

# **Grundstücksmarktbericht 2012**



**Stadt Frankfurt (Oder)**

## 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 Frankfurt (Oder) Brunnenplatz, St. Marienkirche im Hintergrund  
(Quelle: [www.frankfurt-oder.de/tourismus/Sehenswuerdigkeiten/Denkmaeler](http://www.frankfurt-oder.de/tourismus/Sehenswuerdigkeiten/Denkmaeler))

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

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

## **Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes**

für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder)

**2012**

**Beeskow, im April 2013**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>5</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	5
3.2	Sanierungs- und Entwicklungsgebiete.....	8
3.3	Stadtumbaugebiete .....	9
<b>4.</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>10</b>
4.1	Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten.....	12
4.2	Geldumsatz.....	13
4.3	Flächenumsatz.....	14
4.4	Zwangsversteigerungen .....	15
<b>5.</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>16</b>
5.1	Allgemeines .....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	19
5.2.1	Preisniveau .....	19
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	21
5.3	Geschosswohnungsbau .....	22
5.3.1	Preisniveau .....	22
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	22
5.4.1	Preisniveau .....	22
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	22
5.6	Sonstiges Bauland .....	22
5.7	Erbbaurechte.....	23
5.8	Zukäufe.....	23
<b>6.</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>25</b>
6.1	Allgemeines .....	25
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	25
6.2.1	Preisniveau .....	25
6.2.2	Preisentwicklung .....	26
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	27
6.3.1	Preisniveau .....	27
6.3.2	Preisentwicklung .....	27
<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>28</b>

<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>29</b>
8.1	Allgemeines .....	29
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	31
8.2.1	Preisniveau .....	31
8.2.2	Preisentwicklung .....	32
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren .....	33
8.2.4	Liegenschaftszinssätze .....	33
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	34
8.3.1	Preisniveau .....	34
8.3.2	Preisentwicklung .....	35
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren .....	35
8.4	Wohnungseigentum .....	36
8.4.1	Preisniveau .....	36
8.5	Teileigentum .....	38
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	39
8.6.1	Preisniveau .....	39
8.6.2	Liegenschaftszinssätze .....	40
8.6.3	Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	40
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	41
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	42
8.9	Sonstige bebaute Objekte .....	42
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>43</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	43
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	44
9.2.1	Gebietstypische Bodenwerte.....	45
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung von 2002 – 2013 .....	45
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten .....</b>	<b>49</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	49
10.2	Mieten .....	49
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses ...</b>	<b>50</b>
<b>Anhang</b>		
	Erläuterung der Grundstücksarten (Teilmärkte).....	52
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg .....	53

im Grundstücksmarktbericht finden Sie u.a.



Umsatzentwicklung (ab Seite 13)

Kauffallzahl: Rückgang  
Geld: Rückgang  
Fläche: Rückgang



bebaute Grundstücke  
(ab Seite 36)

Kauffallzahl: stabil  
Geld: Rückgang  
Fläche: Zuwachs



unbebaute Grundstücke  
(incl. Bauerwartungs- und Rohbauland)

Kauffallzahl: Zuwachs  
Geld: Zuwachs  
Fläche: stabil

Wohn-/ Teileigentum (ab Seite 44)

Kauffallzahl: stabil  
Geldumsatz: leichter Zuwachs  
leicht gestiegenes Preisniveau



Ackerfläche (ab Seite 32 bzw. 57)

Kauffallzahl: Rückgang  
Geld: Zuwachs  
Fläche: Rückgang  
Preisanstieg

Waldfläche (Seite 34 und 57)  
deutlicher Preisanstieg



Stadtbau

Rückbau von insgesamt  
8.730 Wohneinheiten  
seit dem Jahr 2002



Zwangsversteigerungen

Rückgang gegenüber 2011  
Seite 21



Gewerbeflächen

stabiles Bodenrichtwertniveau bei  
einem Überangebot an Flächen

## **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.

2012 wurden ihm 346 Kaufverträge für den Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) zugeleitet, wovon 319 für die Kaufpreissammlung (davon 1 Erbbaurechtsvertrag und 12 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren) ausgewertet werden konnten.

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

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht zum 22. 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 2012.

Mit Hilfe des Datenverarbeitungssystems „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“ wurden aus den Kaufverträgen die Informationen über den Grundstücksmarkt des Jahres 2012 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.

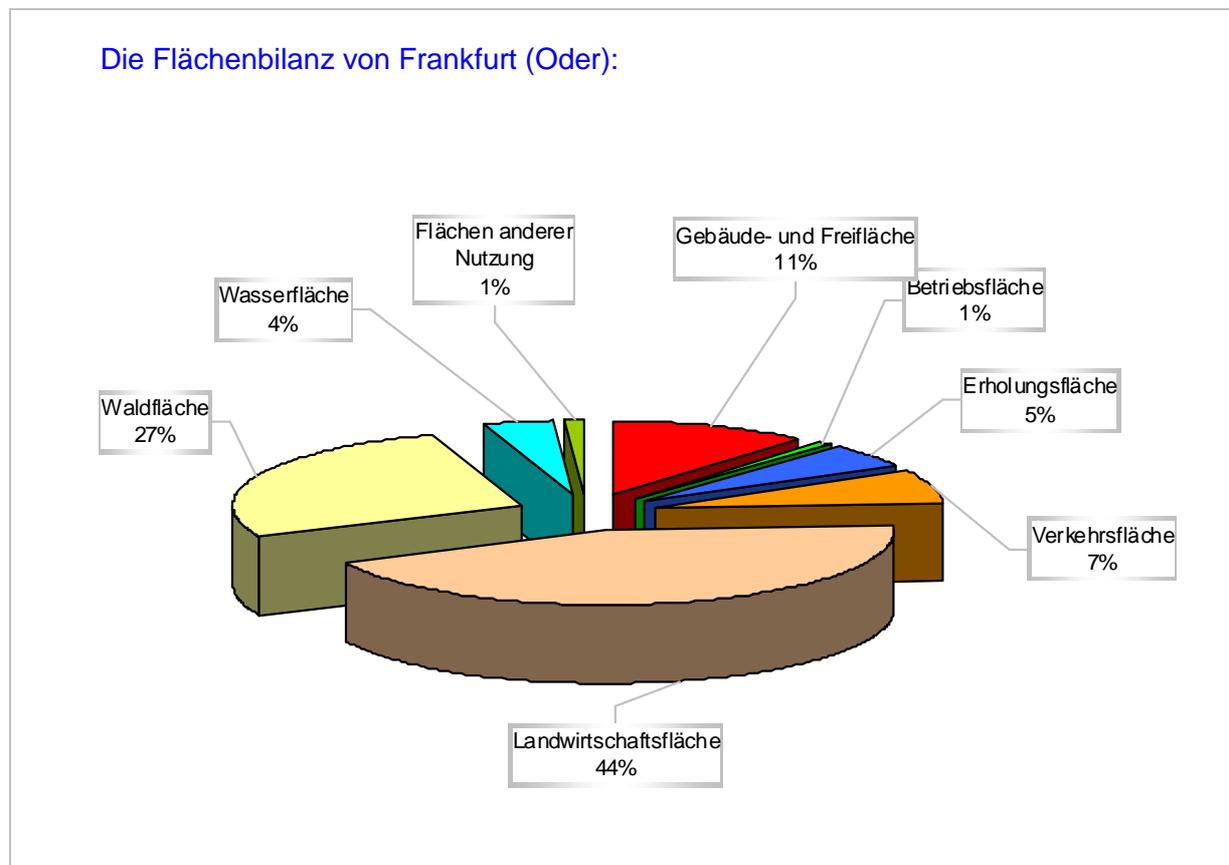
Die Stadt befindet sich ca. 80 km östlich der Bundeshauptstadt Berlin an der Grenze zur Republik Polen und ist durch drei Grenzübergänge mit dem Nachbarland verbunden.

