

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oder-Spree und  
in der Stadt Frankfurt (Oder)**



# **Grundstücksmarktbericht 2011**



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und  
in der Stadt Frankfurt (Oder)  
Spreeinsel 1, 15848 Beeskow

Telefon: 03366 / 351710 bis 351712

Telefax: 03366 / 351718

E-Mail: [gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de](mailto:gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de)

Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto Kleiststadt Frankfurt (Oder) Wohnungen am Gertraudenplatz

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Sanierungs- und Entwicklungsgebiete	11
3.3	Stadtumbaugebiete	12
<b>4.</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>13</b>
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
<b>5.</b>	<b>Bauland</b>	<b>23</b>
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
<b>6.</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>32</b>
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
<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>35</b>

<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>36</b>
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
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>51</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag	51
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	52
9.2.1	Gebietstypische Bodenwerte	53
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung von 2001 – 2011	53
9.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	57
9.4	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	57
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten</b>	<b>58</b>
10.1	Nutzungsentgelte	58
10.2	Mieten	58
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>59</b>
11.1	Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt	59
11.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	61
	<b>Anhang</b>	<b>62</b>
	Erläuterung der Grundstücksarten (Teilmärkte)	62
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg	63

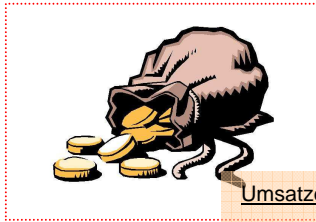
## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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.

2011 wurden ihm 341 Kaufverträge zugeleitet, wovon 325 für die Kaufpreissammlung (davon 4 Erbbaurechtsverträge und 16 Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren) ausgewertet werden konnten.

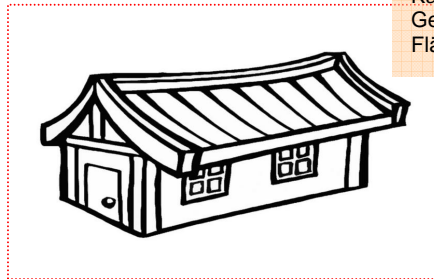
16 Verträge konnten für die Kaufpreissammlung nicht berücksichtigt werden, da kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorlag.

im Grundstücksmarktbericht finden Sie u.a.



Umsatzentwicklung (ab Seite 13)

Kauffallzahl: Rückgang  
Geld: Zuwachs  
Fläche: Rückgang



bebaute Grundstücke  
(ab Seite 36)

Kauffallzahl: stabil  
Geld: Zuwachs  
Fläche: Zuwachs



unbebaute Grundstücke  
(incl. Bauerwartungs- und Rohbauland)

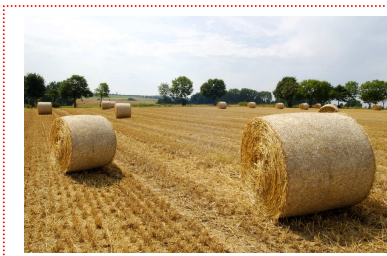
Kauffallzahl: Rückgang  
Geld: Rückgang  
Fläche: Rückgang

Wohn-/ Teileigentum (ab Seite 44)

Kauffallzahl: Rückgang  
Geldumsatz: Rückgang  
stabiles Preisniveau



**Aussagen im  
Grundstücksmarktbericht**



Ackerfläche (ab Seite 32 bzw. 57)

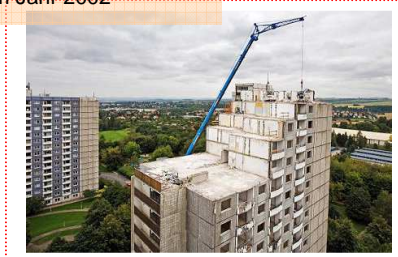
Kauffallzahl: Rückgang  
Geld: Rückgang  
Fläche: Rückgang  
stabiles Preisniveau

Waldfläche (Seite 34 und 57)  
leichter Preisanstieg



Stadtumbau

Rückbau von insgesamt  
8.363 Wohneinheiten  
seit dem Jahr 2002



Gewerbeflächen

stabiles Bodenrichtwertniveau bei  
einem Überangebot an Flächen



Zwangsversteigerungen

Rückgang gegenüber 2010  
Seite 21

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 21. Mal eine Übersicht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder) vor.

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

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

Grundlage für die Erarbeitung dieses Grundstücksmarktberichts bilden die Kaufverträge des zurückliegenden Geschäftsjahres 2011.

Mit Hilfe des Datenverarbeitungssystems „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“ wurden aus den Kaufverträgen die Informationen über den Grundstücksmarkt des Jahres 2011 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.

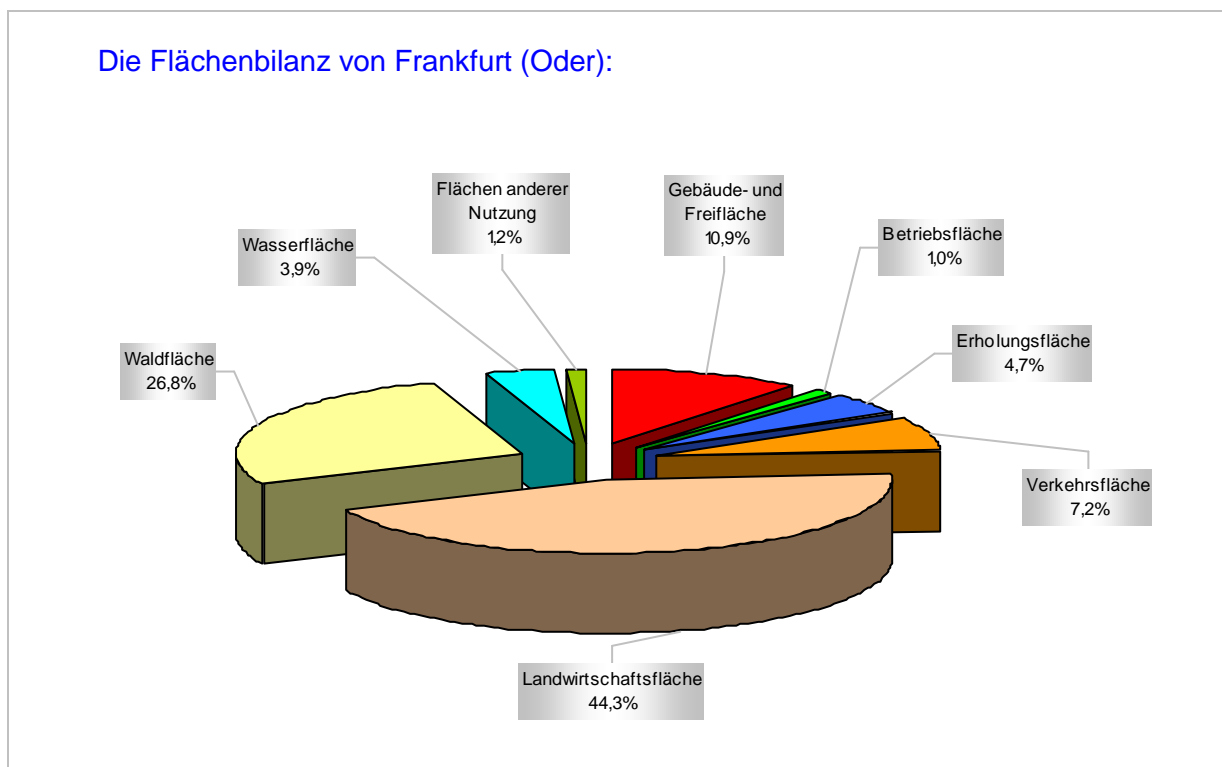
Die unmittelbare Lage an der Grenze zur Republik Polen bietet für die Stadt Frankfurt (Oder) gute Entwicklungschancen.

Mit der Europa-Universität Viadrina Frankfurt (Oder), der IHP GmbH - Innovations for High Performance Microelectronics/Leibniz-Institut für innovative Mikroelektronik 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.



## Statistische und topografische Daten (31.12.2011), Infrastruktur der Stadt



### Ausgewählte Daten der Stadt:

Fläche:	148	km <sup>2</sup>
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:	59.244	(Stand 31.12.2011)
Bevölkerungsdichte:	400	Einwohner/ km <sup>2</sup>



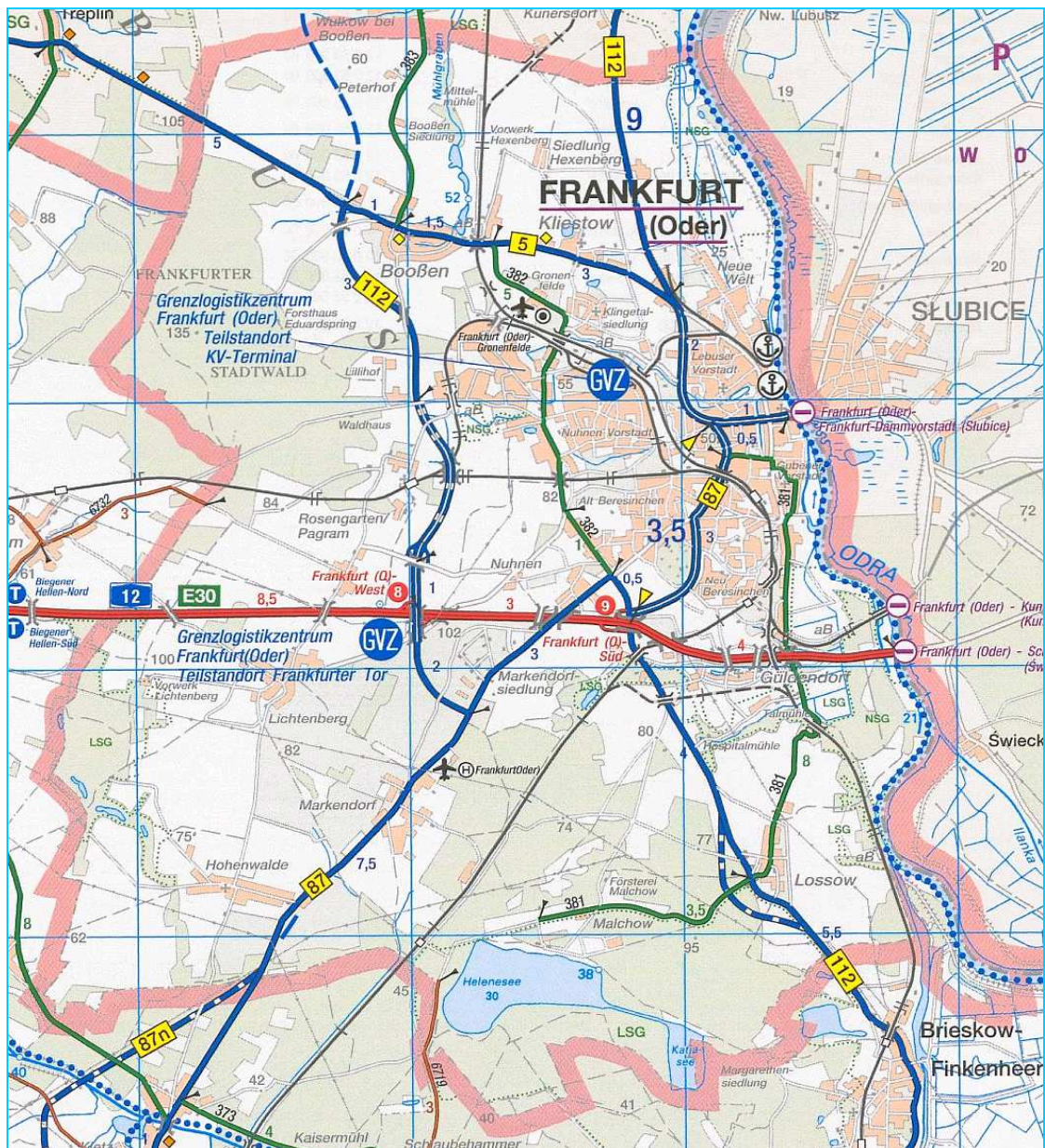
### Verkehrsverbindungen

**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



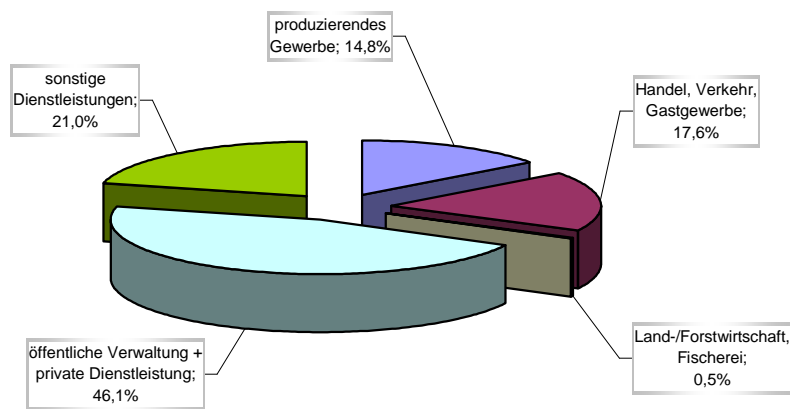
Beschäftigte in der Wirtschaft in Frankfurt (Oder)

(Quelle: Kommunalstatistik Stadt Frankfurt (Oder))

Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (einschließlich Einpendler): (30.06.2011)

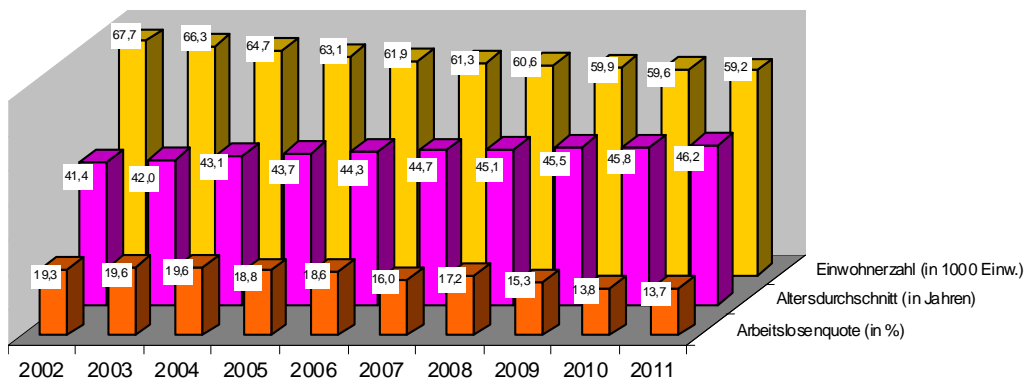
- 26.719 Personen (2005)
- 26.406 Personen (2006)
- 28.004 Personen (2007)
- 27.985 Personen (2008)
- 28.066 Personen (2009)
- 28.703 Personen (2010)
- 28.796 Personen (2011)

Verteilung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (30.06.2011)



(Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsdaten



(Quelle: Kommunalstatistik Stadt Frankfurt (Oder))

### 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 Wertermittlungstichtag ermittelt. Diese Werte werden in gesonderten Karten ausgewiesen.

