

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



Grundstücksmarktbericht 2008



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

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 22,50 €
nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto Frankfurt (Oder) Oderpromenade

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Kurzinterpretation zum Marktgeschehen 2008	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2	Sanierungs- und Entwicklungsgebiete	13
3.3	Stadtumbaugebiete	15
4.	Übersicht über die Umsätze	16
4.1	Vertragsvorgänge	16
4.1.1	Übersicht der Vertragseingänge nach Teilmärkten	17
4.1.2	Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten 1999 – 2008	18
4.2	Geldumsatz	20
4.3	Flächenumsatz	22
4.4	Zwangsversteigerungen	24
4.5	Halbjahresumsätze	25
5.	Bauland	26
5.1	Allgemeines	26
5.2	Individueller Wohnungsbau	29
5.2.1	Preisniveau	29
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
5.3	Geschosswohnungsbau	32
5.3.1	Preisniveau	32
5.4	Gewerbliche Bauflächen	32
5.4.1	Preisniveau	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Sonstiges Bauland	32
5.7	Erbbaurechte	33
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	37
6.3.1	Preisniveau	37
6.3.2	Preisentwicklung	37

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	38
8.	Bebaute Grundstücke	39
8.1	Allgemeines	39
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	41
8.2.1	Preisniveau	41
8.2.2	Preisentwicklung	42
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	43
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	44
8.3.1	Preisniveau	44
8.3.2	Preisentwicklung	45
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	46
8.4	Wohnungseigentum	47
8.4.1	Preisniveau	47
8.5	Teileigentum	49
8.6	Mehrfamilienhäuser	50
8.6.1	Preisniveau	50
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	51
8.6.3	Rohertragsfaktoren	51
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	52
8.7.1	Preisniveau	52
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	53
8.8.1	Preisniveau	53
8.9	Sonstige bebaute Objekte	53
9.	Bodenrichtwerte	54
9.1	Gesetzlicher Auftrag	54
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	55
9.2.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	56
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung von 2000 – 2009	56
9.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	60
9.4	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	60
10.	Nutzungsentgelte / Mieten	61
10.1	Nutzungsentgelte	61
10.2	Mieten	61
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	62
11.1	Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt	62
11.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	64

Anhang: Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

1.1 Vorbemerkung

Die Grundlage der Analyse des Grundstücksmarktes ist die beim Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung. Gemäß § 195 des Baugesetzbuches (BauGB) erhält der Gutachterausschuss sämtliche Kaufverträge seines Zuständigkeitsbereiches von den be-
erkundenden Stellen.

Es wurden 474 Kaufverträge zugeleitet, wovon 452 für die Kaufpreissammlung (davon 4 Erb-
baurechtsverträge und 26 Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren) ausgewertet
werden konnten.

22 Verträge konnten für die Kaufpreissammlung nicht berücksichtigt werden, da kein ge-
wöhnlicher Geschäftsverkehr vorlag.

Die auswertbaren Kaufverträge wurden einer der folgenden Grundstücksarten zugeordnet:

unbebaute Bauflächen (ub):

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“
entsprechend der Wertermittlungsverordnung aufweisen 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 Eigentumsüber-
gang 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 Eigentums-
übergang 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 2008

Der Grundstücksmarkt einer Region wird durch die drei Eckdaten

- Kauffallanzahl
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

grob charakterisiert.

Am Grundstücksmarkt der Stadt Frankfurt (Oder) gab es im Jahr 2008 folgende Tendenzen:

- Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge hat gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 10 Kauffälle (rd. - 2 %) abgenommen.
Die Rückgänge verteilen sich auf alle Grundstücksarten, außer den unbebauten Grundstücken, bei denen ein Zuwachs um rd. 32 % zu verzeichnen war.
- Der Flächenumsatz hat sich um 23 % verringert, was insbesondere durch einen Rückgang bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft verursacht wurde.
- Der Geldumsatz ist um 36 % zurückgegangen.
- Die Nachfrage im Wohnungseigentumssegment und im individuellen Wohnungsbau konzentrierte sich, wie bereits in den Vorjahren, auf der Eigennutzung. Der Umsatz bei Eigentumswohnungen und bei Einfamilienhäusern ist gegenüber dem vorjährigen Vergleichszeitraum leicht rückläufig.
- Bauland für Wohn- und Gewerbenutzung steht ausreichend zur Verfügung.
- Teilweise besteht ein Überangebot, z. B. für Gewerbe- und Büronutzung.
- Auch wird das Stadtumbauprogramm fortgeführt, um durch weiteren Abriss Leerstand zu beseitigen und diese Gebiete aufzuwerten.
Im Jahr 2008 wurden 1.278 Wohnungen abgerissen.
Seit Beginn des Stadtumbaus sind insgesamt 6.529 Wohneinheiten zurückgebaut worden.
- Das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland ist im Wesentlichen stabil. In wenigen Gebieten sind die Bodenrichtwerte leicht rückläufig.
- Das Bodenrichtwertniveau 2009 für gewerblich nutzbare Flächen ist bis auf zwei Bodenrichtwertzonen mit einem Rückgang von ca. 11 % stabil.

im Grundstücksmarktbericht finden Sie u.a.



Umsatzentwicklung

sinkende Umsätze bei Geld,
Fläche und Kauffallanzahl
Seite 16 ff



bebaute Grundstücke

gesunkene Umsätze bei
Geld, Fläche und Kauffall-
anzahl
Seite 39 ff



unbebaute Grundstücke

wachsende Kauffallzahl,
gestiegene Umsätze bei
Geld, Fläche
Seite 26 ff

Wohn-/ Teileigentum

Rückgang der Kauffallzahl
leichter Anstieg des Preis-
niveaus
Seite 47 ff



Acker

gestiegenes Preisniveau
Seite 35 und 60



Wald

stabiles Preisniveau
Seite 37 und 60

Zwangsversteigerungen

leichter Anstieg gegenüber
2007 Seite 24



nützliche Informationen

Erbbauzins	Seite 33
Marktanpassungsfaktoren	Seite 43 und 46
Indexreihen	Seite 31, 56 bis 59
Rohtragsfaktoren	Seite 51
Liegenschaftszinssätze	Seite 51

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 2008.

Mit Hilfe des Datenverarbeitungssystems „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“ wurden aus den Kaufverträgen die Informationen über den Grundstücksmarkt des Jahres 2008 statistisch aufbereitet und ausgewertet.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Der östliche Raum Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt wird als einer von 15 Regionalen Wachstumskernen durch das Land Brandenburg gefördert.

Frankfurt (Oder) heute

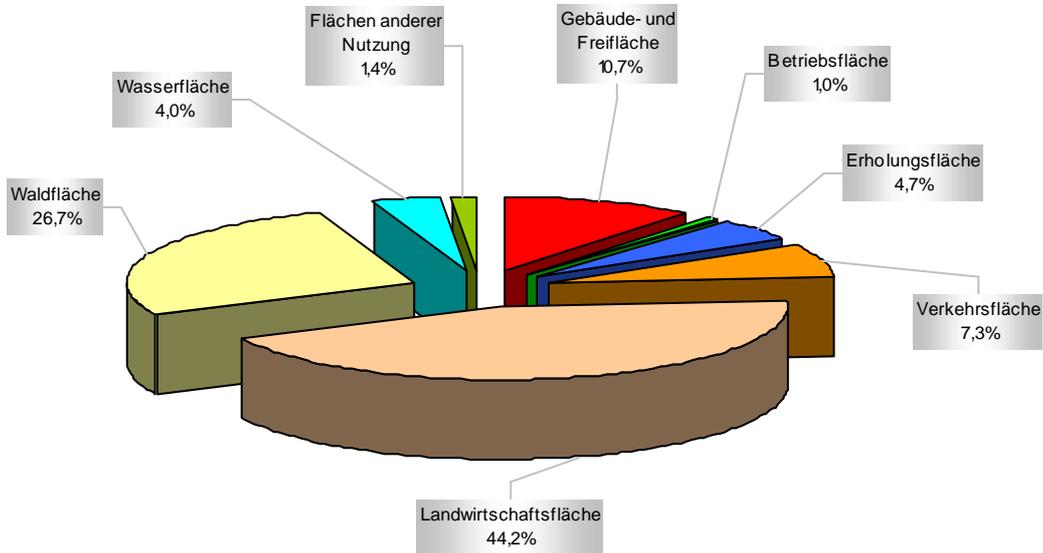
- Standort von Bundes- und Landesbehörden
- Sitz des Landgerichts und anderer Justizbehörden
- Sitz der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer
- Sitz der Europa-Universität Viadrina, mit 5.586 Studenten (Stand 30.10.2008) aus rd. 80 Nationen (Ausländeranteil ca. 26 %)
- regionales Messe- 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

Statistische und topografische Daten, Infrastruktur der Stadt

Die Flächenbilanz von Frankfurt (Oder):



Ausgewählte Daten der Stadt:

Fläche:	148	km ²
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
mittlere Höhenlage:	30	m über NHN
Einwohner:	60.588	(Stand 31.12.2008)
Bevölkerungsdichte:	409	Einwohner/ km ²

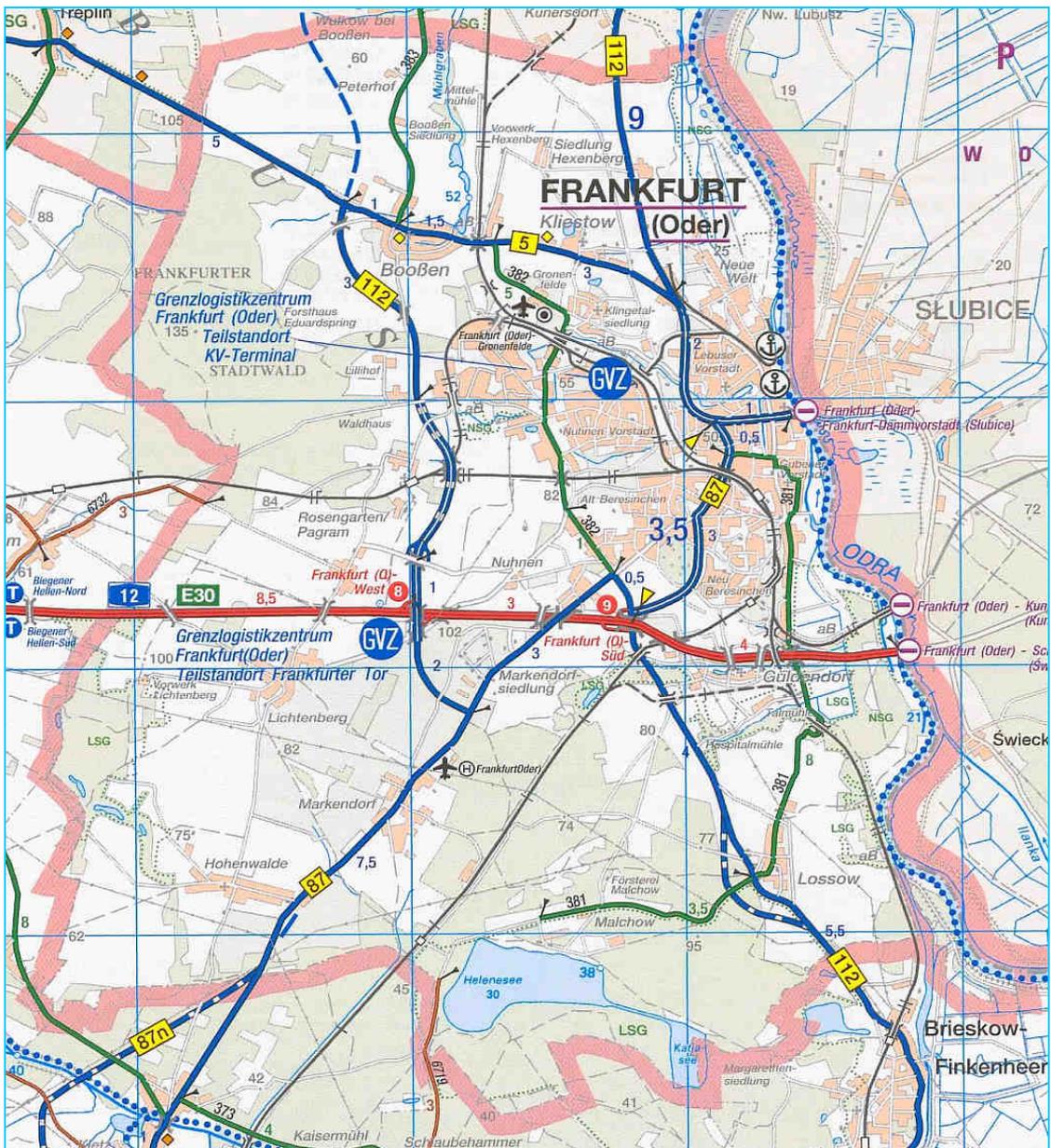
Verkehrsanbindungen

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 westlich nach Berlin
 östlich nach Warschau
 nördlich nach Eberswalde
 südlich nach Cottbus

Binnenwasserstraße: Anlegestelle an der Oder

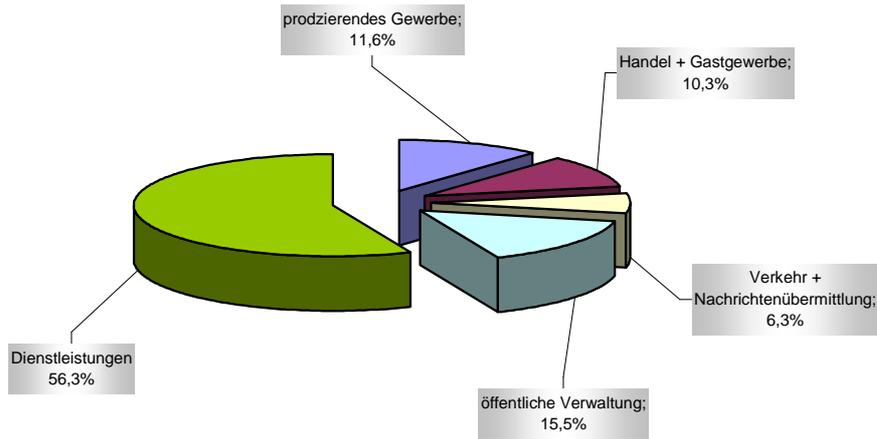
Öffentliche Nahverkehrsmittel: Straßenbahn, Bus



Beschäftigte in der Wirtschaft in Frankfurt (Oder)

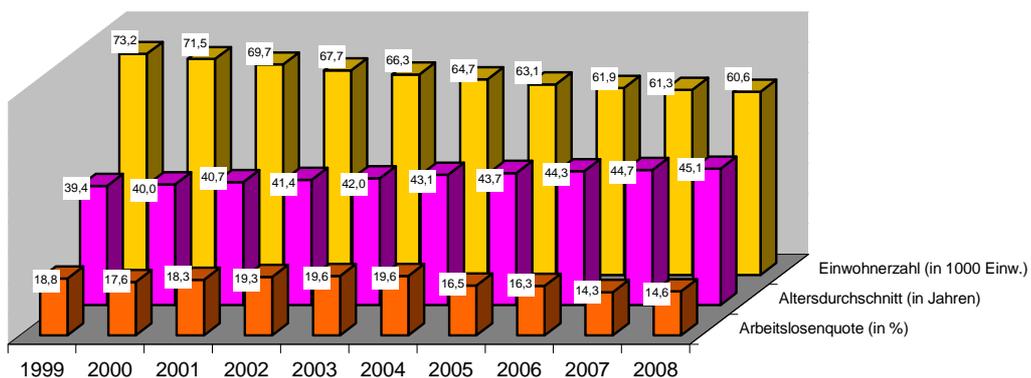
Anzahl der Beschäftigten (einschließlich Einpendler):
 30.084 Personen (2002)
 28.390 Personen (2003)
 27.748 Personen (2004)
 26.848 Personen (2005)
 27.502 Personen (2006)

Verteilung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (31.12.2006)



(auswertbares Zahlenmaterial für die Jahre 2007 und 2008 liegt nicht vor)

Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsdaten



In der Stadt Frankfurt (Oder) ist seit 1990 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2008 verließen 2.733 Einwohner die Stadt und 2.394 zogen nach Frankfurt (Oder). Das Durchschnittsalter der Bevölkerung hat weiter zugenommen, insbesondere bedingt durch die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten.