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 (31.12.2012), Infrastruktur der Stadt

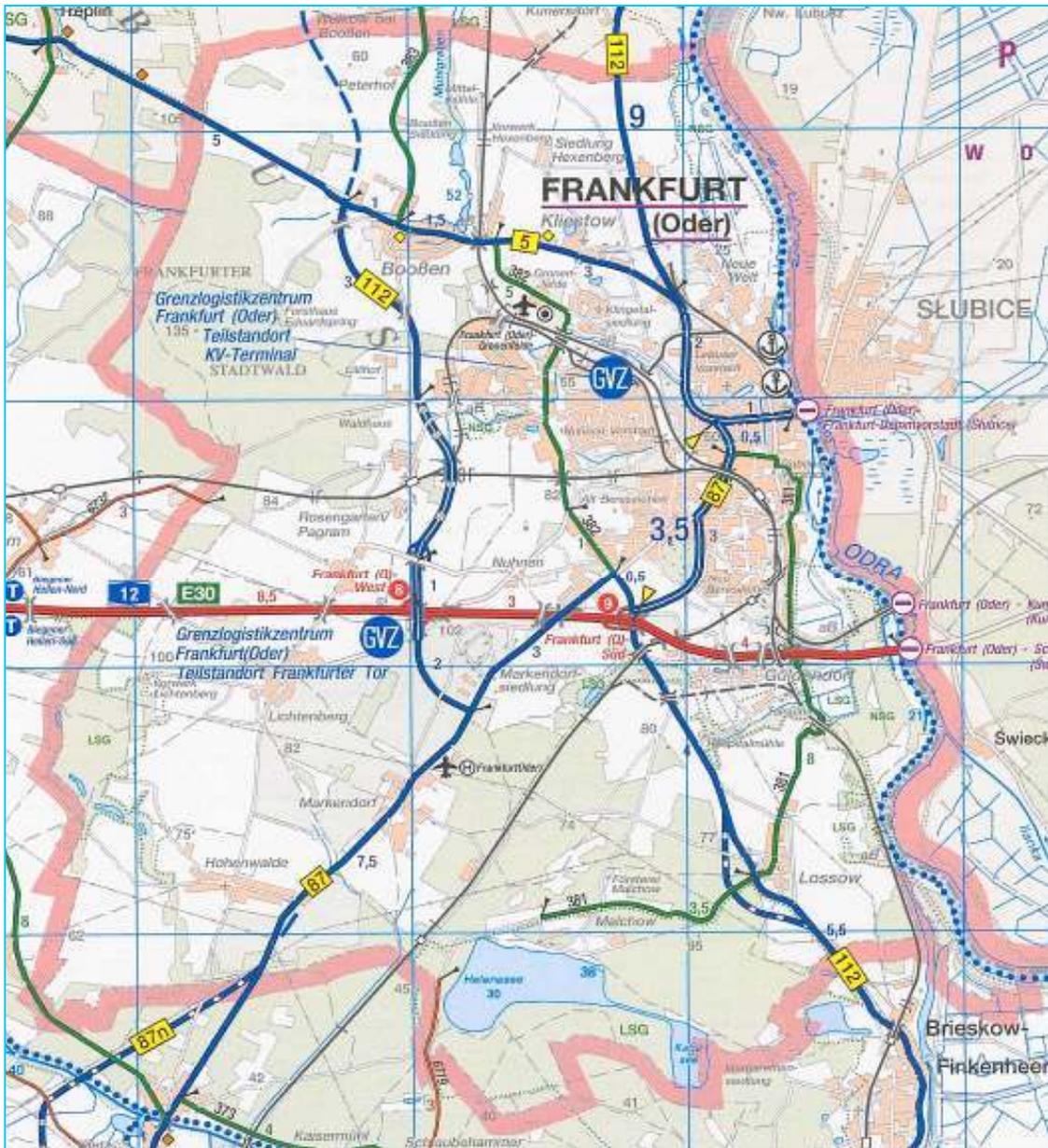


### Ausgewählte Daten der Stadt:

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:	58.700	(Stand 31.12.2012)
Bevölkerungsdichte:	397	Einwohner/ km <sup>2</sup>

Verkehrsverbindungen

<b>Straßenanschluss:</b>	Autobahn	A 12 Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau
	Bundesstraßen	B 5 Richtung Müncheberg, Berlin B 87 Richtung Beeskow, Leipzig B 112 Richtung Eisenhüttenstadt, Manschnow
	<b>Bahnanschluss:</b>	Hauptrichtungen westlich nach Berlin östlich nach Warschau nördlich nach Eberswalde südlich nach Cottbus
	<b>Binnenwasserstraße:</b>	Anlegestelle an der Oder
<b>Öffentliche Nahverkehrsmittel:</b>		Straßenbahn, Bus



### 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.

<b>Sanierungsgebiet „Altberesinchen“</b>		
Wertermittlungsstichtag 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>		
Wertermittlungsstichtag 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>		
Wertermittlungsstichtag 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

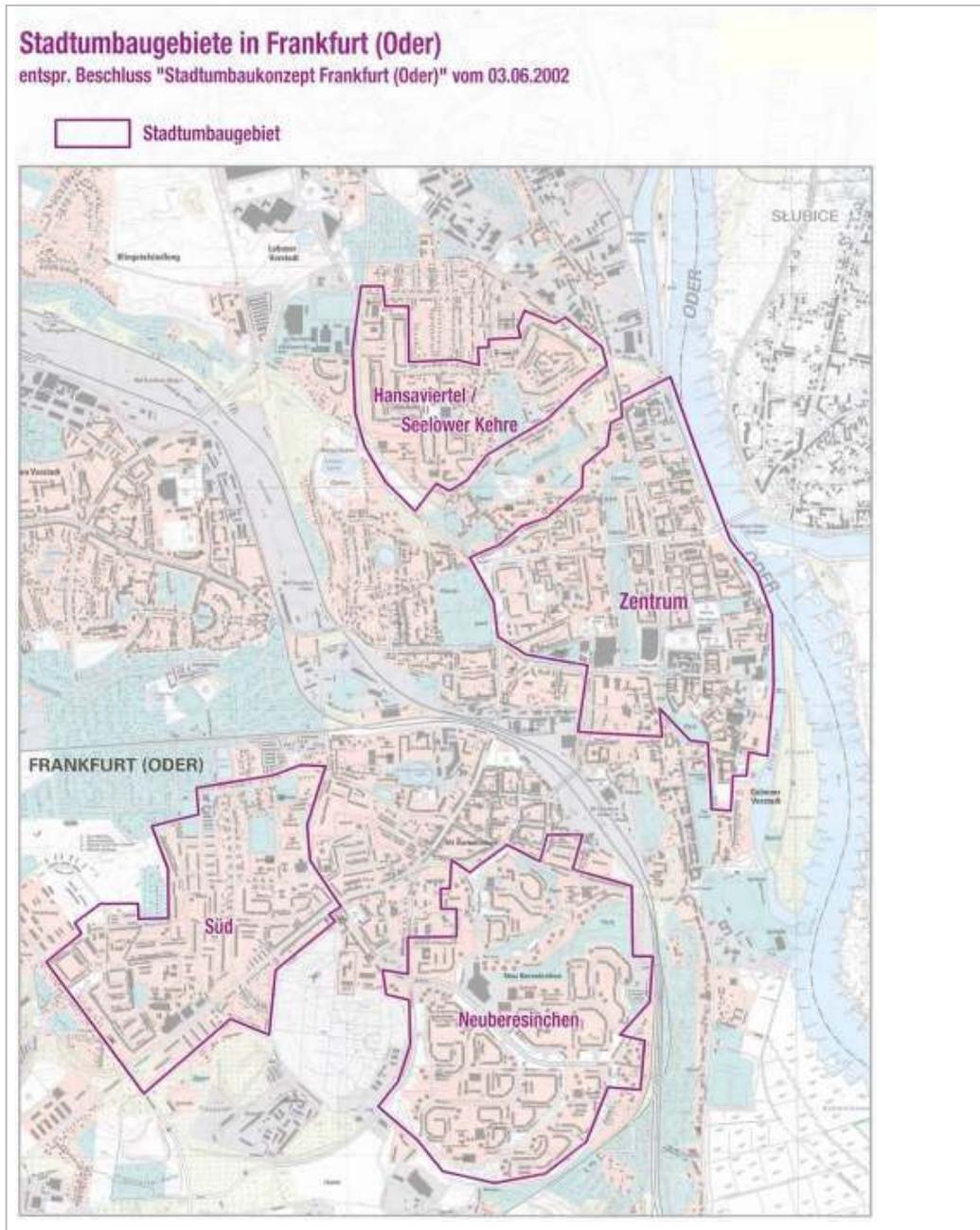
<b>Entwicklungsbereich „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“</b>		
Wertermittlungsstichtag 01.01.1998		
	<b>Entwicklungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
Beschluss :	31.01.1997	14.04.1994
Veröffentlichung :	16.04.1997 (Amtsblatt Nr. 4)	25.05.1994 (Amtsblatt Nr. 5)
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 8.730 Wohneinheiten geprägt.

