angegebene Bodenrichtwert steht für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebiets-typischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Eine Aussage zur Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis ist nicht möglich.

Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von landwirtschaft-lichen Flächen, wie z. B. Kaufpreisspannen, finden Sie unter dem Abschnitt 6.2 ab Seite 35.

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

Er ist mit 0,25 €/m² auf der aktuellen Bodenrichtwertkarte ausgewiesen (Stichtag 01.01.2008).

0,25
F

0,25	Bodenrichtwert in €/m ²
F	Art der Nutzung (Forsten)

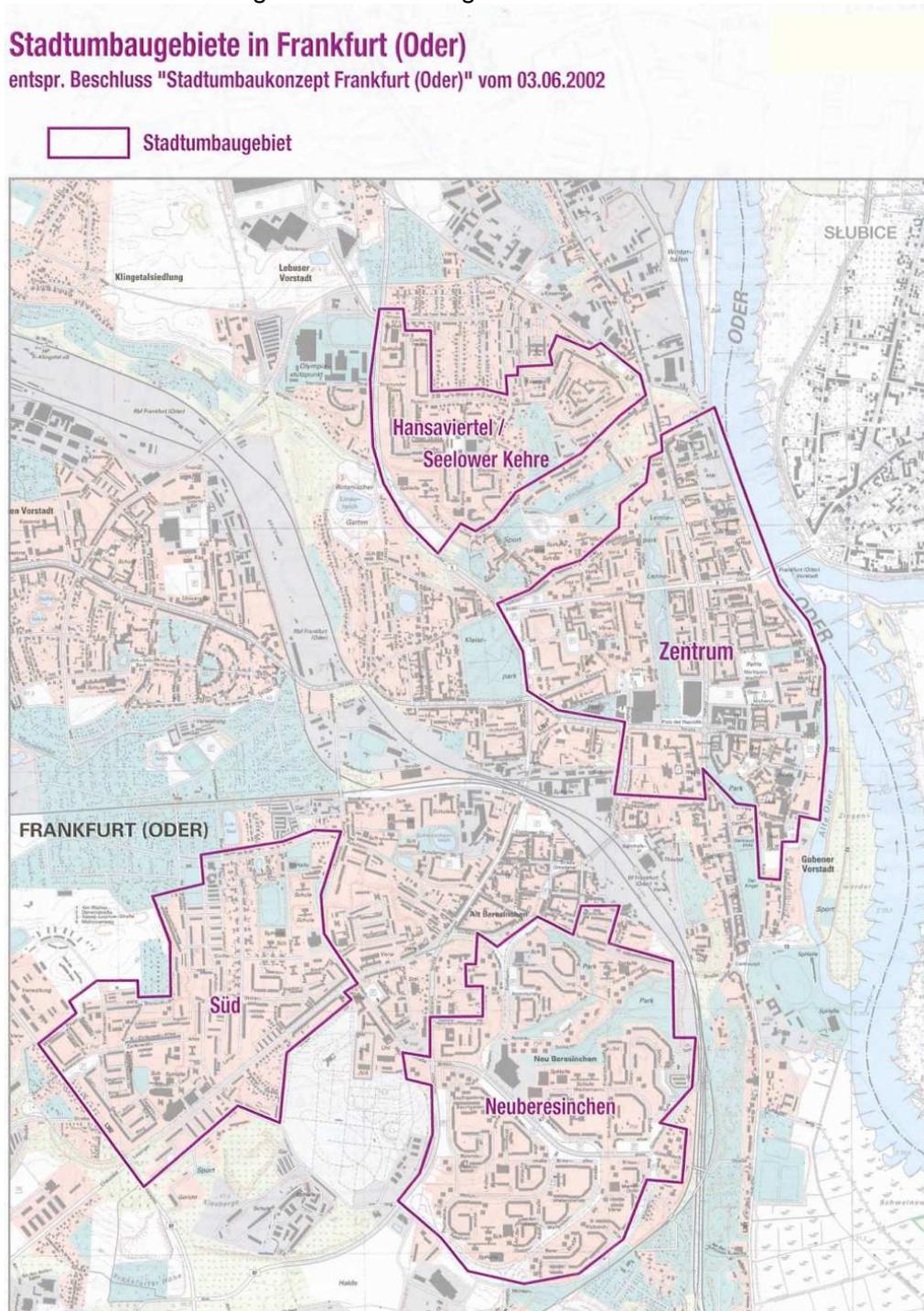
Der angegebene Bodenrichtwert steht für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebiets-typischer Nutzung und enthält den Baumbestand.

Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von forstwirtschaft-lichen Flächen, wie z. B. Kaufpreisspannen, finden Sie unter dem Abschnitt 6.3 ab Seite 36.

9.6 Stadtumbaugebiete

Vom Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder) vom 03.06.2002 und der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts (STUK III) vom 10.05.2007 sind vier Teilräume betroffen.

Diese Bereiche sind in der folgenden Karte dargestellt:



Für den Teilbereich Neuberesinchen wurde durch den Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert ermittelt, weil die planerischen Festsetzungen bisher nicht ausreichend gesichert feststehen.

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
➤ Gündendorf "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

Wohnen (Miete je m² Wohnfläche)

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) (Amtsblatt Nr. 3 vom 26.03.2003) entnommen werden.

Gewerbe (Miete je m² Nutzfläche)

Ladengeschäfte:	bis 100 m ²		4 €/m ²	bis	10 €/m ²
	bis 700 m ²		4 €/m ²	bis	7 €/m ²
Ladengeschäfte in Einkaufszentren (EKZ):	bis 100 m ²		13 €/m ²	bis	30 €/m ²
	bis 700 m ²		7 €/m ²	bis	18 €/m ²
Gaststätten	bis 100 m ²		4 €/m ²	bis	6 €/m ²
	bis 700 m ²		2 €/m ²	bis	4,5 €/m ²
	in Einkaufszentren		15 €/m ²	bis	18 €/m ²
Büro, Kanzleien / Praxen:	bis 100 m ²	gute Lage & Ausstattung	3,5 €/m ²	bis	6,5 €/m ²
	bis 100 m ²	sonstige Lage	2 €/m ²	bis	4 €/m ²
	bis 700 m ²	gute Lage & Ausstattung	3 €/m ²	bis	6 €/m ²
	bis 700 m ²	sonstige Lage	3 €/m ²	bis	5 €/m ²
Produktions- und Werkstätten			2,5 €/m ²	bis	5,5 €/m ²
Lager					
Hallenfläche	bis 700 m ²		1 €/m ²	bis	3 €/m ²
	ab 700 m ²		0,5 €/m ²	bis	1,5 €/m ²
Freifläche	bis 700 m ²		1 €/m ²	bis	1,5 €/m ²
	ab 700 m ²				0,5 €/m ²

Quelle: Gewerbemietspiegel der IHK Ostbrandenburg (Stand Januar 2008)

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

11.1 Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt

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

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

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

Der regionale Gutachterausschuss nimmt folgende Aufgaben wahr:

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder)

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

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

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

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

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

11.2 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss.

Der Obere Gutachterausschuss nimmt folgende Aufgaben wahr:

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

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

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

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

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

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg					
Lfd. Nr.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
1.	Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	(03334) 2141946	(03334) 2142946
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) 354906	(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) 71047
10.	Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	(03328) 318313	(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) 6084205	(03371) 6089221
14.	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 1265 17282 Prenzlau	(03332) 441816	(03332) 441850
15.	Brandenburg a.d.Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg a.d.Havel	(03381) 586203	(03381) 586204
16.	Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Postfach 101235 03012 Cottbus	(0355) 6124212	(0355) 6124203
17.	Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 5526204	(0335) 5526299
18.	Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(0331) 2893182	(0331) 289843183
	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) 884416123