3.2 Sanierungs- und Entwicklungsgebiete

Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wesentlich geprägt.

In Frankfurt (Oder) werden in drei Gebieten förmlich festgesetzte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und in einem Gebiet eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt.

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

Sanierungsgebiet „Altberesinchen“

(BRW- Zone 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 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 Lehmgasse
	Ost :	Ufer der Alten Oder
	Süd :	Ziegenwerderweg und Stadion
	West :	Walter – Korsing – Str. , Steingasse

Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ (BRW- Zonen 22, 23, 110, 111, 128, 130)

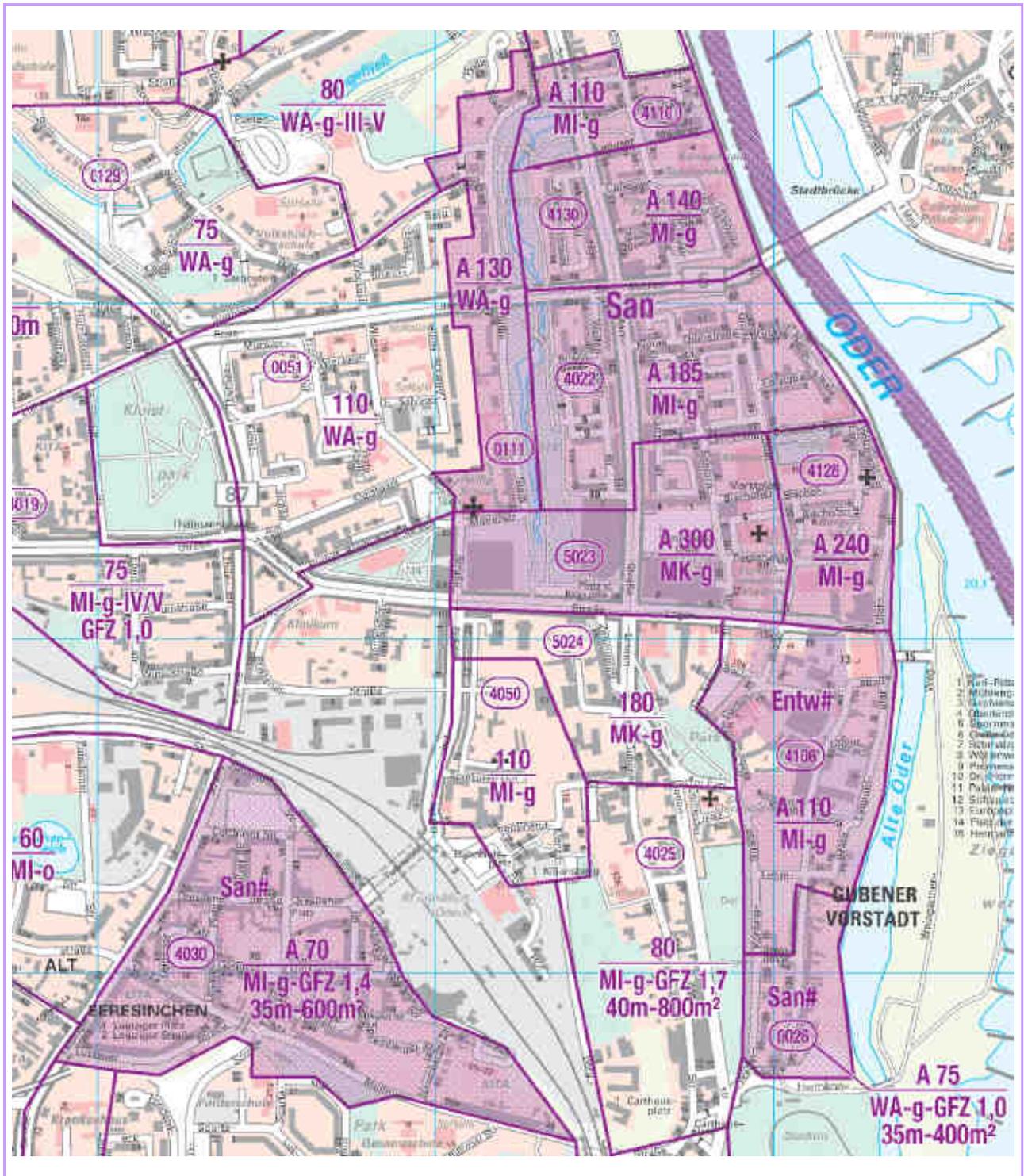
	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Beschluss :	25.02.99	25.09.1997
Veröffentlichung :	24.03.1999 (Amtsblatt Nr. 2)	29.10.1997 (Amtsblatt Nr. 7)
Größe :	ca. 67 ha	
Begrenzung	Nord :	Halbe Stadt und Karl – Ritter – Platz
	Ost :	Oderufer
	Süd :	Logenstraße, Heilbronner Straße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

Entwicklungsgebiet „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“

(BRW- Zone 106)

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

(Darstellung aller Sanierungs- und Entwicklungsgebiete)

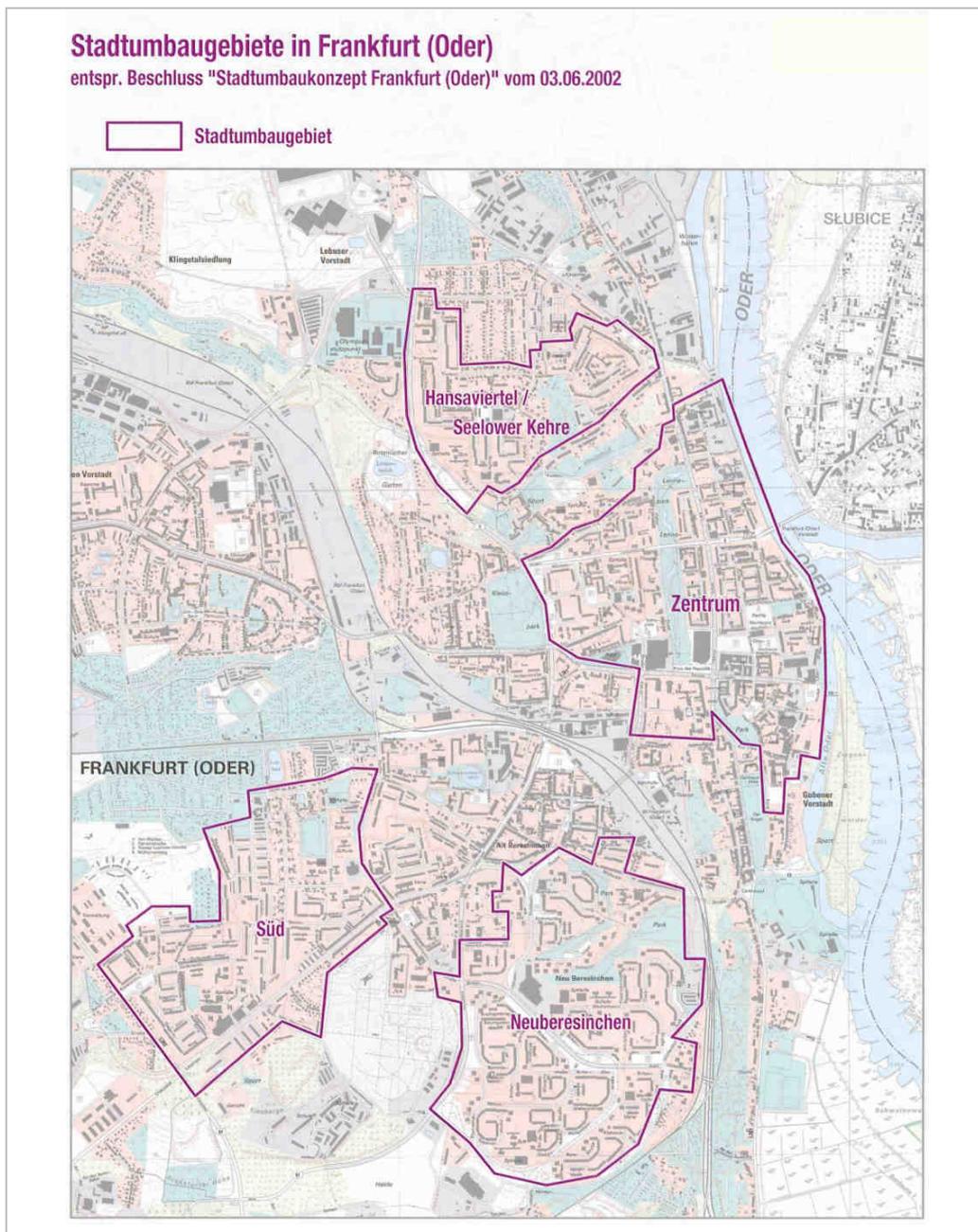


3.3 Stadtumbaugebiete

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

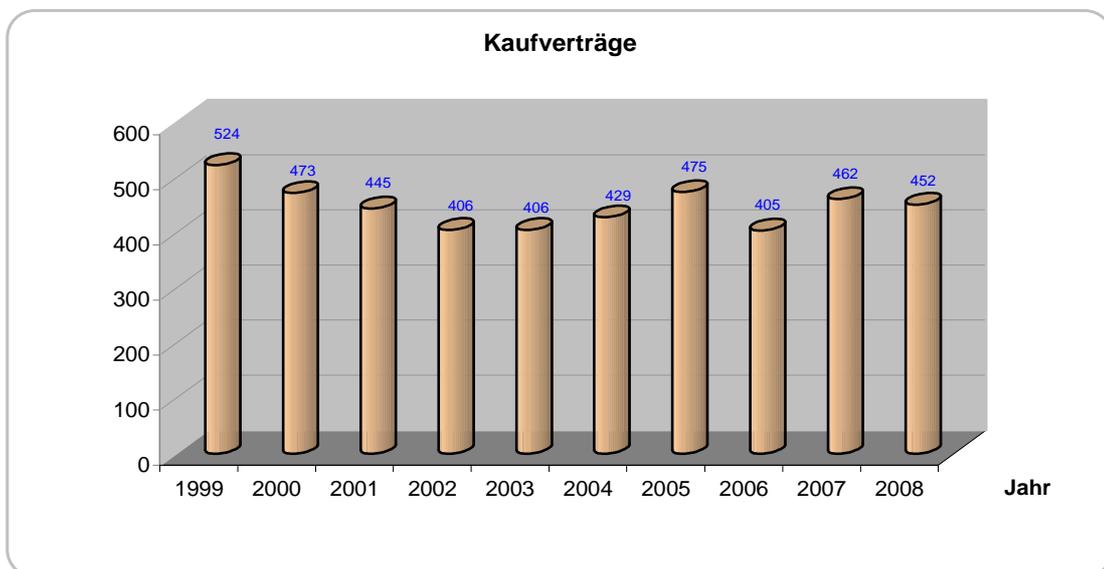


4. Übersicht über die Umsätze

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 1999 - 2008.

4.1 Vertragsvorgänge

Jahr	Anzahl der Kaufverträge
1999	524
2000	473
2001	445
2002	406
2003	406
2004	429
2005	475
2006	405
2007	462
2008	452



4.1.1 Übersicht der Vertragseingänge nach Teilmärkten

Im Jahr 2008 gingen insgesamt 452 Kaufverträge (davon 4 Erbbaurechtsverträge) ein.
Der Grundstücksmarkt in Frankfurt (Oder) unterteilt sich auf die Teilmärkte:

- ub (unbebaute Grundstücke)
- bb (bebaute Grundstücke)
- ei (Wohn- und Teileigentum (Eigentumswohnungen))
- lf (land- und forstwirtschaftliche Flächen)
- gf (Gemeinbedarfsflächen)
- sf (sonstige Flächen)

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

Gesamt: 452 Kaufverträge (davon 4 Erbbaurechtsverträge)				
ub 107 (3)				
baureifes Land 103 (3)	individueller Wohnungsbau 71 (2)	Mehrfamilienhaus 10	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 20 (1)	sonstige Nutzung 2
werdendes Bauland 4	individueller Wohnungsbau 0	Mehrfamilienhäuser 2	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 2	
bb 186 (1)				
Wohnen 119	freist. EFH u. ZFH /Reihenhäuser 88	Mehrfamilienhaus 31		
Gewerbe 59	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 32	Gewerbe- Industriebauten 22	sonstige Gewerbebauten 5	
Wochenendhaus 3 (1)				
Garagen 5				
ei 77				
	Neubau 62	sanierter Altbau 8	unsan. Altbau 6	Plattenbau 1
lf 52				
	Ackernutzung 20 Nutzung f. Straßenbau 1	Wald 8 Wiese 7	begünst. Agrarland 2 Obstanbau 4	Sonstiges 10
gf 4				
	Straßen 3	Grünfläche 1		
sf 26				
	Hausgärten 9	Erholungsgrundstück 6 Dauerkleingarten 2	private Wege 6	besondere Funktion 3

() Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an

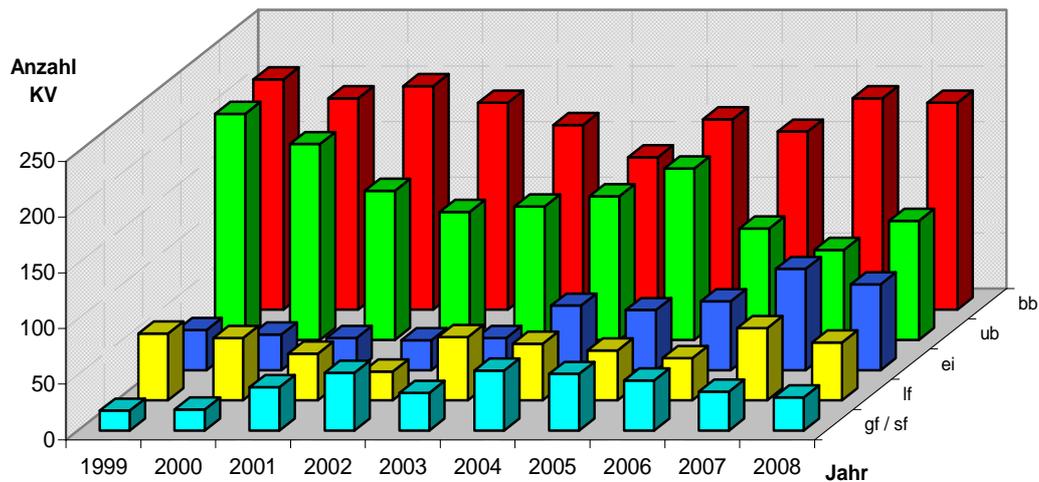
4.1.2 Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten

Die Gliederung aller im Jahr 2008 eingegangenen Kaufverträge in entsprechende Teilmärkte ergibt folgende Gesamtübersicht ab 1999.