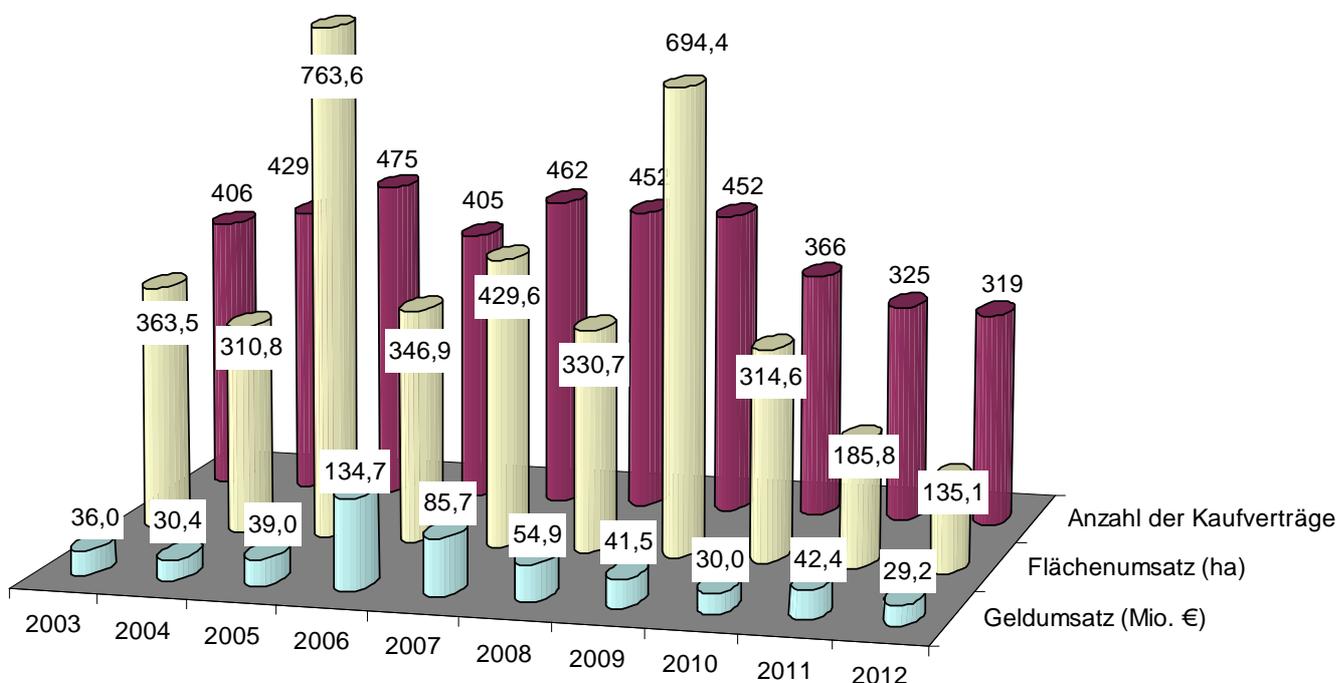
Dabei wurden Erschließungsmedien zurückgebaut und im Wesentlichen neue Grünflächen und Freiräume geschaffen, die das Wohnumfeld verbessern.

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 2003 – 2012.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2003	406	363,5	36,0
2004	429	310,8	30,4
2005	475	763,6	39,0
2006	405	346,9	134,7
2007	462	429,6	85,7
2008	452	330,7	54,9
2009	452	694,4	41,5
2010	366	314,6	30,0
2011	325	185,8	42,4
2012	319	135,1	29,2



## Übersicht der Vertragseingänge nach Teilmärkten

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

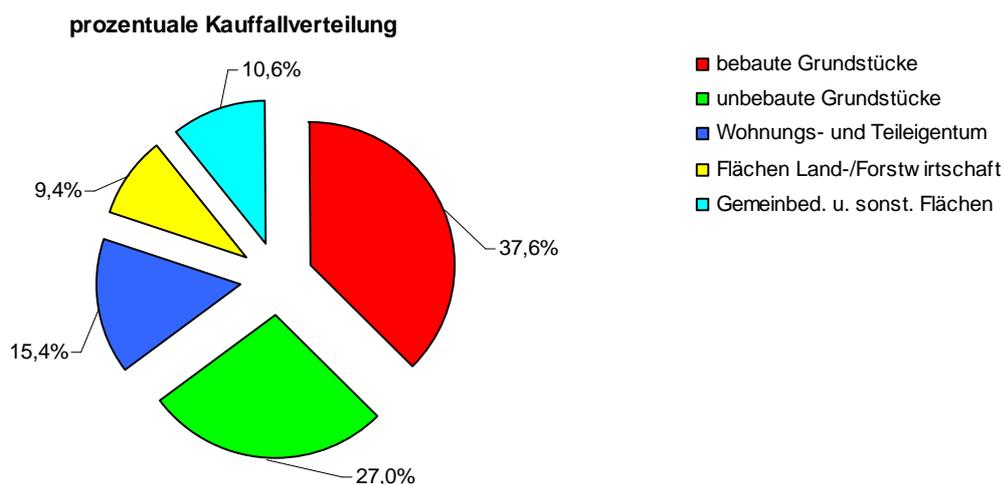
<b>Gesamt: 319 Kaufverträge</b> (davon 1 Erbbaurechtsvertrag)				
<b>ub</b>	<b>86</b>			
baureifes Land	83	individueller Wohnungsbau 62	Mehrfamilienhaus 17	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 4
werdendes Bauland	3	individueller Wohnungsbau 2	Mehrfamilienhäuser 0	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 1
<b>bb</b>	<b>120 (1)</b>			
Wohnen	71	freist. EFH u. ZFH /Reihenhäuser 59	Mehrfamilienhaus 12	
Gewerbe	44	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 20	Gewerbe- Industriebauten 14	sonstige Gewerbebauten 10
Wochenendhaus	5 (1)			
<b>ei</b>	<b>49</b>			
		Neubau 32	sanierter Altbau 6	sanierter Plattenbau 2
				Teileigentum 9
<b>lf</b>	<b>30</b>			
		Ackernutzung 6	Wald 5	begünst. Agrarland 3
		Nutzung f. Straßenbau 13	Nutzg f. Straßenbau 0	Obstanbau 0
				Grünland 2
				Sonstiges 1
<b>gf</b>	<b>2</b>			
		Straßenfläche 2		
<b>sf</b>	<b>32</b>			
		Hausgärten 18	Erholungsgrundstück 0	private Wege 5
		Hausgärten für Straße 0	Kleingarten 4	private Grünfläche 5
				bes. Funktion 0

( ) Klammerwerte geben die Anzahl der enthaltenen Erbbaurechtsverträge an

#### 4.1 Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
bb	166	137	171	160	190	186	151	126	130	120
ub	120	129	154	100	81	107	107	89	73	86
ei	29	58	54	62	91	77	81	83	54	49
lf	57	51	45	38	65	52	57	51	39	30
gf / sf	34	54	51	45	35	30	56	17	29	34
gesamt	406	429	475	405	462	452	452	366	325	319

Das folgende Diagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2012 nach den Grundstücksarten dar.



Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2011 folgende Veränderungen:

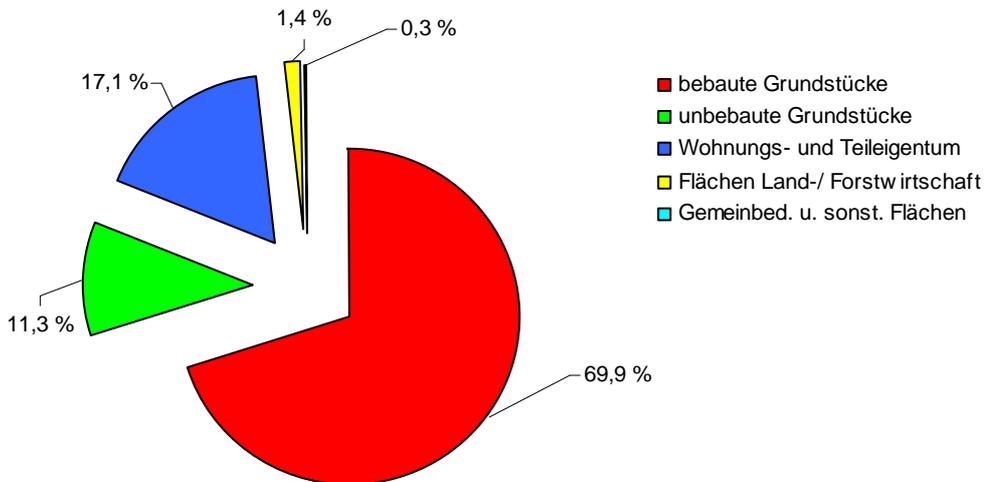
	Prozent	Anzahl
• bb :	- 8 %	- 10
• ub :	+ 18 %	+ 13
• ei :	- 9 %	- 5
• lf :	- 23 %	- 9
• gf/ sf :	+ 17 %	+ 5
<b>Kauffallanzahl (gesamt) :</b>	<b>- 2 %</b>	<b>- 6</b>

## 4.2 Geldumsatz

### Geldumsatz nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
bb	22,3	19,7	27,1	122,0	71,9	42,4	27,3	16,3	35,1	20,4
ub	7,7	3,4	4,8	5,2	3,3	3,7	4,4	4,3	2,6	3,3
ei	5,3	6,5	5,1	6,9	9,4	7,9	7,0	8,2	4,3	5,0
lf	0,6	0,6	1,9	0,5	0,9	0,7	2,3	1,2	0,3	0,4
gf / sf	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,5	0,0	0,1	0,1
gesamt	36,0	30,4	39,0	134,7	85,7	54,9	41,5	30,0	42,4	29,2

### Prozentuale Geldumsatzverteilung nach Grundstücksarten



Die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- bb: ca. - 42 %
- ub: ca. + 27 %
- ei: ca. + 16 %
- lf: ca. + 33 %
- gf/sf: ± 0 %

**Geldumsatz (gesamt): Rückgang ca. - 31 % entspricht 13,2 Mio. €**

### 4.3 Flächenumsatz

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

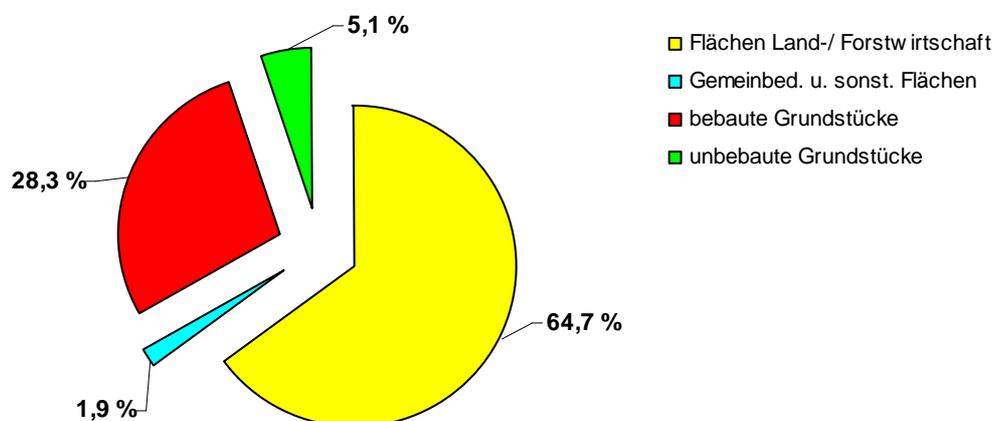
Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohn- und Teileigentum, sowie die Erbbaurechtsverträge.

#### Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Im Berichtszeitraum wurden in Frankfurt (Oder) rd. 135 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten veräußert. Das sind rd. 0,9 % der Fläche des Stadtgebietes.

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
lf	281,7	256,7	704,5	207,5	342,2	259,1	576,2	267,5	145,0	87,5
gf/sf	9,3	8,9	4,2	10,6	11,2	4,4	26,5	5,9	1,9	2,5
bb	44,5	33,6	30,0	109,4	58,1	47,8	39,8	19,5	27,3	38,3
ub	28,0	11,6	24,9	19,4	18,1	19,4	51,9	21,7	11,6	6,9
gesamt	363,5	310,8	763,6	346,9	429,6	330,7	694,4	314,6	185,8	135,2

prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes



Die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- lf: ca. - 40 %
- gf/sf: ca. + 31 %
- bb: ca. + 40 %
- ub: ca. - 40 %

**Flächenumsatz (gesamt): Rückgang ca. 27 % entspricht – ca. 50 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 %	
	12 bebaute Grundstücke	1 – 76 %	50 %
	11 Eigentumswohnungen	21 – 60 %	48 %
	2 sonstige Flächen	25 – 50 %	38 %
<b>2007</b>	1 unbebautes Grundstück	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/ 1 Acker	54 – 75 %	64 %
		119 %	
<b>2012</b>	4 bebaute Grundstücke	2 – 84 %	45 %
	3 Eigentumswohnungen/ 5 Teileigentum	5 – 51 %	15 %

## 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 2003 bis 2012 ergeben sich für den Berichtszeitraum folgende Umsatzzahlen für unbebaute Bauflächen.