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

<b>Sanierungsgebiet „Altberesinchen“</b>		
Wertermittlungstichtag 12.02.2010		
	<b>Sanierungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
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

<b>Sanierungsgebiet „Südliche Fischerstraße / Walter- Korsing- Straße</b>		
Wertermittlungstichtag 12.02.2010		
	<b>Sanierungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
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

<b>Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“</b>		
Wertermittlungstichtag 12.02.2010		
	<b>Sanierungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
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

<b>Entwicklungsgebiet „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“</b>		
Wertermittlungstichtag 01.01.1998		
	<b>Entwicklungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
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

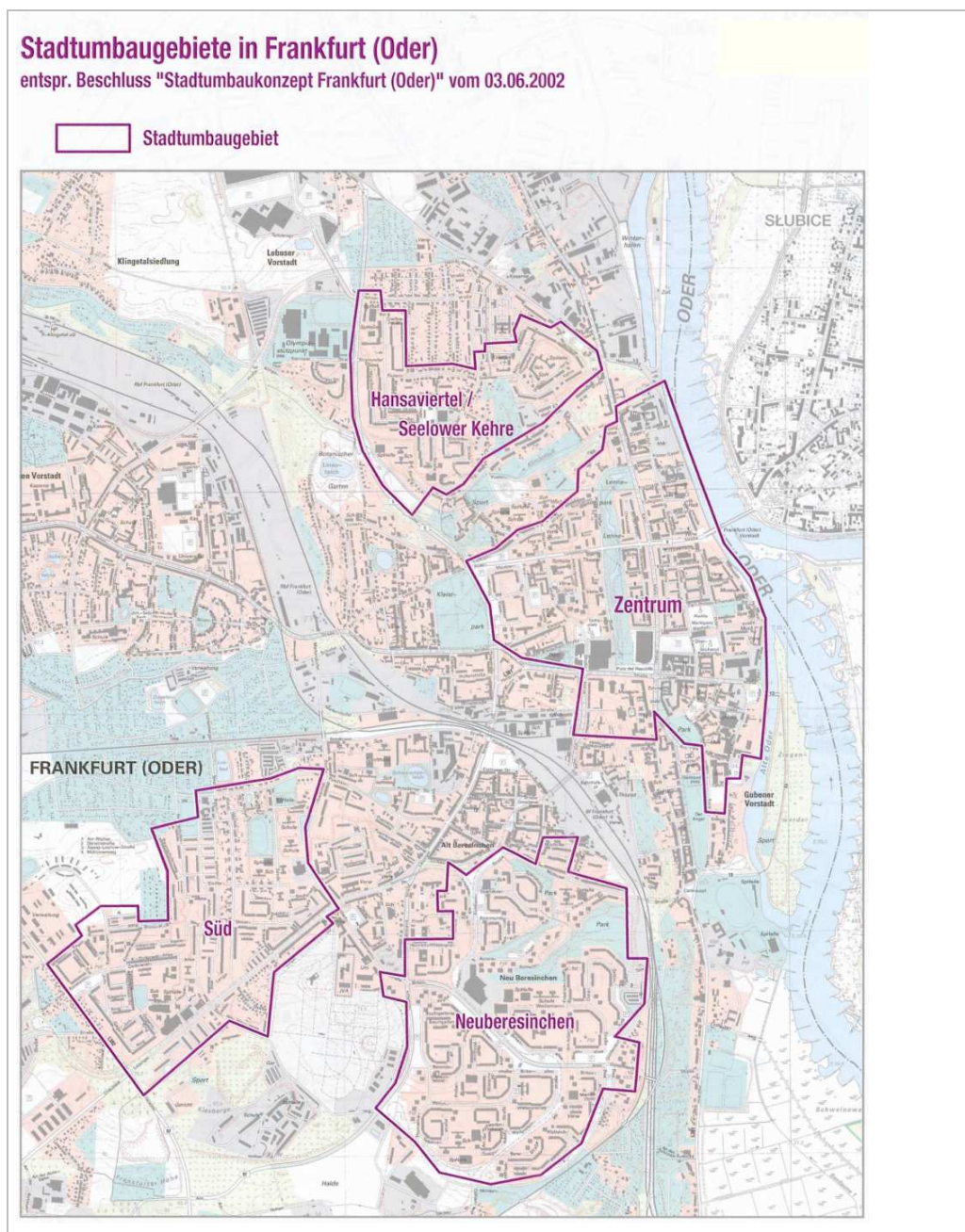


### 3.3 Stadtumbaugebiete

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



Seit dem Beginn des Stadtumbaus ist dieser im Wesentlichen durch den Rückbau von insgesamt 8.363 Wohneinheiten geprägt.

Dabei wurden Erschließungsmedien zurückgebaut und im Wesentlichen neue Grünflächen und Freiräume geschaffen, die das Wohnumfeld verbessern.

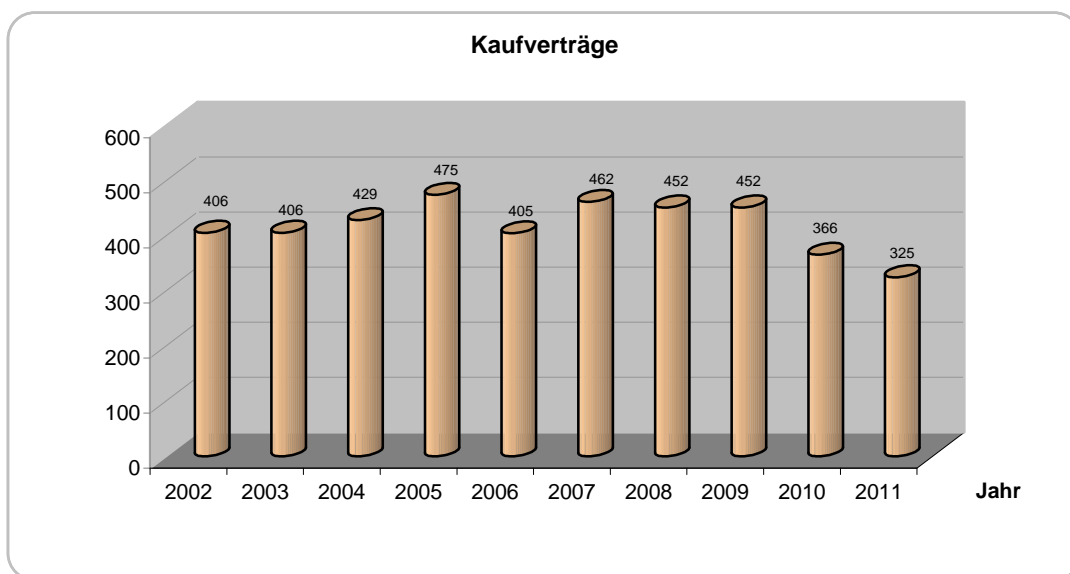
In Teilbereichen werden diese Flächen auch wieder zur Neubebauung genutzt.

#### 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 2002 – 2011.

##### 4.1 Vertragsvorgänge

Jahr	Anzahl der Kaufverträge
2002	406
2003	406
2004	429
2005	475
2006	405
2007	462
2008	452
2009	452
2010	366
2011	325



#### 4.1.1 Übersicht der Vertragseingänge nach Teilmärkten

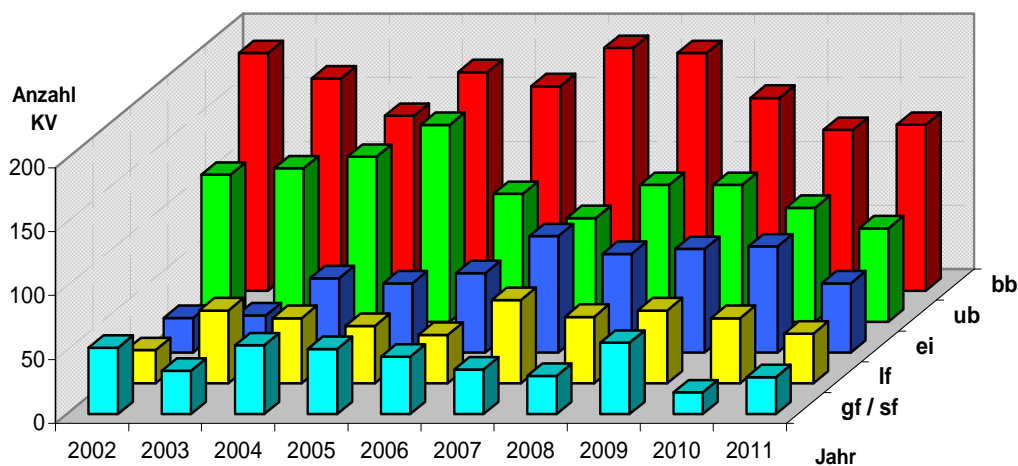
Der Grundstücksmarkt mit seinen Teilmärkten (Erläuterung siehe Anhang) wird in folgender Übersicht abgebildet:

<b>Gesamt: 325 Kaufverträge</b> (davon 4 Erbbaurechtsverträge)				
<b>ub 73 (2)</b>				
baureifes Land 70 (1)	individueller Wohnungsbau 57 (1)	Mehrfamilienhaus 3	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 8	sonstige Nutzung 2 (1)
werdendes Bauland 3	individueller Wohnungsbau 2	Mehrfamilienhäuser 1	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 0	
<b>bb 130 (2)</b>				
Wohnen 84 (2)	freist. EFH u. ZFH /Reihenhäuser 61 (2)	Mehrfamilienhaus 23		
Gewerbe 38	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 16	Gewerbe- Industriebauten 16	sonstige Gewerbebauten 6	
Wochenendhaus 0				
Garagen 8				
<b>ei 54</b>				
	Neubau 41	sanierter Altbau 8	unsanierter Altbau 2	sanierter Plattenbau 3
<b>lf 39</b>				
	Ackernutzung 12 Nutzung f. Straßenbau 1	Wald 16 Nutzg f. Straßenbau 3	begünst. Agrarland 2 Obstanbau 0	Grünland 3 Sonstiges 2
<b>gf 3</b>				
	alter Gleiskörper 2	öffentlicher Park 1		
<b>sf 26</b>				
	Hausgärten 17 Hausgärten für Straße 0	Erholungsgrundstück 1 Kleingarten 1	private Wege 3 private Grünfläche 0	bes. Funktion 4

( ) Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an

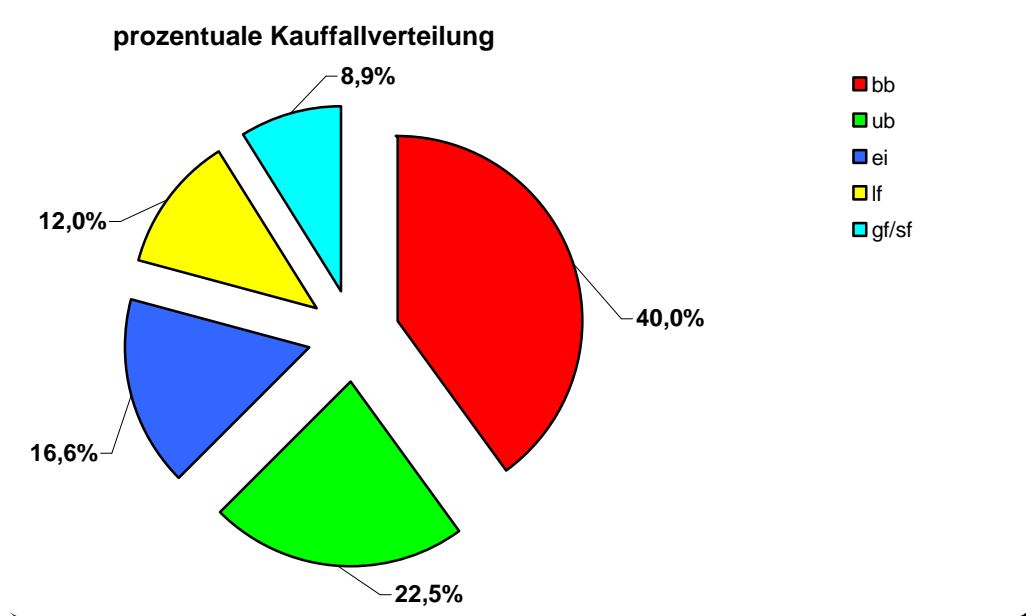
### 4.1.2 Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
bb	186	166	137	171	160	190	186	151	126	130
ub	115	120	129	154	100	81	107	107	89	73
ei	27	29	58	54	62	91	77	81	83	54
lf	26	57	51	45	38	65	52	57	51	39
gf / sf	52	34	54	51	45	35	30	56	17	29
gesamt	406	406	429	475	405	462	452	452	366	325





Das folgende Diagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2011 nach den Grundstücksarten dar.

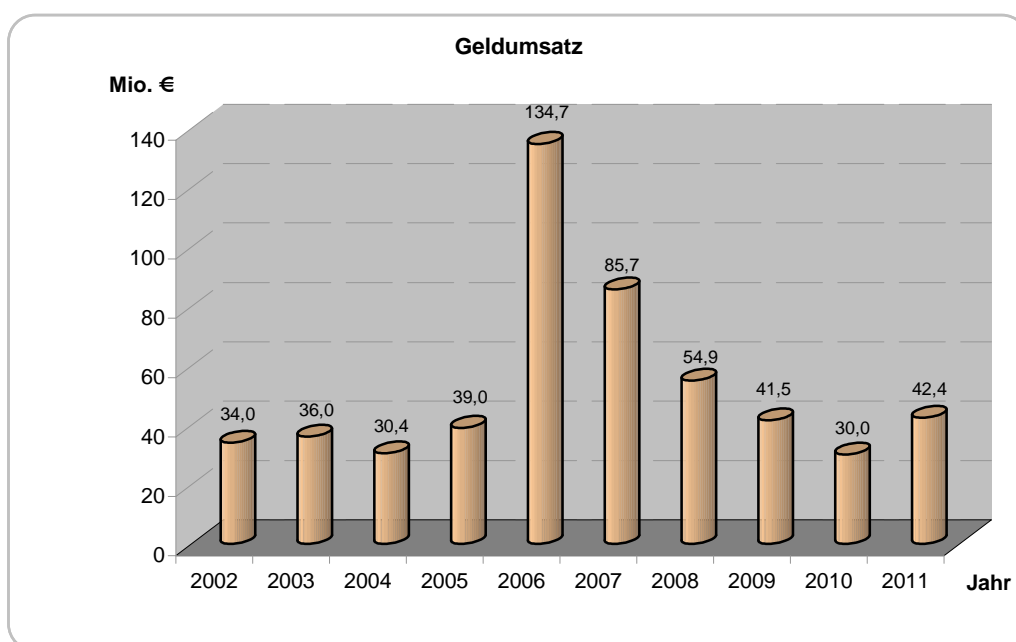


Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2010 folgende Veränderungen:

	Prozent	Anzahl
bb :	3 %	4
ub :	– 18 %	– 16
ei :	– 35 %	– 29
lf :	– 24 %	– 12
gf/ sf :	70 %	12
<b>Kauffallanzahl (gesamt) :</b>	<b>– 11 %</b>	<b>– 41</b>

## 4.2 Geldumsatz

Jahr	Geldumsatz (Mio. €)
2002	34,0
2003	36,0
2004	30,4
2005	39,0
2006	134,7
2007	85,7
2008	54,9
2009	41,5
2010	30,0
2011	42,4



## Geldumsatz nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
bb	24,3	22,3	19,7	27,1	122,0	71,9	42,4	27,3	16,3	35,1
ub	6,2	7,7	3,4	4,8	5,2	3,3	3,7	4,4	4,3	2,6
ei	2,9	5,3	6,5	5,1	6,9	9,4	7,9	7,0	8,2	4,3
lf	0,4	0,6	0,6	1,9	0,5	0,9	0,7	2,3	1,2	0,3
gf / sf	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,5	0,0	0,1
gesamt	34,0	36,0	30,4	39,0	134,7	85,7	54,9	41,5	30,0	42,4