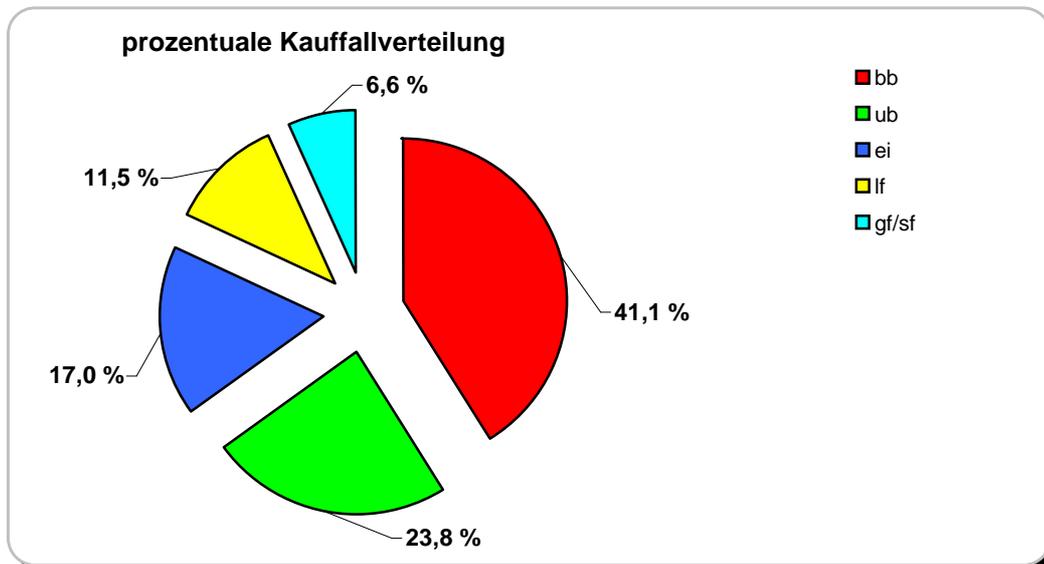
(einschließlich Erbbaurechtsverträge und werdendes Bauland)

Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
bb	207	190	201	186	166	137	171	160	190	186
ub	203	176	134	115	120	129	154	100	81	107
ei	36	32	29	27	29	58	54	62	91	77
lf	60	56	42	26	57	51	45	38	65	52
gf / sf	18	19	39	52	34	54	51	45	35	30
gesamt	524	473	445	406	406	429	475	405	462	452



Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2008 nach den Grundstücksarten dar.



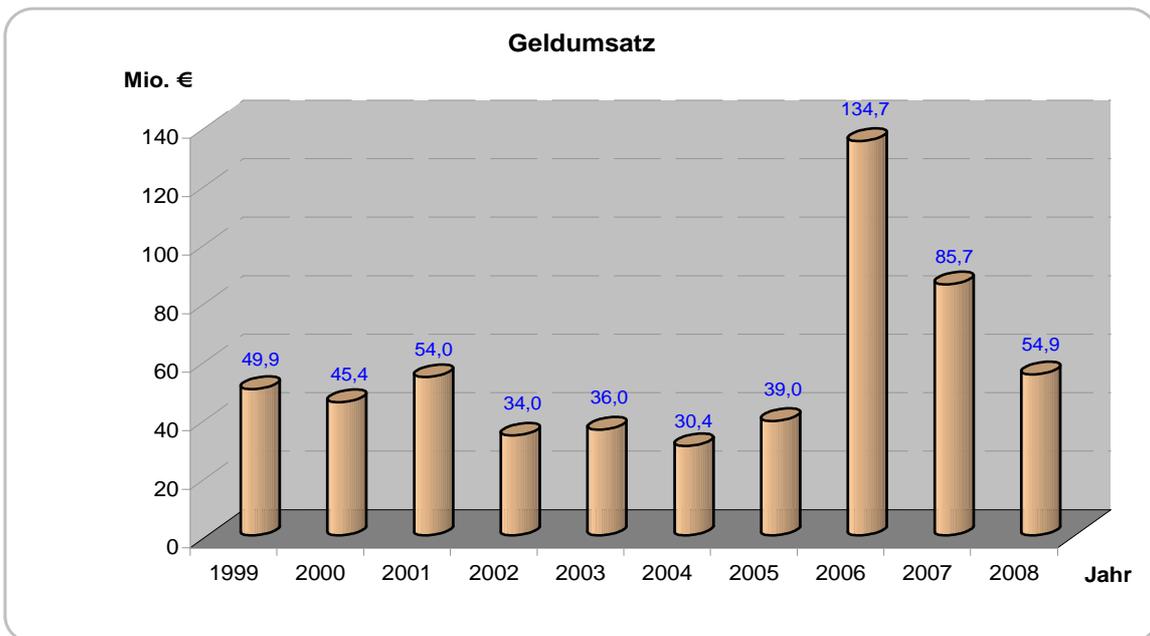
Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2007 folgende Veränderungen:

	Prozent	Anzahl
bb :	- 2,1 %	(- 4)
ub :	+ 32,1 %	(+ 26)
ei :	- 15,4 %	(- 14)
lf :	- 20,0 %	(- 13)
gf/ sf :	- 14,3 %	(-5)
Kauffallanzahl (gesamt) :	- 2,2 %	(- 10)

4.2 Geldumsatz

Im folgenden Diagramm ist der Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarkts der Stadt Frankfurt (Oder) der Jahre 1999 – 2008 dargestellt.

Jahr	Geldumsatz (Mio. Euro)
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
2008	54,9



Geldumsatz nach Grundstücksarten

Folgende Übersicht stellt den Geldumsatz von 1999 bis 2008 für bebaute und unbebaute Grundstücke, für das Wohn- und Teileigentum, sowie für land- und forstwirtschaftliche, Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen dar.

Geldumsatz nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
bb	33,6	34,2	31,0	24,3	22,3	19,7	27,1	122,0	71,9	42,4
ub	11,0	7,2	14,5	6,2	7,7	3,4	4,8	5,2	3,3	3,7
ei	4,5	3,6	8,0	2,9	5,3	6,5	5,1	6,9	9,4	7,9
lf	0,3	0,1	0,3	0,4	0,6	0,6	1,9	0,5	0,9	0,7
gf / sf	0,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2
gesamt	49,9	45,4	54,0	34,0	36,0	30,4	39,0	134,7	85,7	54,9

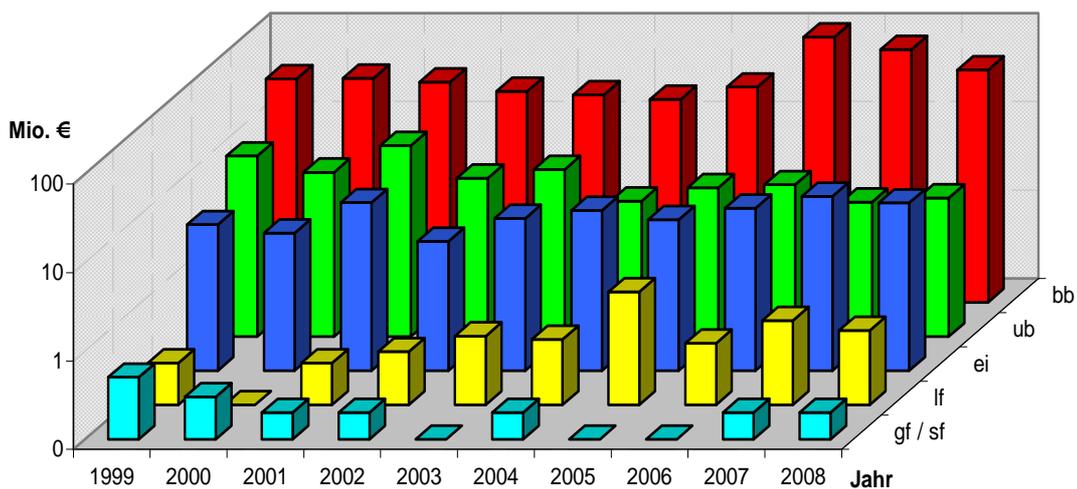


Diagramm logarithmisch

die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

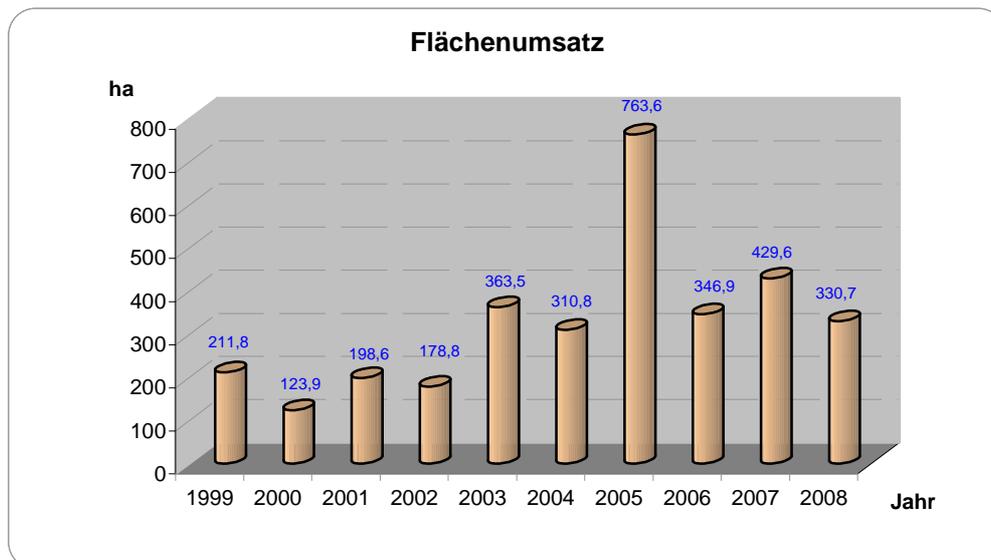
- bb: Rückgang ca. – 41 %
- ub: Zuwachs ca. + 12 %
- ei: Rückgang ca. – 16 %
- lf: Rückgang ca. – 22 %
- gf/sf: ca. ± 0 %

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 Erbbaurechtsverträge.

Jahr	Flächenumsatz (ha)
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
2008	330,7



Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Im Berichtszeitraum wurden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses von Frankfurt (Oder) rd. 331 ha Grundstücksfläche bezogen auf alle Grundstücksarten veräußert. Das sind rd. 2,2 % der Fläche des Stadtgebiets.

Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
lf	65,0	39,3	39,3	136,8	281,7	256,7	704,5	207,5	342,2	259,1
gf/sf	52,4	26,9	26,9	4,2	9,3	8,9	4,2	10,6	11,2	4,4
bb	51,4	37,5	37,5	23,5	44,5	33,6	30,0	109,4	58,1	47,8
ub	43,0	20,2	20,2	13,5	28,0	11,6	24,9	19,4	18,1	19,4
gesamt	211,8	123,9	123,9	178,0	363,5	310,8	763,6	346,9	429,6	330,7

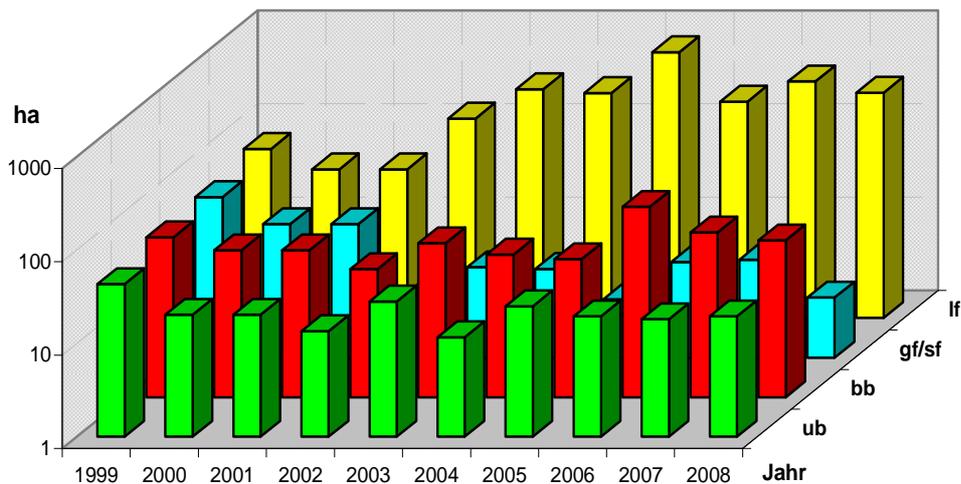


Diagramm logarithmisch

die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- lf: Rückgang ca. – 24 %
- gf/sf: Rückgang ca. – 60 %
- bb: Rückgang ca. – 18 %
- ub: Zuwachs ca. + 7 %

4.4 Zwangsversteigerungen

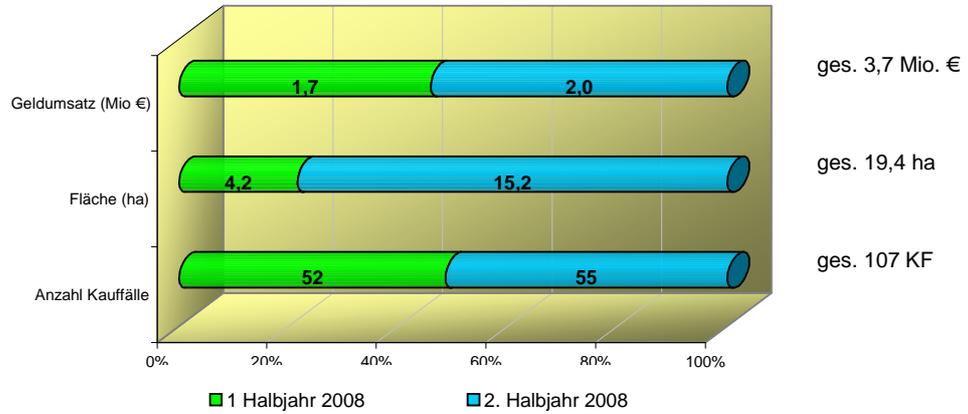
Im Auswertzeitraum für diesen Grundstücksmarktbericht ist mit 26 Zuschlägen in der Zwangsversteigerung ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

In der folgenden Tabelle ist das Verhältnis zwischen dem Zuschlagswert und dem ausgewiesenen Verkehrswert der ersteigerten Immobilie ausgewiesen.

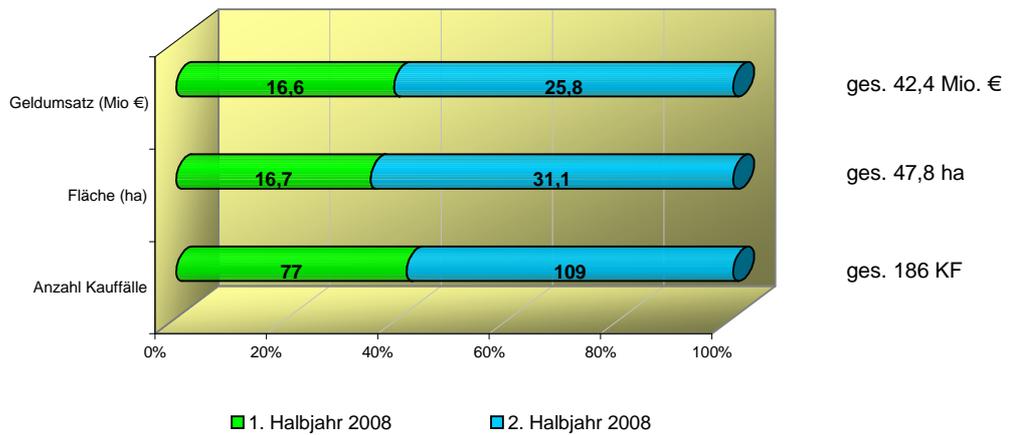
Jahr	Anzahl der Erwerbsfälle	Zuschlagswert / ausgewiesener Verkehrswert	
		Spanne	Mittelwert
2003	4	30 – 51 %	41 %
2004	5	1 – 50 %	22 %
2005	10 bebaute Grundstücke	5 – 85 %	56 %
	8 Eigentumswohnungen	2 – 40 %	11 %
2006	1 unbebautes Grundstück	57 %	57 %
	12 bebaute Grundstücke	1 – 76 %	50 %
	11 Eigentumswohnungen	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 %
2008	18 bebaute Grundstücke	30 – 85 %	56 %
	4 Eigentumswohnungen/ 2 Teileigentum	29 – 70 %	46 %
	1 landwirtschaftliche Flächen	50 %	
	1 sonstige Flächen	50 %	

