

Grundstücksmarktbericht 2009



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) Marktplatz mit Rathaus (Markttreiben)

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
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Sanierungs- und Entwicklungsgebiete	11
3.3	Stadtumbaugebiete	12
4.	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.1.1	Übersicht der Vertragseingänge nach Teilmärkten	14
4.1.2	Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten	15
4.2	Geldumsatz	17
4.3	Flächenumsatz	19
4.4	Zwangsversteigerungen	21
4.5	Halbjahresumsätze	22
5.	Bauland	23
5.1	Allgemeines	23
5.2	Individueller Wohnungsbau	26
5.2.1	Preisniveau	26
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.3	Geschosswohnungsbau	29
5.3.1	Preisniveau	29
5.4	Gewerbliche Bauflächen	29
5.4.1	Preisniveau	29
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
5.6	Sonstiges Bauland	29
5.7	Erbbaurechte	30
5.8	Zukäufe	30
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32
6.1	Allgemeines	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	32
6.2.1	Preisniveau	32
6.2.2	Preisentwicklung	33
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	34
6.3.1	Preisniveau	34
6.3.2	Preisentwicklung	34
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	35

8.	Bebaute Grundstücke	36
8.1	Allgemeines	36
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
8.2.1	Preisniveau	38
8.2.2	Preisentwicklung	39
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	40
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	41
8.3.1	Preisniveau	41
8.3.2	Preisentwicklung	42
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	43
8.4	Wohnungseigentum	44
8.4.1	Preisniveau	44
8.5	Teileigentum	46
8.6	Mehrfamilienhäuser	47
8.6.1	Preisniveau	47
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	48
8.6.3	Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	48
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	49
8.7.1	Preisniveau	49
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	50
8.8.1	Preisniveau	50
8.9	Sonstige bebaute Objekte	50
9.	Bodenrichtwerte	51
9.1	Gesetzlicher Auftrag	51
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	52
9.2.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	53
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung von 2000 – 2010	53
9.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	57
9.4	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	57
10.	Nutzungsentgelte / Mieten	58
10.1	Nutzungsentgelte	58
10.2	Mieten	58
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	59
11.1	Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt	59
11.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	61
Anhang		62
	Erläuterung der Grundstücksarten (Teilmärkte)	62
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg	63

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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 beurkundenden Stellen.

2009 wurden 469 Kaufverträge zugeleitet, wovon 452 für die Kaufpreissammlung (davon 3 Erbbaurechtsverträge und 22 Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren) ausgewertet werden konnten.

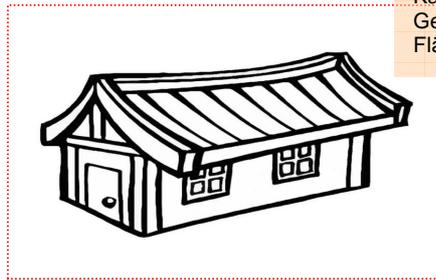
17 Verträge konnten für die Kaufpreissammlung nicht berücksichtigt werden, da kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorlag.

im Grundstücksmarktbericht finden Sie u.a.



Umsatzentwicklung (ab Seite 13)

Kauffallzahl: gleich bleibend
Geld: Rückgang
Fläche: Anstieg



bebaute Grundstücke
(ab Seite 36 ff)

Kauffallzahl: Rückgang
Geld: Rückgang
Fläche: Rückgang



unbebaute Grundstücke
(incl. Bauerwartungs- und Rohbauland)

Kauffallzahl: konstant
Geld: gestiegene Umsätze
Fläche: gestiegene Umsätze

Wohn-/ Teileigentum (ab Seite 44)

Kauffallzahl: leichter Anstieg
Geld: gestiegene Umsätze
stabiles Preisniveau



Ackerfläche (ab Seite 32 bzw. 57)

Kauffallzahl: leichter Anstieg
Geld: starker Anstieg
Fläche: Verdoppelung des Umsatzes
konstantes Preisniveau

Waldfläche (Seite 34 und 57)

stabiles Preisniveau



Zwangsversteigerungen

leichter Rückgang gegenüber
2008 Seite 21

Stadtbau

Rückbau von insgesamt
7.213 Wohneinheiten



Gewerbeflächen

stabiles Bodenrichtwertniveau
bei einem Überangebot an
Flächen

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 2009.

Mit Hilfe des Datenverarbeitungssystems „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“ wurden aus den Kaufverträgen die Informationen über den Grundstücksmarkt des Jahres 2009 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.

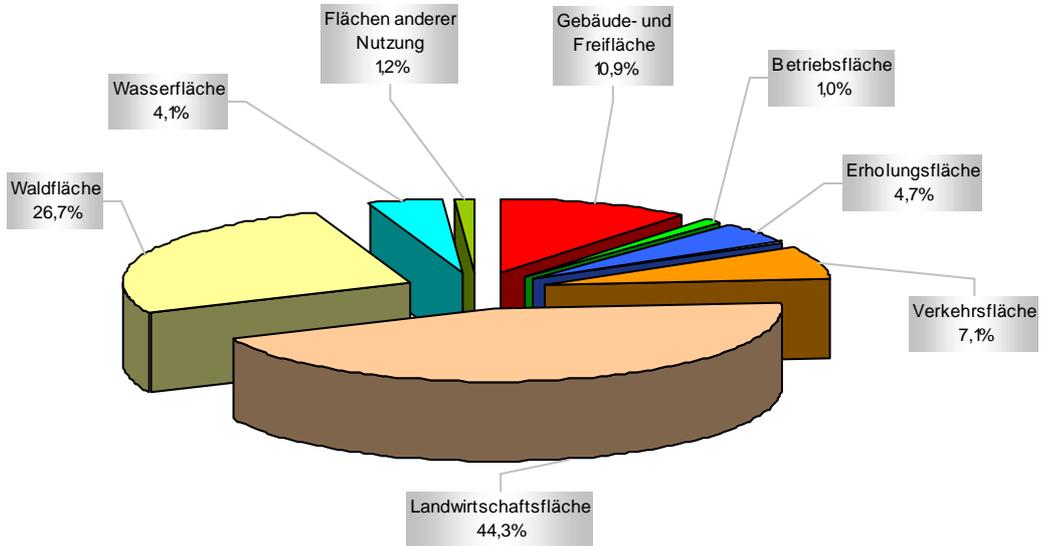
Die Städte Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt werden als einer von 15 regionalen Wachstumskernen durch das Land Brandenburg gefördert.

Frankfurt (Oder) heute

- Standort von Bundes- und Landesbehörden
- Sitz des Landgerichts und anderer Justizbehörden
- Sitz der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer
- Sitz der Europauniversität Viadrina, mit 6.194 Studenten (Stand 30.10.2009) aus rd. 80 Nationen (Ausländeranteil ca. 24 %)
- regionales Messe- und Kongresszentrum
- das IHP (Institut für innovative Halbleiterphysik) im „Technologiepark Ostbrandenburg“ als wichtiger Technologieträger für Halbleitertechnologie
- Sitz des Staatsorchesters Brandenburg
- Sport – Bundesleistungszentrum und Olympiastützpunkt

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:	59.887	(Stand 31.12.2009)
Bevölkerungsdichte:	405	Einwohner/ km ²

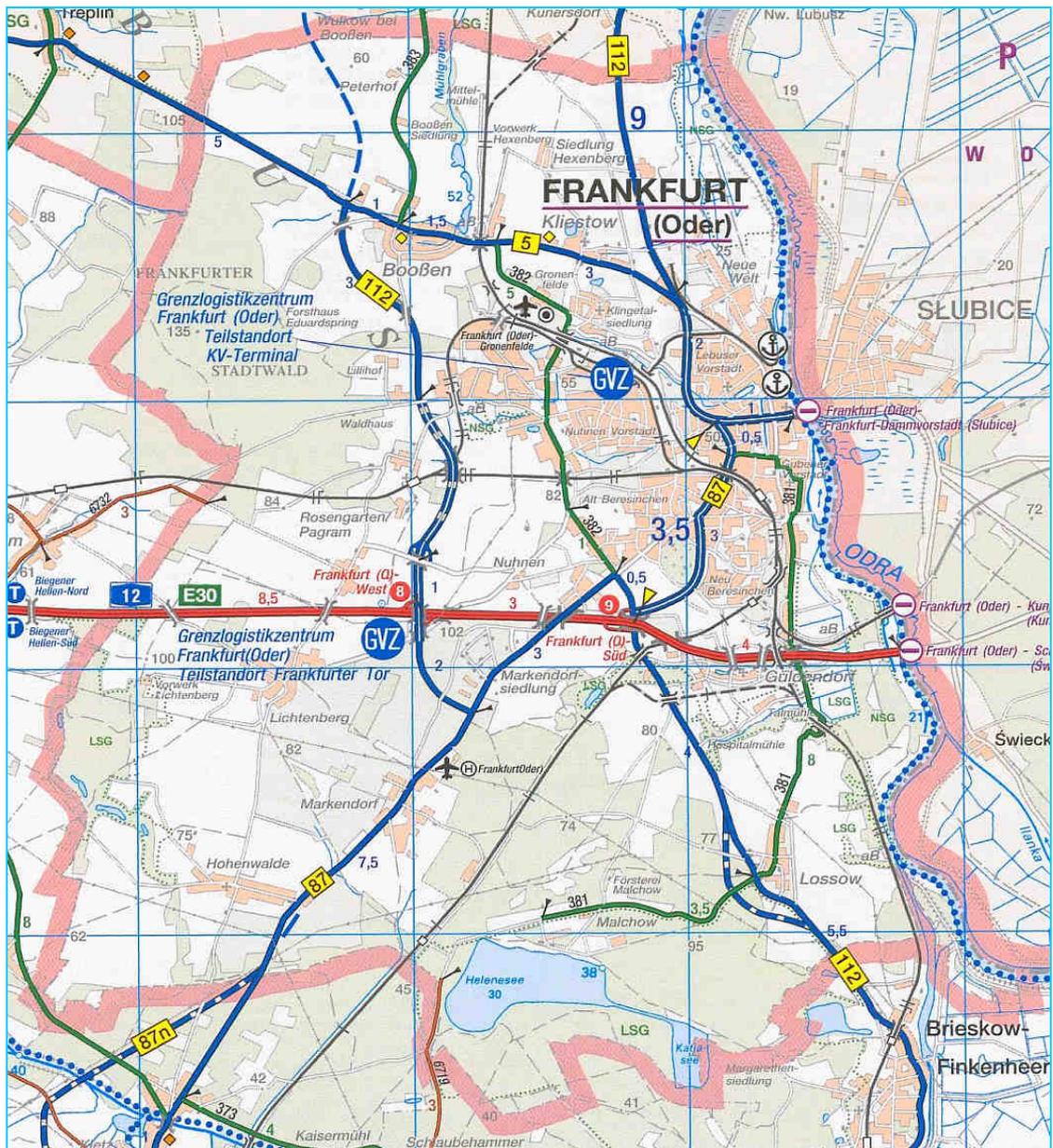
Verkehrsverbindungen

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

Binnenwasserstraße: Anlegestelle an der Oder

Öffentliche Nahverkehrsmittel: Straßenbahn, Bus



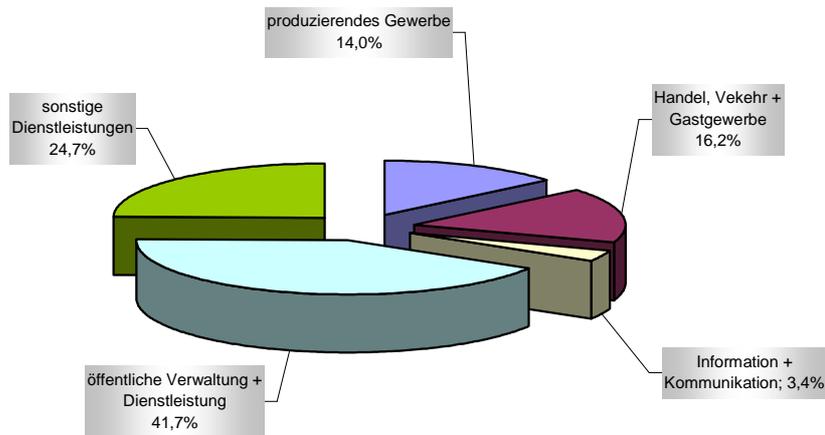
Beschäftigte in der Wirtschaft in Frankfurt (Oder)

(Quelle: Kommunalstatistik Stadt Frankfurt (Oder))

Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (einschließlich Einpendler):

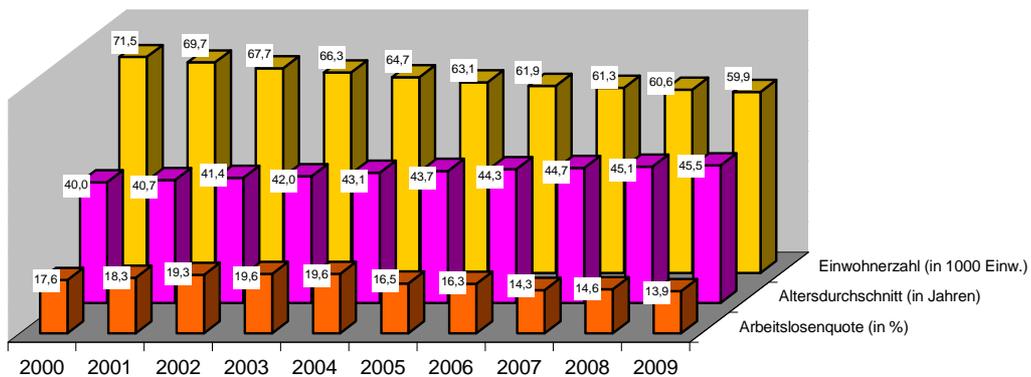
- 27.748 Personen (2004)
- 26.719 Personen (2005)
- 26.406 Personen (2006)
- 28.004 Personen (2007)
- 27.985 Personen (2008)
- 28.066 Personen (2009)

Verteilung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (30.06.2008) (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)



(auswertbares Zahlenmaterial für 2009 liegt nicht vor)

Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsdaten



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.

Für diese Gebiete hat der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte für einen vorgegebenen Wertermittlungsstichtag ermittelt. Diese Werte werden in gesonderten Karten ausgewiesen.