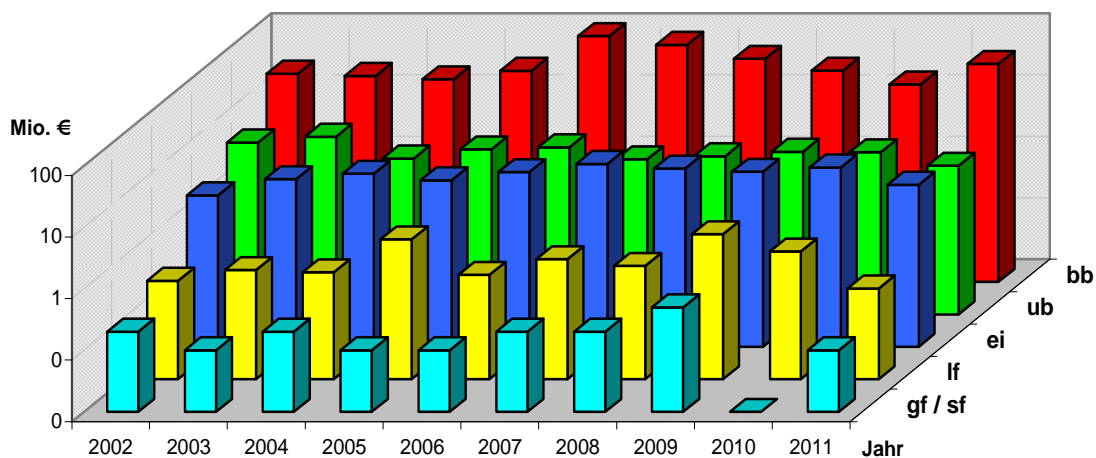


Diagramm logarithmisch

die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- bb: Zuwachs ca. 115 %
- ub: Rückgang ca. 40 %
- ei: Rückgang ca. 47 %
- lf: Rückgang ca. 72 %
- gf/sf: Zuwachs ca. 100 %

**Geldumsatz (gesamt): Zuwachs ca. 41 %**

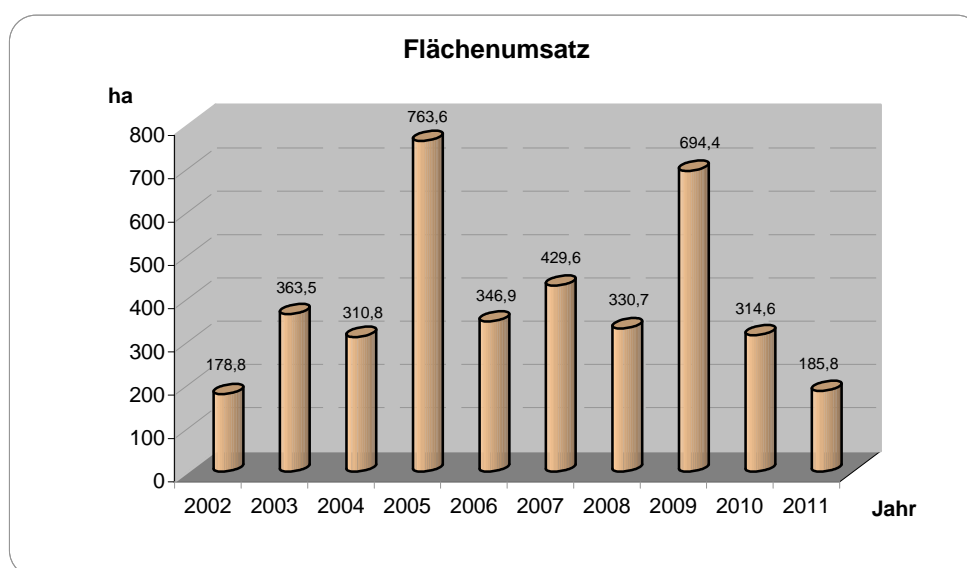
**entspricht 12,4 Mio. €**

### 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)
2002	178,8
2003	363,5
2004	310,8
2005	763,6
2006	346,9
2007	429,6
2008	330,7
2009	694,4
2010	314,6
2011	185,8



## Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Im Berichtszeitraum wurden in Frankfurt (Oder) rd. 186 ha Grundstücksfläche bezogen auf alle Grundstücksarten veräußert.

Das sind rd. 1,3 % der Fläche des Stadtgebiets.

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
lf	136,8	281,7	256,7	704,5	207,5	342,2	259,1	576,2	267,5	145,0
gf/sf	4,2	9,3	8,9	4,2	10,6	11,2	4,4	26,5	5,9	1,9
bb	23,5	44,5	33,6	30,0	109,4	58,1	47,8	39,8	19,5	27,3
ub	13,5	28,0	11,6	24,9	19,4	18,1	19,4	51,9	21,7	11,6
gesamt	178,0	363,5	310,8	763,6	346,9	429,6	330,7	694,4	314,6	185,8

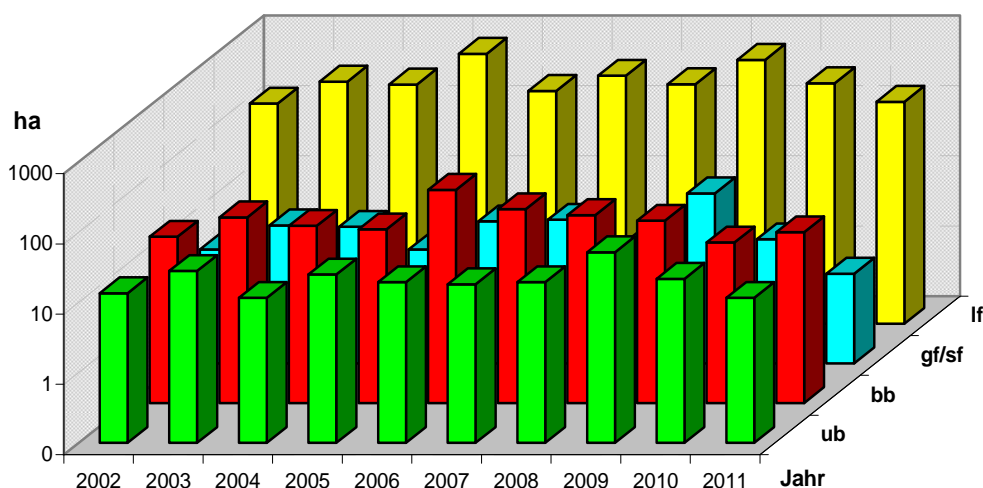


Diagramm logarithmisch

die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- lf: Rückgang ca. 46 %
- gf/sf: Rückgang ca. 68 %
- bb: Zuwachs ca. 40 %
- ub: Rückgang ca. 47 %

**Flächenumsatz (gesamt): Rückgang ca. 41 %**

**entspricht – ca. 129 ha**

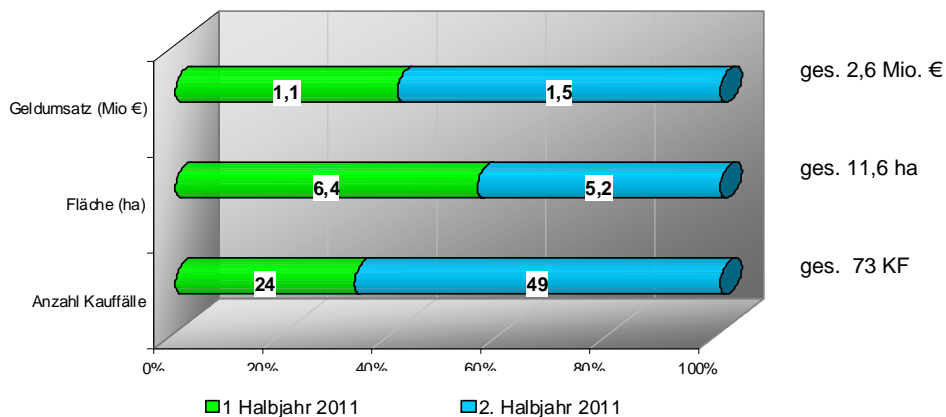
#### 4.4 Zwangsversteigerungen

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

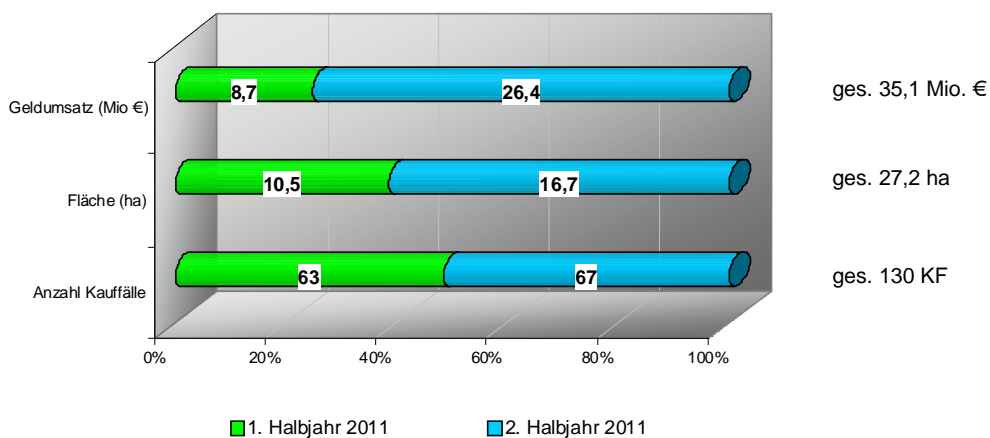
Jahr	Anzahl der Erwerbsfälle	Zuschlagswert / ausgewiesener Verkehrswert	
		Spanne	Mittelwert
<b>2003</b>	4	30 – 51 %	41 %
<b>2004</b>	5	1 – 50 %	22 %
<b>2005</b>	10 bebaute Grundstücke	5 – 85 %	56 %
	8 Eigentumswohnungen	2 – 40 %	11 %
<b>2006</b>	1 unbebautes Grundstück	57 %	57 %
	12 bebaute Grundstücke	1 – 76 %	50 %
	11 Eigentumswohnungen	21 – 60 %	48 %
	2 sonstige Flächen	25 – 50 %	38 %
<b>2007</b>	1 unbebautes Grundstück	38 %	38 %
	9 bebaute Grundstücke	11 – 93 %	52 %
	7 Eigentumswohnungen	7 – 76 %	41 %
<b>2008</b>	18 bebaute Grundstücke	30 – 85 %	56 %
	4 Eigentumswohnungen/ 2 Teileigentum	29 – 70 %	46 %
	1 landwirtschaftliche Flächen	50 %	
	1 sonstige Flächen	50 %	
<b>2009</b>	11 bebaute Grundstücke	4 – 84 %	51 %
	10 Eigentumswohnungen	29 – 70 %	41 %
	1 unbebautes Grundstück	30 %	
<b>2010</b>	6 bebaute Grundstücke	9 – 44 %	29 %
	10 Eigentumswohnungen/ 1 Teileigentum	17 – 70 %	52 %
	2 Acker	62 – 154 %	108 %
<b>2011</b>	6 bebaute Grundstücke	35 – 78 %	62 %
	9 Eigentumswohnungen/	54 – 75 %	64 %
	1 Acker	119 %	

## 4.5 Halbjahresumsätze

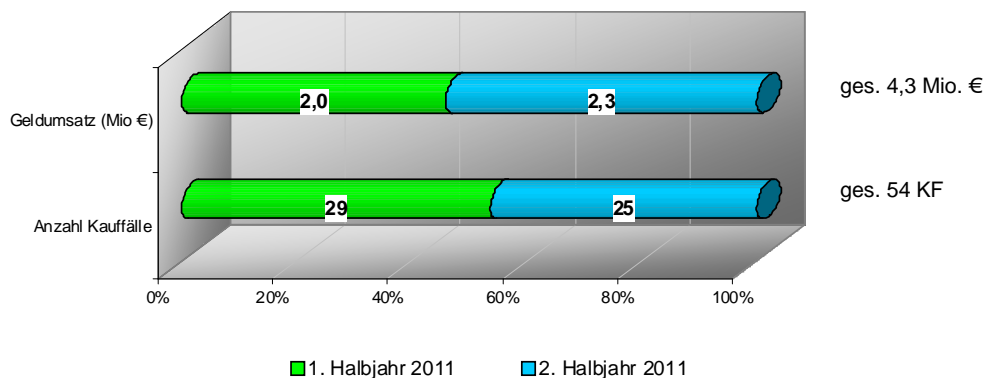
### Umsätze unbebauter Grundstücke



### 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 2002 bis 2010 ergeben sich für den Berichtszeitraum folgende Umsatzzahlen für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
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
2010	83	4,12	20,90
2011	68	2,27	7,19

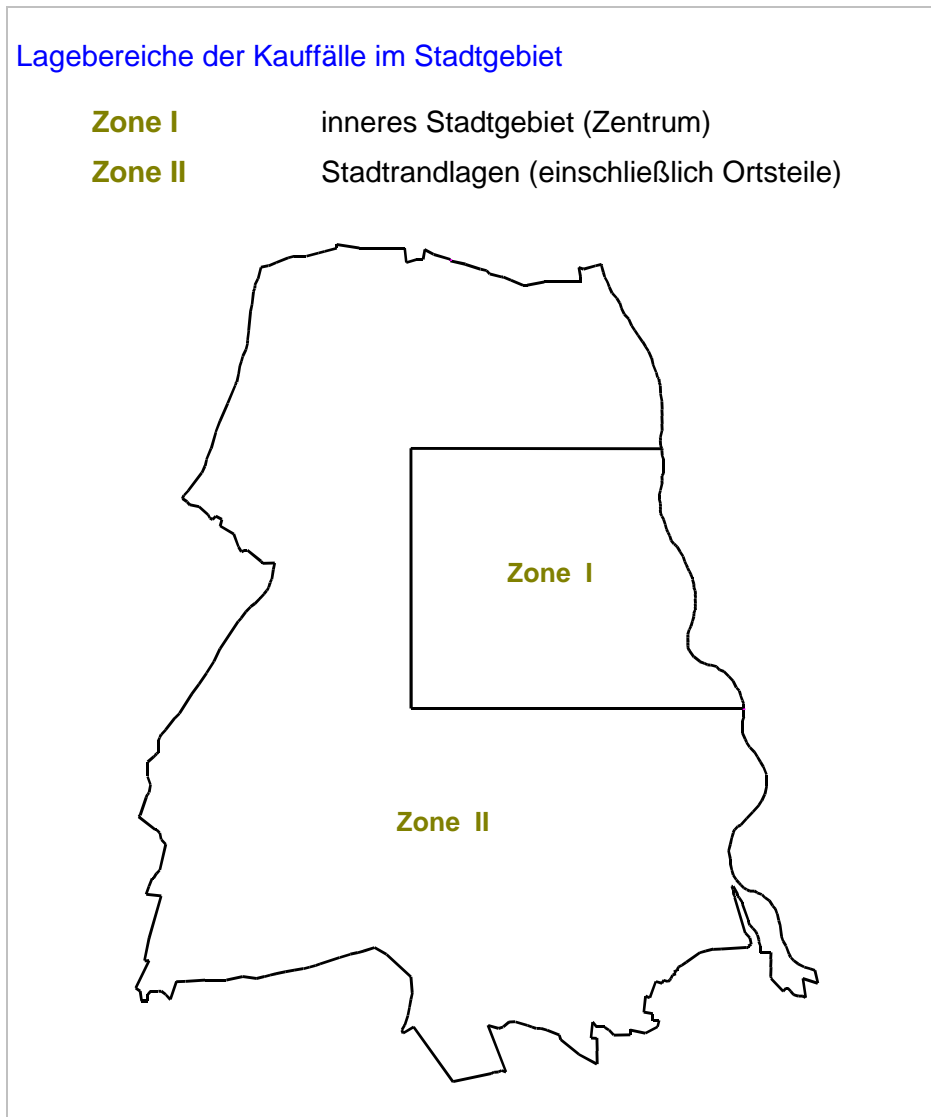
#### Gesamtübersicht 2011

Grundstücksart	Kauffälle	Mio. €	Fläche (ha)
- individuellen Wohnungsbau	56	1,44	4,22
- Mehrfamilienhäuser	3	0,02	0,04
- geschäftliche Nutzung	2	0,40	0,47
- gewerbliche Nutzung	6	0,40	2,16
- sonstige Nutzung	1	0,01	0,30
gesamt	68	2,27	7,19