4.5 Halbjahresumsätze

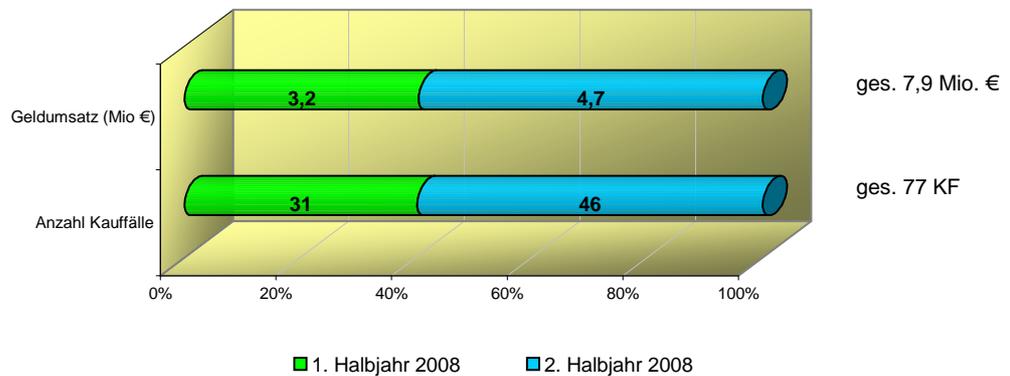
Umsätze unbebauter Grundstücke



Umsätze bebauter Grundstücke



Umsätze Eigentumswohnungen



5. Bauland

5.1 Allgemeines

Die unbebauten Grundstücke unter Punkt 5.1 - 5.4 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 1999 bis 2007 ergeben sich für den Berichtszeitraum 2008 folgende Umsatzzahlen für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
1999	190	8,50	26,50
2000	142	7,04	14,20
2001	129	14,52	45,96
2002	107	5,60	9,99
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
2008	100	3,08	10,49

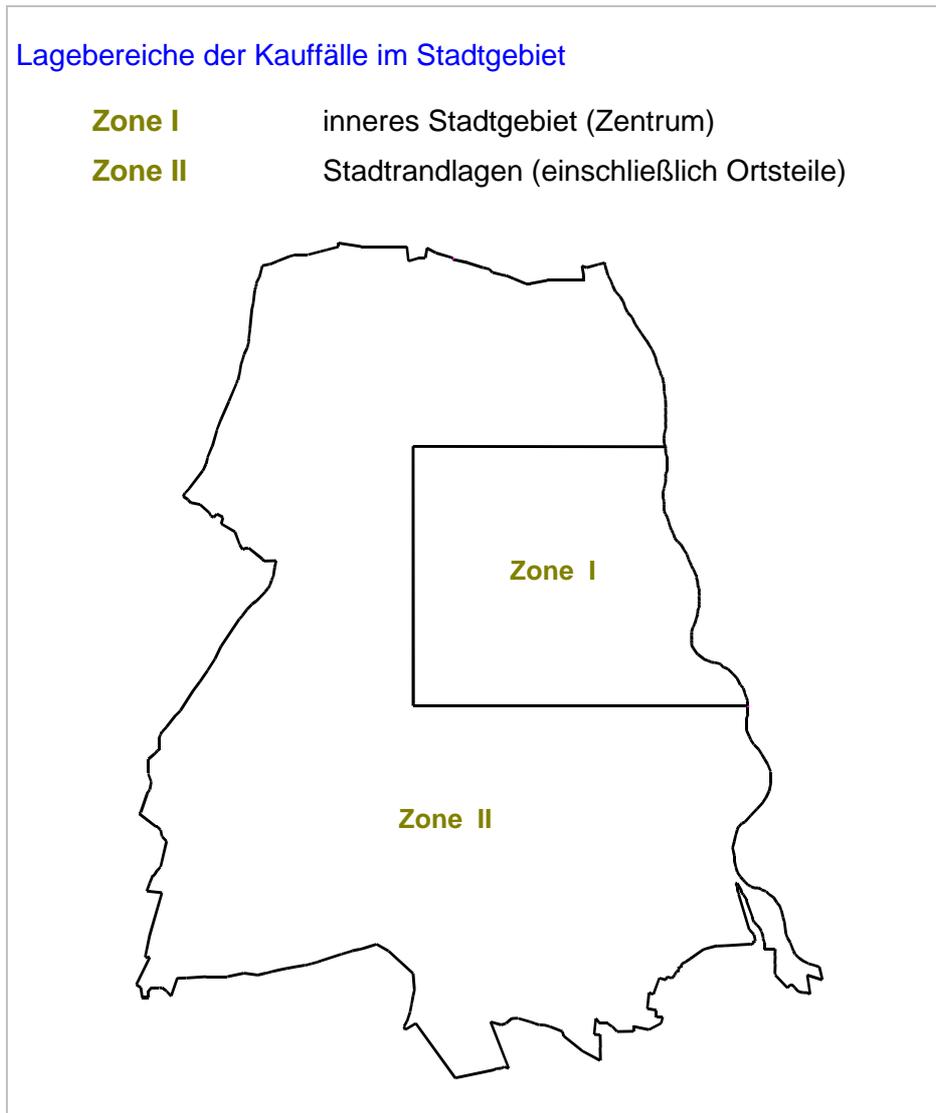
Gesamtübersicht 2008

Grundstücksart	Kauffälle (Seite 28)	Mio. € (Seite 31)	Fläche (ha) (Seite 31)
- individuellen Wohnungsbau	69	1,48	3,40
- Mehrfamilienhäuser	10	0,21	0,69
- geschäftliche Nutzung	7	1,15	0,97
- gewerbliche Nutzung	12	0,23	5,33
- sonstige Nutzung	2	0,01	0,10
2008 gesamt	100	3,08	10,49

Bauland (unbebaut) – Entwicklung der Vertragszahlen

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
indiv. Wohnungsbau	155	116	99	82	90	100	126	75	59	69
Mehrfamilienhäuser	13	13	13	12	6	6	5	3	5	10
geschäftliche Nutzung	2	4	1	3	4	6	2	3	4	7
gewerbliche Nutzung	20	9	16	7	14	7	12	13	7	12
sonstige Nutzung	2	2	1	3	0	6	0	3	2	2
gesamt	192	144	130	107	114	125	145	97	77	100

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



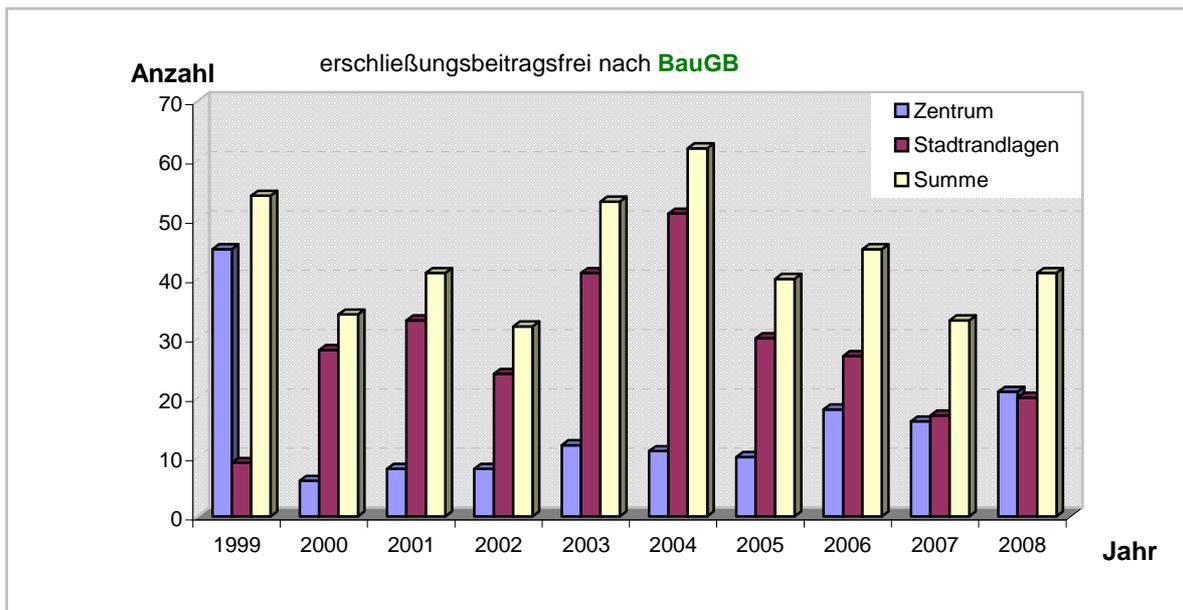
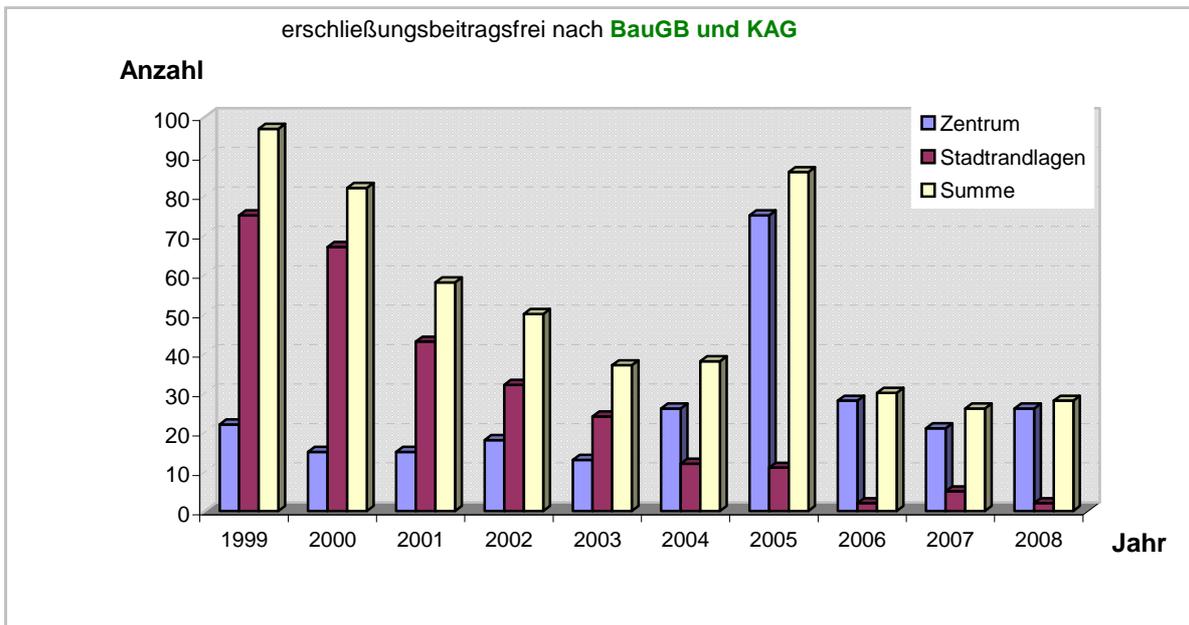
Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden in

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 1999 – 2008 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB und KAG			Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB		
	Zentrum	Stadttrandlagen	Summe	Zentrum	Stadttrandlagen	Summe
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
2008	26	2	28	21	20	41



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 der überwiegende Teil der Grundstücke zur individuellen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen ist.

Die Kauffallanzahl in diesem Marktsegment nahm gegenüber 2007 um ca. 31 % ab. Das sind 11 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:

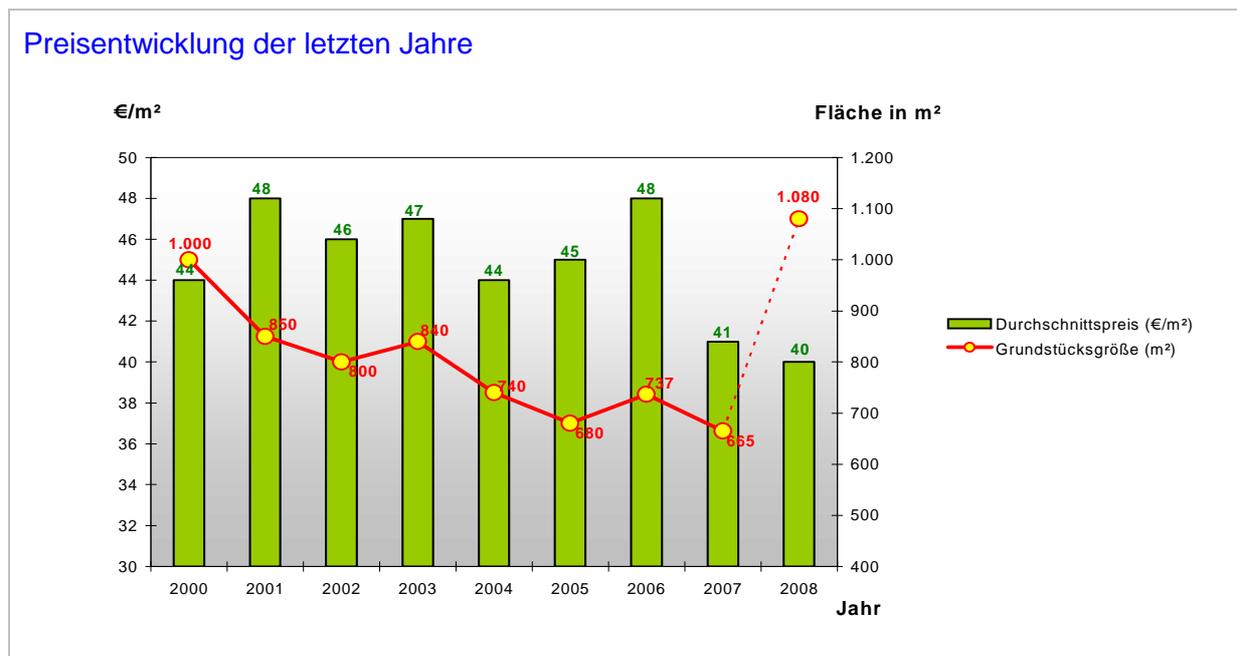
A ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (Baugesetzbuch)

2008 wurden nur 3 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.

Es ergaben sich bei 3 auswertbaren Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter:

- Grundstücksfläche: 1.080 m²
- m²- Preis: 40 €/m²
- Kaufpreis: 43.000 €

Preisentwicklung der letzten Jahre

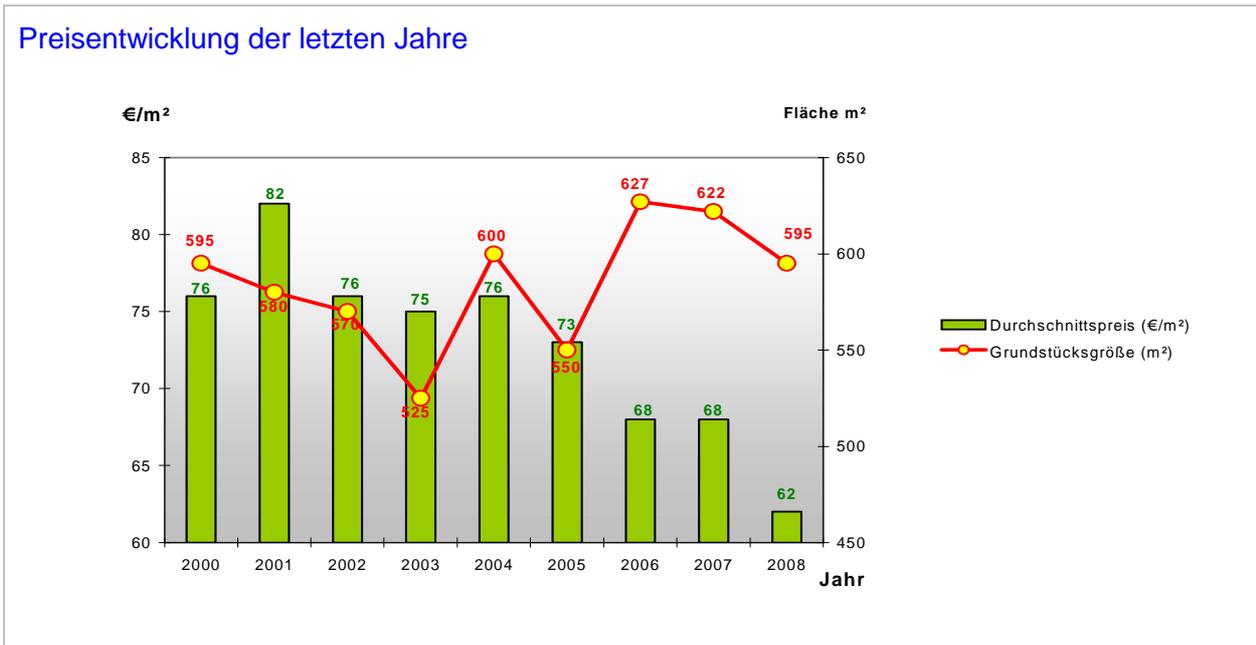


B ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz)

Es ergaben sich bei 15 ausgewerteten Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter.
(Berücksichtigt wurden hier ausschließlich Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.)