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

Sanierungsgebiet „Altberesinchen“		
Wertermittlungsstichtag 12.02.2010		
	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		
Wertermittlungsstichtag 12.02.2010		
	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)“		
Wertermittlungsstichtag 12.02.2010		
	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

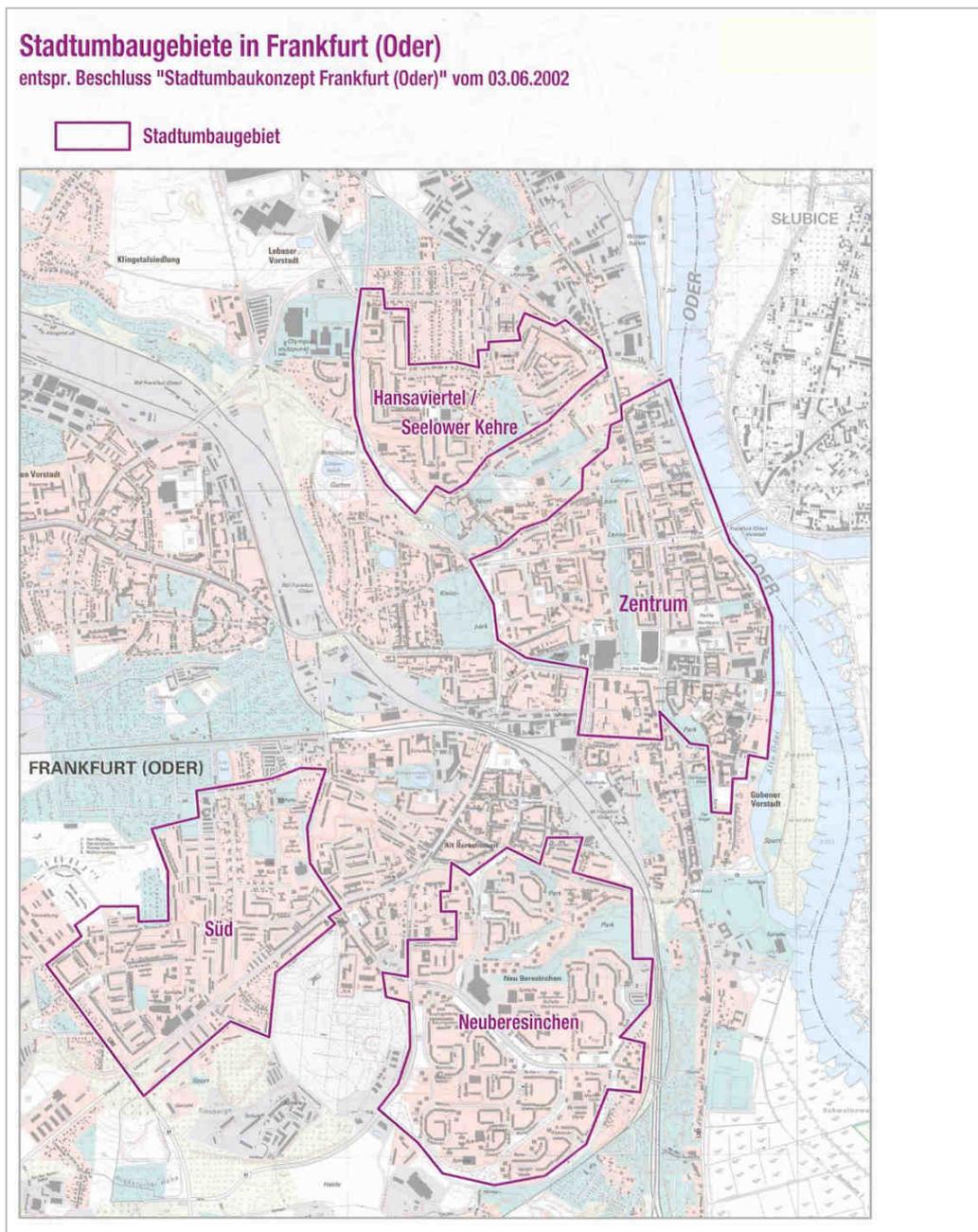
Entwicklungsgebiet „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“		
Wertermittlungsstichtag 01.01.1998		
	Entwicklungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Beschluss :	31.01.1997	14.04.1994
Veröffentlichung :	16.04.1997 (Amtsblatt Nr. 4)	25.05.1994 (Amtsblatt Nr. 5)
Größe :	ca. 13 ha	
Begrenzung :	Nord :	Logenstraße
	Ost :	Oderufer
	Süd :	südlich Lehmgasse und Steingasse
	West :	Paul – Feldner – Str. und westlich Gartenstraße

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 Neubesinchen wurde durch den Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert ermittelt, weil die planerischen Festsetzungen bisher nicht ausreichend gesichert sind.

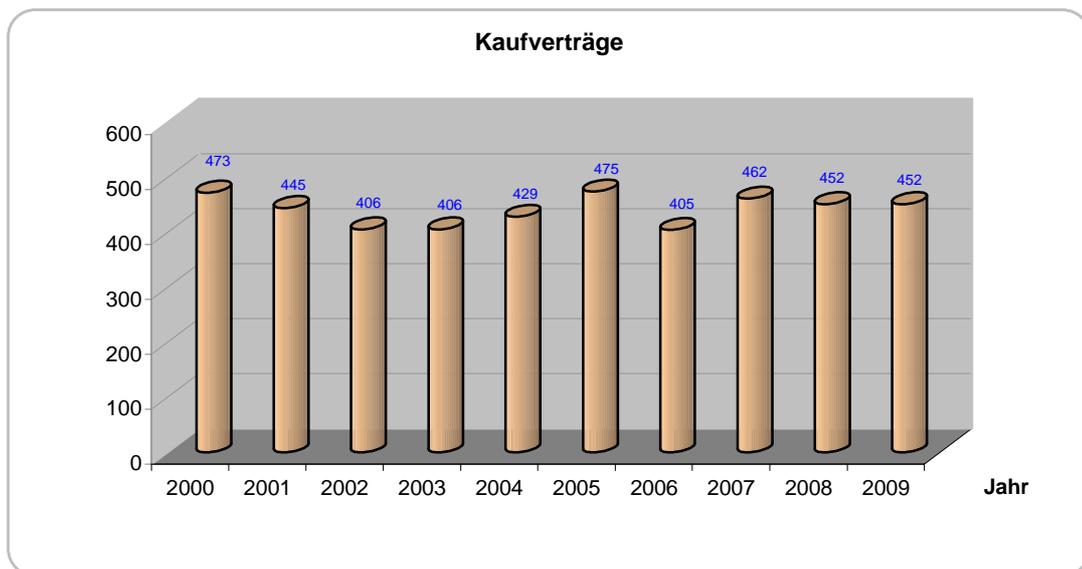


4. Übersicht über die Umsätze

Die unter den Punkten 4.1 – 4.3 dargestellten Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragsabschlüsse sowie der Geld- und Flächenumsätze auf dem Grundstücksmarkt für die Jahre 2000 - 2009.

4.1 Vertragsvorgänge

Jahr	Anzahl der Kaufverträge
2000	473
2001	445
2002	406
2003	406
2004	429
2005	475
2006	405
2007	462
2008	452
2009	452



4.1.1 Übersicht der Vertragseingänge nach Teilmärkten

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 452 Kaufverträge (davon 3 Erbbaurechtsverträge) ausgewertet. Der Grundstücksmarkt mit seinen definierten Teilmärkten (Erläuterung siehe Anhang) wird in folgender Übersicht abgebildet:

Gesamt: 452 Kaufverträge (davon 3 Erbbaurechtsverträge)				
ub 107 (1)				
baureifes Land 101 (1)	individueller Wohnungsbau 77 (1)	Mehrfamilienhaus 7	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 14	sonstige Nutzung 3
werdendes Bauland 6	individueller Wohnungsbau 2	Mehrfamilienhäuser 1	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 3	
bb 151 (2)				
Wohnen 103 (2)	freist. EFH u. ZFH /Reihenhäuser 66 (1)	Mehrfamilienhaus 37 (1)		
Gewerbe 37	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 16	Gewerbe- Industriebauten 13	sonstige Gewerbebauten 8	
Wochenendhaus 1				
Garagen 10				
ei 81				
	Neubau 62	sanierter Altbau 15	unsan. Altbau 3	teilsaniert 1
if 57				
	Ackernutzung 25 Nutzung f. Straßenbau 7	Wald 6 Wiese 4	begünst. Agrarland 2 Un-/ Geringsland 8	Sonstiges 5
gf 3				
	Straßen 2	Grünfläche 1		
sf 53				
	Hausgärten 31	Erholungsgrundstück 5 Dauerkleingarten 1	private Wege 8 private Grünfläche 4	besondere Funktion 4

() Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an

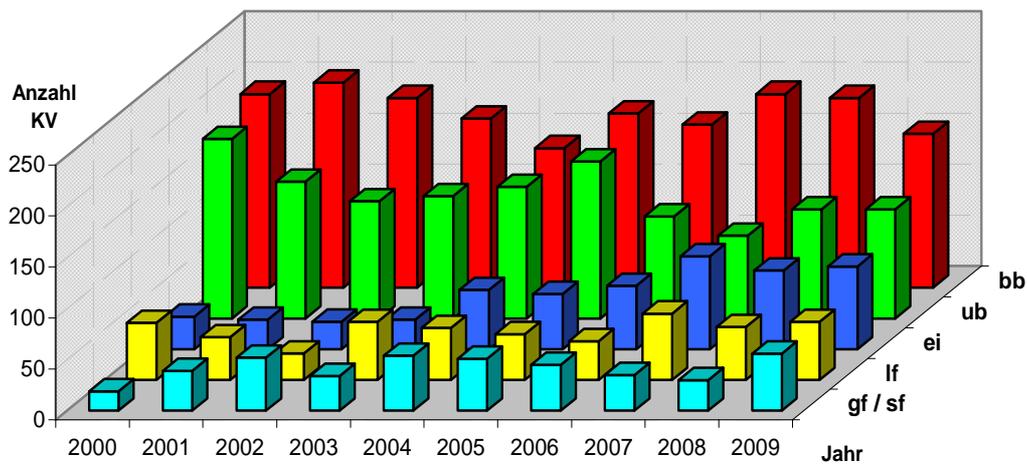
4.1.2 Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten

Die Gliederung aller im Jahr 2009 ausgewerteten Kaufverträge in entsprechende Teilmärkte ergibt folgende Gesamtübersicht ab 2000.

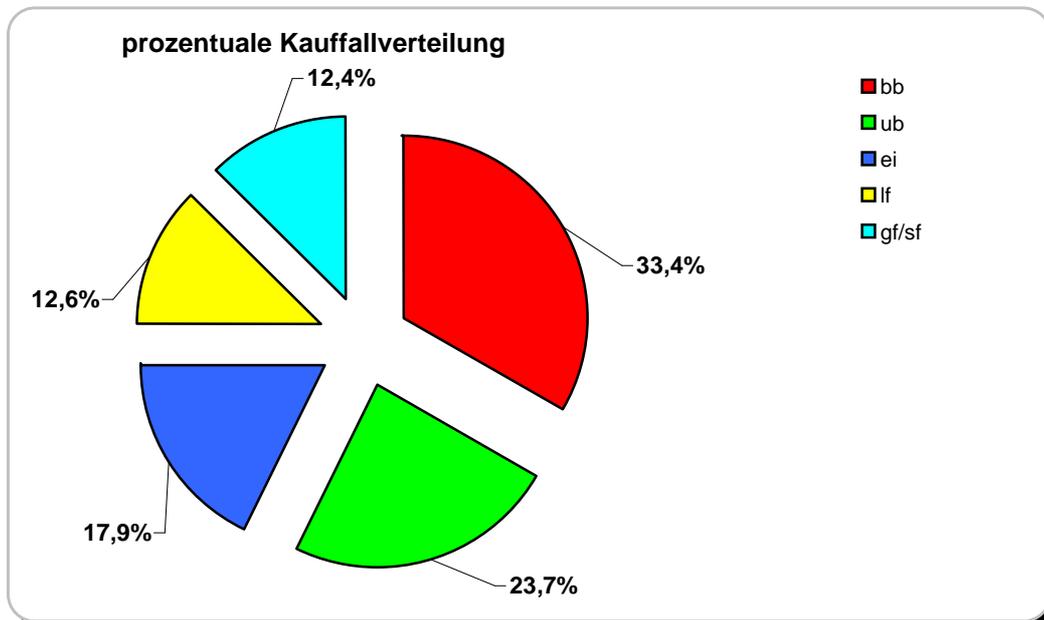
(einschließlich Erbbaurechtsverträge und werdendes Bauland)

Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
bb	190	201	186	166	137	171	160	190	186	151
ub	176	134	115	120	129	154	100	81	107	107
ei	32	29	27	29	58	54	62	91	77	81
lf	56	42	26	57	51	45	38	65	52	57
gf / sf	19	39	52	34	54	51	45	35	30	56
gesamt	473	445	406	406	429	475	405	462	452	452



Das folgende Kreisdiagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2009 nach den Grundstücksarten dar.



Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2008 folgende Veränderungen:

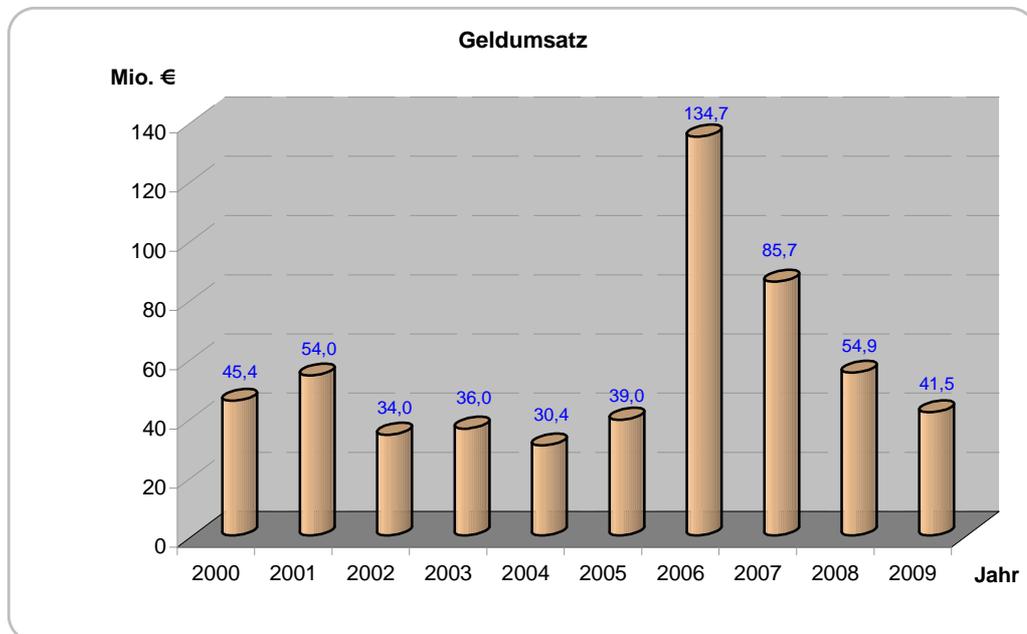
	Prozent	Anzahl
bb :	– 19 %	– 35
ub :	0 %	0
ei :	+ 5 %	+ 4
lf :	+ 10 %	+ 5
gf/ sf :	+ 87 %	+ 26

Kauffallanzahl (gesamt) :	0 %	0
----------------------------------	------------	----------

4.2 Geldumsatz

Im folgenden Diagramm ist der Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarkts der Stadt Frankfurt (Oder) der Jahre 2000 – 2009 dargestellt.

Jahr	Geldumsatz (Mio. €)
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
2009	41,5



Geldumsatz nach Grundstücksarten

Folgende Übersicht stellt den Geldumsatz von 2000 bis 2009 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 €)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
bb	34,2	31,0	24,3	22,3	19,7	27,1	122,0	71,9	42,4	27,3
ub	7,2	14,5	6,2	7,7	3,4	4,8	5,2	3,3	3,7	4,4
ei	3,6	8,0	2,9	5,3	6,5	5,1	6,9	9,4	7,9	7,0
lf	0,1	0,3	0,4	0,6	0,6	1,9	0,5	0,9	0,7	2,3
gf / sf	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,5
gesamt	45,4	54,0	34,0	36,0	30,4	39,0	134,7	85,7	54,9	41,5

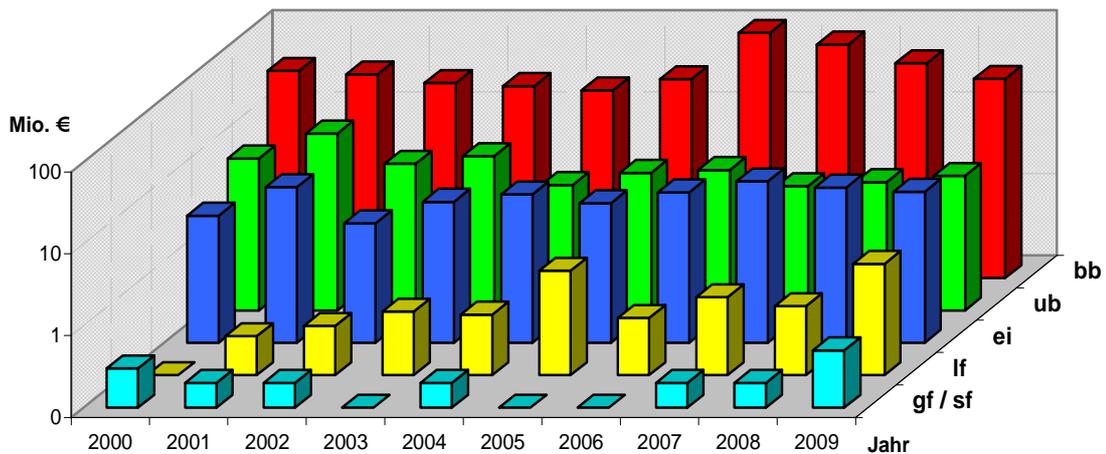


Diagramm logarithmisch

die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- bb: Rückgang ca. - 36 %
- ub: Zuwachs ca. + 19 %
- ei: Rückgang ca. - 11 %
- lf: Zuwachs ca. + 230 %
- gf/sf: Zuwachs ca. + 150 %

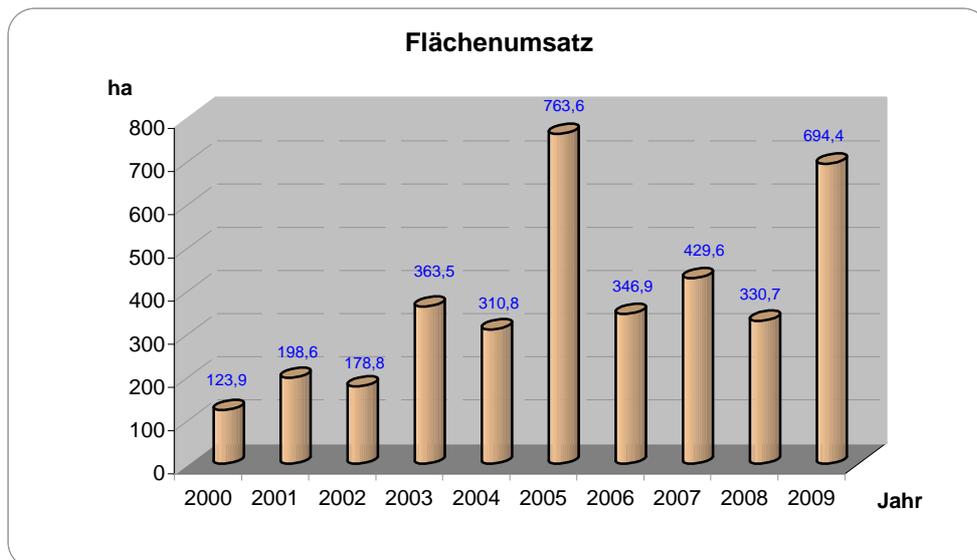
Geldumsatz (gesamt): Rückgang ca. - 24 %

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)
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
2009	694,4



Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Im Berichtszeitraum wurden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses von Frankfurt (Oder) rd. 694 ha Grundstücksfläche bezogen auf alle Grundstücksarten veräußert. Das sind rd. 4,7 % der Fläche des Stadtgebiets.

Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
lf	39,3	39,3	136,8	281,7	256,7	704,5	207,5	342,2	259,1	576,2
gf/sf	26,9	26,9	4,2	9,3	8,9	4,2	10,6	11,2	4,4	26,5
bb	37,5	37,5	23,5	44,5	33,6	30,0	109,4	58,1	47,8	39,8
ub	20,2	20,2	13,5	28,0	11,6	24,9	19,4	18,1	19,4	51,9
gesamt	123,9	123,9	178,0	363,5	310,8	763,6	346,9	429,6	330,7	694,4

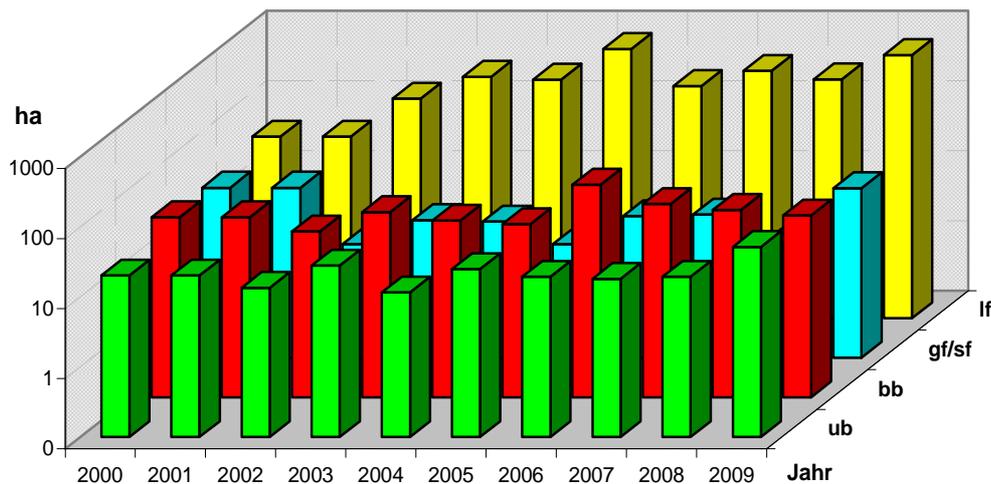


Diagramm logarithmisch

die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- lf: Zuwachs ca. +122 %
- gf/sf: Zuwachs ca. + 502 %
- bb: Rückgang ca. - 17 %
- ub: Zuwachs ca. + 169 %

Flächenumsatz (gesamt): Zuwachs ca. + 110 %

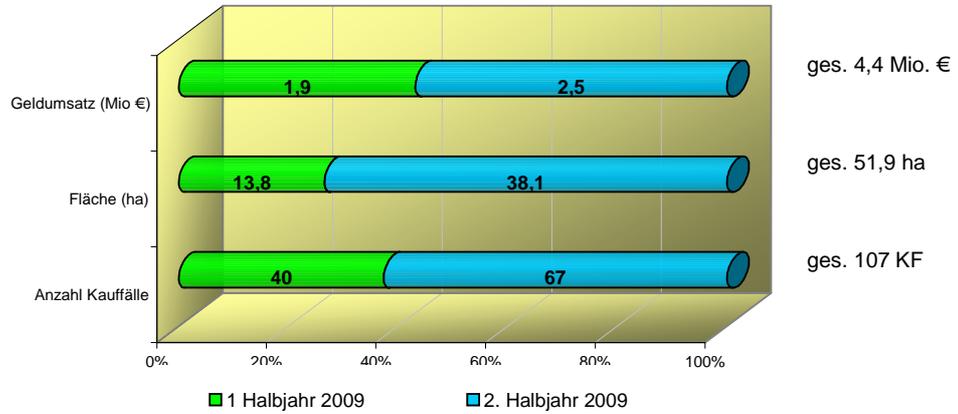
4.4 Zwangsversteigerungen

Aus der folgenden Tabelle ist das Verhältnis zwischen dem Zuschlagswert und dem ausgewiesenen Verkehrswert der ersteigerten Immobilie ersichtlich.

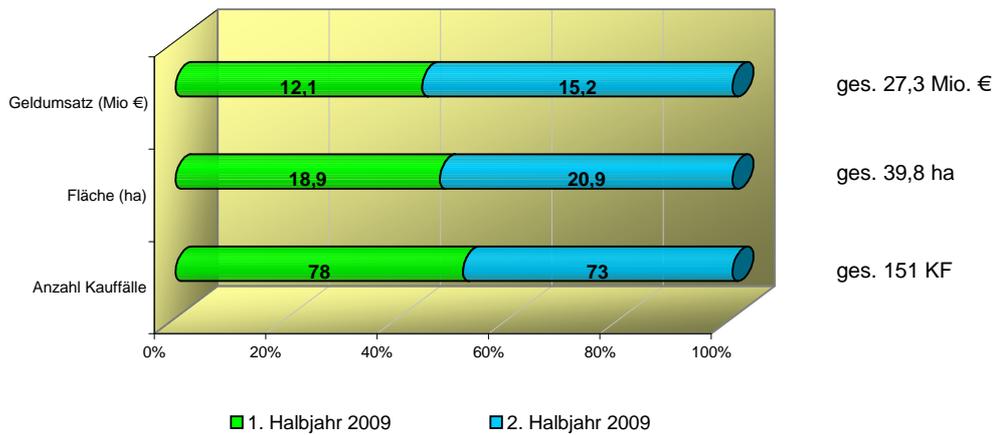
Jahr	Anzahl der Erwerbsfälle	Zuschlagswert / ausgewiesener Verkehrswert	
		Spanne	Mittelwert
2003	4	30 – 51 %	41 %
2004	5	1 – 50 %	22 %
2005	10 bebaute Grundstücke	5 – 85 %	56 %
	8 Eigentumswohnungen	2 – 40 %	11 %
2006	1 unbebautes Grundstück	57 %	57 %
	12 bebaute Grundstücke	1 – 76 %	50 %
	11 Eigentumswohnungen	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 %	
2009	11 bebaute Grundstücke	4 – 84 %	51 %
	10 Eigentumswohnungen	29 – 70 %	41 %
	1 unbebautes Grundstück	30 %	

4.5 Halbjahresumsätze

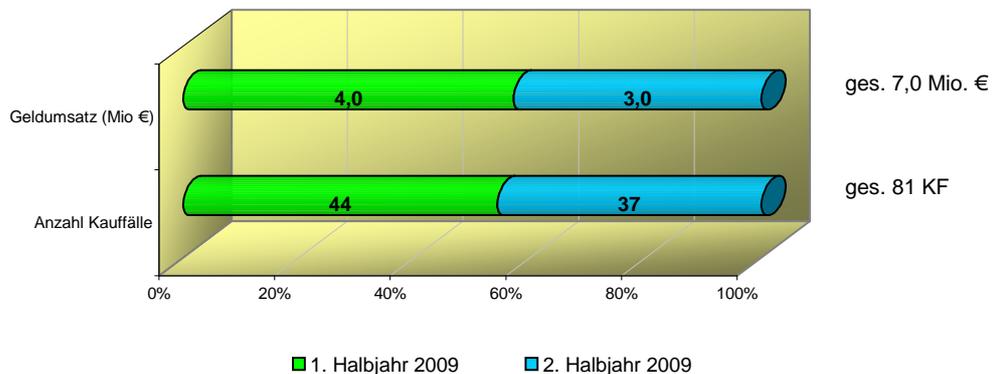
Umsätze unbebauter Grundstücke



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 2000 bis 2008 ergeben sich für den Berichtszeitraum folgende Umsatzzahlen für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
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
2009	100	2,70	8,70