#### Bauland (unbebaut) – Entwicklung der Vertragszahlen

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
indiv. Wohnungsbau	82	90	100	126	75	59	69	76	59	56
Mehrfamilienhäuser	12	6	6	5	3	5	10	7	5	3
geschäftliche Nutzung	3	4	6	2	3	4	7	6	7	2
gewerbliche Nutzung	7	14	7	12	13	7	12	8	12	6
sonstige Nutzung	3	0	6	0	3	2	2	3	0	1
gesamt	107	114	125	145	97	77	100	100	83	68

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



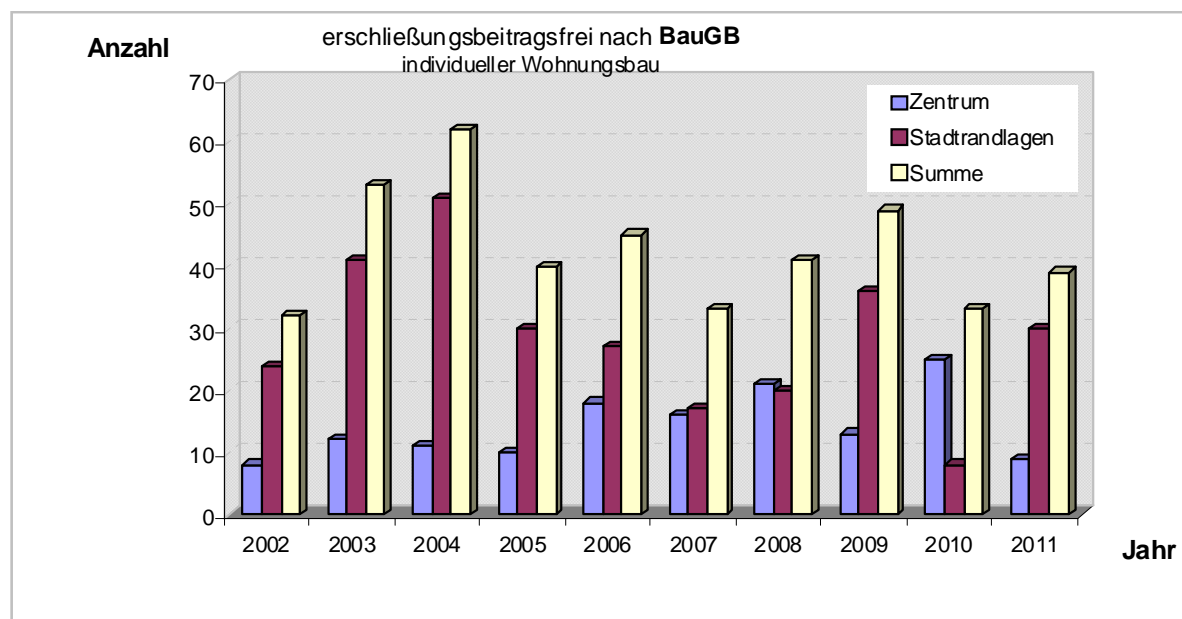
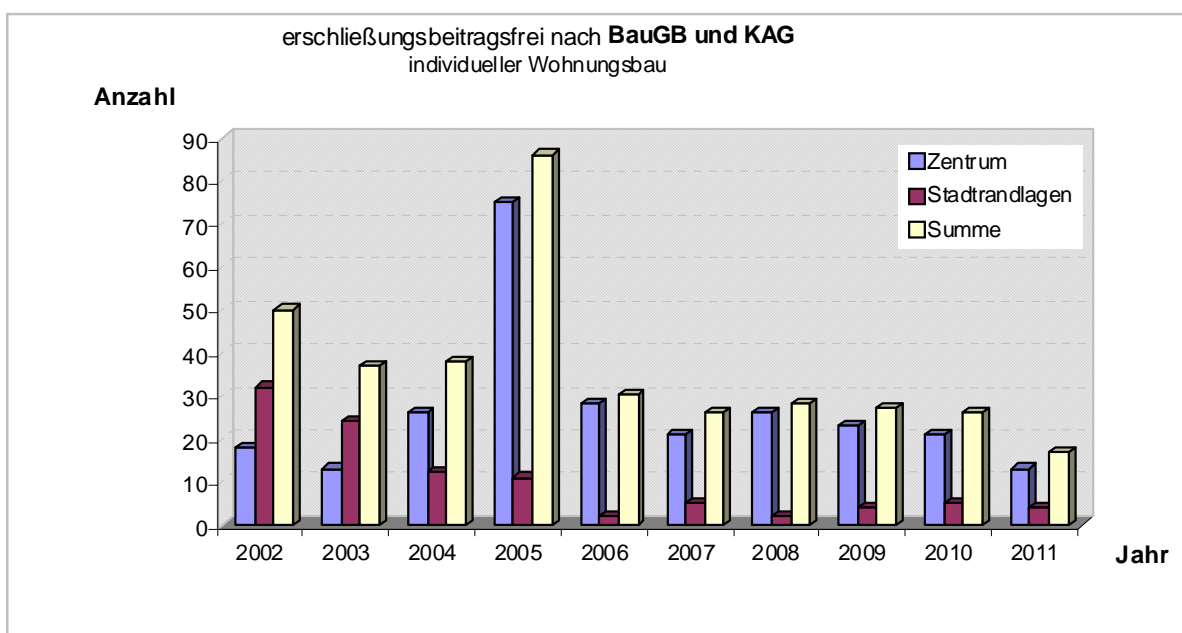
Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden in

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 2002 – 2011 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
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
2010	21	5	26	25	8	33
2011	13	4	17	9	30	39



## 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 leicht unter dem Vorjahresniveau.

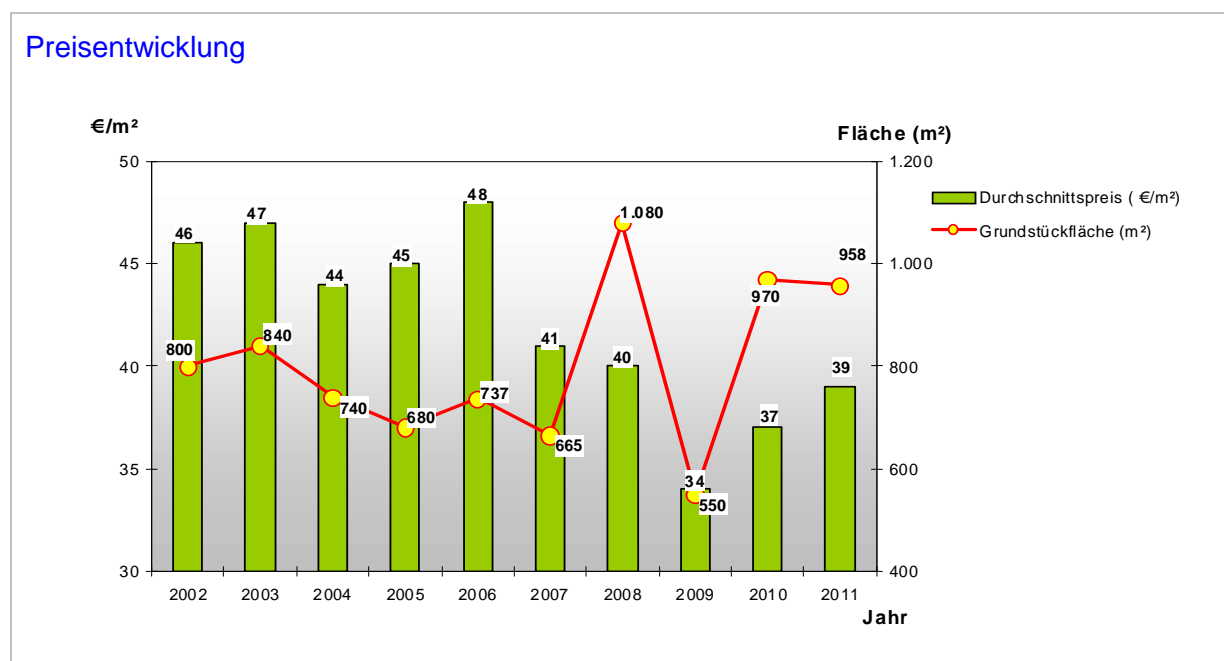
Die Auswertung für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie und selbstständig bebaubare Grundstücke ergab folgende durchschnittliche Parameter:

#### A ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

2011 wurden 11 ortsüblich erschlossene, selbstständig bebaubare Grundstücke veräußert. Sie haben einen geringeren m<sup>2</sup> - Preis als Grundstücke in den neuen, voll erschlossenen Wohngebieten. (siehe untere Grafik)

Es ergaben sich folgende durchschnittliche Parameter:

- Grundstücksfläche: 958 m<sup>2</sup>
- m<sup>2</sup>- Preis: 39 €/m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 37.400 €



**B ⇒ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG)**

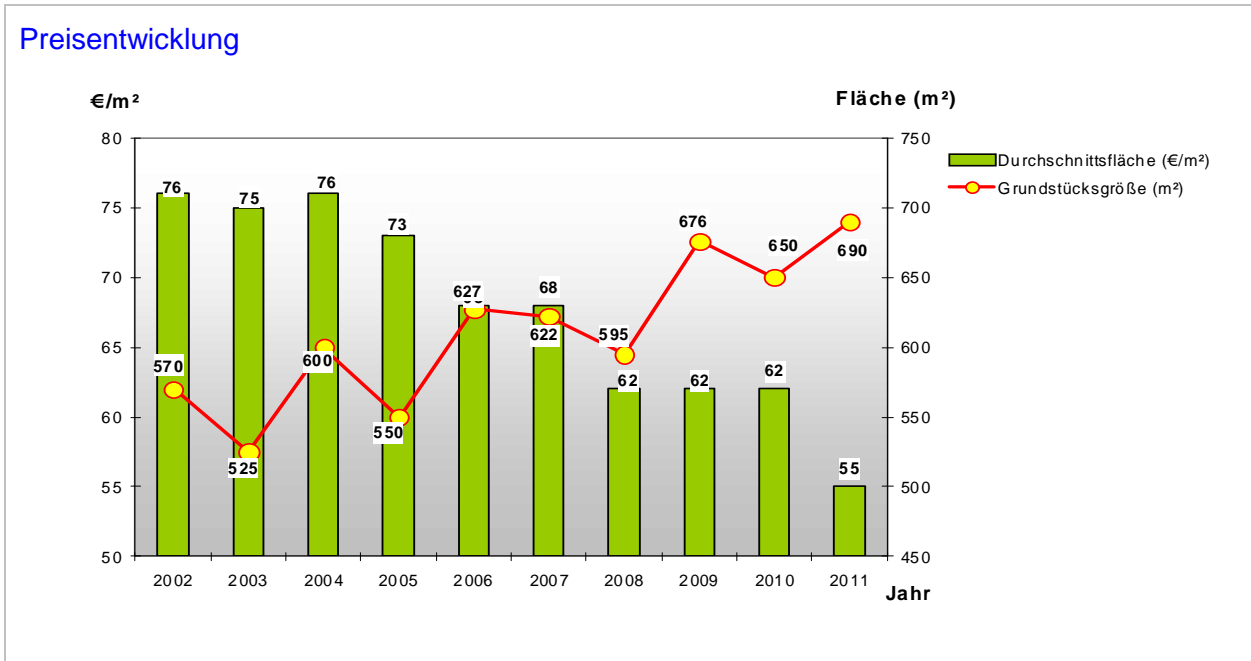
2011 wurden 15 derartige Grundstücke veräußert.

Es ergaben sich folgende durchschnittliche Parameter:

(Berücksichtigt wurden hier ausschließlich Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.)

- Grundstücksfläche: 690 m<sup>2</sup>
- Grundstückspreis: 55 €/m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 38.000 €

Preisentwicklung



## 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.

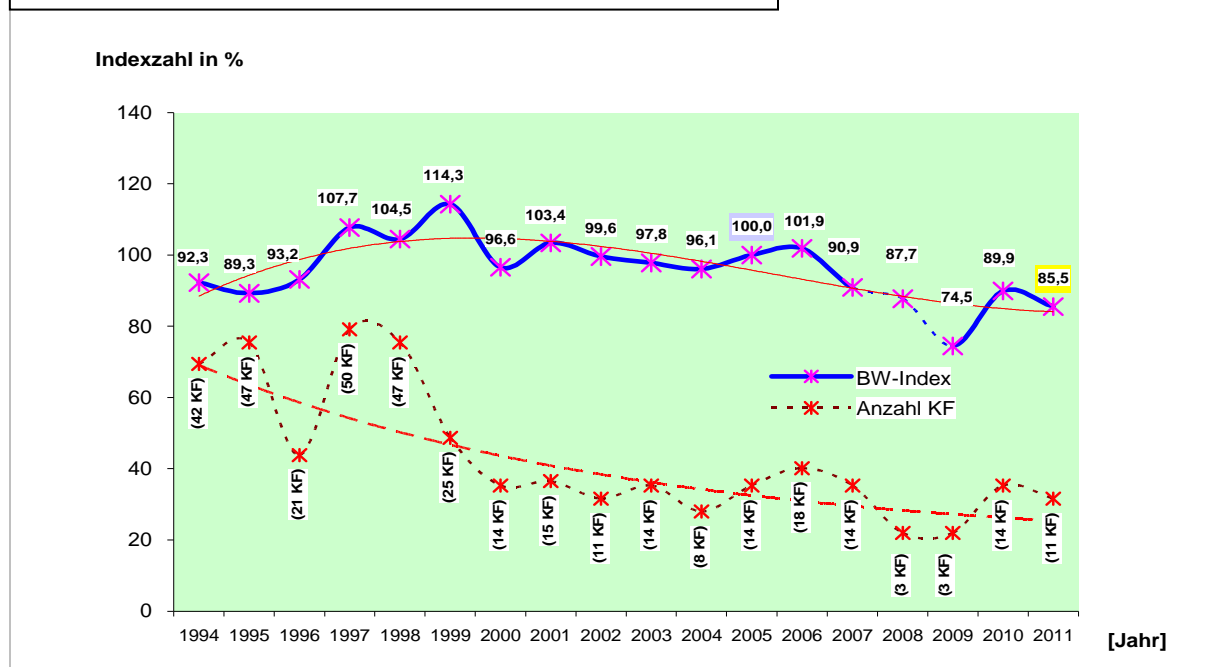
Insgesamt standen ab 1994 zur Auswertung 371 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. In den Jahren 2008/2009 flossen jeweils nur 3 Kauffälle ein, weshalb die Tendenz wegen statistischer Unsicherheit nur gepunktet dargestellt ist.

Als Spannweite bei der Grundstücksgröße sind Flächen mit rd. 220 bis 1.500 m<sup>2</sup> in der Indexreihe enthalten.

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

Die Spannweite der Bodenpreise je m<sup>2</sup> 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 Bodenrichtwertindex in vier Teilbereichen dargestellt (inneres Stadtgebiet, Stadtrandlagen, Ortsteile, Gewerbegebiete).

Als Basisjahr ist das Jahr 2005 mit 100 % festgelegt.

### 5.3 Geschosswohnungsbau

#### 5.3.1 Preisniveau

2011 wurden 3 Arrondierungskäufe registriert.  
Eine Auswertung ist nicht möglich.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau

⇒ *produzierendes Gewerbe*

2011 wurden sechs Kaufverträge dieser Kategorie abgeschlossen.  
Die Kaufpreise lagen zwischen 13 €/m<sup>2</sup> und 20 €/m<sup>2</sup> und die Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>.