- Grundstücksfläche: 595 m²
- Grundstückspreis: 62 €/m²
- Kaufpreis: 37.000 €

Preisentwicklung der letzten Jahre



Im Jahr 2008 wurden nur fünf Grundstücke zur Reihenhausbebauung veräußert, alle in innerstädtischer Lage mit deutlich höherem Preisniveau.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 210 m² und der Bodenpreis 134 €/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 ausgewertet.

Bei Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um unbebaute 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.

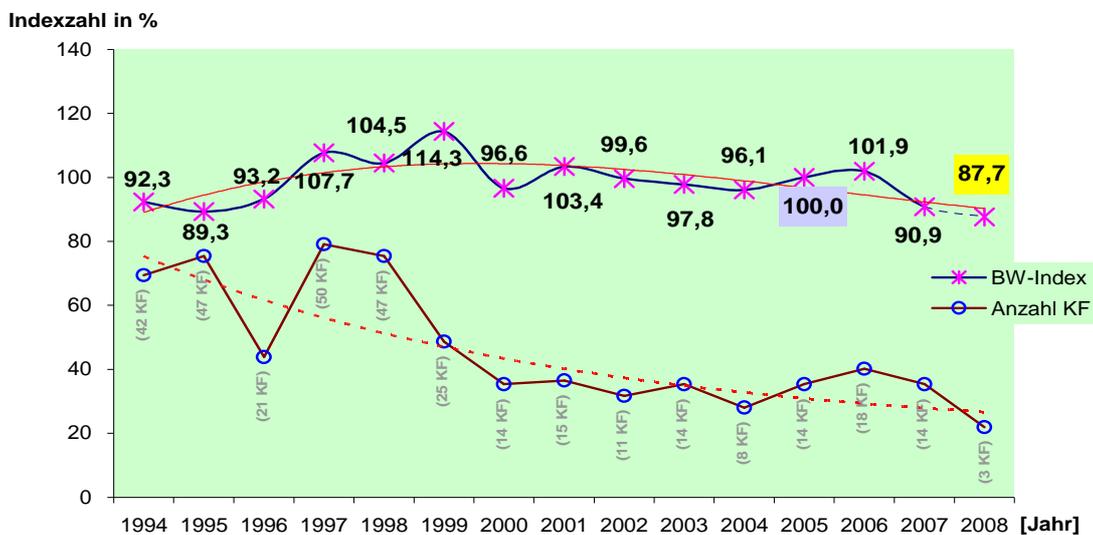
Lagen im Außenbereich (§ 35 BauGB), Grundstücke in Verfahrensgebieten (u.a. Sanierungsgebiet), Verträge mit Erbbaurecht oder eine künftige Nutzung als Gemeinbedarf wurden nicht in die Untersuchung einbezogen.

Insgesamt standen ab 1994 zur Auswertung 343 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Aus dem Jahr 2008 flossen 3 Kauffälle ein.

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 €.

Die Spannweite der Bodenpreise je m² Grundstückfläche liegt zwischen 11 € und 85 €.

Bodenpreisindexreihe
unbebaute Bauflächen - erschlossen nach BauGB



Auf den Seiten 56 – 59 (siehe dazu Kapitel 9.2.2) ist zusätzlich die Entwicklung des Bodenrichtwertindex in vier Teilbereichen dargestellt (inneres Stadtgebiet, Stadtrandlagen, Orts- teile, Gewerbegebiete).

Als Basisjahr ist ebenfalls 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.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

⇒ *produzierendes Gewerbe*

2008 wurden 12 Kaufverträge abgeschlossen.

Neun Grundstücksverkäufe fanden in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten statt.

Bei den auswertbaren Kauffällen lagen die Kaufpreise zwischen 5,70 €/m² und 18 €/m² und die Grundstücksgrößen zwischen 1.000 m² und rd. 6.000 m².

Der Gesamtumsatz betrug 228 T€ für insgesamt 53.300 m².

⇒ *verkaufs- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe*

Im Jahr 2008 sind sieben Kaufverträge eingegangen. Die Bodenpreise lagen zwischen 11 €/m² und 232 €/m² und die Grundstücksgrößen zwischen 230 m² und 3.650 m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2008 wurden vier Kauffälle für Rohbauland registriert.

Nach Auswertung von 11 Kauffällen des Zeitraums 2005 – 2008 wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert von baureifen Land wie folgt ermittelt:

<u>Entwicklungsstufe</u>	<u>Kauffälle</u>	<u>Spanne %</u>	<u>Mittelwert %</u>
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	4	1 – 14	10
2 = qualifizierte Bauerwartung	-	-	-
3 = Rohbauland	7	21 – 66	43

1 = Kauffälle, welche auf Grund ihrer Lage und Struktur eine Bauerwartungshaltung begründen, im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen sind

2 = Kauffälle, welche auf Grund ihrer Lage in Bereichen, welche im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sind eine qualifizierte Bauerwartung begründen, bis zur Baureife jedoch noch die konkrete Bauplanung und Erschließung erforderlich ist

3 = Kauffälle, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind, deren Bodenordnung und Erschließung jedoch noch nicht erfolgt ist

5.6 Sonstiges Bauland

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

Im Jahr 2008 gingen zwei Kauffälle für „sonstiges Bauland“ ein (Garagengrundstück und Erholungsfläche).

Dabei wurden 1.028 m² umgesetzt.

5.7 Erbbaurechte

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

Im Jahr 2008 wurden vier Erbbaurechtsverträge (3 * unbebaut, 1 * bebaut) abgeschlossen, die sich in die unten stehende Zinsspanne einordnen.

Aus den Erbbaurechtsverträgen des Zeitraumes von 1999 bis 2008 wurden folgende Erbbauzinsen registriert:

- 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 2008 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.

2008 wurden 34 Zukäufe registriert, wovon 27 Kauffälle in die folgende Auswertung einfließen.

Das Preisspektrum für Zukäufe ist relativ weit gefächert.

Die Kaufpreise lagen bei 9 % bis zu 121 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Im Mittel wurden ca. 49 % des jeweiligen Bodenrichtwerts gezahlt (arithmetisches Mittel).

Die höchsten m² - Preise wurden für baulich notwendige Flächen gezahlt, um die Eigenschaften des Gesamtgrundstücks zu verbessern.

In der folgenden Tabelle ist der Preisspiegel für „Zukäufe“ von erschließungsbeitragsfreiem Land nach BauGB der Jahre 2002 bis 2008 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	
137	10	1.073	18	90	9	121	48,90

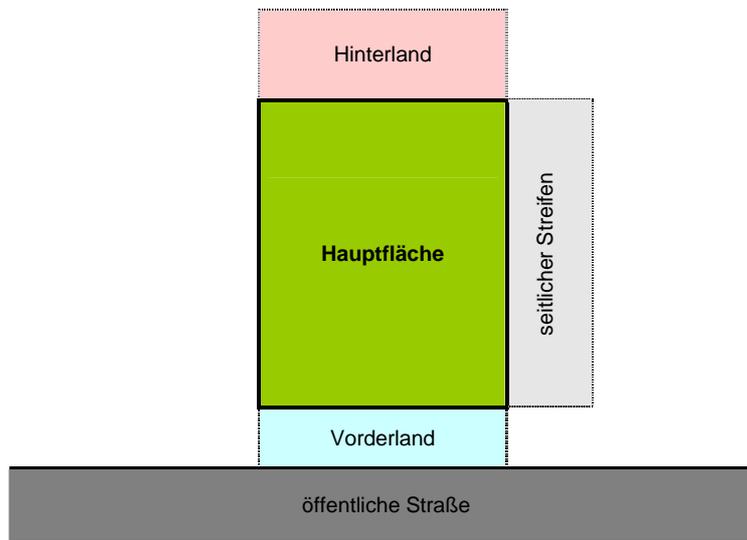
Diese Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden zusätzlich auf ihre Lage zur Hauptfläche hin untersucht.

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.

Lageschema



Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
56	17	736	18	90	9	107	47

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
49	10	1.073	18	85	11	121	50

Zukäufe von Vorderland

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
32	14	647	18	75	14	107	50

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden 52 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke registriert, was einem Rückgang um 20 % gegenüber 2007 bedeutet.

Der Flächenumsatz betrug ca. 260 ha, rd. 83 ha weniger als im Vorjahr.

Der Geldumsatz verringerte sich um 22 % auf rd. 0,7 Mio. €.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 44 Kaufverträge für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Davon wurden 2 Kaufverträge durch die öffentliche Hand zum Flächenerwerb, schwerpunktmäßig zum Zwecke des Verkehrswegebbaus, abgeschlossen.

Kaufpreisspannen 2008

Fläche der Landwirtschaft:		
reine Ackerlandflächen:	20 Kauffälle	0,21 €/m ² bis 0,65 €/m ² (13 Kauffälle ausgewertet)
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Ackerflächen	1 Kauffall	0,30 €/m ²
Ausgleichsfläche	1 Kauffall	0,38 €/m ²
begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)		
	2 Kauffälle	1,00 €/m ²
Sonstiges		
Wiese	7 Kauffälle	0,13 €/m ² bis 0,20 €/m ²
Obstanbau	4 Kauffälle	0,25 €/m ² bis 0,50 €/m ²
Un- / Geringstland	4 Kauffälle	0,01 €/m ² bis 0,10 €/m ²
Stallanlagen	3 Kauffälle	1,00 €/m ² bis 2,50 €/m ²
Sonstiges	3 Kauffälle	0,09 €/m ² bis 0,12 €/m ²

6.2.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden im Zeitraum 2000 - 2005 festgestellt.

Ab 2006 wurde durch den Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert beschlossen.
(siehe hierzu auch auf Seite 60)

Jahr	mittlerer Bodenwert/ Bodenrichtwert	
	Acker	Grünland
2000	0,25 €/m ²	0,16 €/m ²
2001	0,29 €/m ²	0,20 €/m ²
2002	0,27 €/m ²	0,13 €/m ²
2003	0,29 €/m ²	0,23 €/m ²
2004	0,23 €/m ²	k. A.
2005	0,25 €/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.
BRW 2009	0,32 €/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 8 Kaufverträge für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert.

Der Baumbestand ist im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreisspannen 2008

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	8 Kauffälle	0,10 €/m ² bis 0,45 €/m ²

6.3.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden im Zeitraum 2000 - 2007 festgestellt.

Ab 2008 wurde durch den Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert beschlossen.
(siehe hierzu auch auf Seite 60)

Jahr	mittlerer Bodenwert/ ab 2008 BRW	
	Wald	
2000	0,05 €/m ²	
2001	--	
2002	0,11 €/m ²	
2003	--	
2004	--	
2005	0,15 €/m ²	
2006	0,10 €/m ²	
2007	0,25 €/m ²	
BRW 2008	0,25 €/m ²	
BRW 2009	0,25 €/m ²	

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2008 wurden 26 Kaufverträge für sonstige unbebaute Grundstücke registriert. 23 Kauffälle konnten bestimmten Kategorien zugeordnet werden und flossen in die Übersicht mit ein.

Folgende Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2004 – 2008 konnten festgestellt werden:

▪ hausnahes Gartenland				im Mittel
=> im Stadtgebiet	17 Kauffälle	3,50 €/m ²	bis	11,30 €/m ²
=> Ortsteile	19 Kauffälle	1,00 €/m ²	bis	7,40 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	5 Kauffälle	15,00 €/m ²		
▪ private Wegefläche				
=> im Stadtgebiet	8 Kauffälle	0,70 €/m ²	bis	10,40 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	25 Kauffälle	30,00 €/m ²	bis	50,00 €/m ²
▪ Erholungsgrundstücke				
	17 Kauffälle			
		3,30 €/m ²	bis	18,00 €/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
=> Dauerkleingarten	2 Kauffälle	0,90 €/m ²	bis	1,50 €/m ²
=> Friedhof (geplant)	1 Kauffall	3,00 €/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 2008 wurden vier dem Gemeinbedarf dienende Flächen veräußert.

Der Flächenumsatz betrug rd. 700 m² und der Geldumsatz rd. 5.000 €.

Eine allgemein gültige Aussage ist nicht möglich.

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Vergleich mit den Kauffällen der Vorjahre ergibt sich für den Auswertungszeitraum dieses Marktberichts die nachfolgende Entwicklung für die bebauten Grundstücke. (ohne Erbbaurechte)

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
1999	205	33,55	51,30
2000	191	34,25	37,40
2001	194	31,00	49,20
2002	183	24,20	23,30
2003	161	21,73	44,38
2004	135	19,70	33,62
2005	170	27,10	29,92
2006	158	121,98	104,04
2007	189	71,88	58,03
2008	185	42,33	47,83

Gesamtübersicht nach Grundstücksarten 2008 (ohne Erbbaurechte)

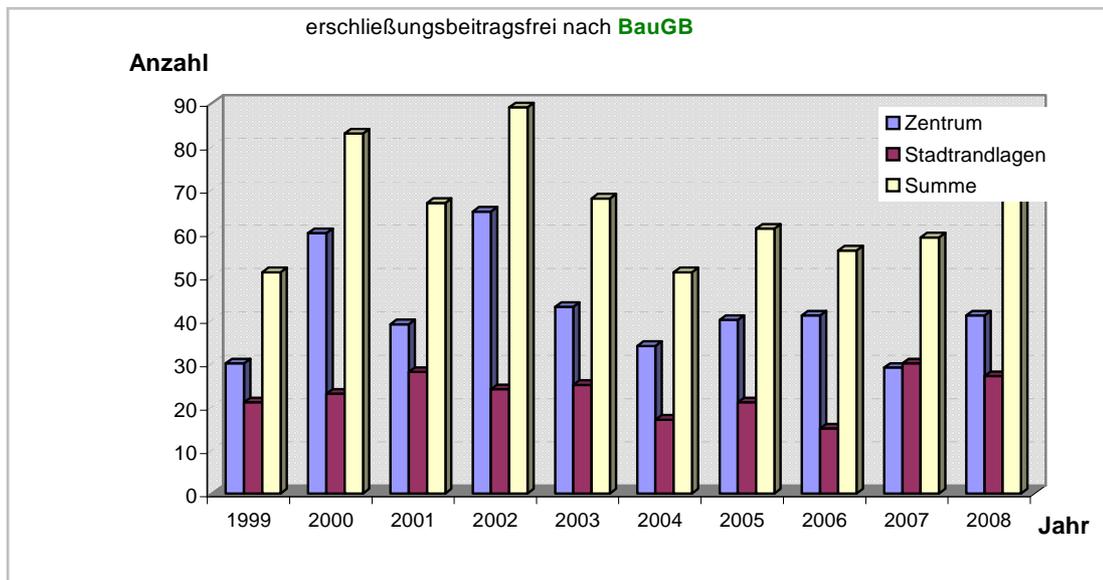
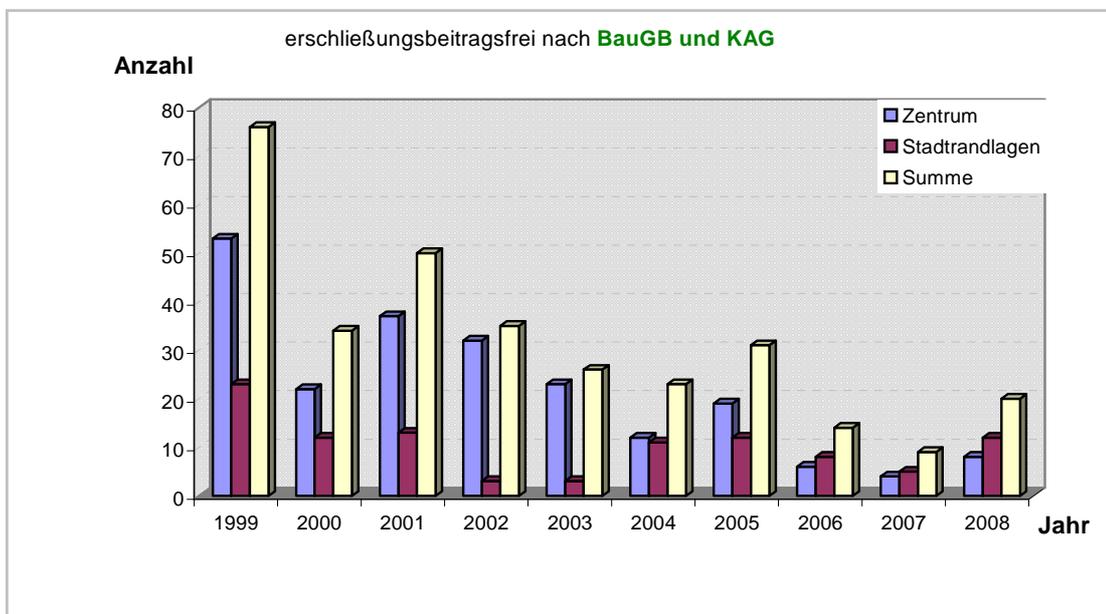
Grundstücksart	Kauffälle (Seite 42)	Geldumsatz (Mio. €) (Seite 44)	Fläche (ha) (Seite 44)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	45	5,59	6,42
- Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	43	4,06	2,61
- Wochenendhäuser	2	0,06	0,11
- Mehrfamilienhäuser	31	9,37	5,11
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	32	19,56	7,81
- sonstige -, Gewerbe- und Industriegebäude	32	3,69	25,76
2008 gesamt	185	42,33	47,83

Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragszahlen (ohne Erbbaurechte)

Grundstücksart	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ein- u. Zweifamilienhaus	36	34	54	49	35	27	35	34	32	45
Reihen-/ Doppelhaus	91	82	65	75	59	47	57	36	36	43
Wochenendhaus	1	5	5	2	2	1	7	5	1	2
Mehrfamilienhaus	28	15	21	18	29	24	27	38	53	31
Geschäfts- u. Verw.geb.	26	27	25	19	12	19	20	16	31	32
sonstige Gebäude	23	28	24	20	24	17	24	29	36	32
gesamt	205	191	194	183	161	135	170	158	189	185

Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilien-, sowie Reihen- und Doppelhaus) lagemäßig nach zwei Regionstypen ausgewertet. (Regionsübersicht siehe Seite 27)

Jahr	Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB und KAG			Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB		
	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe
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
2008	8	12	20	41	27	68



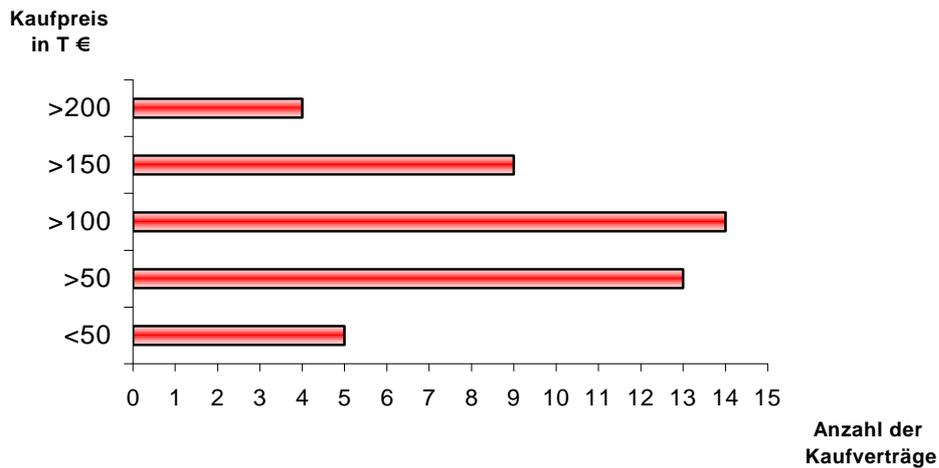
8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2008 wurden 45 Kauffälle registriert.

Der Flächenumsatz nahm um ca. 16 % und der Geldumsatz um 47 % zu.

Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



Durchschnittspreise und – größen freistehender Einfamilienhäuser

Nach Auswertung von 84 Kauffällen (2004 – 2008) bebauter Grundstücke ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

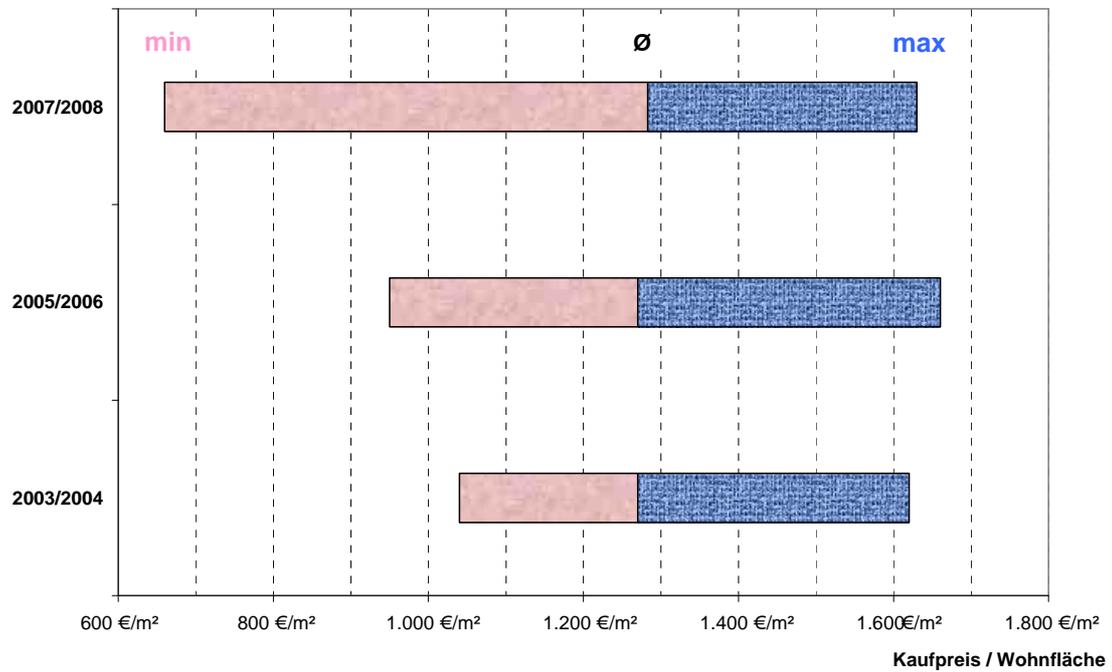
Weiterhin sind Durchschnittswerte für die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und den Gesamtkaufpreis aufgeführt.

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte					Bemerkung	Trend
			Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (€)	Wohnflächenpreis (€/m²)			
						(m²)	einschl. Boden		
Einfamilienhaus (freistehend)	bis 1945	mittel	1.128	124	118.500	946	615	mit Keller 6 Kauffälle	➔
		mittel	1.240	123	115.000	998	630	ohne Keller 3 Kauffälle	
		gut	822	115	135.000	1.235	903	mit Keller 10 Kauffälle	➔
	1946 bis 1990	mittel	1.200	115	118.000	1.062	700	mit Keller 11 Kauffälle	➔
		gut	768	111	142.000	1.170	903	mit Keller 9 Kauffälle	➔
	1990 bis heute	gut	938	142	185.500	1.325	1.012	mit Keller 15 Kauffälle	➔
gut		640	124	154.500	1.269	962	ohne Keller 30 Kauffälle	➔	

8.2.2 Preisentwicklung

Einfamilienhaus freistehend – Baujahr ab 1990 (ohne Keller)

Entwicklung des Kaufpreises pro m² Wohnfläche



8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

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 (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2008 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 / 0,95
- 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 2008 in fast allen Fällen mit einem Marktanpassungsabschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

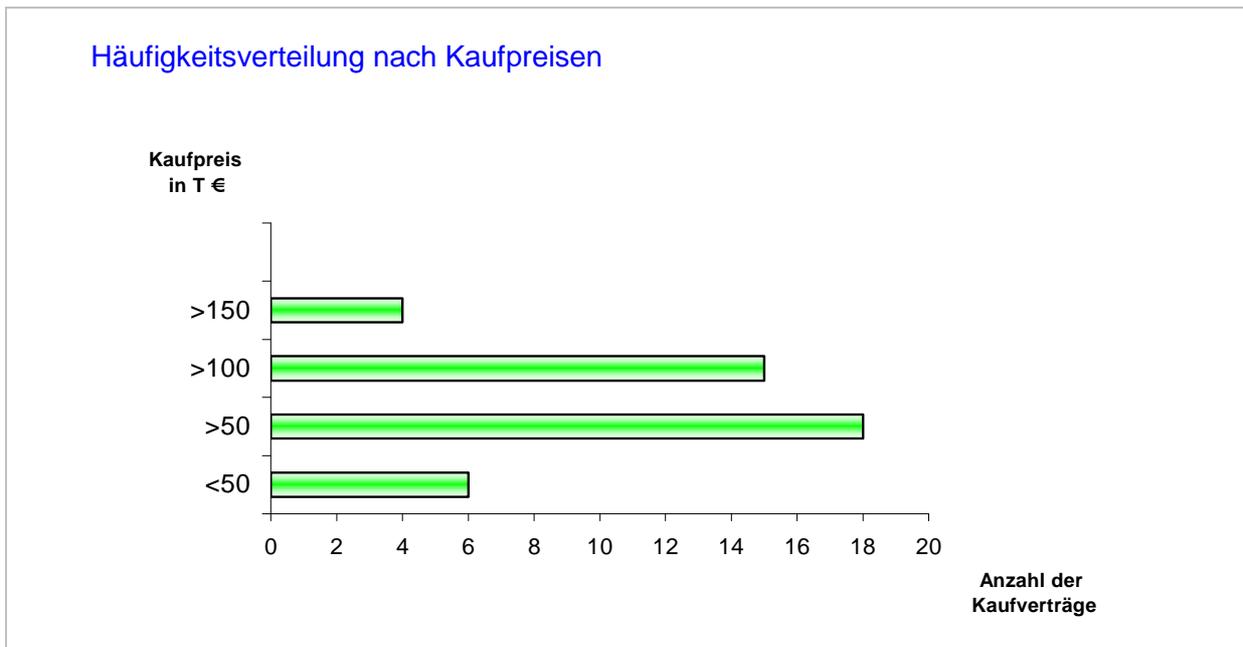
Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Einfamilienhäuser freistehend	bis 1945	9 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 10 %	
	1946 bis 1990	9 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 12 %	
	nach 1990	10 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 23 %	

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2008 wurden in diesem Bereich 43 Kauffälle registriert. Der Flächenumsatz betrug 2,6 ha. 15 Häuser wurden nach 1990, 3 Häuser zwischen 1945 und 1990 und 25 Häuser vor 1945 errichtet.

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 144 Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2004 – 2008** ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

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

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte					Bemerkung	Trend
			Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (€)	Wohnflächenpreis (€/m²)			
						(m²)	einschl. Boden		
Reihenhaus/ Doppelhaus- hälfte	bis 1945	einfach	624	99	60.000	608	350	mit Keller 12 Kauffälle	➔
		mittel	570	99	82.500	845	550	mit Keller 50 Kauffälle	➔
		gut	509	100	127.000	1.295	1.040	mit Keller 30 Kauffälle	➔
	1946 bis 1990	mittel	575	109	125.000	1.160	801	mit Keller 6 Kauffälle	➔
		gut	456	101	121.000	1.200	956	mit Keller 5 Kauffälle	
	1990 bis heute	gut	377	118	162.500	1.373	1.146	mit Keller 11 Kauffälle	➔
gut		294	112	139.000	1.250	1.045	ohne Keller 30 Kauffälle	➔	

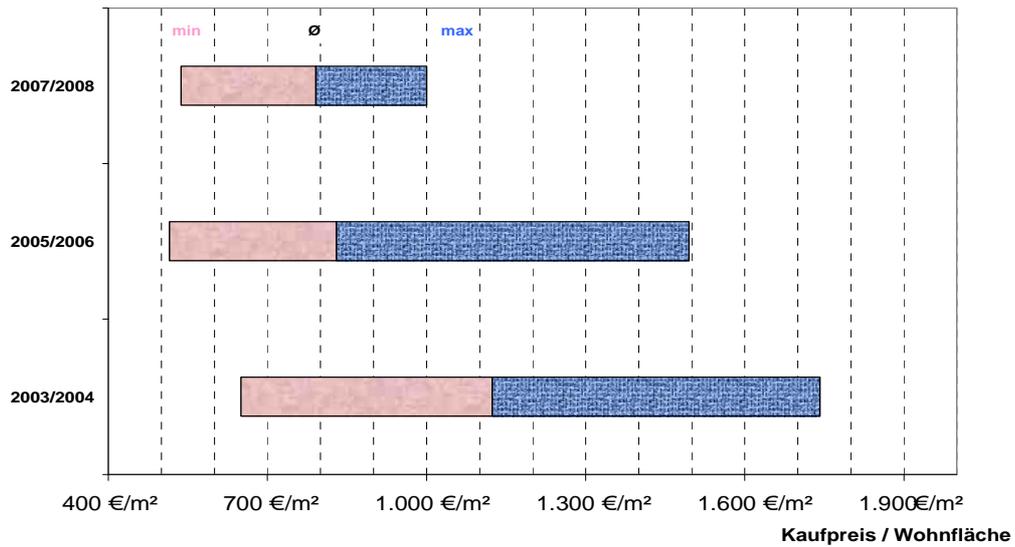
8.3.2 Preisentwicklung

Es ist ein leichter Preiserückgang bei mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken festzustellen.

Beispielhaft wird im Folgenden die Preisentwicklung an ausgewählten Kategorien untersucht:

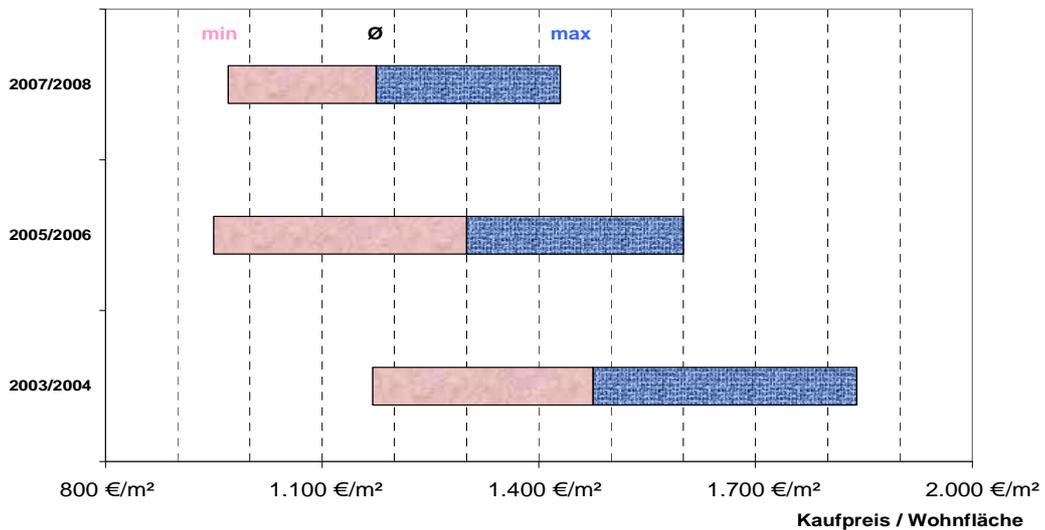
Doppelhaushälfte/ Reihenhaus – Baujahr bis 1945 teilsaniert mit Keller

Entwicklung des Kaufpreises pro m² Wohnfläche



Doppelhaushälfte/ Reihenhaus – Baujahr ab 1990 ohne Keller

Entwicklung des Kaufpreises pro m² Wohnfläche



8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Modell: siehe Punkt 8.2.3, Seite 43

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre im Jahr 2008 mit einem Marktanpassungsabschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren durchschnittlich festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Doppelhaushälfte, Reihenhaus	bis 1945	18 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 23 %	
	1946 bis 1990	3 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 8 %	
	nach 1990	13 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 24 %	

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 vom 15.03.1951, Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 26.3.2007 I 370)

8.4.1 Preisniveau

Erstverkäufe ab dem Jahr 2000

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer 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
	2008	50	1.205 – 1.955	36	1.130 – 1.740	14
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
	2008			--		
sanierter Plattenbau	2003	1	1.125			
	2005	1	1.170			
	2006-2008		--			
unsanierter Altbau	2000	7	330 – 730			
	2001	2	130			
	2005-2008	-	--			

¹ Bei 29 Kauffällen (Erstverkauf Neubau) ist ein Stellplatz im Kaufpreis bereits enthalten.