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
2003	114	6,59	18,96
2004	125	3,27	10,58
2005	145	4,60	13,33
2006	97	4,84	18,17
2007	77	3,06	6,97
2008	100	3,08	10,49
2009	100	2,70	8,70
2010	83	4,12	20,90
2011	68	2,27	7,19
2012	83	3,29	6,24

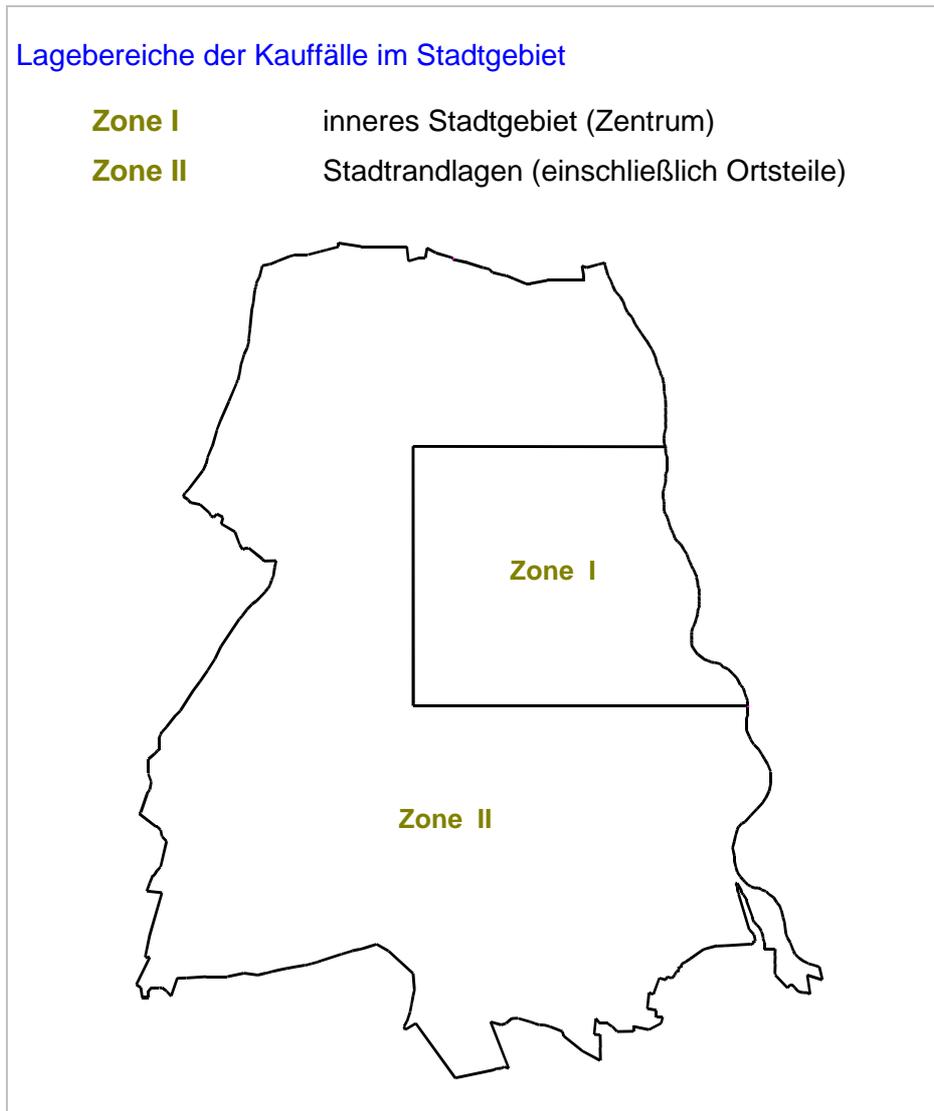
#### Gesamtübersicht 2012

Grundstücksart	Kauffälle	Mio. €	Fläche (ha)
- individuellen Wohnungsbau	62	2,36	4,63
- Mehrfamilienhäuser	17	0,7	1,3
- geschäftliche Nutzung	1	0,2	0,1
- gewerbliche Nutzung	3	0,03	0,21
- sonstige Nutzung	0	0	0
<b>gesamt</b>	<b>83</b>	<b>3,29</b>	<b>6,24</b>

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

Grundstücksart										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
indiv. Wohnungsbau	90	100	126	75	59	69	76	59	56	62
Mehrfamilienhäuser	6	6	5	3	5	10	7	5	3	17
geschäftliche Nutzung	4	6	2	3	4	7	6	7	2	1
gewerbliche Nutzung	14	7	12	13	7	12	8	12	6	3
sonstige Nutzung	0	6	0	3	2	2	3	0	1	0
<b>gesamt</b>	<b>114</b>	<b>125</b>	<b>145</b>	<b>97</b>	<b>77</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>68</b>	<b>83</b>

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

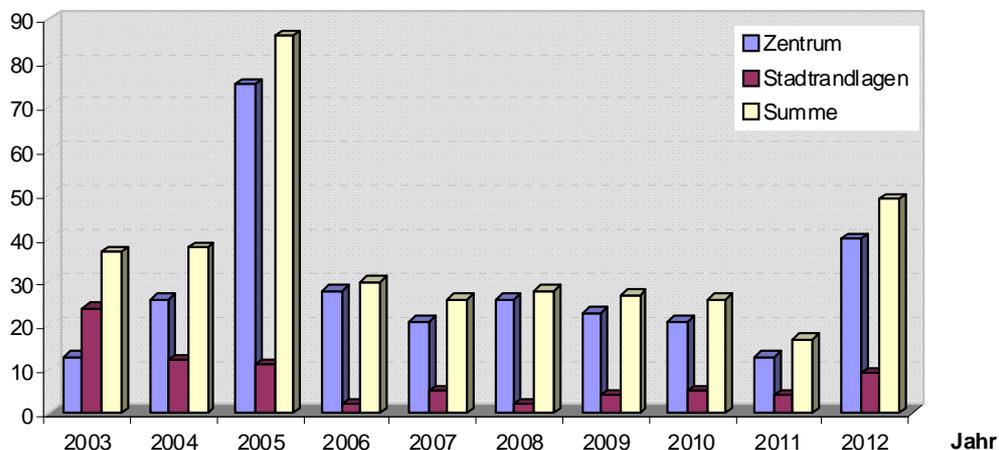
1. erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
2. erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG  
- ebf -

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

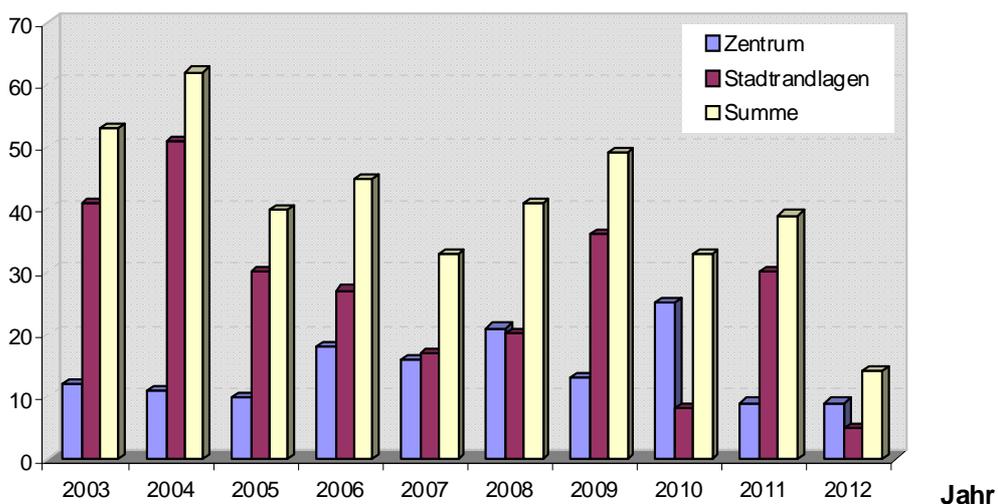
Der betrachtete Zeitraum ist von 2003 – 2012 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verkäufe (Diagramm oben) individueller Wohnungsbau erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei			Anzahl der Verkäufe (Diagramm unten) individueller Wohnungsbau erschließungsbeitrags- und kostenerstattungs- beitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG - ebf		
	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe
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
2012	40	9	49	9	5	14