Der Gesamtumsatz betrug 401 T€ für insgesamt rd. 21.600 m<sup>2</sup>.

⇒ *verkaufs- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe*

Im Jahr 2011 sind zwei Kaufverträge eingegangen. Die Bodenpreise betragen 55 €/m<sup>2</sup> und 228 €/m<sup>2</sup> und die Grundstücksgrößen lagen bei 820 m<sup>2</sup> und 3.900 m<sup>2</sup>.

Der Gesamtumsatz betrug 402 T€ für insgesamt rd. 4.720 m<sup>2</sup>.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2011 wurden drei Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 4,2 ha und der Geldumsatz rd. 320 T€ betrug.

Nach Auswertung von 23 Kauffällen des Zeitraums 2005 – 2011 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	17	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. Flächen für Sportplätze, Parkplätze und Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Gewässerflächen erfasst.

Im Jahr 2011 ging ein Kauffall für „sonstiges Bauland“ ein.



## 5.7 Erbbaurechte

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

Aus den Erbbaurechtsverträgen des Zeitraumes von 2001 bis 2011 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 2011 wurden vier Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, die sich in diese Zinsspanne einordnen.

## 5.8 Zukäufe

In den Jahren von 2002 bis 2011 konnten 245 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.

2011 wurden 28 Zukäufe registriert, wovon 20 Kauffälle in die folgende Auswertung einfließen. Die Kaufpreise betragen 6 % bis 112 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Im Mittel wurden im vergangenen Jahr ca. 45 % des jeweiligen Bodenrichtwerts gezahlt (arithmetisches Mittel).

Die höchsten m<sup>2</sup> - Preise wurden für baulich notwendige Flächen gezahlt, um die Eigenschaften des Gesamtgrundstücks zu verbessern.

In der folgenden Tabelle ist die Preisspanne für Zukäufe von erschließungsbeitragsfreiem Land nach BauGB der Jahre 2002 bis 2011 enthalten. Berücksichtigt wurden 206 Kauffälle.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (BRW) (€/m <sup>2</sup> )		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
206	8	1.485	10	240	2	121	49 %

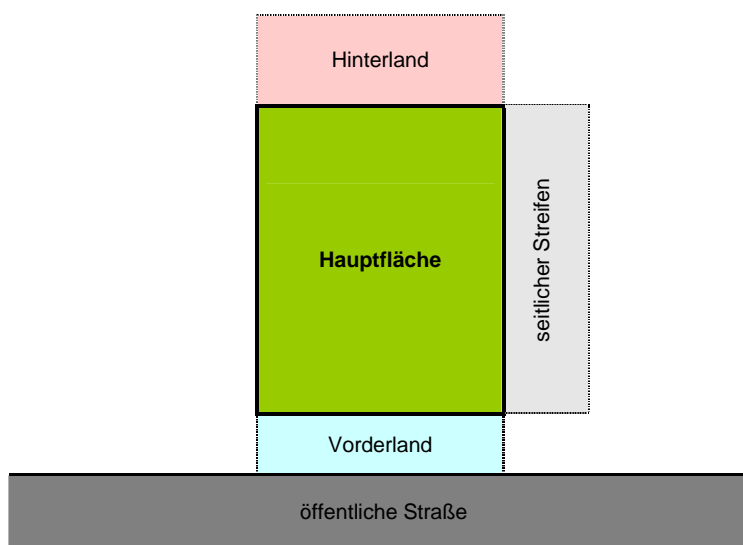
Diese Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden zusätzlich auf ihre Lage zur Hauptfläche hin untersucht.

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 (m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (BRW) (€/m <sup>2</sup> )		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
81	17	1.400	18	240	5	109	43 %

**Zukäufe von seitlichen Streifen**

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (BRW) (€/m <sup>2</sup> )		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
84	10	1.485	18	185	6	121	48 %

**Zukäufe von Vorderland**

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (BRW) (€/m <sup>2</sup> )		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
41	8	647	10	160	2	107	55 %

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden 39 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke registriert, was einem Rückgang von rd. 23 % gegenüber 2010 bedeutet.

Der Flächenumsatz betrug ca. 145 ha, rd. 122 ha weniger als im Vorjahr. (- 46 %)

Der Geldumsatz sank um 72 % auf rd. 0,3 Mio. €.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 21 Kaufverträge für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Davon wurde ein Kaufvertrag durch die öffentliche Hand für den Verkehrswegebau abgeschlossen.

#### Kaufpreisspannen 2011

<b>Fläche der Landwirtschaft:</b>		
reine Ackerlandflächen:	12 Kauffälle	0,25 €/m <sup>2</sup> bis 0,60 €/m <sup>2</sup>
Grünland:	3 Kauffälle	0,20 €/m <sup>2</sup> bis 0,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Ackerflächen	1 Kauffall	0,50 €/m <sup>2</sup>
<b>begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)</b>		
Ackerfläche	2 Kauffälle	0,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>		
Unland/ Geringstland	3 Kauffälle	0,37 €/m <sup>2</sup>

## 6.2.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden im Zeitraum 2002 - 2005 festgestellt.

Ab 2006 wurde durch den Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert beschlossen.  
(siehe hierzu auch auf Seite 57)

Jahr	mittlerer Bodenwert/ Bodenrichtwert	
	Acker	Grünland
2002	0,27 €/m <sup>2</sup>	0,13 €/m <sup>2</sup>
2003	0,29 €/m <sup>2</sup>	0,23 €/m <sup>2</sup>
2004	0,23 €/m <sup>2</sup>	k. A.
2005	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
<b>BRW 2006</b>	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
<b>BRW 2007</b>	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
<b>BRW 2008</b>	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
<b>BRW 2009</b>	0,32 €/m <sup>2</sup>	k. A.
<b>BRW 2010</b>	0,32 €/m <sup>2</sup>	k. A.
<b>BRW 2011</b>	0,39 €/m <sup>2</sup>	k. A.
<b>BRW 2012</b>	0,39 €/m <sup>2</sup>	k. A.

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

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 19 Kaufverträge für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert.

Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

#### Kaufpreisspannen 2011

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	16 Kauffälle	0,08 €/m <sup>2</sup> bis 0,89 €/m <sup>2</sup>
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Wald	3 Kauffälle	0,25 €/m <sup>2</sup> bis 0,77 €/m <sup>2</sup>

### 6.3.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden im Zeitraum 2002 - 2007 festgestellt.

Ab 2008 wurde durch den Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert beschlossen.  
(siehe hierzu auch auf Seite 57)

Jahr	mittlerer Bodenwert/ ab 2008 BRW	
	Wald	
2002	0,11 €/m <sup>2</sup>	
2003	--	
2004	--	
2005	0,15 €/m <sup>2</sup>	
2006	0,10 €/m <sup>2</sup>	
2007	0,25 €/m <sup>2</sup>	
<b>BRW 2008</b>	0,25 €/m <sup>2</sup>	
<b>BRW 2009</b>	0,25 €/m <sup>2</sup>	
<b>BRW 2010</b>	0,25 €/m <sup>2</sup>	
<b>BRW 2011</b>	0,23 €/m <sup>2</sup>	
<b>BRW 2012</b>	0,25 €/m <sup>2</sup>	

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2011 wurden 26 Kaufverträge für sonstige unbebaute Grundstücke registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.

Es flossen 20 geeignete Kauffälle in die folgende Übersicht ein.

Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2005 – 2011:

▪ <b>hausnahes Gartenland</b>				im Mittel
=> im Stadtgebiet	27 Kauffälle	3,50 €/m <sup>2</sup>	bis 11,30 €/m <sup>2</sup>	6,30 €/m <sup>2</sup>
=> Ortsteile	48 Kauffälle	1,00 €/m <sup>2</sup>	bis 8,50 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>
=> neue Wohnanlagen	12 Kauffälle	12,50 €/m <sup>2</sup>	bis 15,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>
▪ <b>private Wegefläche</b>				
=> im Stadtgebiet	14 Kauffälle	0,70 €/m <sup>2</sup>	bis 10,40 €/m <sup>2</sup>	
=> neue Wohnanlagen	30 Kauffälle	30,00 €/m <sup>2</sup>	bis 50,00 €/m <sup>2</sup>	
▪ <b>Erholungsgrundstücke</b>				
	24 Kauffälle	3,30 €/m <sup>2</sup>	bis 18,00 €/m <sup>2</sup>	
▪ <b>Sonstiges</b>				
=> Wasserflächen	5 Kauffälle	0,25 €/m <sup>2</sup>	bis 0,33 €/m <sup>2</sup>	
=> Freizeit und Sport	4 Kauffälle	1,00 €/m <sup>2</sup>	bis 2,60 €/m <sup>2</sup>	
=> Dauerkleingarten	4 Kauffälle	0,75 €/m <sup>2</sup>	bis 1,50 €/m <sup>2</sup>	
=> Friedhof (geplant)	1 Kauffall	3,00 €/m <sup>2</sup>		
=> ehemalige Gleisanlagen	5 Kauffälle	0,15 €/m <sup>2</sup>	bis 1,10 €/m <sup>2</sup>	
=> Freilagerflächen (Bauschutt)	3 Kauffälle	1,40 €/m <sup>2</sup>	bis 2,35 €/m <sup>2</sup>	
=> Windenergieanlage	2 Kauffälle	2,60 €/m <sup>2</sup>	bis 5,45 €/m <sup>2</sup>	

### Gemeinbedarfsflächen

Es wurden 3 Kauffälle registriert.

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
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
2010	125	16,24	19,47
2011	128	34,93	27,19

#### Gesamtübersicht nach Grundstücksarten 2011 (ohne Erbbaurechte)

Grundstücksart	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24	2,90	3,06
- Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	35	4,02	1,87
- Wochenendhäuser	0	0,00	0,00
- Mehrfamilienhäuser	23	7,42	3,31
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	16	4,02	4,62
- sonstige -, Gewerbe- und Industriegebäude	30	16,57	14,33
gesamt	128	34,93	27,19

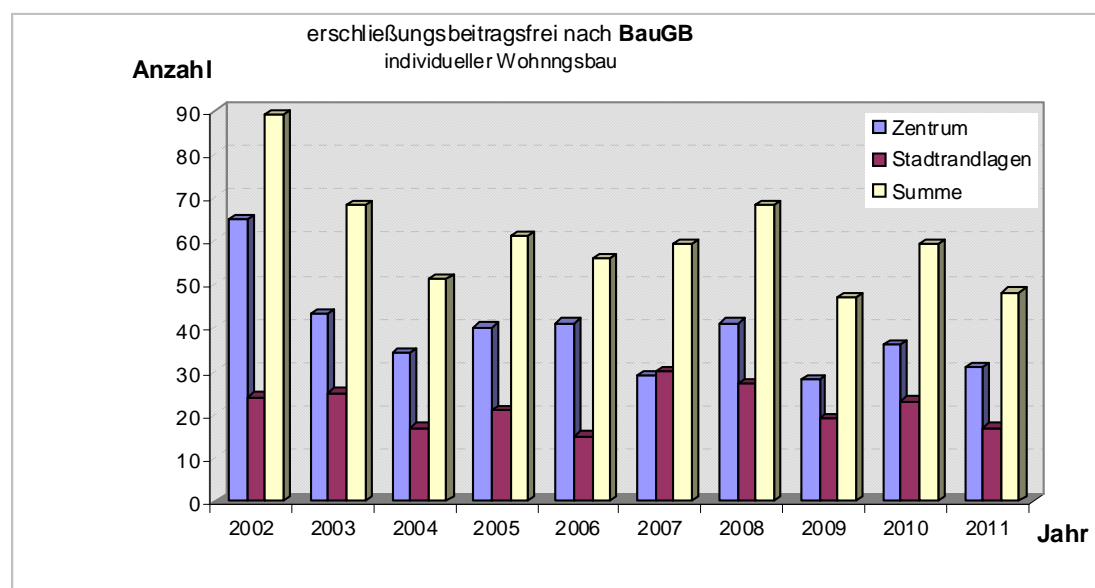
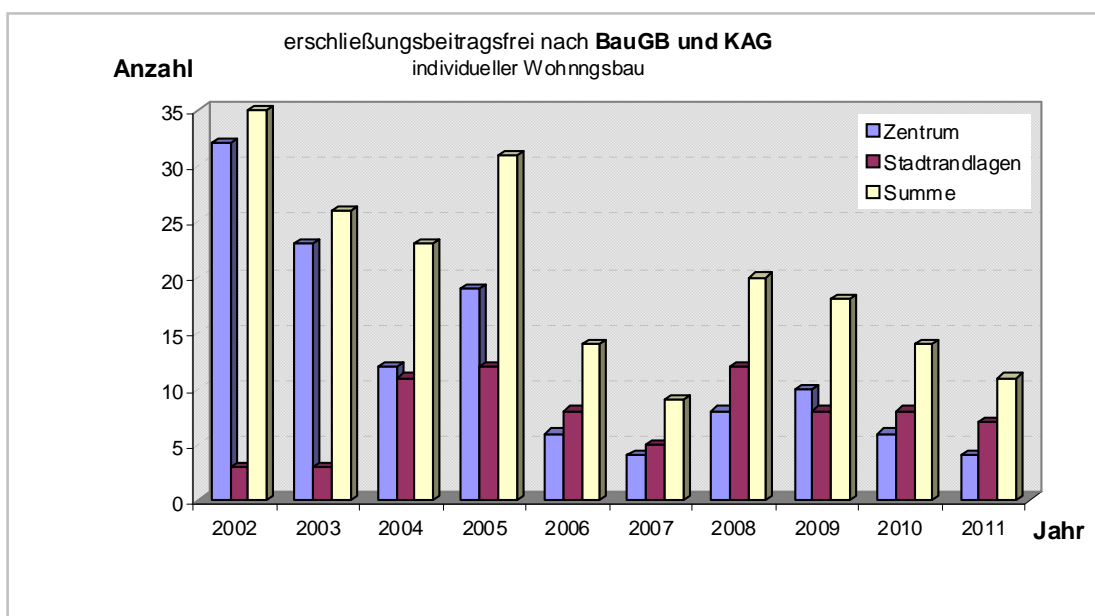
#### Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragszahlen (ohne Erbbaurechte)

Grundstücksart	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ein- u. Zweifamilienhaus	49	35	27	35	34	32	45	34	40	24
Reihen-/ Doppelhaus	75	59	47	57	36	36	43	31	33	35
Wochenendhaus	2	2	1	7	5	1	2	1	1	0
Mehrfamilienhaus	18	29	24	27	38	53	31	36	17	23
Geschäfts- u. Verw.ggeb.	19	12	19	20	16	31	32	16	16	16
sonstige Gebäude	20	24	17	24	29	36	32	31	18	30
gesamt	183	161	135	170	158	189	185	149	125	128



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
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
2010	6	8	14	36	23	59
2011	4	7	11	31	17	48



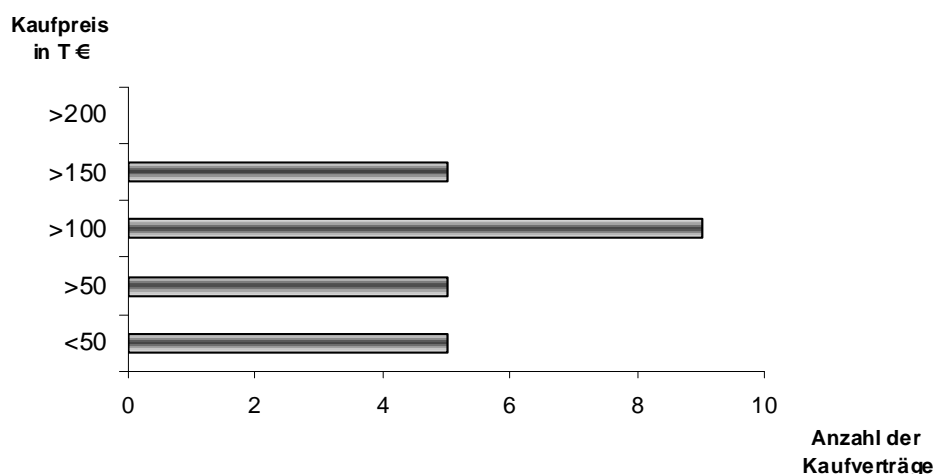
## 8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2011 wurden 24 Kauffälle registriert. (- 40 %)