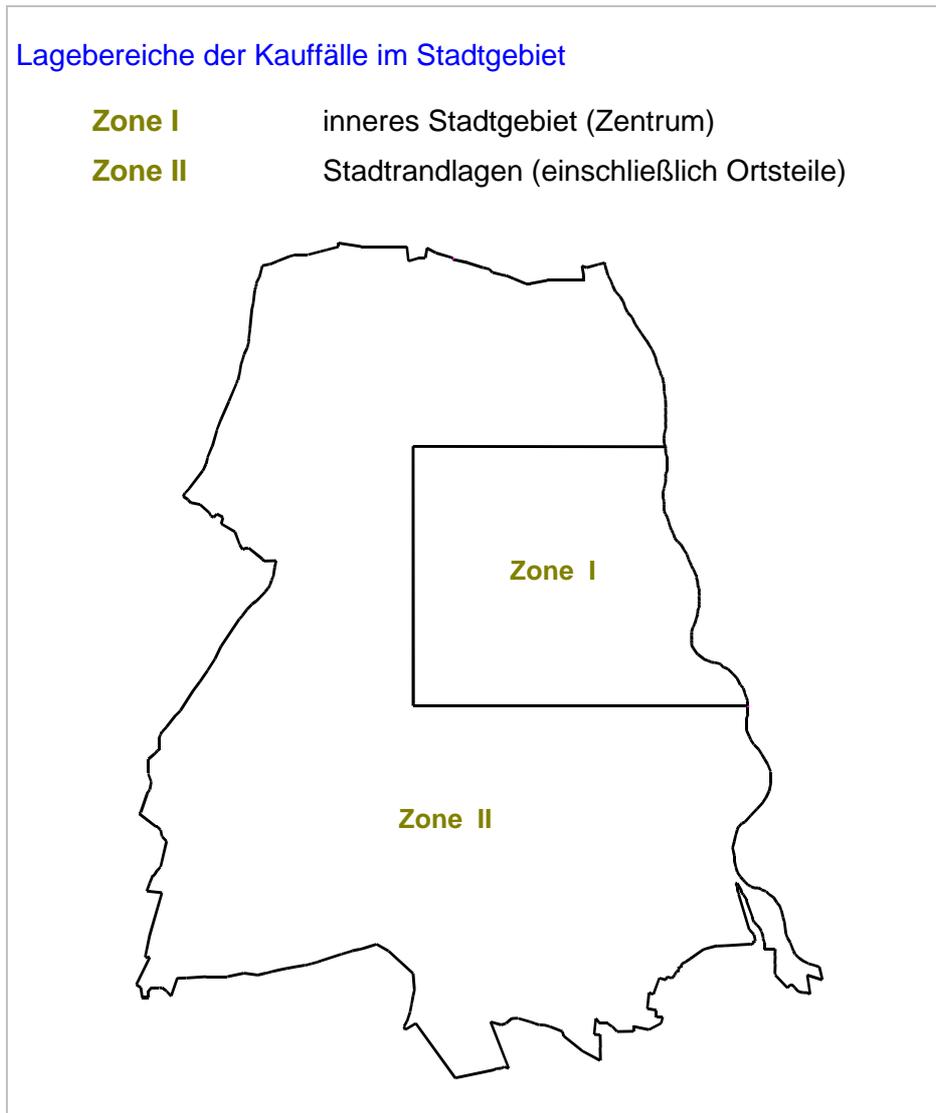
Gesamtübersicht 2009

Grundstücksart	Kauffälle	Mio. €	Fläche (ha)
- individuellen Wohnungsbau	76	1,64	4,12
- Mehrfamilienhäuser	7	0,55	1,01
- geschäftliche Nutzung	6	0,20	0,58
- gewerbliche Nutzung	8	0,28	2,84
- sonstige Nutzung	3	0,03	0,15
gesamt	100	2,70	8,70

Bauland (unbebaut) – Entwicklung der Vertragszahlen

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
indiv. Wohnungsbau	116	99	82	90	100	126	75	59	69	76
Mehrfamilienhäuser	13	13	12	6	6	5	3	5	10	7
geschäftliche Nutzung	4	1	3	4	6	2	3	4	7	6
gewerbliche Nutzung	9	16	7	14	7	12	13	7	12	8
sonstige Nutzung	2	1	3	0	6	0	3	2	2	3
gesamt	144	130	107	114	125	145	97	77	100	100

Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus lagemäßig nach zwei Regionstypen ausgewertet.



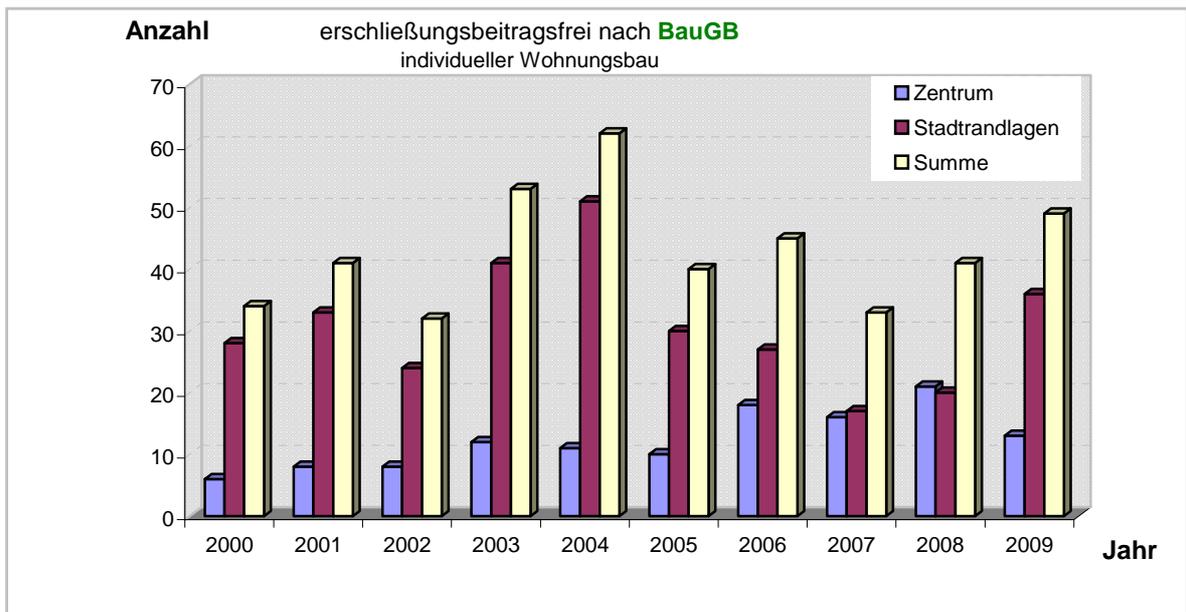
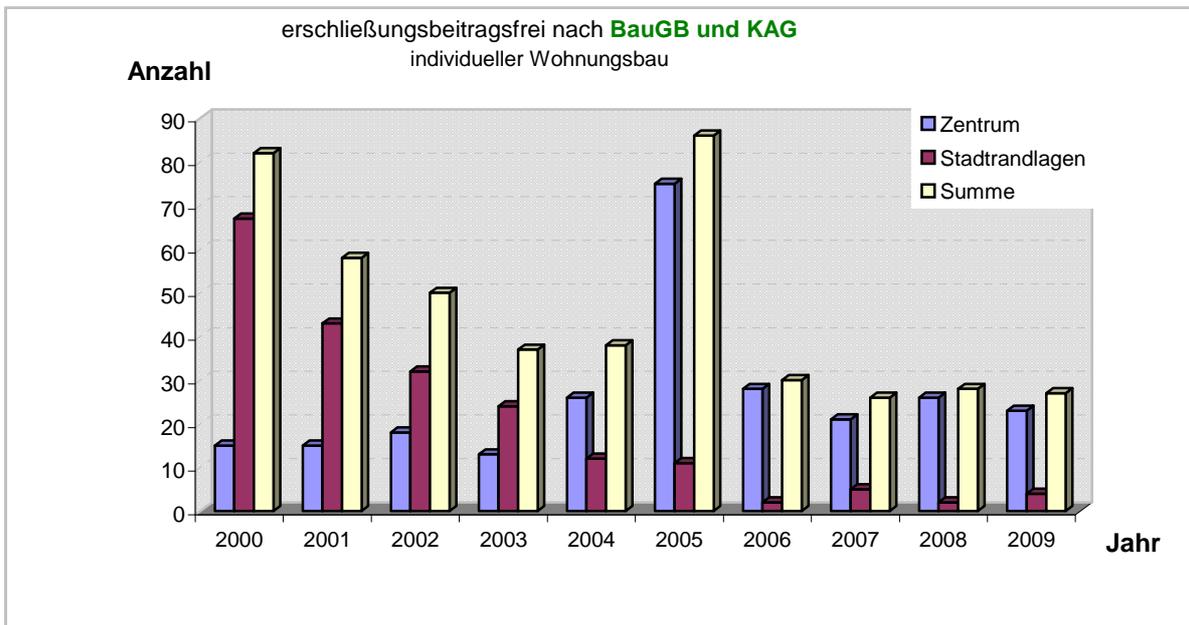
Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden in

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 2000 – 2009 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
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
2009	23	4	27	13	36	49



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 liegt auf Vorjahresniveau.

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

A ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

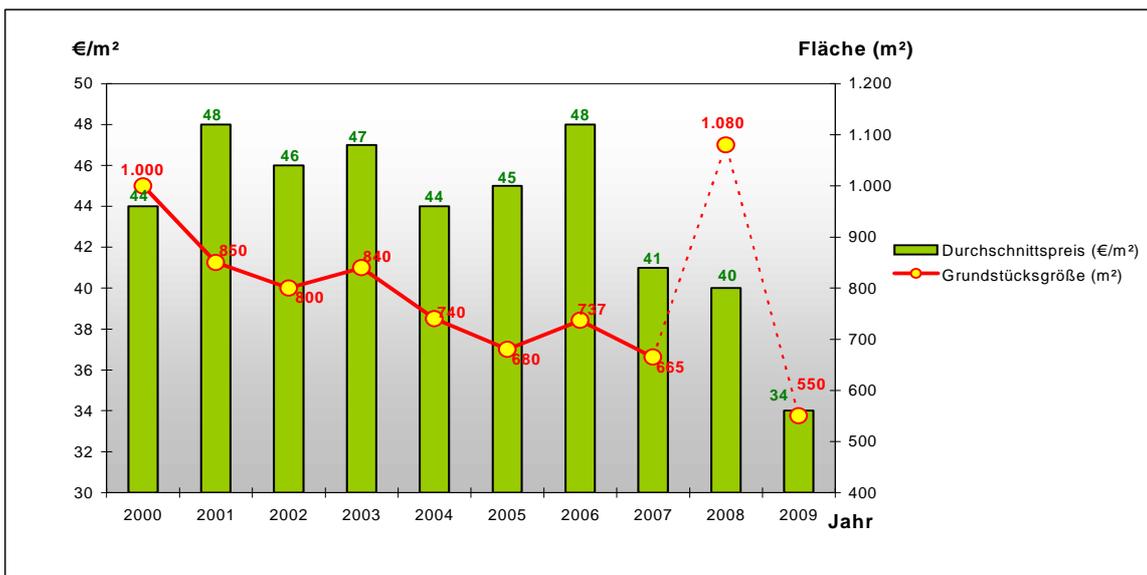
2009 wurden nur 3 ortsüblich erschlossene, selbstständig bebaubare Grundstücke veräußert. Sie haben einen geringeren m² - Preis als Grundstücke in den neuen, voll erschlossenen Wohngebieten. (siehe untere Grafik)

Es ergaben sich bei 3 auswertbaren Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter:

- Grundstücksfläche: 550 m²
- m²- Preis: 34 €/m²
- Kaufpreis: 18.700 €

Zu beachten ist hier, wie Vorjahr (2008), dass auf Grund der sehr geringen Kauffallzahl die Aussagekraft dieser Werte eingeschränkt ist.

Preisentwicklung der letzten Jahre



B ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG)

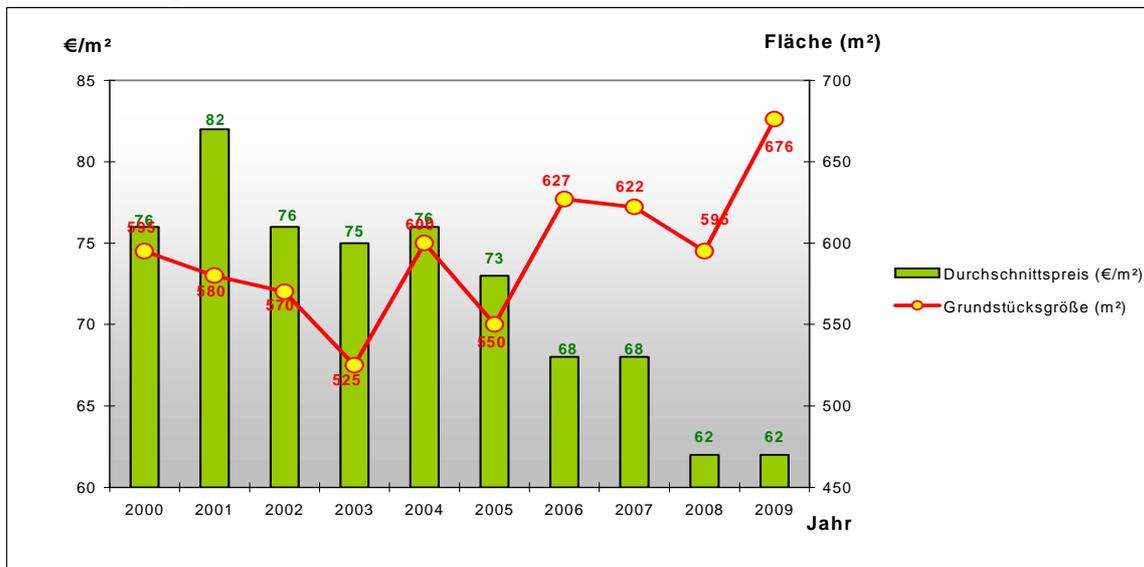
2009 wurden 24 derartige Grundstücke veräußert.

Es ergaben sich bei 20 ausgewerteten Kauffällen folgende durchschnittliche Parameter.

(Berücksichtigt wurden hier ausschließlich Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.)