Anzahl



Anzahl



## 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:

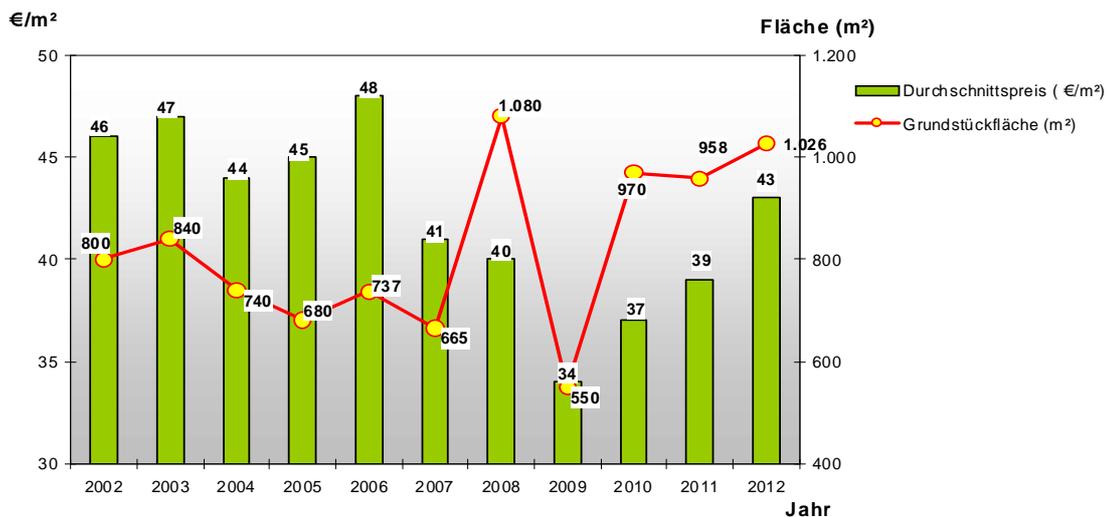
#### A ⇒ erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach KAG

2012 wurden 3 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: 1.026 m<sup>2</sup>
- m<sup>2</sup>- Preis: 43 €/m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 39.300 €

### Preisentwicklung



**B ⇒ erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei**

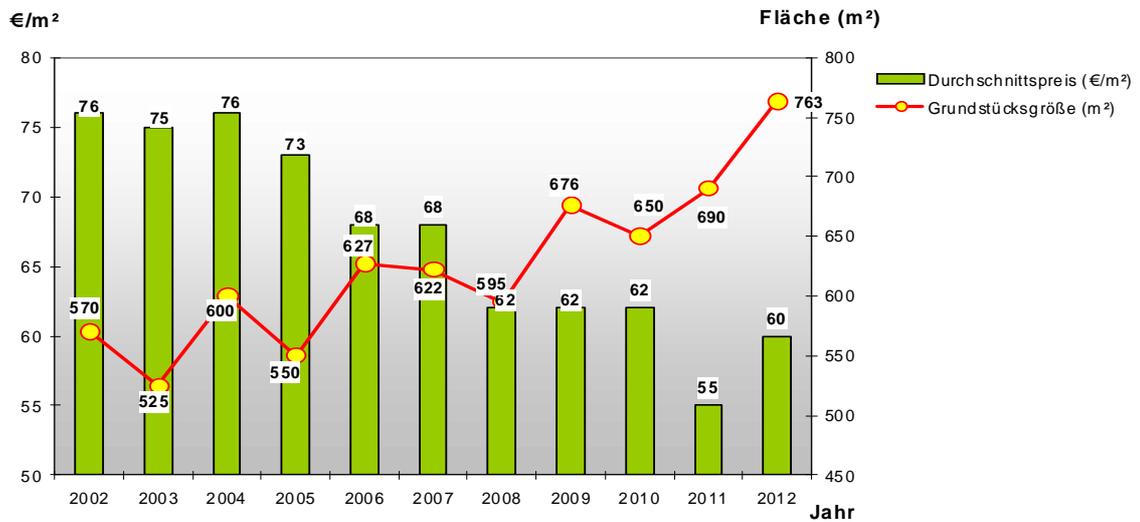
2012 wurden 31 derartige Grundstücke veräußert.

Es ergaben sich folgende durchschnittliche Parameter:

(Berücksichtigt wurden hier ausschließlich Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.)

- Grundstücksfläche: 763 m<sup>2</sup>
- Grundstückspreis: 60 €/m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 46.600 €

**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.

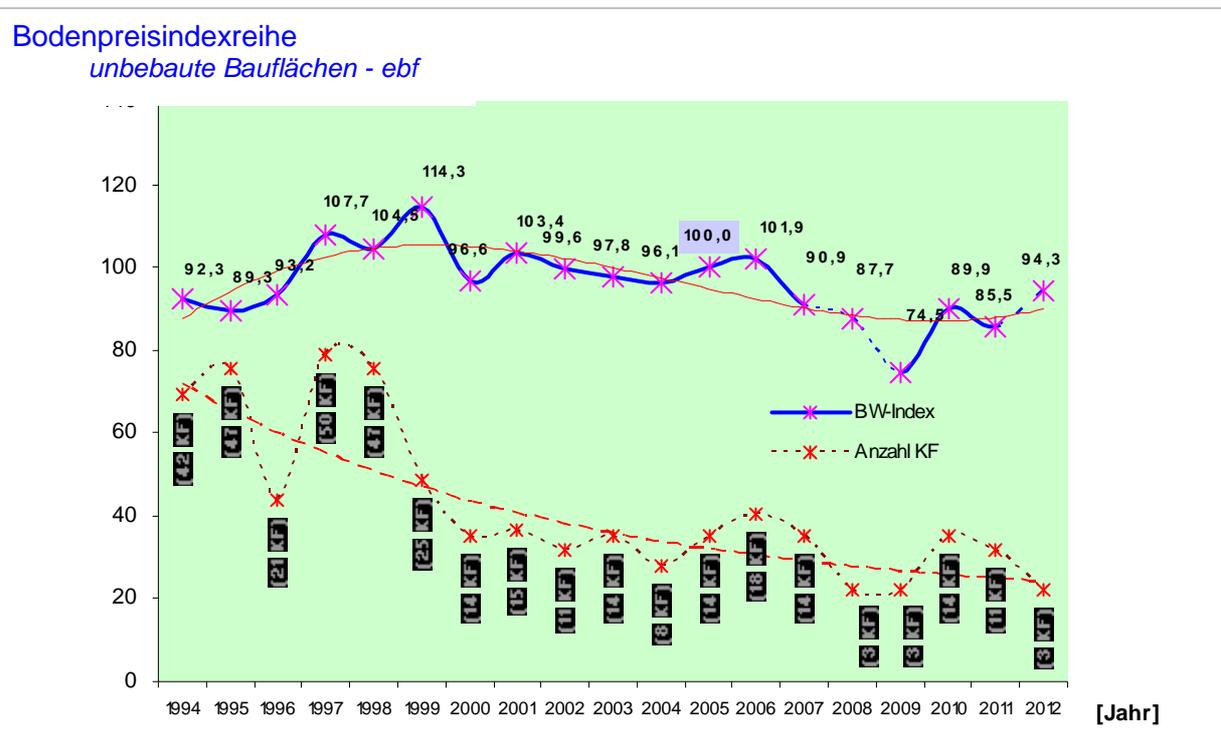
Lagen im Außenbereich (§ 35 BauGB), Grundstücke in Verfahrensgebieten (u. a. Sanierungsgebiete), Verträge mit Erbbaurecht oder eine künftige Nutzung als Gemeinbedarf wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen.

Insgesamt standen ab 1994 zur Auswertung 374 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. In den Jahren 2008, 2009 und 2012 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 €.