Der Flächenumsatz betrug mit 3,06 ha (- 54 %) und der Geldumsatz 2,9 Mio. € (- 48 %)

#### Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



#### Durchschnittspreise und – größen freistehender Einfamilienhäuser

Nach Auswertung von 80 Kauffällen (2007 – 2011) bebauter Grundstücke ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

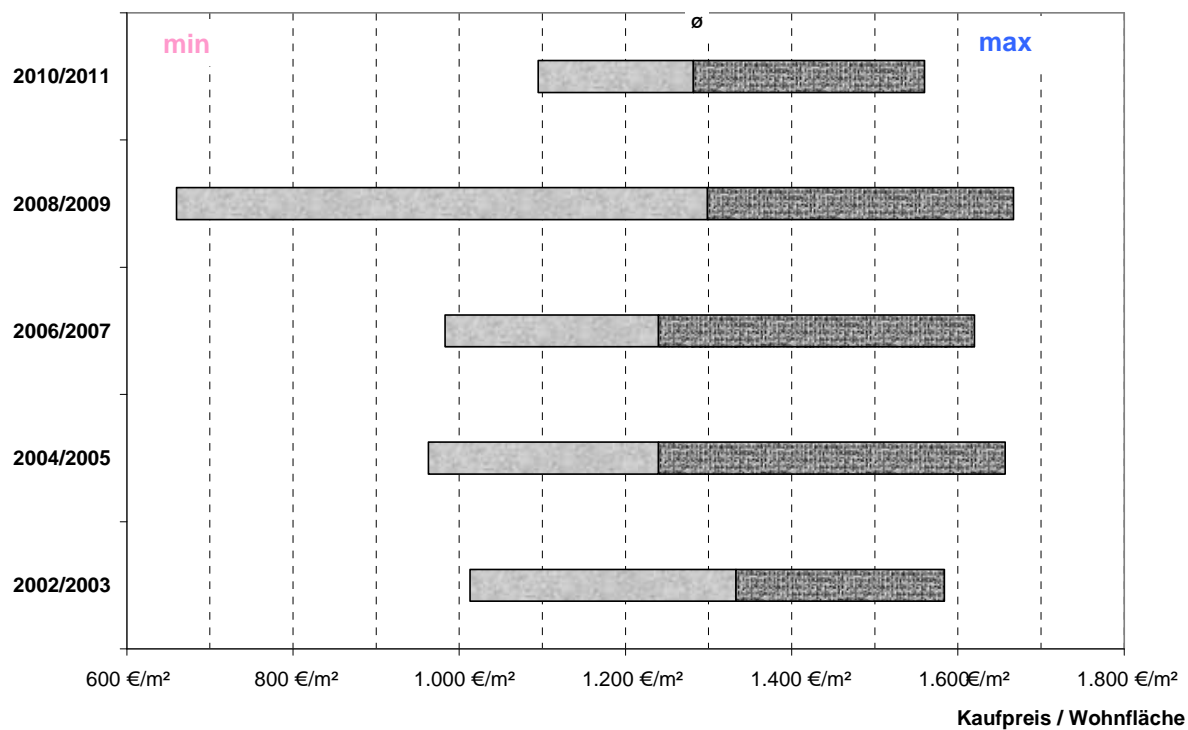
Weiterhin sind Durchschnittswerte für die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und den Gesamtkaufpreis aufgeführt.

Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte				Bemerkung	
			Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (€)	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		
						(m <sup>2</sup> )		einschl. Boden
Einfamilienhaus (freistehend)	bis 1945	mittel	767	99	98.000	1.013	675	mit Keller 6 Kauffälle
		mittel	887	129	126.000	1.069	687	ohne Keller 2 Kauffälle
		gut	754	138	140.000	1.015	750	mit Keller 8 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel	900	124	116.000	947	673	mit Keller 9 Kauffälle
		gut	860	120	131.000	1.074	822	mit Keller 12 Kauffälle
	1990 bis heute	gut	1.078	144	187.000	1.315	1.050	mit Keller 18 Kauffälle
gut		711	125	160.000	1.300	1.000	ohne Keller 25 Kauffälle	

## 8.2.2 Preisentwicklung

### Einfamilienhaus freistehend – Baujahr ab 1990 (ohne Keller)

Entwicklung des Kaufpreises pro m<sup>2</sup> 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 (§ 21-23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010).

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 2009 -2011 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*

- lineare Abschreibung
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre

*Bodenwertermittlung*

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

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Einfamilienhäuser freistehend	bis 1945	17 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 4 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 65 % bis 138 %)	
	1946 bis 1990	18 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 18 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 70 % bis 111 %)	
	nach 1990	17 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 21 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 37 % bis 107 %)	

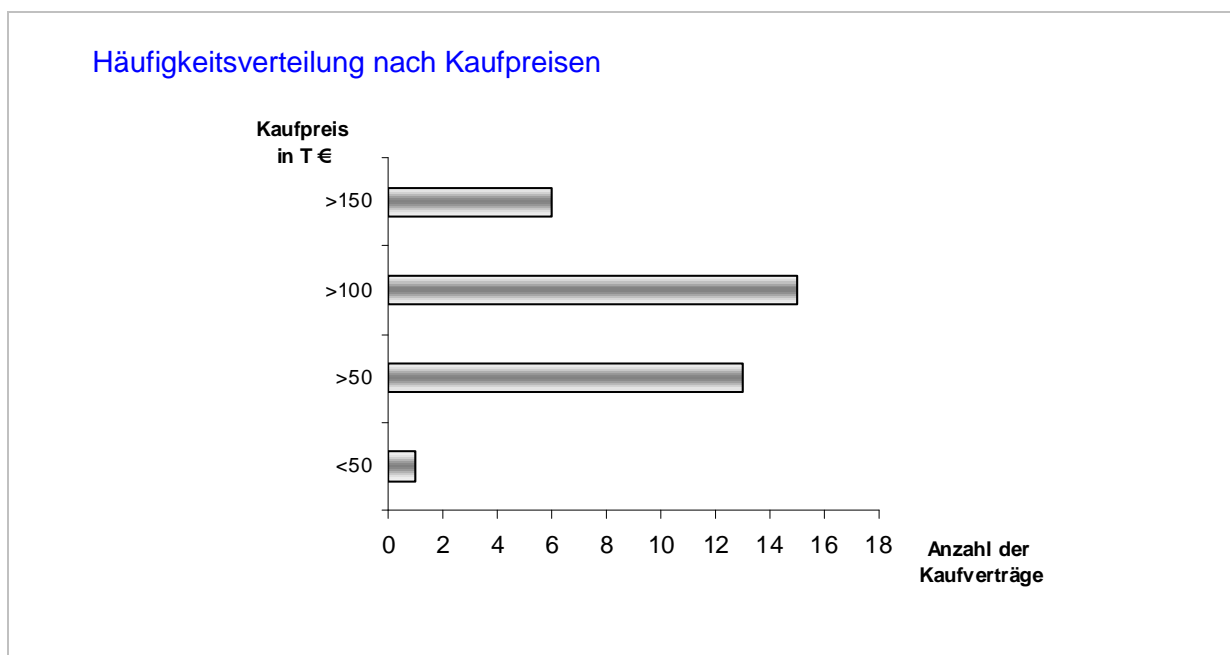
### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2011 wurden in diesem Bereich 35 Kauffälle registriert (+6 %).

Der Flächenumsatz betrug 1,86 ha (- 12 %) und der Geldumsatz 4,02 Mio. € (+ 38 %).

11 Häuser wurden nach 1990, 4 Häuser zwischen 1945 und 1990 und 20 Häuser vor 1945 errichtet.



#### Durchschnittspreise und – größen

Nach Auswertung von 133 Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre **2007 – 2011** ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise (mit und ohne Bodenwertanteil).

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

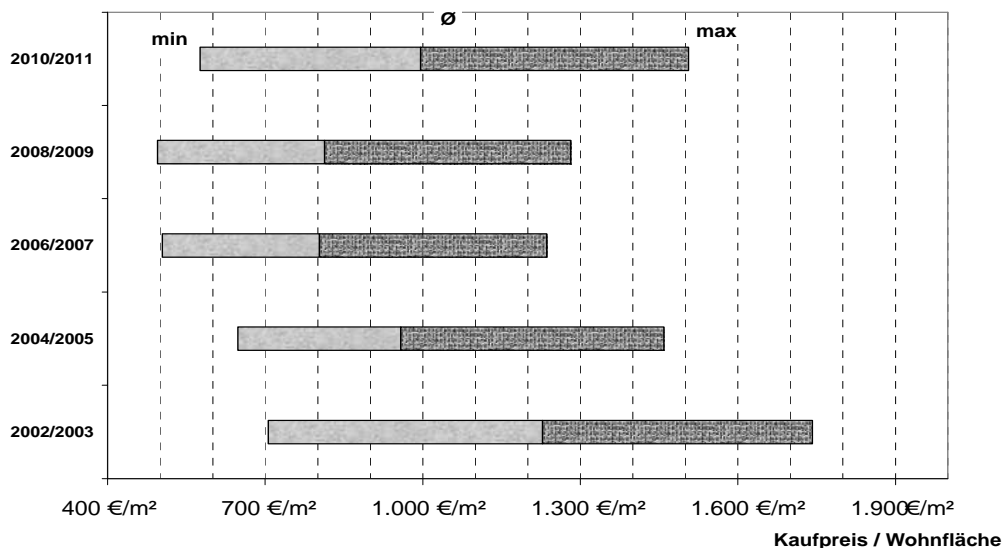
Haustyp	Baujahr	allgemeiner Zustand	durchschnittliche Werte				Bemerkung	
			Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis (€)	Wohnflächenpreis (€/m²)		
						(m²)		einschl. Boden
Reihenhaus/ Doppelhaus- hälfte	bis 1945	einfach	713	110	59.000	547	293	mit Keller 13 Kauffälle
		mittel	621	98	88.000	900	628	mit Keller 43 Kauffälle
		gut	665	103	131.000	1.281	1.040	mit Keller 18 Kauffälle
	1946 bis 1990	mittel	503	104	112.000	1.066	723	mit Keller 4 Kauffälle
		gut	428	105	135.000	1.300	1.020	mit Keller 3 Kauffälle
	1990 bis heute	gut	461	117	161.000	1.370	1.148	mit Keller 17 Kauffälle
gut		295	111	129.000	1.161	975	ohne Keller 35 Kauffälle	

### 8.3.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung an ausgewählten Kategorien dargestellt:

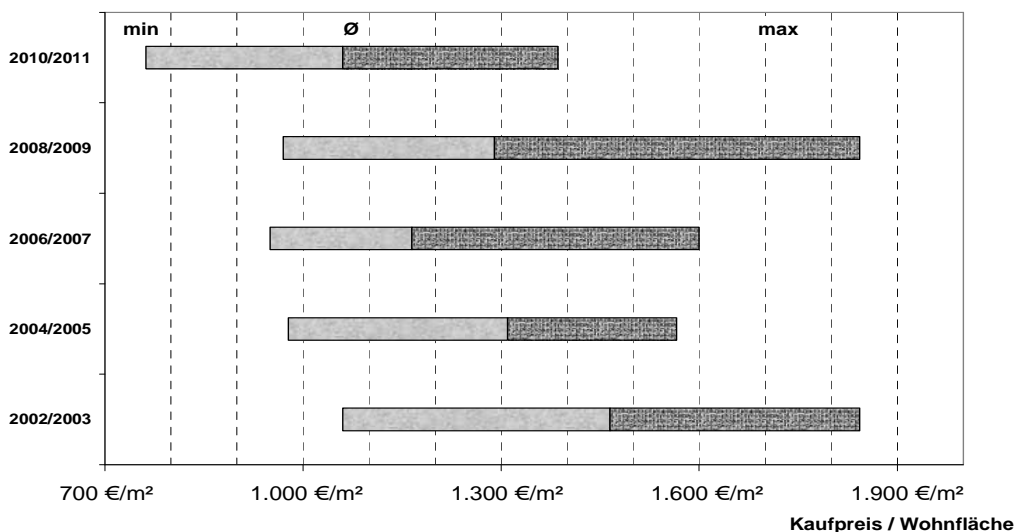
#### Doppelhaushälfte/ Reihenhaus – Baujahr bis 1945 teilsaniert mit Keller

Entwicklung des Kaufpreises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



#### Doppelhaushälfte/ Reihenhaus – Baujahr ab 1990 ohne Keller

Entwicklung des Kaufpreises pro m<sup>2</sup> 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 2009 - 2011 mit einem Marktanpassungsabschlag gehandelt wurden.

<b>Haustyp</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl auswertbarer Kauffälle</b>
Doppelhaushälfte, Reihenhaus	bis 1945	36 Kauffälle
	Häuser wurden durchschnittlich zum Sachwert veräußert (Spanne KP/SW von 70 bis 154 %)	
	1946 bis 1990	9 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 16 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 60 bis 100 %)	
	nach 1990	34 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 13 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 52 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 2002

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreise			
			bis 90 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup> WFL		über 90 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup> WFL	
Neubau <sup>1</sup>	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
	2010	40	1.165 – 1.730	24	1.235 – 1.750	16
	2011	15	1.275 – 1.730	11	1.395 – 1.575	4
sanierter Altbau	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	
	2010	3			nicht auswertbar	
	2011	1			1.345	
sanierter Plattenbau	2003	1			1.125	
	2005	1			1.170	
	2006-2011				--	
unsanierter Altbau	2000	7			330 – 730	
	2001	2			130	
	2005-2011	-			--	

<sup>1</sup> Bei 5 Kauffällen (Erstverkauf Neubau) ist ein Stellplatz im Kaufpreis bereits enthalten.

Bei 11 Kauffällen (Erstverkauf Neubau) ist der Kaufpreis für einen KFZ- Stellplatz gesondert ausgewiesen.