- Grundstücksfläche: 676 m²
- Grundstückspreis: 62 €/m²
- Kaufpreis: 42.000 €

Preisentwicklung der letzten Jahre



Im Jahr 2009 wurden nur zwei Grundstücke zur Reihenhausbauung in innerstädtischer Lage mit deutlich höherem Preisniveau veräußert.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 220 m² und der Bodenpreis 127 €/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. Sanierungsgebiete), Verträge mit Erbbaurecht oder eine künftige Nutzung als Gemeinbedarf wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen.

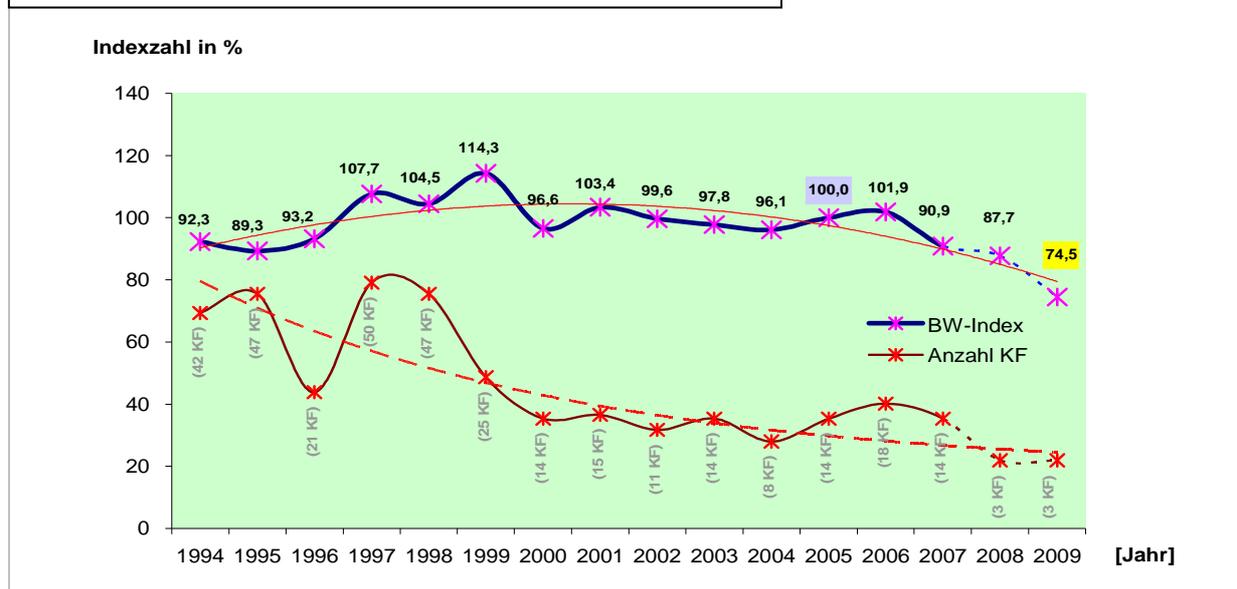
Insgesamt standen ab 1994 zur Auswertung 346 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Aus dem Jahr 2008 und 2009 flossen jeweils nur 3 Kauffälle ein, weshalb die Tendenz wegen statistischer Unsicherheit nur gepunktet dargestellt ist.

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

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

Die Spannweite der Bodenpreise je m² Grundstücksfläche 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 Bodenrichtwertindexes in vier Teilbereichen dargestellt (inneres Stadtgebiet, Stadtrandlagen, Ortsteile, Gewerbegebiete).

Als Basisjahr ist ebenfalls das Jahr 2005 mit 100 % festgelegt.

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

2009 konnten 7 Kauffälle registriert werden, wovon allein 6 Arrondierungskäufe waren. Ein Kauf betraf eine größere Fläche, veräußert zum Bodenrichtwert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

⇒ *produzierendes Gewerbe*

2009 wurden 8 Kaufverträge dieser Kategorie abgeschlossen.

Die Kaufpreise lagen zwischen 13 €/m² und 48 €/m² und die Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und rd. 16.000 m².

Der Gesamtumsatz betrug 278 T€ für insgesamt rd. 28.000 m².

⇒ *verkaufs- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe*

Im Jahr 2009 sind sechs Kaufverträge eingegangen. Die Bodenpreise lagen zwischen 23 €/m² und 184 €/m² und die Grundstücksgrößen zwischen 150 m² und 4.400 m².

Der Gesamtumsatz betrug 200 T€ für insgesamt rd. 6.000 m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2009 wurden sechs Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 43 ha und der Geldumsatz rd. 1,7 Mio. € betrug.

Nach Auswertung von 16 Kauffällen des Zeitraums 2005 – 2009 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	6	1 – 14	12
2 = qualifizierte Bauerwartung	-	-	-
3 = Rohbauland	10	21 – 68	45

- 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 2009 gingen drei Kauffälle für „sonstiges Bauland“ ein (Stellplatz, Garagengrundstück).

Es wurden 1.480 m² für rd. 30 T€ veräußert.

5.7 Erbbaurechte

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

den Erbbaurechtsverträgen des Zeitraumes von 2000 bis 2009 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 %

Im Jahr 2009 wurden drei Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, die sich in diese Zinsspanne einordnen.

5.8 Zukäufe

In den Jahren 2002 bis 2009 konnten 188 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.

2009 wurden 36 Zukäufe registriert, wovon 23 Kauffälle in die folgende Auswertung einfließen.

Das Preisspektrum für Zukäufe ist relativ weit gefächert.

Die Kaufpreise lagen bei 2 % 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 2009 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	
160	8	1.094	18	240	2	121	49

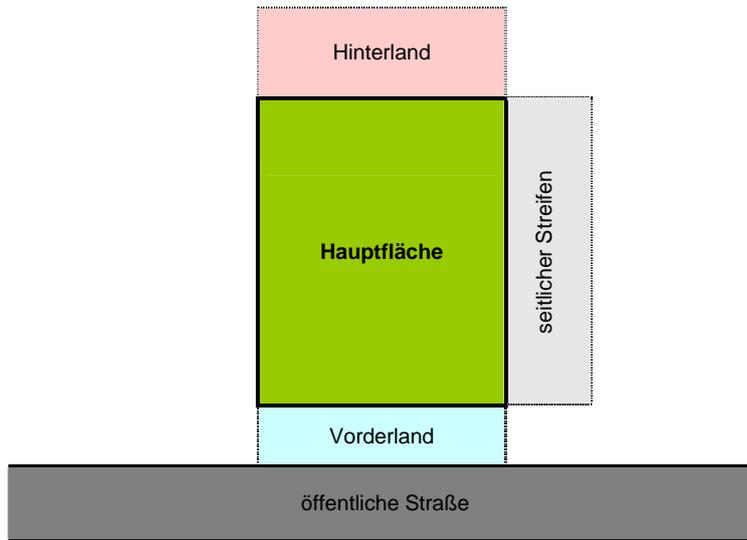
Diese Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden zusätzlich auf ihre Lage zur Hauptfläche hin untersucht.

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
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
61	17	736	18	240	5	107	46 %

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
49	10	1.073	18	185	10	121	51 %

Zukäufe von Vorderland

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
32	8	647	18	160	2	107	53 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden 57 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke registriert, was einem Zuwachs von rd. 10 % gegenüber 2008 bedeutet.

Der Flächenumsatz betrug ca. 576 ha, rd. 317 ha mehr als im Vorjahr.

Der Geldumsatz steigerte sich um 230 % auf rd. 2,3 Mio. €.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 51 Kaufverträge für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Davon wurden 9 Kaufverträge durch die öffentliche Hand zum Flächenerwerb, schwerpunktmäßig zum Zwecke des Verkehrswegebbaus und zur Schaffung von Ausgleichsflächen (Naturschutz), abgeschlossen.

Kaufpreisspannen 2009

Fläche der Landwirtschaft:		
reine Ackerlandflächen:	25 Kauffälle	0,14 €/m ² bis 0,61 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Ackerflächen	7 Kauffälle	0,32 €/m ² bis 1,16 €/m ²
Ausgleichsfläche	2 Kauffälle	0,77 €/m ² bis 1,50 €/m ²
begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)		
	2 Kauffälle	0,68 €/m ² bis 1,76 €/m ²
Sonstiges		
Wiese	4 Kauffälle	0,10 €/m ² bis 0,28 €/m ²
Un- / Geringstland	8 Kauffälle	0,04 €/m ² bis 0,20 €/m ²
Stallanlagen	1 Kauffall	1,70 €/m ²
Sonstiges	2 Kauffälle	k. A.

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 58)

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.
BRW 2010	0,32 €/m ²	k. A.

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 6 Kaufverträge für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert.

Der Baumbestand ist im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreisspannen 2009

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	6 Kauffälle	0,22 €/m ² bis 0,26 €/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 58)

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	
BRW 2010	0,25 €/m ²	

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2009 wurden 52 Kaufverträge für sonstige unbebaute Grundstücke registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet und flossen in die nachfolgende Übersicht mit ein.

Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2005 – 2009:

▪ hausnahes Gartenland				im Mittel
=> im Stadtgebiet	18 Kauffälle	3,50 €/m ² bis	11,30 €/m ²	5,70 €/m ²
=> Ortsteile	38 Kauffälle	1,00 €/m ² bis	7,40 €/m ²	3,00 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	5 Kauffälle	15,00 €/m ²		
▪ private Wegeflächen				
=> im Stadtgebiet	11 Kauffälle	0,70 €/m ² bis	10,40 €/m ²	
=> neue Wohnanlagen	29 Kauffälle	30,00 €/m ² bis	50,00 €/m ²	
▪ Erholungsgrundstücke				
	22 Kauffälle	3,30 €/m ² bis	18,00 €/m ²	
▪ Sonstiges				
=> 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	3 Kauffälle	0,90 €/m ² bis	1,50 €/m ²	
=> Friedhof (geplant)	1 Kauffall	3,00 €/m ²		
=> ehemalige Gleisanlagen	4 Kauffälle	0,15 €/m ² bis	1,10 €/m ²	
=> Freilagerflächen (Bauschutt)	3 Kauffälle	1,40 €/m ² bis	2,35 €/m ²	
=> Windenergieanlage	2 Kauffälle	2,60 €/m ² bis	5,45 €/m ²	

Gemeinbedarfsflächen

Bei Gemeinbedarfsflächen wurde kein wesentlicher Markt registriert.

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)
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
2009	149	26,93	39,65

Gesamtübersicht nach Grundstücksarten 2009 (ohne Erbbaurechte)

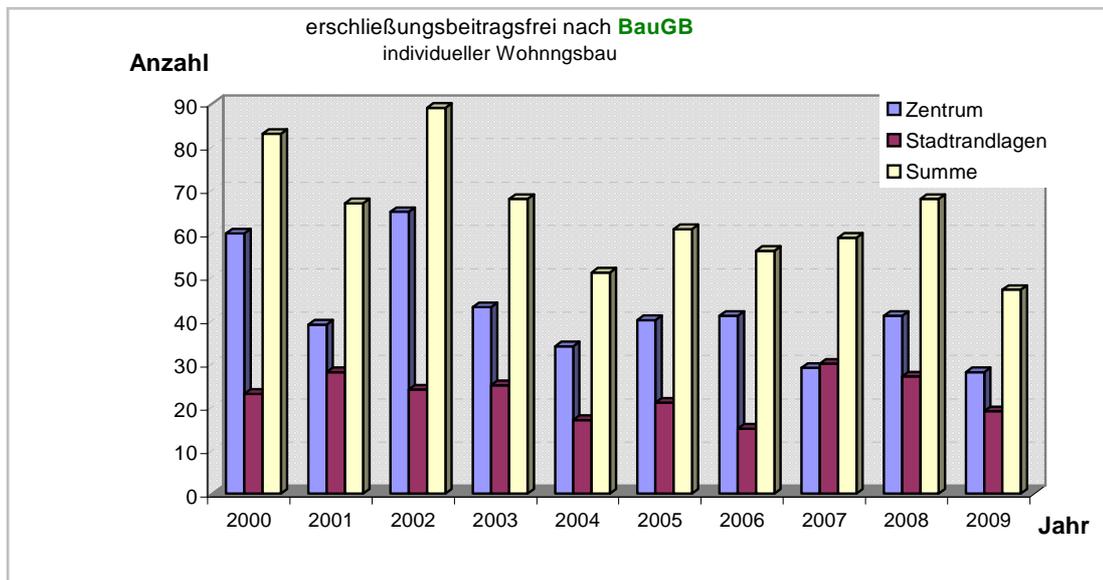
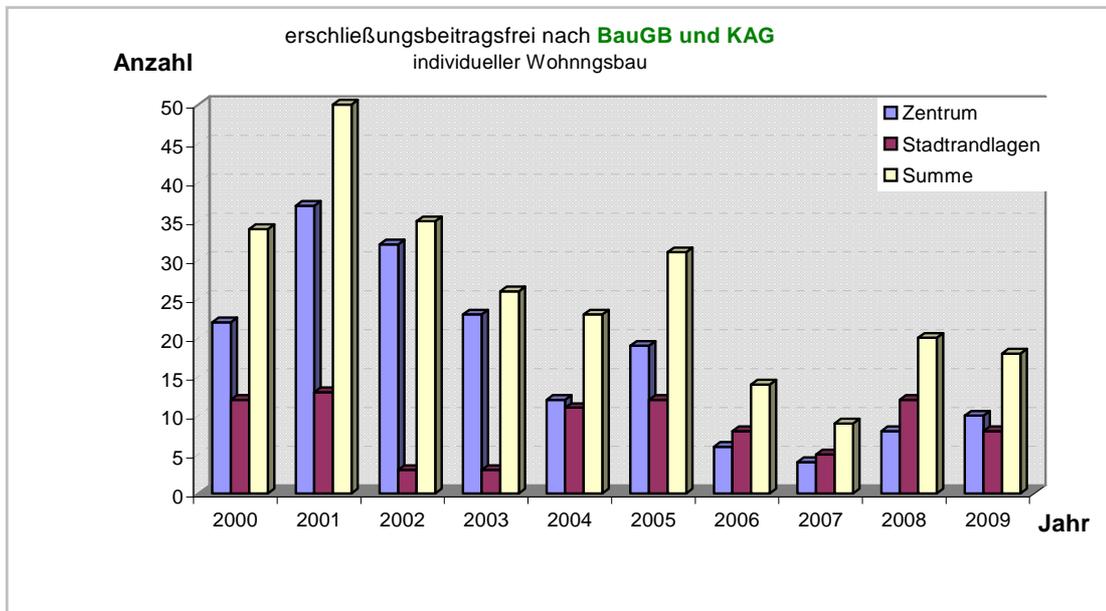
Grundstücksart	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	34	3,27	6,34
- Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	31	3,58	2,46
- Wochenendhäuser	1	0,04	0,09
- Mehrfamilienhäuser	36	11,68	11,74
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	16	6,58	4,02
- sonstige -, Gewerbe- und Industriegebäude	31	1,78	15,00
gesamt	149	26,93	39,65

Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragszahlen (ohne Erbbaurechte)

Grundstücksart	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ein- u. Zweifamilienhaus	34	54	49	35	27	35	34	32	45	34
Reihen-/ Doppelhaus	82	65	75	59	47	57	36	36	43	31
Wochenendhaus	5	5	2	2	1	7	5	1	2	1
Mehrfamilienhaus	15	21	18	29	24	27	38	53	31	36
Geschäfts- u. Verw.geb.	27	25	19	12	19	20	16	31	32	16
sonstige Gebäude	28	24	20	24	17	24	29	36	32	31
gesamt	191	194	183	161	135	170	158	189	185	149

Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilien-, sowie Reihen- und Doppelhaus) lagemäßig nach den zwei Regionstypen ausgewertet. (Regionsübersicht siehe Seite 25)

Jahr	Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB und KAG			Anzahl der Verkäufe Erschließung nach BauGB		
	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe
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
2009	10	8	18	28	19	47



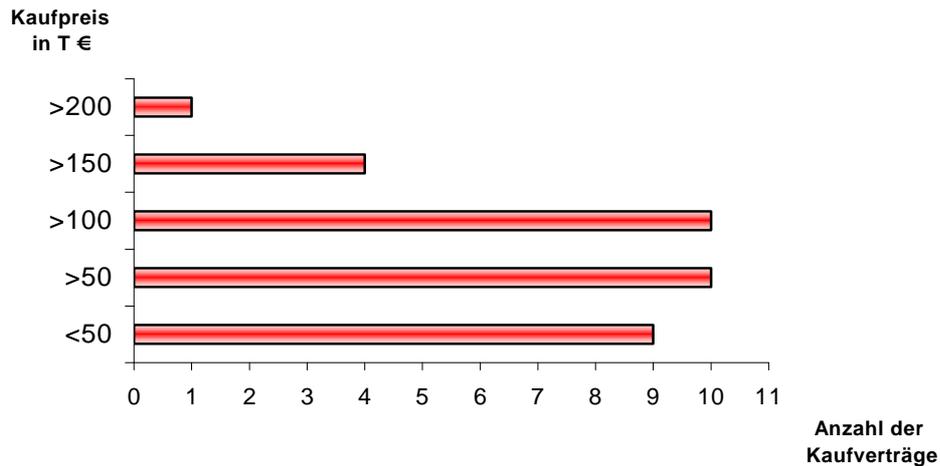
8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2009 wurden 34 Kauffälle registriert.

Der Flächenumsatz war mit 6,44 ha auf Vorjahresniveau, der Geldumsatz sank um 42 % (3,27 Mio. €).

Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



Durchschnittspreise und – größen freistehender Einfamilienhäuser

Nach Auswertung von 81 Kauffällen (2005 – 2009) bebauter Grundstücke ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

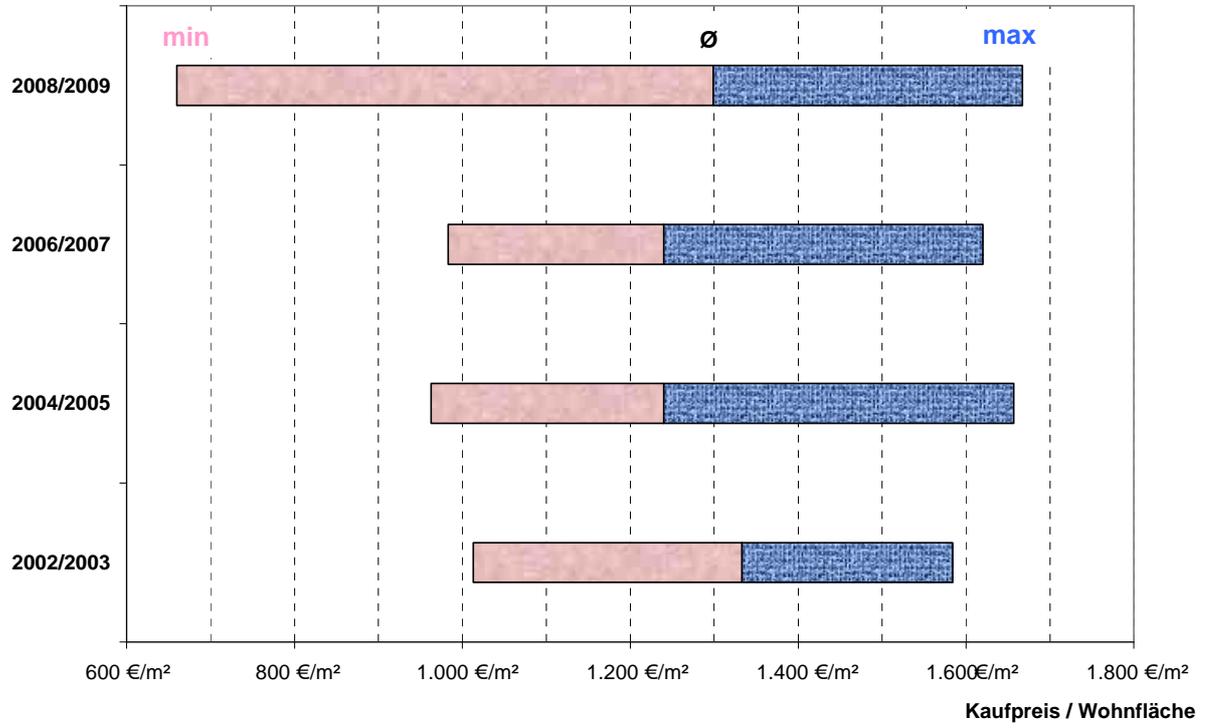
Weiterhin sind Durchschnittswerte für die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und den Gesamtkaufpreis aufgeführt.

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte				Bemerkung	
			Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (€)	Wohnflächenpreis (€/m²)		
						(m²)		einschl. Boden
Einfamilienhaus (freistehend)	bis 1945	mittel	813	124	118.500	955	646	mit Keller 6 Kauffälle
		mittel	1.240	123	115.000	998	630	ohne Keller 3 Kauffälle
		gut	837	129	136.500	1.060	775	mit Keller 12 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel	1.100	123	119.000	973	656	mit Keller 8 Kauffälle
		gut	960	118	126.000	1.068	800	mit Keller 8 Kauffälle
	1990 bis heute	gut	886	142	183.000	1.295	995	mit Keller 15 Kauffälle
gut		663	123	156.000	1.266	958	ohne Keller 29 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 _ KP/SW) aus den Verkäufen der Geschäftsjahre 2008/2009 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

Folgende Tendenzen waren festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Einfamilienhäuser freistehend	bis 1945	17 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 9 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 65 % bis 123 %)	
	1946 bis 1990	17 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 11 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 68 bis 111 %)	
	nach 1990	16 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 20 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 57 bis 107 %)	

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

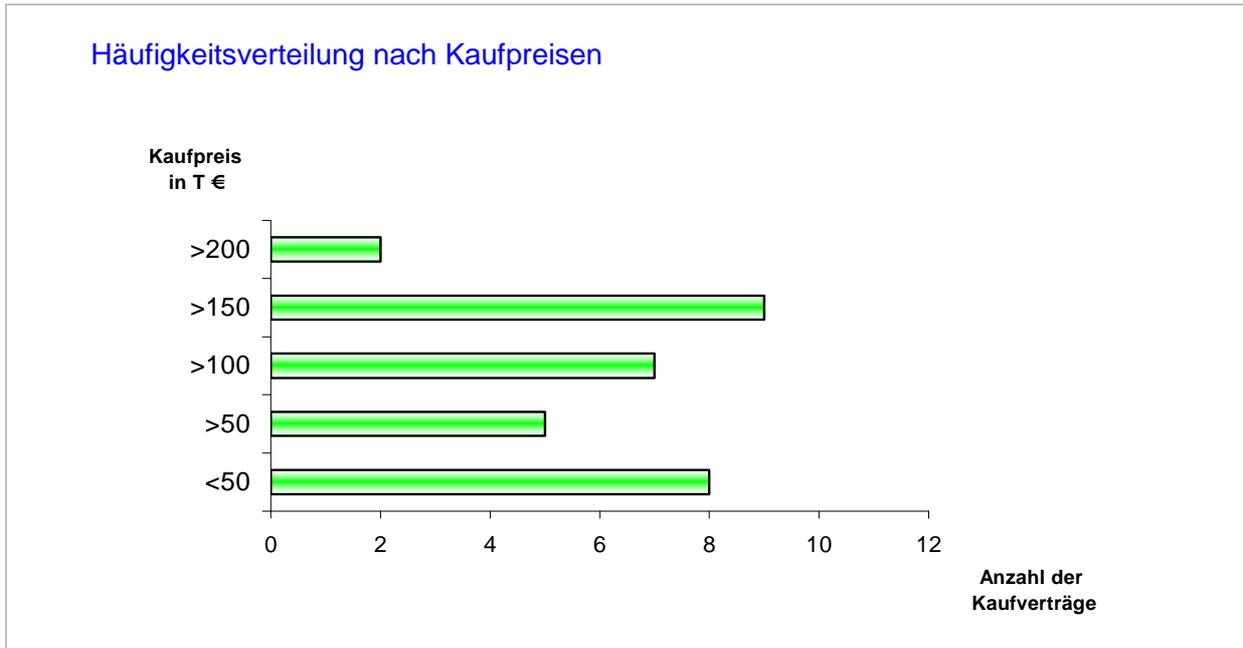
8.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2009 wurden in diesem Bereich 31 Kauffälle registriert.

Der Flächenumsatz betrug 2,46 ha und der Geldumsatz 3,58 Mio. €.

14 Häuser wurden nach 1990, 3 Häuser zwischen 1945 und 1990 und 14 Häuser vor 1945 errichtet.

Nach 1990 errichtete Reihenhäuser / Doppelhaushälften befinden sich ausnahmslos in voll erschlossenen neuen Wohngebieten, wo die Bodenpreise ein höheres Niveau haben.



Durchschnittspreise und – größen

Nach Auswertung von 145 Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2005 – 2009** ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

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

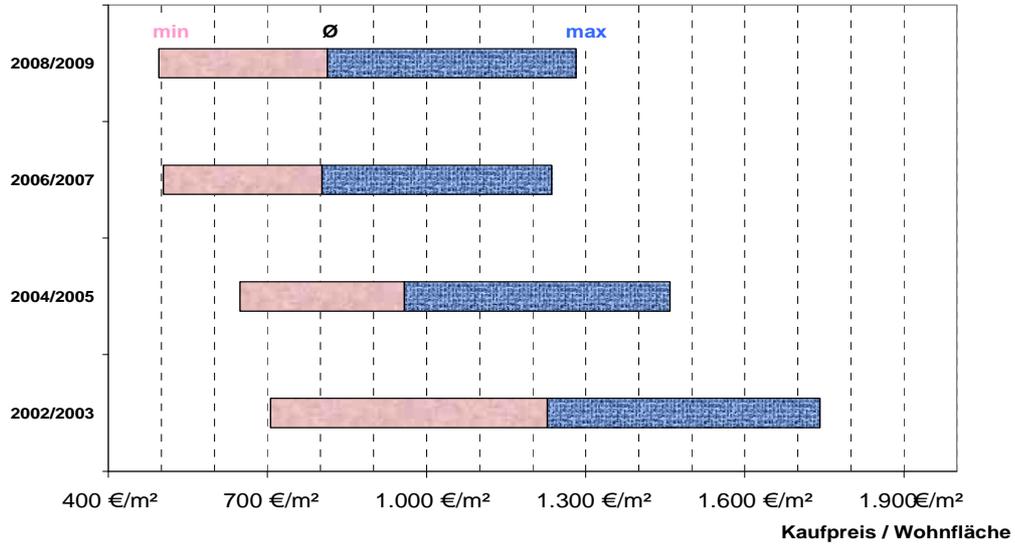
Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte					Bemerkung
			Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (€)	Wohnflächenpreis (€/m²)		
						(m²)		
Reihenhaus/ Doppelhaus- hälfte	bis 1945	einfach	852	115	63.000	546	283	mit Keller 11 Kauffälle
		mittel	605	98	80.000	815	536	mit Keller 43 Kauffälle
		gut	509	103	119.500	1.254	1.005	mit Keller 23 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel	583	103	125.000	1.050	710	mit Keller 5 Kauffälle
		gut	456	101	121.400	1.200	954	mit Keller 5 Kauffälle
	1990 bis heute	gut	882	118	162.000	1.373	1.147	mit Keller 14 Kauffälle
gut		311	110	137.000	1.242	1.024	ohne Keller 44 Kauffälle	

8.3.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung an ausgewählten Kategorien dargestellt:

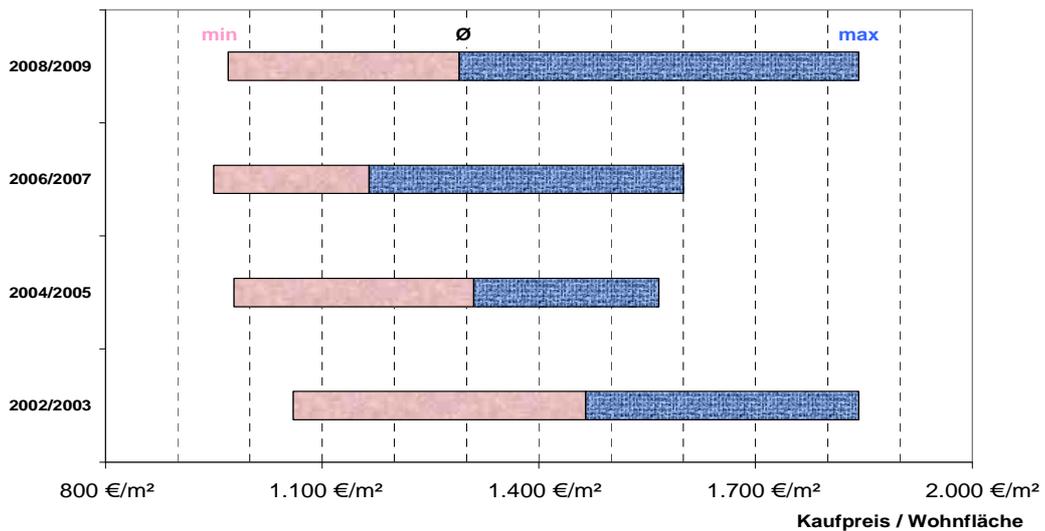
Doppelhaushälfte/ Reihenhaus – Baujahr bis 1945 teilsaniert mit Keller

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 40

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre in den Jahren 2008/2009 mit einem Marktanpassungsabschlag gehandelt wurden.