Bei 20 Kauffällen (Neubau Erstverkauf) ist der Kaufpreis für einen KFZ-Stellplatz gesondert ausgewiesen.

- Stellplatz

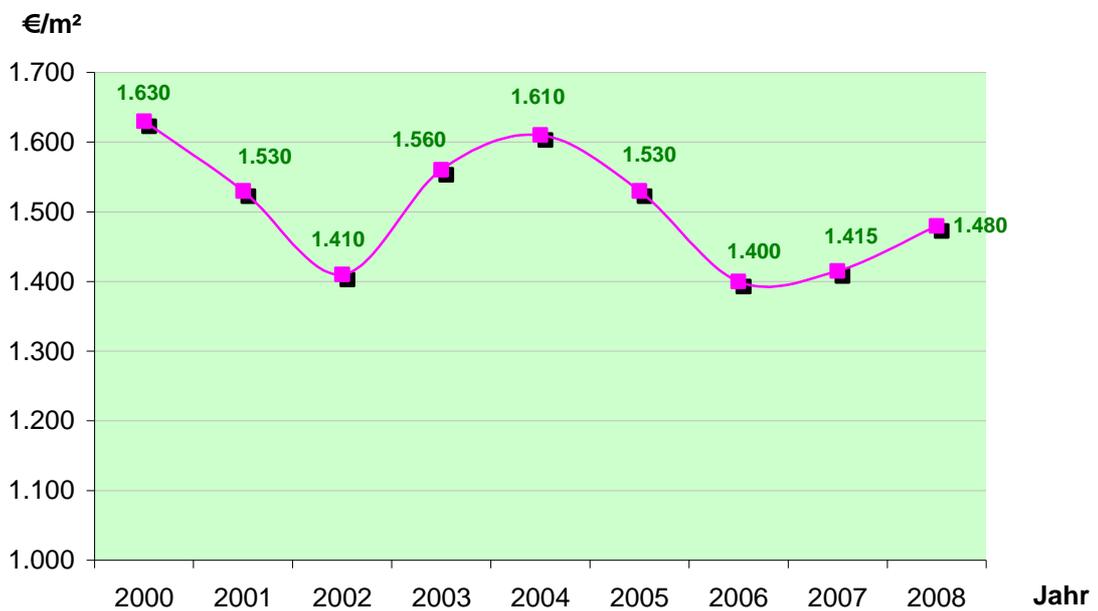
1.500 € - 7.400 €
(der Schwerpunkt liegt bei 5.000 €)

die höheren Preise sind Tiefgaragenstellplätze

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
2008	50	1.480

durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m²)



Zweitverkäufe ab dem Jahr 2000

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreis	prozentuale Ver- änderung
			€/m ² WFL	Erst-/ Zweitverkauf
Neubau und sanierter Altbau	2000	3	1.135 – 1.320	– 22 % bis + 2 %
	2001	6	1.040 – 1.765	– 49 % bis + 10 %
	2002	2	1.620 – 1.660	– 7 % bis –17 %
	2003	1	1.075	– 50 %
	2004	4	940 – 1.395	– 15 % bis – 50 %
	2005	3	480 – 905	– 37 % bis – 63 %
sanierter Altbau	2006	2	610 – 1.175	– 17 % bis – 55 %
	2007	5	490 – 905	– 42 % bis – 65 %
	2008	3	655 – 960	– 49 % bis – 55 %
Neubau (nach 1990)	2006	7	785 – 1.255	– 5 % bis – 55 %
	2007	3	950 – 1.155	– 35 % bis – 47 %
	2008	4	770 – 1.250	– 33 % bis – 60 %

Zwangsversteigerungen (siehe auch unter 4.4, Seite 24)

Im Berichtszeitraum wurden 4 Zwangsversteigerungen registriert.
Der Zuschlag erfolgte zwischen 30 % – 70 % 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 vom 15.03.1951, Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 26.3.2007 I 370)

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 7 Verkäufe von Teileigentum registriert. Dabei handelte es sich um 2 Arztpraxen, 2 Büroeinheiten, sowie um 3 Garagen/ Stellplätze.

Zwangsversteigerungen (siehe auch unter 4.4, Seite 26)

Im Berichtszeitraum wurden 2 Zwangsversteigerungen von Teileigentum registriert.
Der Zuschlag erfolgte zwischen 29 % – 65 % des jeweiligen Verkehrswerts.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

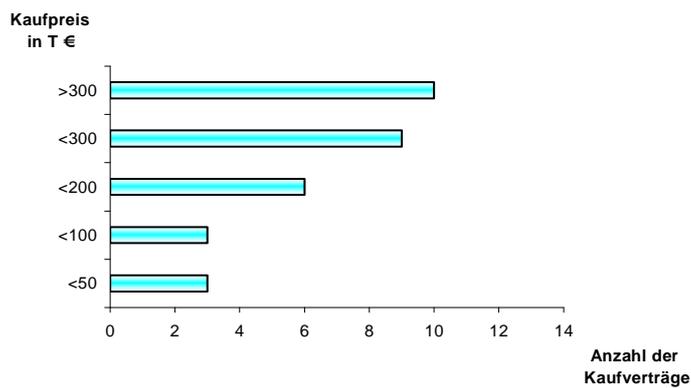
Mehrfamilienhäuser sind Wohnhäuser mit maximal 20 % gewerblich genutztem Anteil.

Im Jahr 2008 wurden 31 Kauffälle registriert, 22 weniger als im Jahr 2007.

Der Flächenumsatz lag mit 5,11 ha um 25 % und der Geldumsatz mit rd. 9,4 Mio. um 34 % niedriger gegenüber dem vorjährigen Vergleichszeitraum.

Teilweise waren mehrere Häuser Bestandteil eines Kaufvertrags.

Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



Folgende Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser konnten festgestellt werden:

Jahr	Baujahr	Zustand	Kaufpreisspanne in T€	Kaufpreis/ Wohnfl. (€/m ²)	Durchschnitt (€/m ²)
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
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
2008	vor 1945	unsaniert	25 – 255 (8 Kauffälle)	105 - 395	195
	vor 1945	teilsaniert	220 – 570 (2 Kauffälle)	270 - 585	430
	vor 1945	saniert	170 – 720 (8 Kauffälle)	540 - 785	635
	1945 - 1990	unsaniert	255 – 1.025 (4 Kauffälle)	95 - 285	190

Der Gutachterausschuss hat bei seinen Untersuchungen Marktanpassungsabschläge von bis zu 50 % des Sachwerts von Mehrfamilienhäusern feststellen können.

Durchschnittlich lag der Kaufpreis 20 % unter dem Sachwert.

(Modell s.S. 43)

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2006 - 2008 untersucht. Von den 21 Kauffällen konnten 18 einbezogen werden.

Als Spanne ergeben sich Werte von 2,5 % bis 8,7 % bei einem Mittel von 5,9 %.

Im Übrigen gelten für die Stadt Frankfurt (Oder) folgende Orientierungsgrößen:

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

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

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen für die Zeitspanne 2006-2008 sind im **Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg** veröffentlicht.

8.6.3 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach ersten Untersuchungen ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren:

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Rohertragsfaktor	8,0	17,3	11,3

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

Anteil Bodenwert am Kaufpreis	5,0 %	38,0 %	13,8 %
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	300 €/m ²	725 €/m ²	525 €/m ²

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

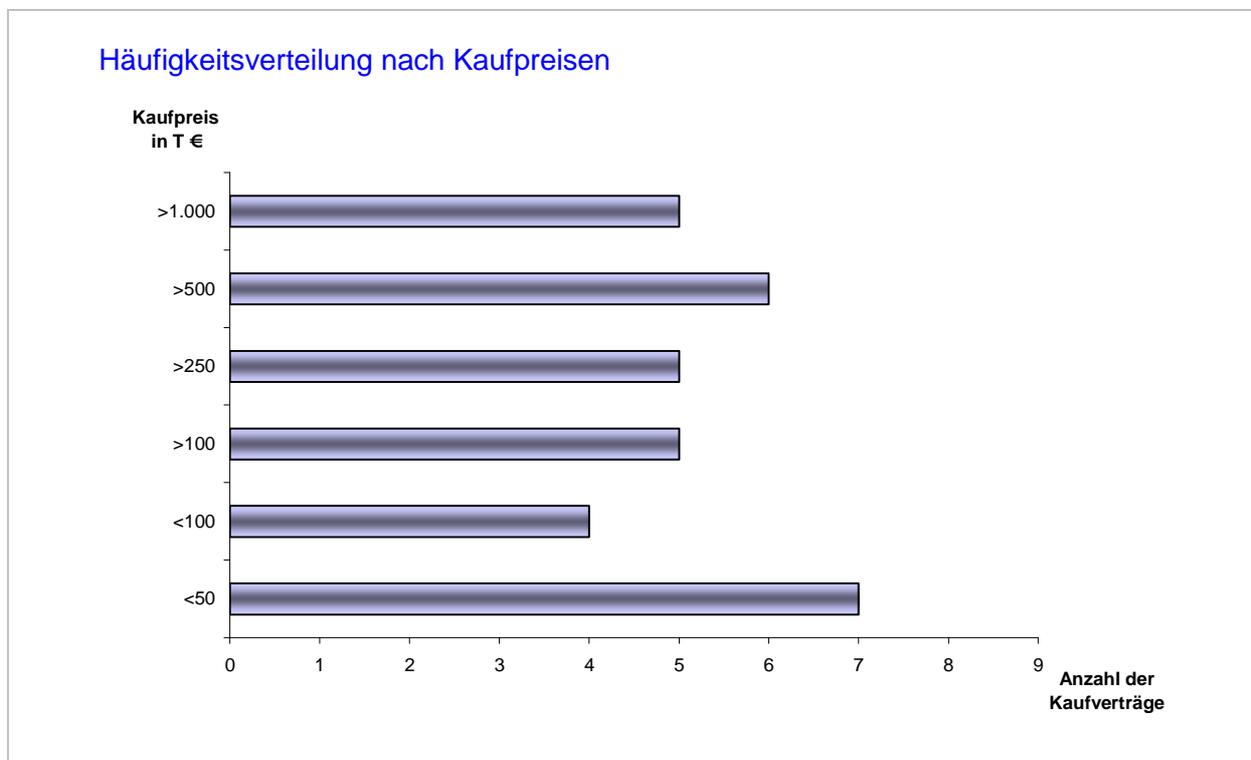
Dazu gehören im Wesentlichen Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude und Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss und Handelseinrichtungen, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist.

32 Veräußerungen konnten 2008 registriert werden.

Der Flächenumsatz ging um 60 % auf 7,8 ha und der Geldumsatz um 50 % auf rd. 20 Mio. € zurück.

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

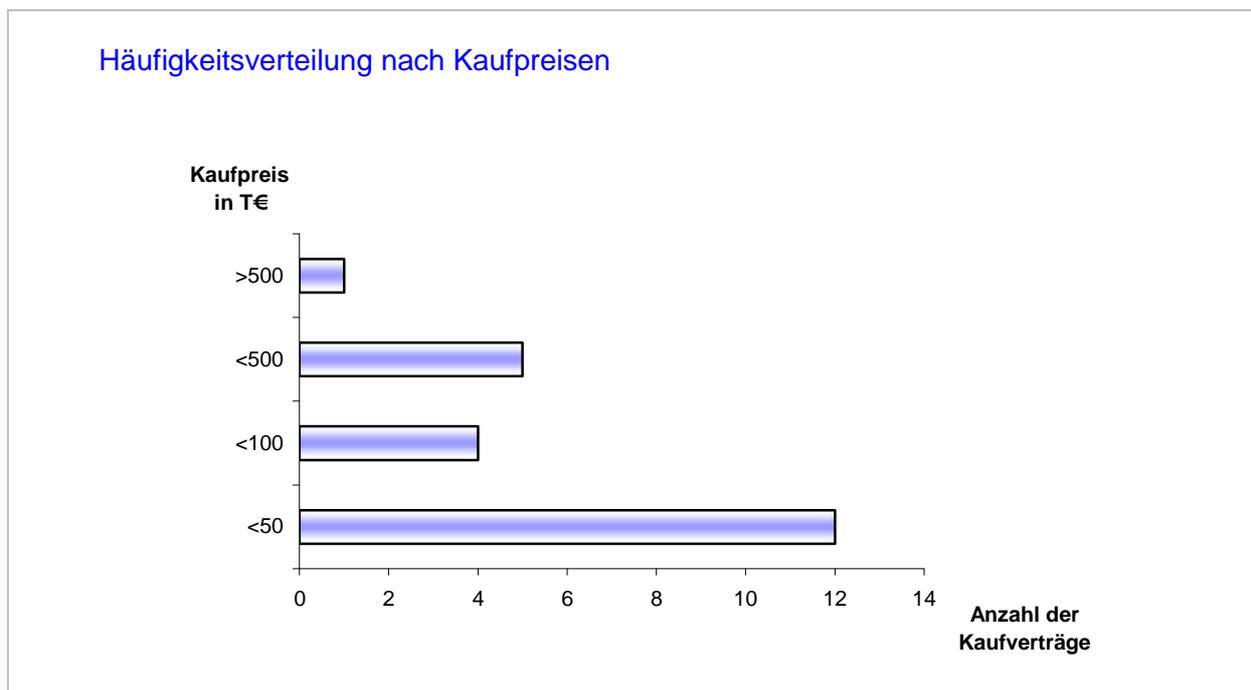
Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Lager- und Produktionsgebäude von Gewerbe und Industrie.

Im Jahr 2008 wurden 22 Kaufverträge registriert.

Der Flächenumsatz betrug 20,8 ha und der Geldumsatz rd. 2,7 Mio. €.

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 Objekte

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

Im Jahr 2008 wurden 10 Kaufverträge registriert (2007: 17 KV).

Der Flächenumsatz betrug 4,9 ha und der Geldumsatz 1 Mio. €.

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

9. Bodenrichtwerte

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 für die Marktteilnehmer keine bindende Wirkung.

Der Gutachterausschuss hat am 23.01.2009 in Auswertung der Kaufpreissammlung gemäß Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29.02.2000 (§11 Abs. 1) **100 Bodenrichtwerte** für baureifes Land für die Stadt Frankfurt (Oder) beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, baureifes Land ermittelt und 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 folgenden 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 Auszug Seite 55).