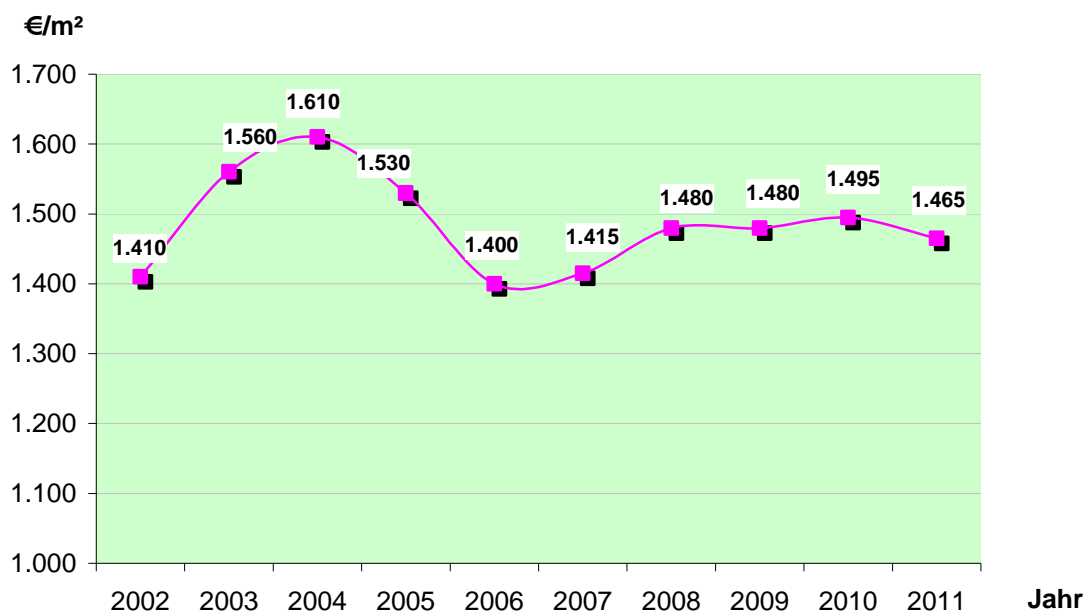
- Stellplatz 5.000 €
- Stellplatz in Tiefgarage 7.400 €



### Preisentwicklung bei Erstverkäufen ab dem Jahr 2002

Jahr	Anzahl Kauffälle	durchschnittlicher KP (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
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
2010	40	1.495
2011	15	1.465

durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)



## Zweitverkäufe ab dem Jahr 2000

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreis	prozentuale Verände- rung
			€/m <sup>2</sup> 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 %
	2010	11	480 – 1.200	– 30 % bis – 70 %
	2011	2	680 – 1.155	+ 12 % bis – 60 %
sanierter Plattenbau	2010	2	570 – 930	– 21 % bis – 55 %
	2011	3	405 – 880	– 47 % bis – 67 %
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 %
	2010	4	820 – 1.520	+ 4 % bis – 58 %
	2011	9	610 – 1440	+11% bis – 73 %

### Zwangsversteigerungen (siehe auch unter 4.4, Seite 21 )

Im Berichtszeitraum wurden 9 Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum registriert. Der Zuschlag erfolgte zwischen 54 % – 75 % 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 2011 konnten 6 Verkäufe von Teileigentum registriert werden. Davon war eine Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt.

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

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

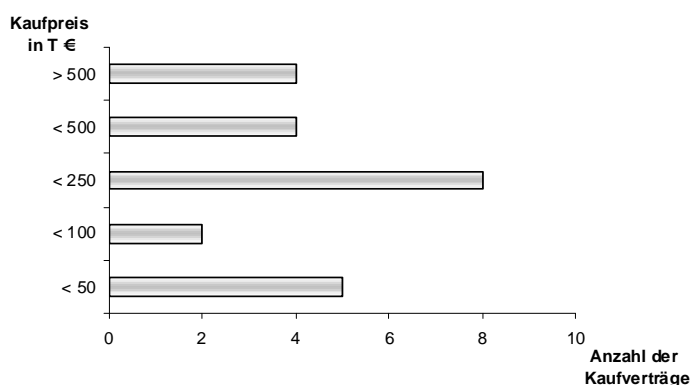
Mehrfamilienhäuser sind Wohnhäuser mit maximal 20 % gewerblich genutztem Anteil.

Im Jahr 2011 wurden 23 Kauffälle registriert (+ 6).

Der Flächenumsatz lag mit 3,3 ha um 50 % und der Geldumsatz mit rd. 7,4 Mio. um 120 % 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 <sup>2</sup> )	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )
<b>2006</b>	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
<b>2007</b>	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
<b>2008</b>	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
<b>2009</b>	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
<b>2010</b>	vor 1945	unsaniert	40 – 70 (6 Kauffälle)	46 – 265	160
	vor 1945	teilsaniert	235 (1 Kauffall)	290	
	vor 1945	saniert	175 – 735 (6 Kauffälle)	210 – 770	550
<b>2011</b>	vor 1945	unsaniert	40 – 700 (4 Kauffälle)	130 – 260	190
	vor 1945	teilsaniert	66 – 350 (6 Kauffälle)	255 – 535	355
	vor 1945	saniert	175 – 735 (6 Kauffälle)	56+5 – 705	635

Der Gutachterausschuss hat bei seinen Untersuchungen im Zeitraum 2009-2011 Marktpassungsabschläge von bis zu 86 % des Sachwerts von Mehrfamilienhäusern festgestellt. (Spanne KP/SW 14 % - 150 %).

Durchschnittlich lag der Kaufpreis 30 % unter dem Sachwert. (Modell s.S. 40)

### 8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2008 - 2011 untersucht. Von diesen 21 Kauffällen wurden 19 berücksichtigt.

Als Spanne ergeben sich Werte von 4,9 % bis 8,6 % bei einem Mittel von 6,6 %.

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 2008-2011 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren:

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Rohertragsfaktor	8,5	15,9	10,8

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

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis	4,0 %	58,6 %	19,5 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	155€/m <sup>2</sup>	980 €/m <sup>2</sup>	566 €/m <sup>2</sup>

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

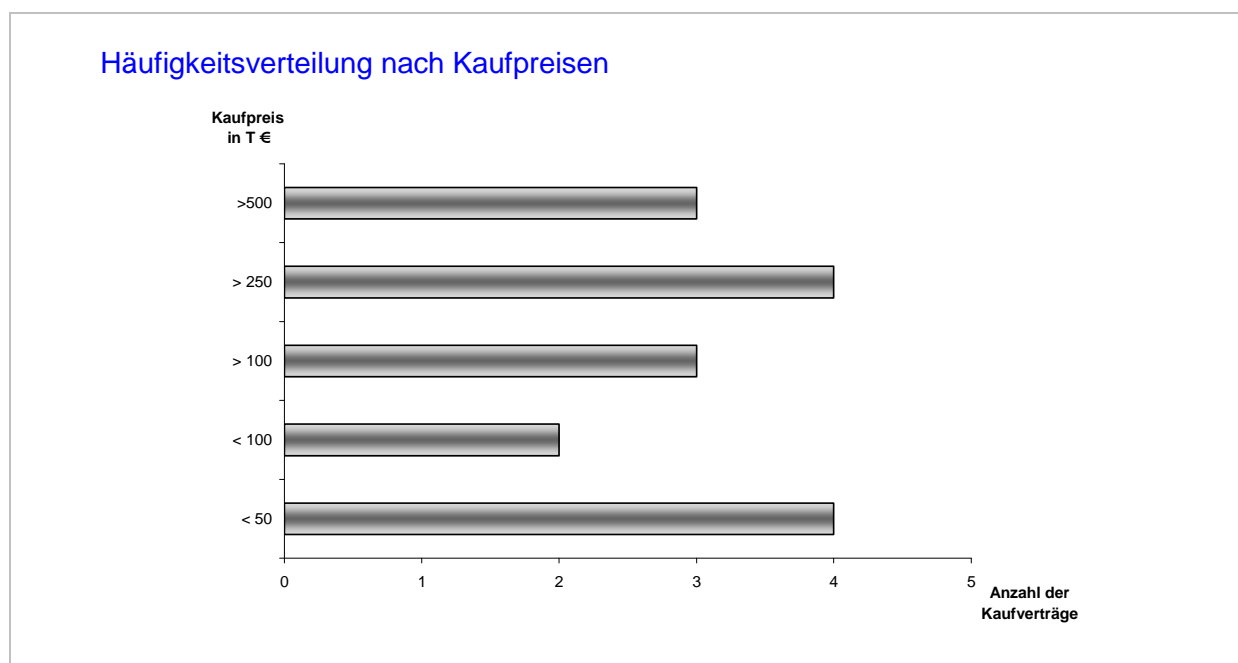
Dazu gehören im Wesentlichen Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude und Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss und Handelseinrichtungen, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist.

16 Veräußerungen konnten 2011, wie in 2010, registriert werden.

Der Flächenumsatz mit 4,6 ha und der Geldumsatz rd. 4 Mio. € liegen auf Vorjahresniveau.

### 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

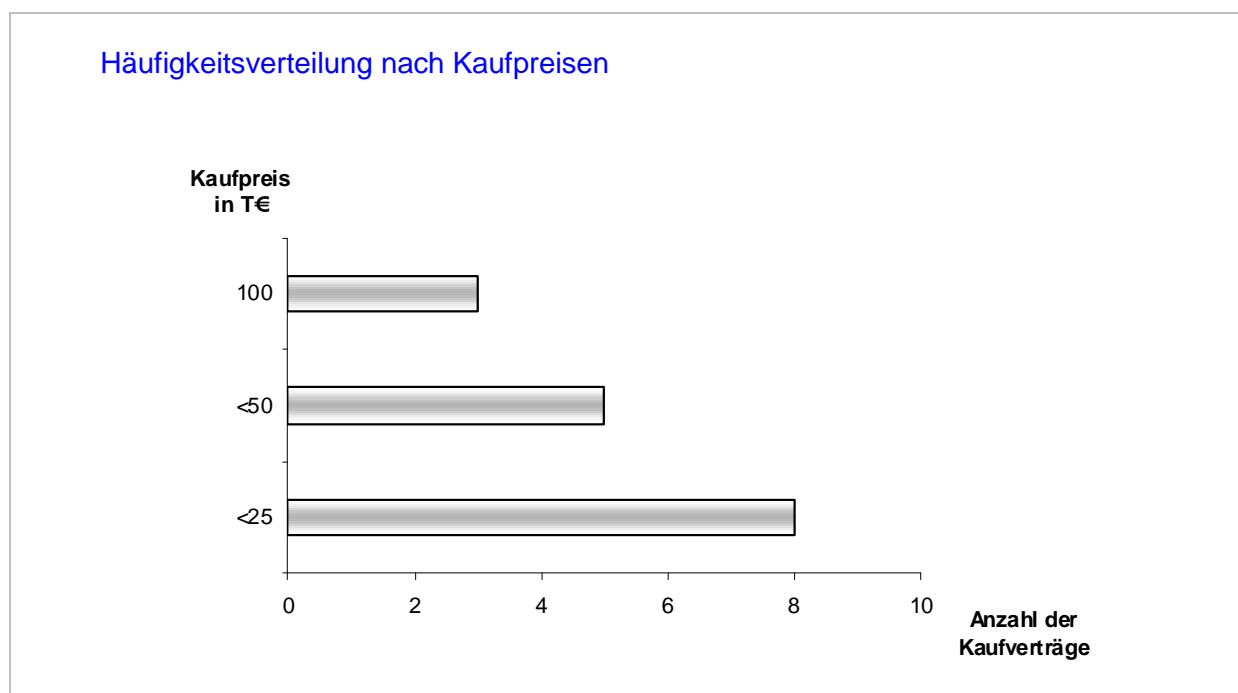
Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Lager- und Produktionsgebäude von Gewerbe und Industrie.

Im Jahr 2011 wurden 16 Kaufverträge registriert (+ 128 %).

Der Flächenumsatz betrug rd. 1,2 ha (- 54 %) und der Geldumsatz rd. 118 T€ (- 45 %).

### 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 2011 wurden 14 Kaufverträge registriert (2010: 11 Kaufverträge).

Der Flächenumsatz betrug 2,5 ha (+ 150 %) und der Geldumsatz 15,65 Mio. € (+ 5.543 %).

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 €/m<sup>2</sup> 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 10.02.2012

- 115 Bodenrichtwerte für baureifes Land
- zwei Bodenrichtwerte für Rohbauland
- 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  
(in der Bodenrichtwertkarte mit einem „\*“ gekennzeichnet)
- ⇒ Rohbauland  
(in der Bodenrichtwertkarte mit einem „(R)“ gekennzeichnet)
- ⇒ Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

unterschieden.

Weitere Informationen sind unter <http://www.gutachterausschuss-bb.de/> abrufbar.

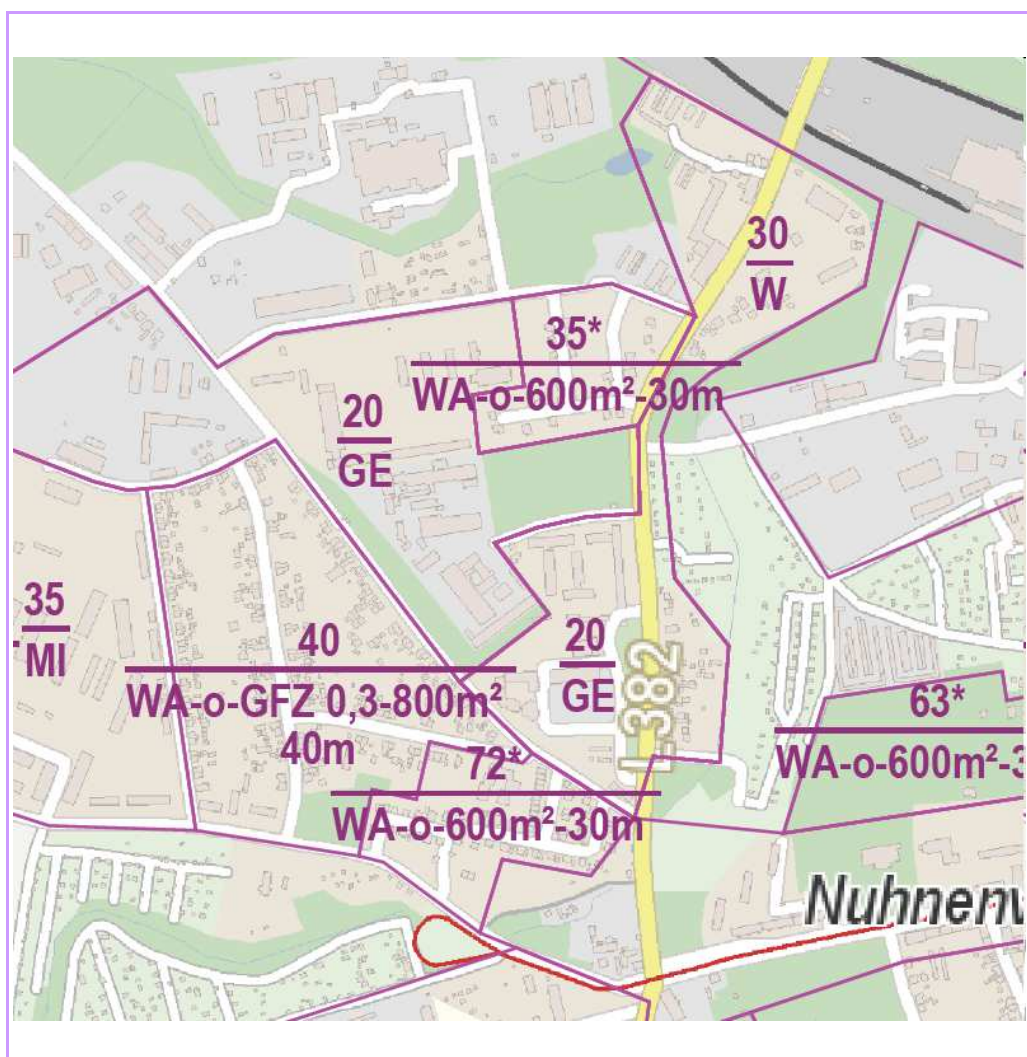
## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden auf der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt:

	<u>Bodenrichtwert</u>
	wertbeeinflussende Merkmale
Beispiele	<u>80</u>
	<b>WA-o-II-GFZ 0,2-20m-500 m<sup>2</sup></b>
<b>80</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m <sup>2</sup> und kostenerstattungsbeitragsfrei nach § 135 a BauGB
<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung (z. B. allgemeines Wohngebiet)
<b>o / g</b>	Bauweise (offen oder geschlossen)
<b>II</b>	2 - geschossige Bauweise
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl
<b>20 m</b>	typische Grundstückstiefe
<b>500 m<sup>2</sup></b>	typische Grundstücksfläche

Auszug aus dem Online-Portal unter <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>

Bodenrichtwertkarte Frankfurt (Oder) Stand 01.01.2012





### 9.2.1 Gebietstypische Bodenwerte

Stadtgebiet	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau (ohne Gewerbeanteil)			gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadtgebiet	70	50	40	100	80	50	40 *	20	10
neue Wohngebiete	80 *	65 *	40 *						
Ortsteile	45	30	25						

\* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

### 9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung von 2002 – 2012

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 2002 – 2012 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.