Folgende Tendenzen waren festzustellen:

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Doppelhaushälfte, Reihenhaus	bis 1945	27 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 16 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 30 bis 130 %)	
	1946 bis 1990	5 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 10 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 71 bis 103 %)	
	nach 1990	27 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 17 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 60 bis 110 %)	

8.4 Wohnungseigentum

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

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
	2009	40	1.185 – 1.845	29	1.145 – 1.535	11
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			--		
	2009	2		1.035 – 1.480		2
sanierter Plattenbau	2003	1		1.125		
	2005	1		1.170		
	2006-2009			--		
unsanierter Altbau	2000	7		330 – 730		
	2001	2		130		
	2005-2009	-		--		

¹ Bei 36 Kauffällen (Erstverkauf Neubau) ist ein Stellplatz im Kaufpreis bereits enthalten.

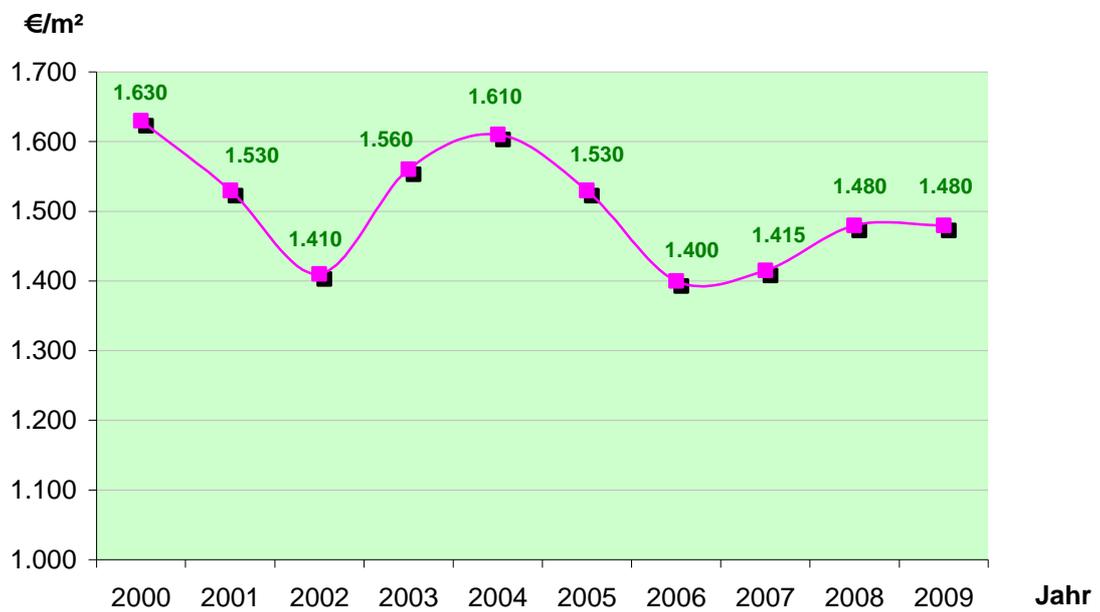
Bei 15 Kauffällen (Erstverkauf Neubau) ist der Kaufpreis für einen KFZ-Stellplatz gesondert ausgewiesen.

- Stellplatz 5.000 € - 7.500 €
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
2009	40	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 %
	2009	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 %
	2009	16	465 – 1.330	– 19 % bis – 65 %

Zwangsversteigerungen (siehe auch unter 4.4, Seite 22)

Im Berichtszeitraum wurden 10 Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum registriert. Der Zuschlag erfolgte zwischen 29 % – 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 2009 wurden 6 Verkäufe (drei Erstverkäufe und drei Weiterveräußerungen) von Teileigentum registriert.

Dabei handelte es sich um eine Arztpraxis, ansonsten um Büro- und Ladeneinheiten.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

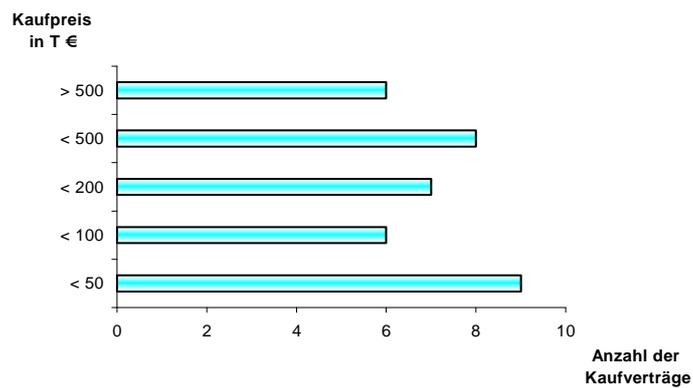
Mehrfamilienhäuser sind Wohnhäuser mit maximal 20 % gewerblich genutztem Anteil.

Im Jahr 2009 wurden 36 Kauffälle registriert, 5 mehr als 2008.

Der Flächenumsatz mit 11,80 ha lag um 130 % und der Geldumsatz mit rd. 11,90 Mio. lag um 27 % höher gegenüber dem vorjährigen Vergleichszeitraum.

Teilweise waren mehrere Häuser Bestandteil eines Kaufvertrags.

Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



Die Auswertung ergab folgende Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser:

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
2009	vor 1945	unsaniert	30 – 375 (13 Kauffälle)	35 – 330	185
	vor 1945	teilsaniert	200 (1 Kauffall)	620	
	vor 1945	saniert	180 – 600 (4 Kauffälle)	465 – 615	540

Der Gutachterausschuss hat bei seinen Untersuchungen im Zeitraum 2008/2009 Marktpassungsabschläge von bis zu 75 % des Sachwerts von Mehrfamilienhäusern festgestellt. (Spanne KP/SW 25% - 105%)

Durchschnittlich lag der Kaufpreis 25 % unter dem Sachwert.

(Modell s.S. 41)

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2006 - 2009 untersucht. Von diesen 28 Kauffällen wurden 23 berücksichtigt.

Als Spanne ergeben sich Werte von 2,5 % bis 8,7 % bei einem Mittel von 6,2 %.

Es wird ferner 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.

8.6.3 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2006-2009 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren:

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Rohertragsfaktor	8,0	17,3	10,9

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

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis	5,0 %	58,6 %	17,6 %
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	297 €/m ²	980 €/m ²	534 €/m ²

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

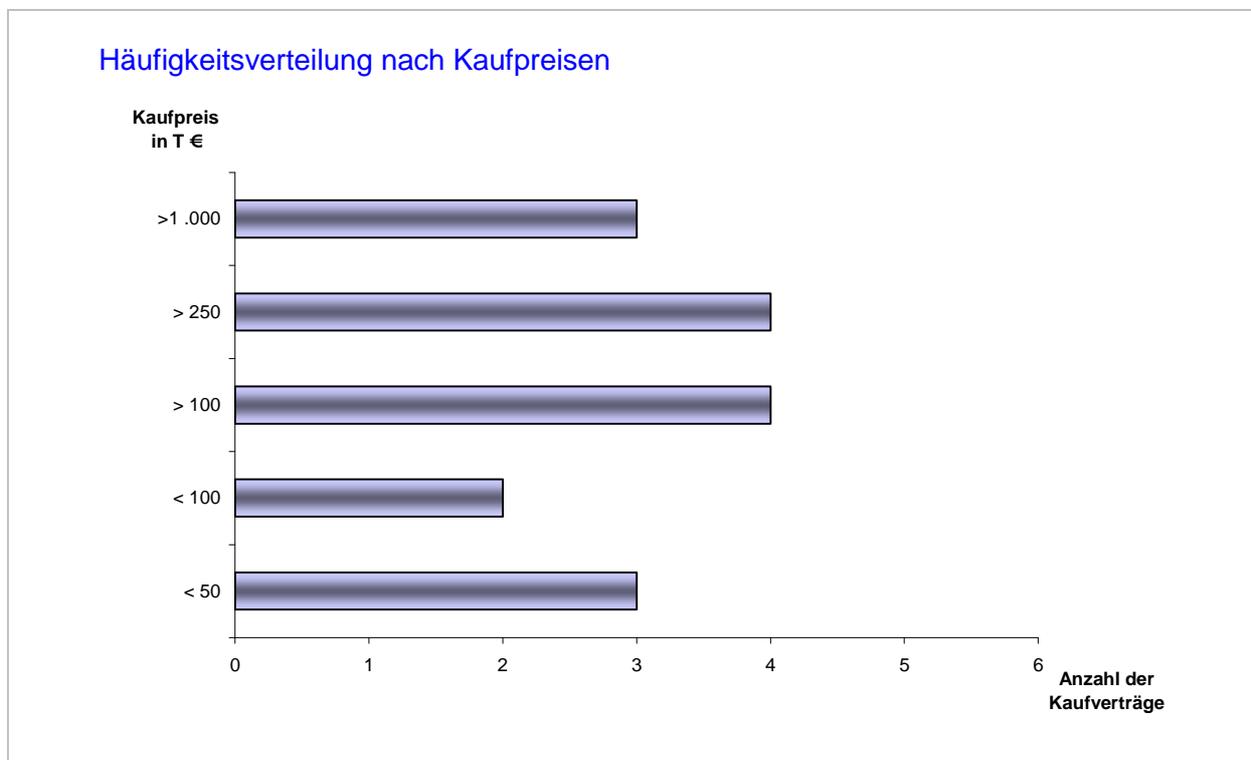
Dazu gehören im Wesentlichen Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude und Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss und Handelseinrichtungen, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist.

16 Veräußerungen konnten 2009 registriert werden (Rückgang 50 %).

Der Flächenumsatz ging um 50 % auf 4 ha und der Geldumsatz um 66 % auf rd. 6,60 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

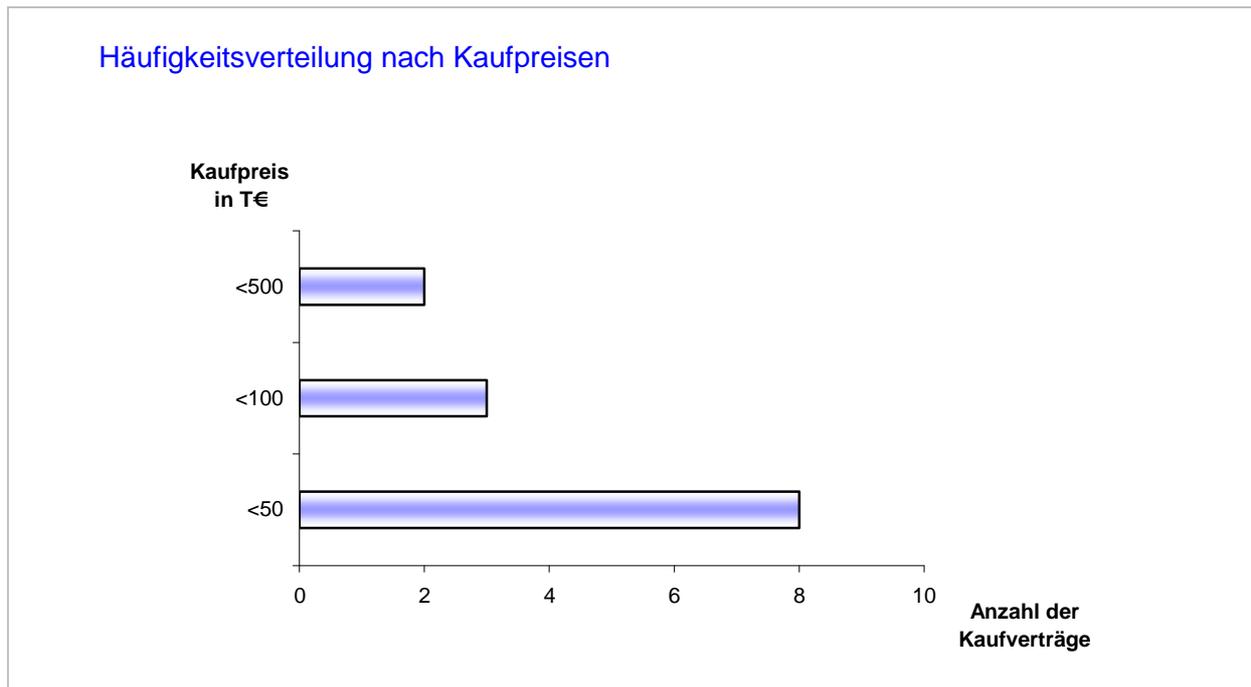
Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Lager- und Produktionsgebäude von Gewerbe und Industrie.

Im Jahr 2009 wurden 13 Kaufverträge registriert. (Rückgang 41 %)

Der Flächenumsatz betrug 11 ha (– 48 %) und der Geldumsatz rd. 0,66 Mio. € (– 75 %).

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 2009 wurden 18 Kaufverträge registriert (2008: 10 KV).

Der Flächenumsatz betrug 4,00 ha (– 20 %) und der Geldumsatz 1,12 Mio. € (+ 12 %).