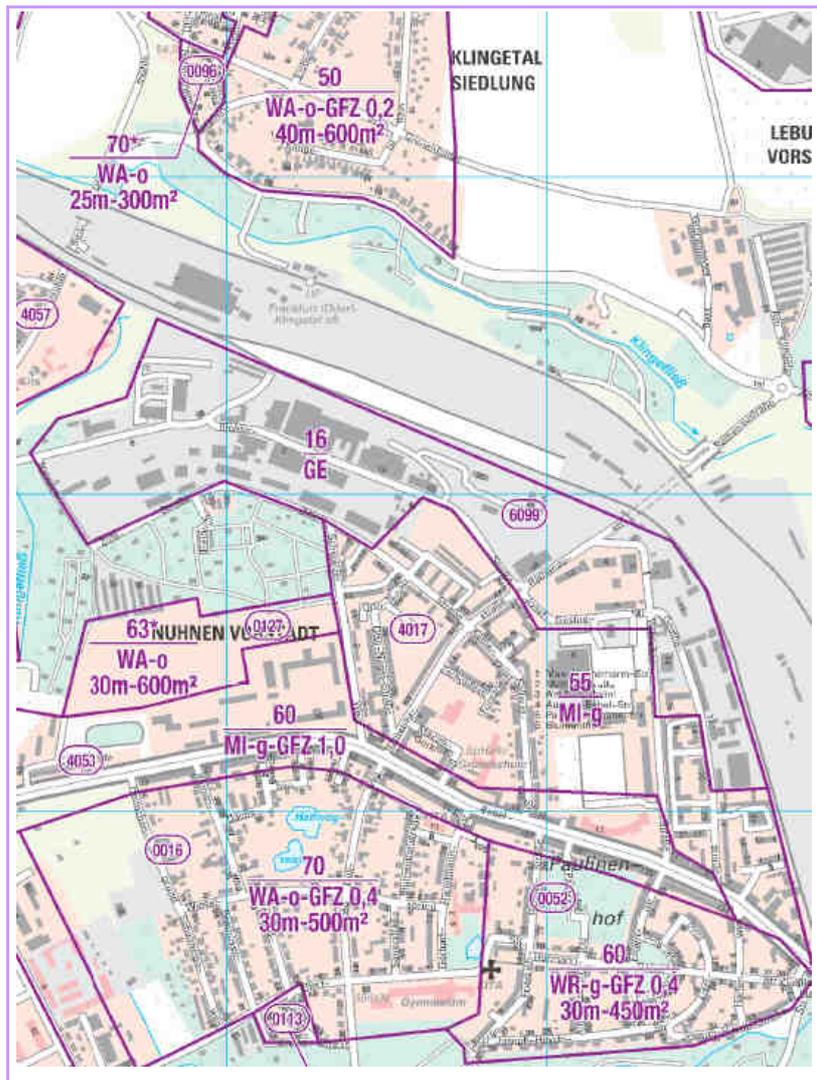
Die Bodenrichtwertkarte ist bei der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 30,00 € erhältlich.

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 01.01.2009



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 Ortsteile, neue Wohngebiete und das Stadtgebiet angemessen. (Zahlenangaben in €/m²)

Stadtgebiet	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau (ohne Gewerbeanteil)			gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadtgebiet	70	50	40	110	85	50	40 *	20	10
neue Wohngebiete	80 *	65 *	40 *						
Ortsteile	50	34	25						

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG)

9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung von 2000 – 2009

In der Bodenrichtwertsitzung am 23.01.2009 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009 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 – 2009 in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.

Das gesamte Stadtgebiet ist lagemäßig in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

- inneres Stadtgebiet
- Stadtrandlagen
- Ortsteile
- Gewerbegebiete

In jeder Bodenpreiskategorie wurde der Index über Bodenrichtwerte abgeleitet.

Als Basisjahr wurde das Jahr 2005 mit 100 % festgelegt.

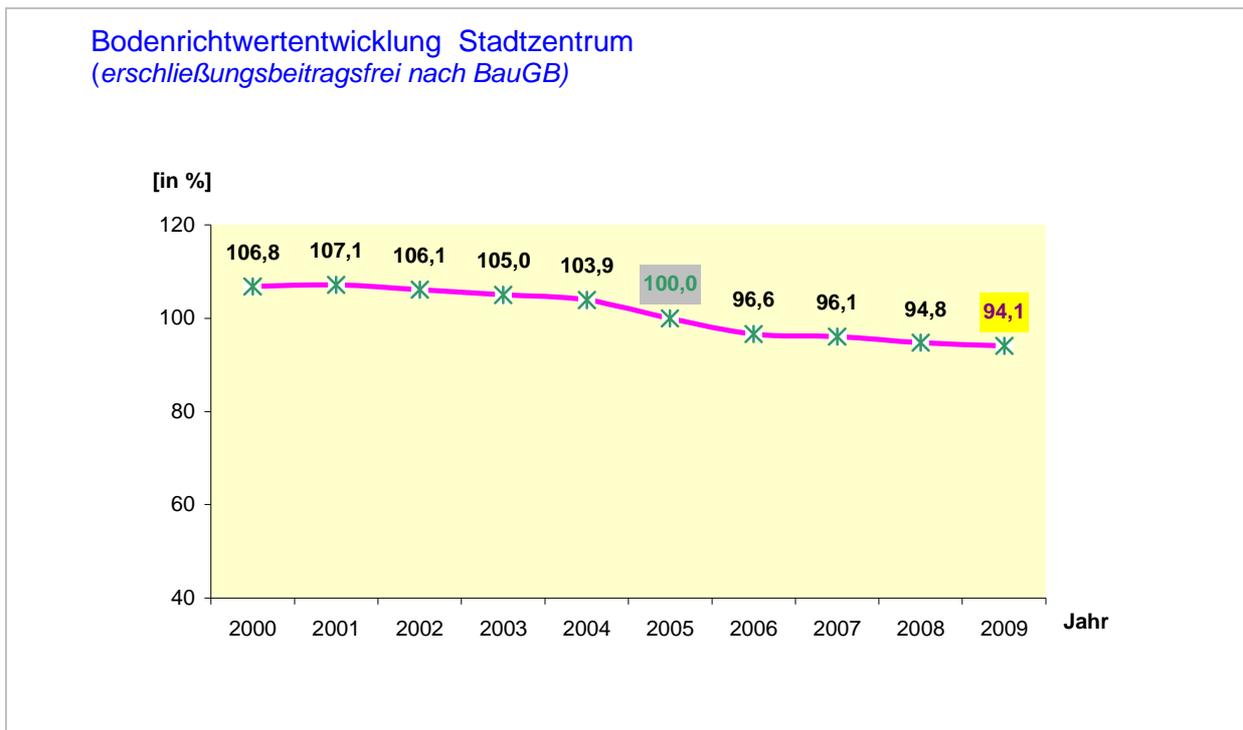
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2000 existieren, berücksichtigt.

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.

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

Zum inneren Stadtgebiet gehören 16 Bodenrichtwertzonen. Der Bodenrichtwert ist in zwei Zonen zurückgegangen, wodurch der Index um 0,7 Prozentpunkte sank.



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.

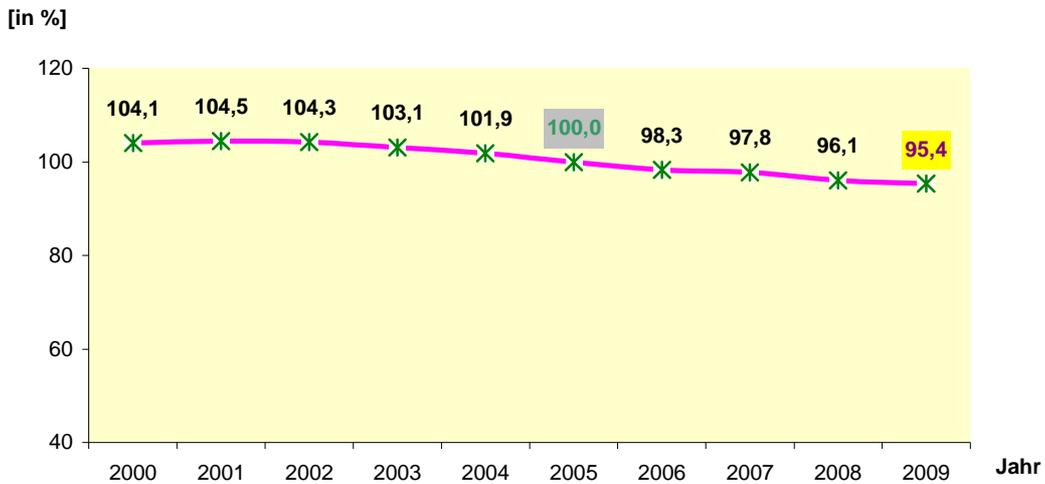
Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.

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.

In drei Zonen war ein Rückgang des Bodenrichtwerts festgestellt worden, wodurch der Index um 0,7 Prozentpunkte sank (siehe Abb. 35)

Bodenrichtwertentwicklung Stadtrandlagen
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG)



Entwicklung der Ortsteile

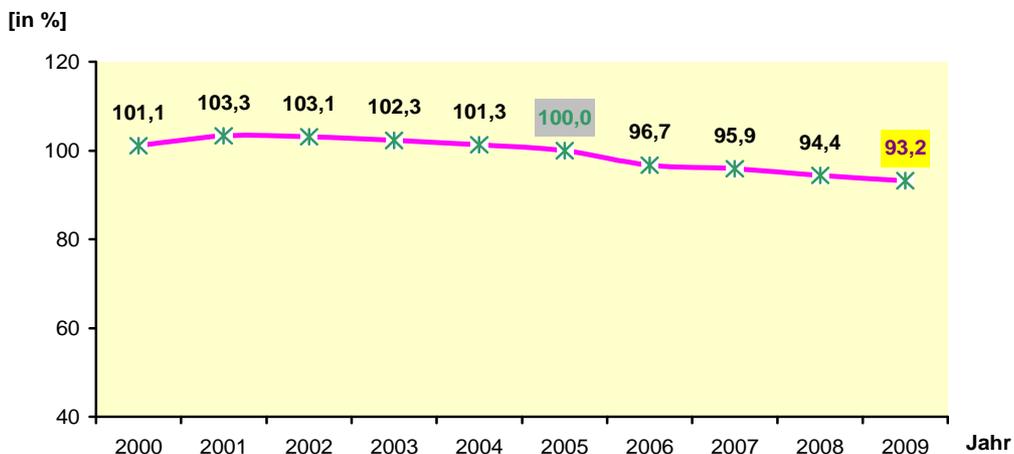
In diesem Bereich sind alle Dorfgebiete (MD), kleine (allgemeine) Wohngebiete (WA), kleine Mischgebiete (MI) und Kleinsiedlungsgebiete (WS) zusammengefasst.

Insgesamt zählen zu den Ortsteilen 24 Bodenrichtwertzonen. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen.

17 Zonen sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und 7 Bodenrichtwertzonen sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.

In sechs Zonen sanken die Bodenrichtwerte und damit der Index um 1,2 %.

Bodenrichtwertentwicklung Ortsteile
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG)



Entwicklung der Gewerbegebiete

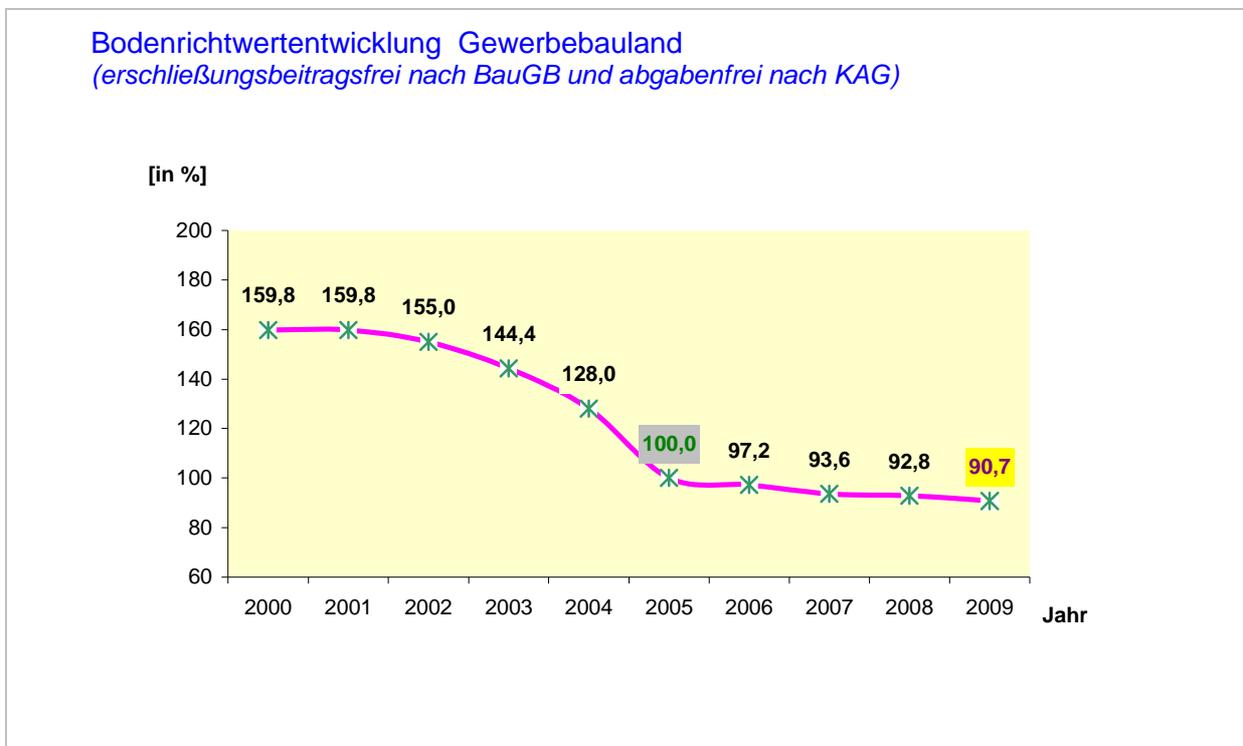
Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Gewerbegebieten ist in der folgenden Grafik dargestellt.

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.

In zwei Zonen gingen die Bodenrichtwerte zurück. Der durchschnittliche Index sank dadurch um 2,1 %.



9.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

Er ist mit 0,32 €/m² auf der aktuellen Bodenrichtwertkarte ausgewiesen (Stichtag 01.01.2009).

0,32
A-(21-47)

0,32	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.

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.

9.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen be-schlossen.

Er ist mit 0,25 €/m² auf der aktuellen Bodenrichtwertkarte ausgewiesen (Stichtag 01.01.2009).

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 37.

10. Nutzungsentgelte / Mieten

10.1 Nutzungsentgelte

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

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

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

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

10.2 Mieten

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

Quelle: Gewerbemietspiegel der IHK Ostbrandenburg (Stand Januar 2008)

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und 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:

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

Zur Vorbereitung und Unterstützung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg bei den Kataster- und Vermessungsämtern angesiedelt.

Die in der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt in der Stadt Frankfurt (Oder).

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 01.01.2009 wurden die Mitglieder des Gutachterausschusses neu bestellt. Seit diesem Zeitpunkt gehören dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Frankfurt (Oder) folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:	Herr Steffen Prüfer
stellv. Vorsitzende und ehrenamtliches Mitglied:	Herr Lothar Neef Herr Michael Schreiber
ehrenamtliche Gutachter:	Herr Adolf Lück Frau Kerstin Dobrick Frau Gabriele Nowak Herr Lothar Kranz Herr Wolfgang Wiesner Herr Stephan Bergweiler Herr Hans-Jürgen Erdmann Herr Detlef Richter
ehrenamtliche Gutachter (Finanzamt):	Herr Klaus-Dieter Kluge Frau Doris Ryll

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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:

- Erstattung von Gutachten in den Fällen des § 23 der Gutachterausschussverordnung
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts des Landes Brandenburg
- Erarbeitung von landesweiten Übersichten, Analysen und Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung

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.

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

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) 202759	(03546) 201264
3.	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	(03535) 462706	(03535) 462730
4.	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4036181	(03321) 40336181
5.	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 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) 62492	(033971) 71047
10.	Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	(03328) 318311	(03328) 318315
11.	Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Postfach 100136 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49912215	(0355) 49912111
13.	Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6084201	(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