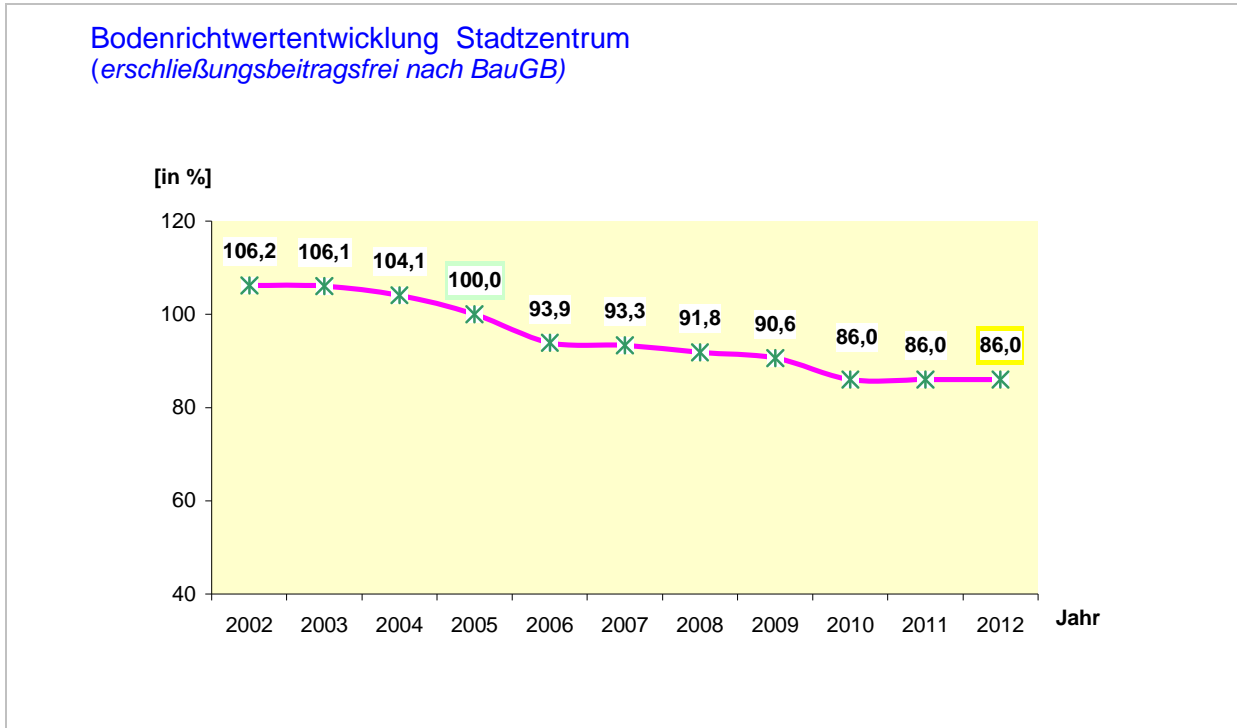
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2001 existieren, berücksichtigt.

## 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. Alle Werte blieben unverändert.



## 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.

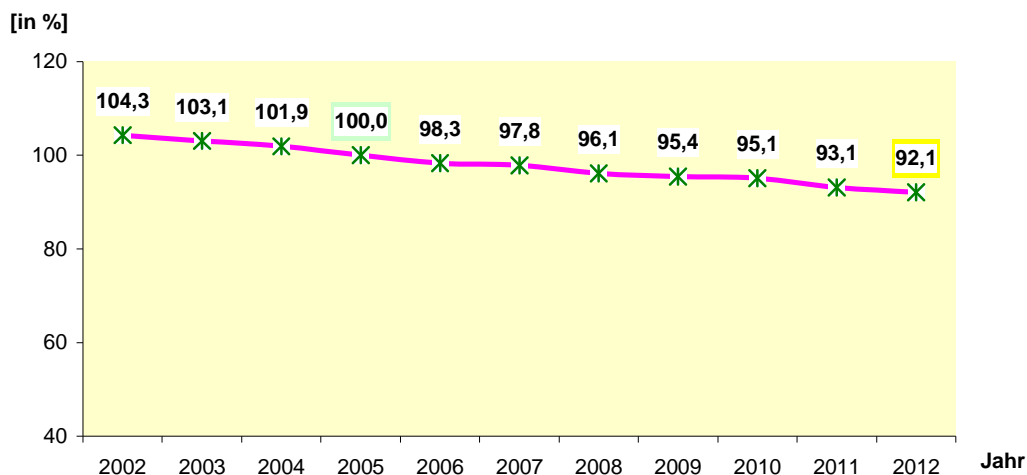
Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.

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 festzustellen, wodurch der Index um einen Prozentpunkt sank.

**Bodenrichtwertentwicklung Stadtrandlagen**  
*(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG)*



**Entwicklung der Ortsteile**

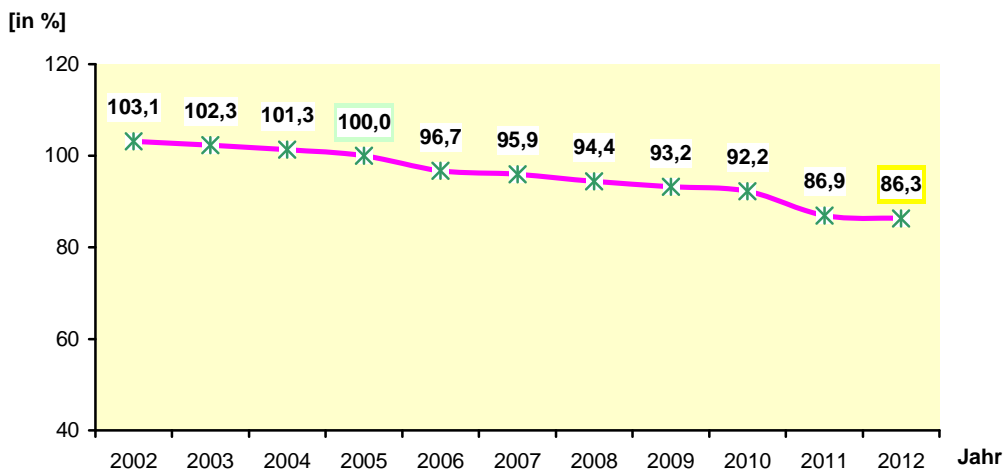
In diesem Bereich sind alle Dorfgebiete (MD), kleine (allgemeine) Wohngebiete (WA), kleine Mischgebiete (MI) und Kleinsiedlungsgebiete (WS) zusammengefasst.

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 drei Zonen sanken die Bodenrichtwerte und damit der Index um 0,6 %.

**Bodenrichtwertentwicklung Ortsteile**  
*(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG)*

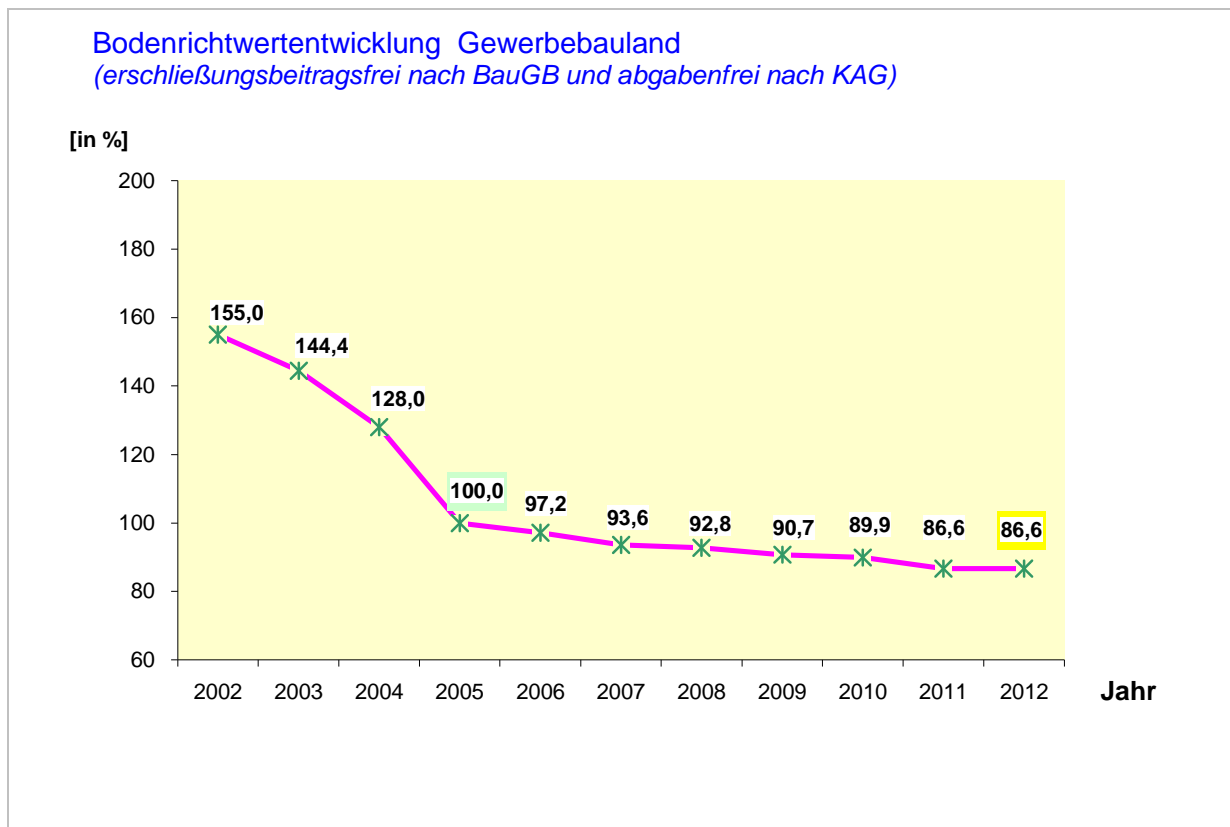


## Entwicklung der Gewerbegebiete

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 blieb stabil.



### 9.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen mit 0,39 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

$$\frac{0,39}{A-(21-47)}$$

0,39	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
A	Art der Nutzung (Ackerland)
(21 – 47)	Ackerzahl

Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen, wie z. B. Kaufpreisspannen, finden Sie unter dem Abschnitt 6.2 ab Seite 32.

### 9.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit 0,25 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

$$\frac{0,25}{F}$$

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

Der angegebene Bodenrichtwert enthält den Aufwuchs.

Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen, wie z. B. Kaufpreisspannen, finden Sie unter dem Abschnitt 6.3 ab Seite 34.

## 10. Nutzungsentgelte / Mieten

### 10.1 Nutzungsentgelte

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

### 10.2 Mieten

#### Wohnen (Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche)

<b>Mietwohnungen:</b> (Geschosswohnungsbau)	2,05 €/m <sup>2</sup>	bis	7 €/m <sup>2</sup>
---	-----------------------	-----	--------------------

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](http://194.76.233.16/stadt/stverord/stv2k3/abl2k3/pdf/amtsblatt03_03.pdf)

#### Gewerbe (Miete je m<sup>2</sup> Nutzfläche)

<b>Ladengeschäfte:</b>	bis 100 m <sup>2</sup>	4 €/m <sup>2</sup>	bis	13 €/m <sup>2</sup>
	bis 700 m <sup>2</sup>	4 €/m <sup>2</sup>	bis	7 €/m <sup>2</sup>
<b>Ladengeschäfte in Einkaufszentren (EKZ):</b>	bis 100 m <sup>2</sup>	12 €/m <sup>2</sup>	bis	25 €/m <sup>2</sup>
	bis 700 m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>	bis	15 €/m <sup>2</sup>
<b>Gaststätten</b>	bis 100 m <sup>2</sup>	4 €/m <sup>2</sup>	bis	6 €/m <sup>2</sup>
	bis 700 m <sup>2</sup>	2 €/m <sup>2</sup>	bis	4,5 €/m <sup>2</sup>
	in Einkaufszentren	15 €/m <sup>2</sup>	bis	18 €/m <sup>2</sup>
<b>Büro, Kanzleien / Praxen:</b>	1A Lage	5 €/m <sup>2</sup>	bis	10 €/m <sup>2</sup>
	sonstige Lage	2 €/m <sup>2</sup>	bis	6 €/m <sup>2</sup>
<b>Produktions- und Werkstätten</b>		2,5 €/m <sup>2</sup>	bis	5,5 €/m <sup>2</sup>
<b>Lager</b>				
Hallenfläche	bis 700 m <sup>2</sup>	1,0 €/m <sup>2</sup>	bis	2,5 €/m <sup>2</sup>
	ab 700 m <sup>2</sup>	0,5 €/m <sup>2</sup>	bis	1,0 €/m <sup>2</sup>
Freifläche	bis 700 m <sup>2</sup>	0,5 €/m <sup>2</sup>	bis	1,0 €/m <sup>2</sup>
	ab 700 m <sup>2</sup>			0,5 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Gewerbemietpiegel der IHK Ostbrandenburg (Stand Oktober 2010)  
[http://www.ihk-ostbrandenburg.de/file/6710-Gewerbemietpiegel\\_2010\\_IHK\\_OBB.pdf](http://www.ihk-ostbrandenburg.de/file/6710-Gewerbemietpiegel_2010_IHK_OBB.pdf)

## **11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses**

### **11.1 Der regionale Gutachterausschuss im Landkreis / in der kreisfreien Stadt**

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, kollegiales Fachgremium, das für einzelne Gebietskörperschaften gebildet wird.

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 im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)

Im BauGB und in der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) sind die Bildung und die Aufgaben der Gutachterausschüsse geregelt.

Aufgrund § 1 Absatz 1 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung vom 12. Mai 2010 wurde zum 1. April 2012 ein gemeinsamer Gutachterausschuss für die Bereiche des Landkreises Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) gebildet.

Die Bildung erfolgte auf Antrag der Gebietskörperschaften und auf Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Landkreis Oder-Spree.

Der gemeinsame Gutachterausschuss führt die Bezeichnung „**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)**“.

Die Geschäftsstelle ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree mit Sitz in Beeskow eingerichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) wurde aufgelöst.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) gehören folgende Mitglieder an:

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

stellvertretende Vorsitzende: Jänisch, Wolfgang (*Bauwesen*)  
 Prüfer, Steffen (*Vermessungswesen*)  
 Rochlitz, Kerstin (*Vermessungswesen*)

ehrenamtliche Gutachter: *Grundstückswertermittlung / Architektur / Bauwesen / Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft*

Jentsch, Kerstin	Hentschel, Michael
Lanto, Gabriele	Petruschke, Heinz-Peter
Parduhn, Karola	Stanislawski, Peter
Weidner, Karin	Türk, Dietmar
Wiebicke, Heike	Weidner, Eckhard
Czaja, Werner	Weiß, Hans-Dieter
Dr. agr. Grafe, Bernd	Wiebicke, Sven
Bergweiler, Stephan	Nowak, Gabriele
Dobrick, Kerstin	Wiesner, Wolfgang
Neef, Lothar	

*Finanzwesen*

Adolph, Annetta	Hoffmann, Doris
Maletti, Brigitte	Steinmetz, Bärbel



## 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 BbgGAV
- 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 ImmoWertV 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 Abbau-land, 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.	Bamim	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 und Frankfurt (Oder)	Spreinsel 1 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 15848 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 Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefieß 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.	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](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)