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 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 22.01.2010 in Auswertung der Kaufpreissammlung gemäß Gutachterausschussverordnung vom 29.02.2000 (§11 Abs. 1 GAV)

- 110 Bodenrichtwerte für baureifes Land und
- zwei Bodenrichtwerte für Rohbauland für die Stadt Frankfurt (Oder),
- sowie jeweils einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden nach BauGB für erschließungsbeitragspflichtiges, für erschließungsbeitragsfreies und für nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt. Es werden

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

unterschieden.

Die Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01. Januar eines jeden Jahres ermittelt.

Sie werden in Form der neuen Produkte

- Bodenrichtwerte auf DVD
- Druck/ Plot von Bodenrichtwerten

bereitgestellt.

Die Veröffentlichung erfolgt durch Ausdruck der Bodenrichtwerte auf einer Kartengrundlage.

Diese wird gemäß § 11 Abs. 5 GAV nach deren Erscheinen einen Monat lang in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt Frankfurt (Oder) öffentlich ausgelegt.

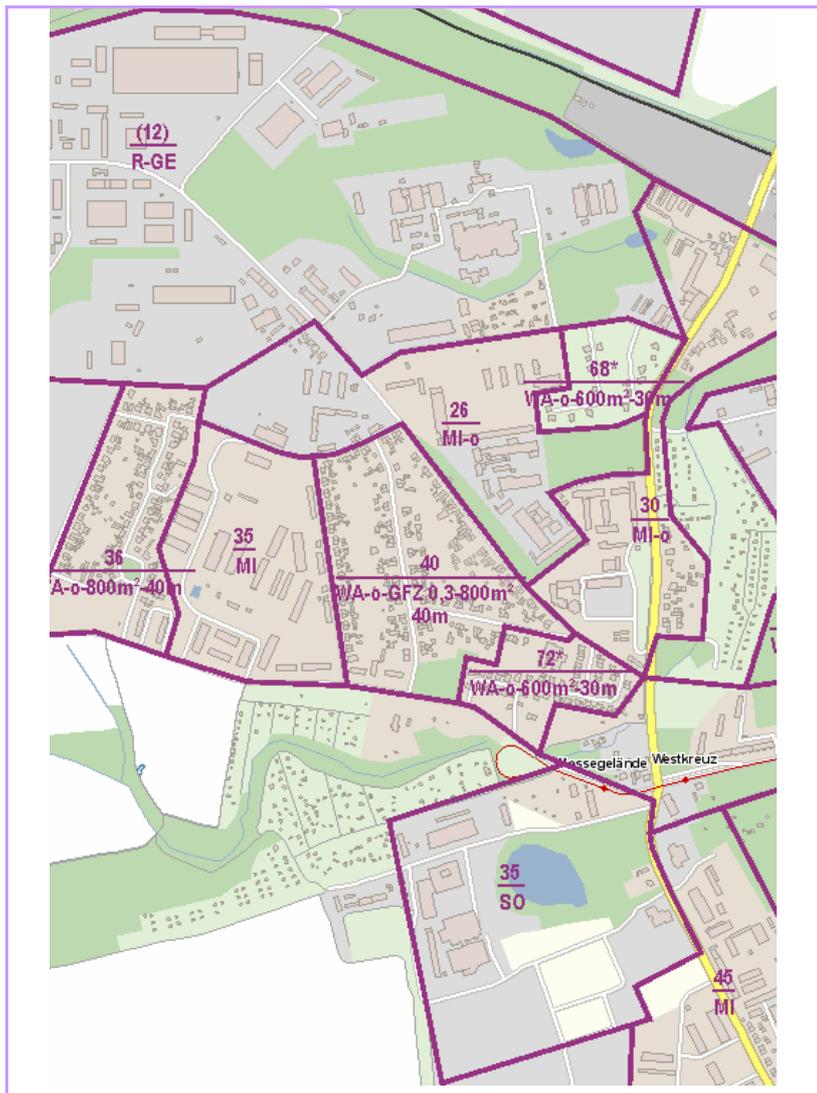
Die Bodenrichtwert-DVD ist bei der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 35,70 € (incl. MwSt.) erhältlich.

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 01.01.2010



9.2.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Als 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	80	50	40 *	20	10
neue Wohngebiete	80 *	65 *	40 *						
Ortsteile	50	34	25						

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung von 2000 – 2010

In der Bodenrichtwertsitzung am 22.01.2010 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 beschlossen.

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

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2000 – 2010 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.

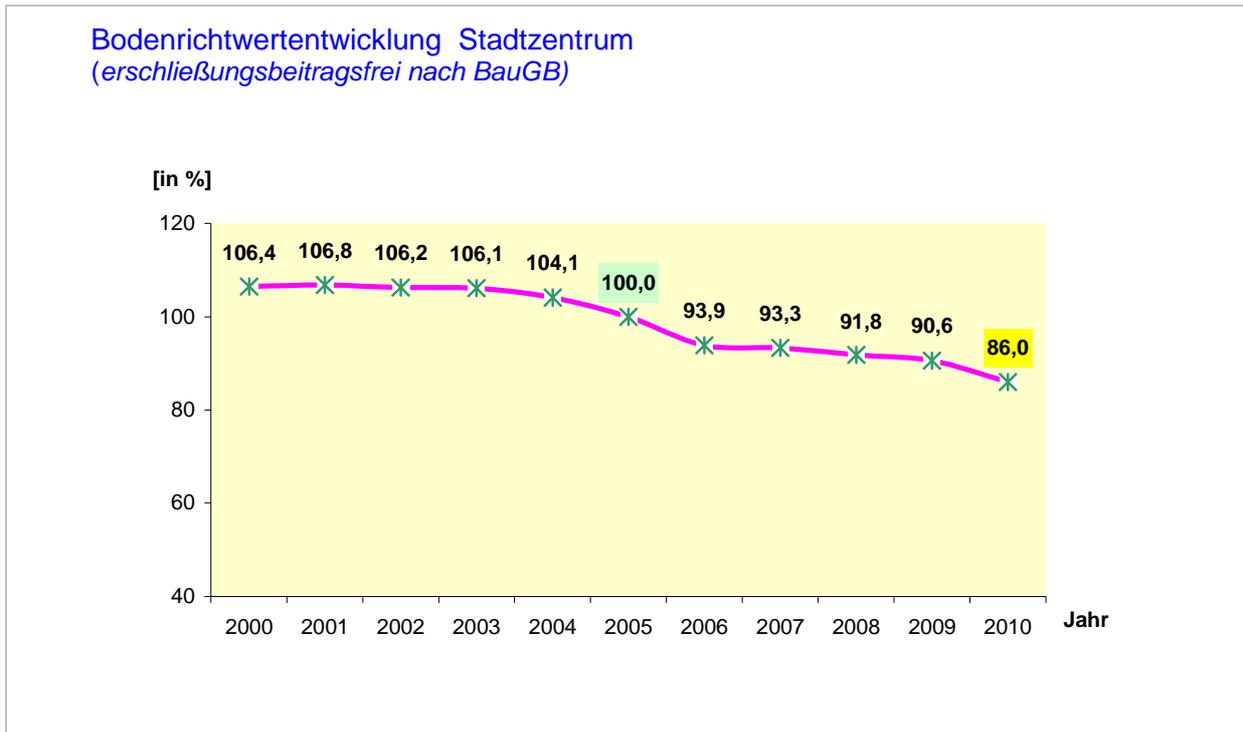
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2000 existieren, berücksichtigt.

Entwicklung des inneren Stadtgebietes

In diesem Bereich werden Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) zusammengefasst.

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB.

Zum inneren Stadtgebiet gehören 9 Bodenrichtwertzonen. Der Bodenrichtwert ist in sechs Zonen zurückgegangen, wodurch der Index um 4,6 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.

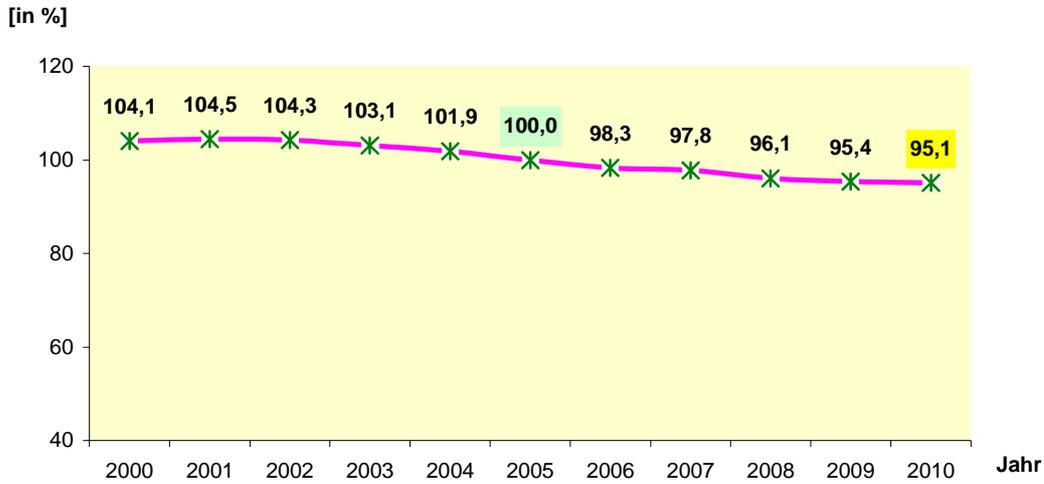
Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.

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.

Nur in einer Zone war ein Rückgang des Bodenrichtwerts festgestellt worden, wodurch der Index um 0,3 Prozentpunkte sank.

Bodenrichtwertentwicklung Stadtrandlagen
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG)



Entwicklung der Ortsteile

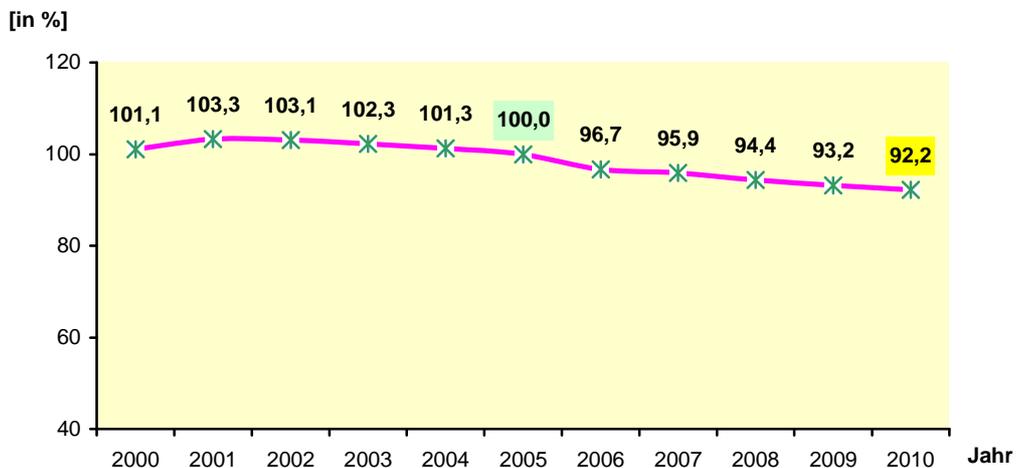
In diesem Bereich sind alle Dorfgebiete (MD), kleine (allgemeine) Wohngebiete (WA), kleine Mischgebiete (MI) und Kleinsiedlungsgebiete (WS) zusammengefasst.

Insgesamt zählen zu den Ortsteilen 29 Bodenrichtwertzonen. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen.

18 Zonen sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und 11 Bodenrichtwertzonen sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.

In fünf Zonen sanken die Bodenrichtwerte und damit der Index um 1,0 %.

Bodenrichtwertentwicklung Ortsteile
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG)



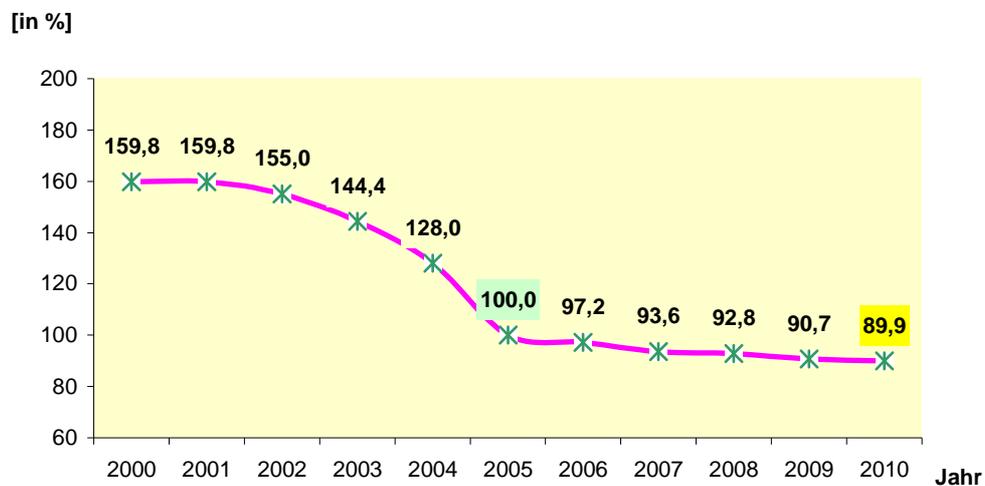
Entwicklung der Gewerbegebiete

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

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

In einer Zone ging der Bodenrichtwert zurück. Der durchschnittliche Index sank dadurch um 0,8 %.

Bodenrichtwertentwicklung Gewerbebauland
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG)



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 01.01.2010).

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 33.

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 01.01.2010).

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 35.

10. Nutzungsentgelte / Mieten

10.1 Nutzungsentgelte

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, Seite 68 – 75) entnommen werden.

http://194.76.233.16/stadt/stverord/stv2k3/abl2k3/pdf/amtsblatt03_03.pdf

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: Gewerbemietpiegel der IHK Ostbrandenburg (Stand Januar 2008)
<http://www.ihk-ostbrandenburg.de/res.php?id=5017>

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 (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

Erläuterung der Grundstücksarten (Teilmärkte)

Die auswertbaren Kaufverträge wurden einer der folgenden Grundstücksarten zugeordnet:

unbebaute Bauflächen (ub):

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „bau-reifes 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 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.

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	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 713791	(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

Homepage der Gutachterausschüsse: www.gutachterausschuesse-bb.de