Auf den Seiten 45 – 47 (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

2012 wurden 17 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Davon waren 4 Kauffälle ungeeignet und 6 Kauffälle lagen im Sanierungsgebiet. Die restlichen Kauffälle verteilen sich wie folgt

- 4 Kauffälle mit 20,45 – 117,- €/m<sup>2</sup> → 415 – 2.028 m<sup>2</sup>
- Arrondierung ➤ 3 Kauffälle mit 17,17 – 35,- €/m<sup>2</sup> → 62 – 717 m<sup>2</sup>

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Preisniveau

⇒ *produzierendes Gewerbe*

2012 wurden 3 Kaufverträge dieser Kategorie abgeschlossen.

Die Kaufpreise lagen zwischen 13 €/m<sup>2</sup> und 15 €/m<sup>2</sup> und die Grundstücksgrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>.

Der Gesamtumsatz betrug 33 T€ für insgesamt rd. 2.300 m<sup>2</sup>.

⇒ *verkaufs- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe*

Im Jahr 2012 ist 1 Kaufvertrag eingegangen. Es handelt sich um einen Zukauf im Entwicklungsgebiet.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2012 wurden drei Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 0,7 ha und der Geldumsatz rd. 59 T€ betrug.

Nach Auswertung von 20 Kauffällen des Zeitraums 2005 – 2012 wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert von baureifem Land wie folgt ermittelt:

<u>Entwicklungsstufe</u>	<u>Kauffälle</u>	<u>Spanne %</u>	<u>Mittelwert %</u>
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	4	9 – 17	13
2 = qualifizierte Bauerwartung	–	–	–
3 = Rohbauland	16	11 – 76	44

- 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 Beplanung und die Erschließung erforderlich sind.
- 3 = Kauffälle, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind, deren Bodenordnung und Erschließung jedoch noch nicht erfolgt sind.

## 5.6 Sonstiges Bauland

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

Im Jahr 2012 ging kein 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 2012 wurde 1 Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen, der sich in diese Zinsspanne einordnet.

## 5.8 Zukäufe

In den Jahren von 2006 bis 2012 konnten 153 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.

2012 wurden 18 Zukäufe registriert, wovon 14 Kauffälle in die folgende Auswertung einfließen. Die Kaufpreise betragen 2 % bis 118 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Im Mittel wurden im vergangenen Jahr ca. 58 % des jeweiligen Bodenrichtwertes 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/kostenerstattungsbeitragsfreiem und nach Kommunalabgabengesetz abgabenpflichtigem Land nach BauGB der Jahre 2006 bis 2012 enthalten. Berücksichtigt wurden 153 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	
153	4	1.966	10	240	2	118	48 %

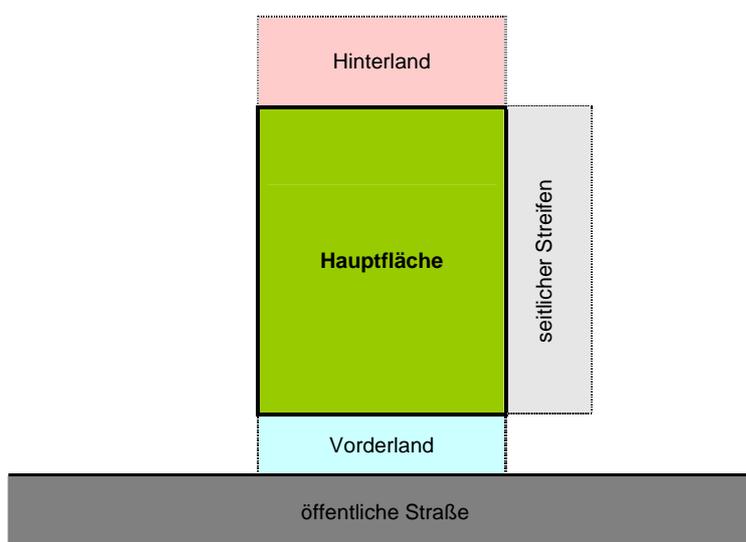
Diese Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden zusätzlich auf ihre Lage zur Hauptfläche hin untersucht.

### 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 Baumöglichkeiten)

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	
62	4	1.966	12	240	5	118	45 %

#### 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	
64	6	1.485	10	185	6	112	50 %

#### 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	
27	8	391	18	160	2	107	50 %

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden 30 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke registriert, was einen Rückgang von rd. 23 % gegenüber 2011 bedeutet.

Der Flächenumsatz betrug ca. 87,5 ha, rd. 57,5 ha weniger als im Vorjahr (- 40 %).

Der Geldumsatz stieg um 33 % auf rd. 0,4 Mio. €.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 25 Kaufverträge für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Davon wurde ein Kaufvertrag durch die öffentliche Hand für den Verkehrswegebau abgeschlossen.

#### Kaufpreisspannen 2012

<b>Fläche der Landwirtschaft:</b>		
reine Ackerlandflächen:	6 Kauffälle	0,32 €/m <sup>2</sup> bis 0,76 €/m <sup>2</sup>
Grünland:	2 Kauffälle	0,17 €/m <sup>2</sup> bis 0,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Ackerflächen	13 Kauffälle	0,50 €/m <sup>2</sup>
<b>begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)</b>		
Ackerfläche	3 Kauffälle	0,23 €/m <sup>2</sup> bis 1,28
<b>Sonstiges</b>		
Unland/ Geringstland	1 Kauffälle	0,13 €/m <sup>2</sup>

## 6.2.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden im Zeitraum 2002 - 2005 festgestellt.

Ab 2006 wurden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte beschlossen.

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 01.01.2012</b>	0,39 €/m <sup>2</sup>	k. A.
<b>BRW 31.12.2012</b>	0,47 €/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 5 Kaufverträge für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert. Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

#### Kaufpreisspannen 2012

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	5 Kauffälle	0,16 €/m <sup>2</sup> bis 1,20 €/m <sup>2</sup>
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Wald	0 Kauffälle	

### 6.3.2 Preisentwicklung

Folgende Durchschnittspreise wurden im Zeitraum 2002 - 2007 festgestellt.

Ab 2008 wurden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte beschlossen.

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 01.01.2012</b>	0,25 €/m <sup>2</sup>	
<b>BRW 31.12.2012</b>	0,44 €/m <sup>2</sup>	

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2012 wurden 32 Kaufverträge für sonstige unbebaute Grundstücke registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.

Es flossen 29 auswertbare Kauffälle in die folgende Übersicht ein.

### Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2006 – 2012:

<b>▪ hausnahes Gartenland</b>				im Mittel
=> im Stadtgebiet	23 Kauffälle	1,35 €/m <sup>2</sup> bis	14,00 €/m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>
=> Ortsteile	49 Kauffälle	1,00 €/m <sup>2</sup> bis	10,00 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>
=> neue Wohnanlagen	18 Kauffälle	1,50 €/m <sup>2</sup> bis	15,30 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>
<b>▪ private Wegefläche</b>				
=> im Stadtgebiet	13 Kauffälle	0,70 €/m <sup>2</sup> bis	14,00 €/m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>
=> neue Wohnanlagen	8 Kauffälle	30,00 €/m <sup>2</sup> bis	40,00 €/m <sup>2</sup>	31,30 €/m <sup>2</sup>
=> im Sanierungsgebiet	6 Kauffälle	50,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>▪ Erholungsgrundstücke</b>				
	9 Kauffälle	3,30 €/m <sup>2</sup> bis	18,00 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>
<b>▪ Sonstiges</b>				
=> Wasserflächen	1 Kauffälle	0,33 €/m <sup>2</sup>		
=> Dauerkleingarten	4 Kauffälle	1,33 €/m <sup>2</sup> bis	11,21 €/m <sup>2</sup>	
=> Friedhof (geplant)	1 Kauffall	3,00 €/m <sup>2</sup>		
=> ehemalige Gleisanlagen	2 Kauffälle	0,15 €/m <sup>2</sup> bis	0,48 €/m <sup>2</sup>	0,30 €/m <sup>2</sup>
=> Freilagerflächen (Bauschutt)	3 Kauffälle	1,65 €/m <sup>2</sup> bis	2,07 €/m <sup>2</sup>	1,90 €/m <sup>2</sup>
=> Windenergieanlage	2 Kauffälle	2,60 €/m <sup>2</sup> bis	5,45 €/m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
=> Ver- / Entsorgung	3 Kauffälle	1,13 €/m <sup>2</sup> bis	5,41 €/m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup>
=> private Grünfläche	6 Kauffälle	0,44 €/m <sup>2</sup> bis	2,00 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>

### Gemeinbedarfsflächen

Es wurden im Berichtszeitraum 2 Kauffälle mit Kaufpreisen von 1,00 und 2,25 €/m<sup>2</sup> registriert, die der Grundstücksart Verkehrsfläche zuzuordnen sind.

## 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)
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
2012	120	20,4	38,3

#### Gesamtübersicht nach Grundstücksarten 2012 (ohne Erbbaurechte)

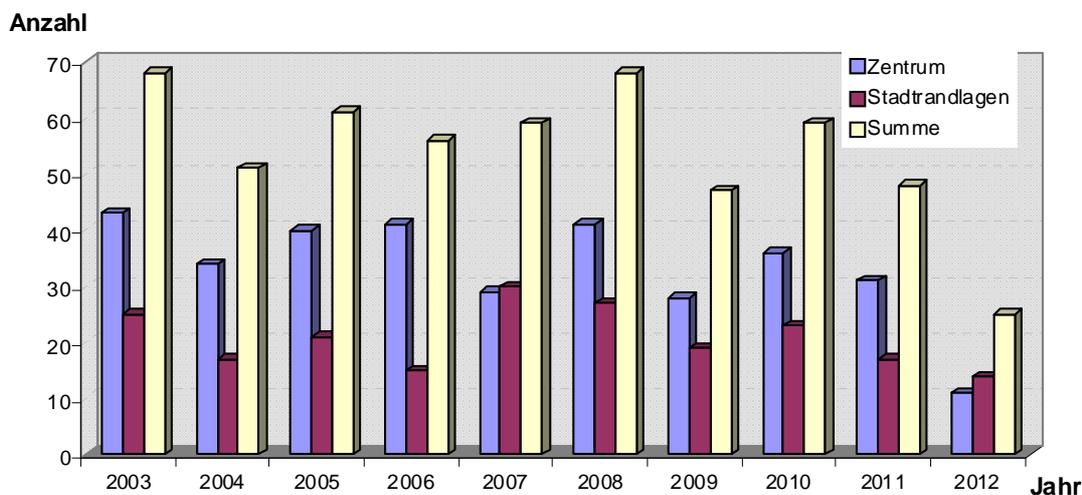
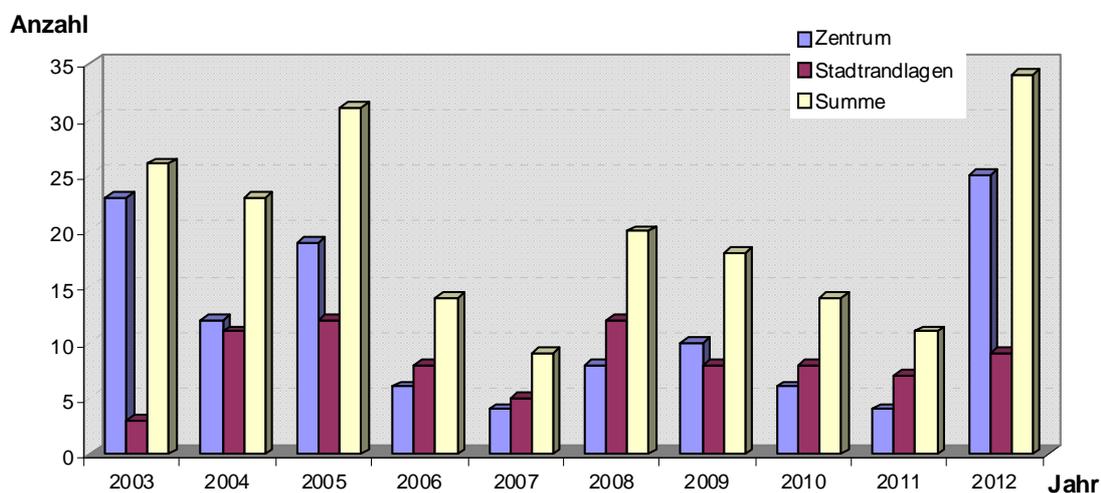
Grundstücksart	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	32	4,2	4,7
- Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	27	3,1	1,1
- Wochenendhäuser	5	0,08	0,6
- Mehrfamilienhäuser	12	2,6	2,2
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	20	8,7	7,0
- sonstige -, Gewerbe- und Industriegebäude	24	1,7	22,7
gesamt	120	20,4	38,3

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

Grundstücksart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ein- u. Zweifamilienhaus	35	27	35	34	32	45	34	40	24	32
Reihen-/ Doppelhaus	59	47	57	36	36	43	31	33	35	27
Wochenendhaus	2	1	7	5	1	2	1	1	0	5
Mehrfamilienhaus	29	24	27	38	53	31	36	17	23	12
Geschäfts- u. Verw.geb.	12	19	20	16	31	32	16	16	16	20
sonstige Gebäude	24	17	24	29	36	32	31	18	30	24
gesamt	161	135	170	158	189	185	149	125	128	120

Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilien-, sowie Reihen- und Doppelhaus) lagemäßig nach den zwei Regionstypen (Regionsübersicht siehe Seite 16) ausgewertet.

Jahr	Anzahl der Verkäufe (Diagramm oben) erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei			Anzahl der Verkäufe (Diagramm unten) erschließungsbeitrags- und kostenerstattungs- beitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG - ebf		
	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe
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
2012	25	9	34	11	14	25



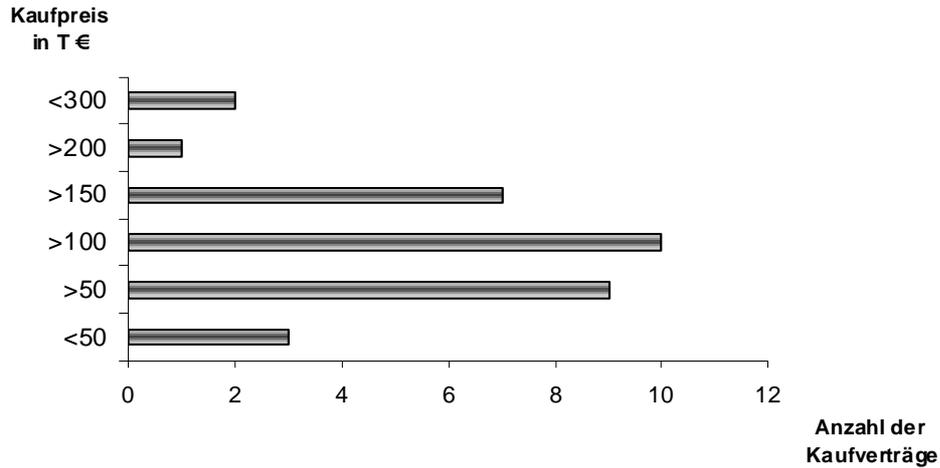
## 8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2012 wurden 32 Kauffälle registriert (+ 33 %).

Der Flächenumsatz betrug 4,7 ha (+ 54 %) und der Geldumsatz 4,2 Mio € (+ 45 %).

#### Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



#### Durchschnittspreise und –größen freistehender Einfamilienhäuser

Nach Auswertung von 107 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2008 – 2012 ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise mit Bodenwertanteil.

Die 107 Kauffälle teilen sich wie folgt auf:

EFH 98 KF mit WF von 50 m<sup>2</sup> bis 240 m<sup>2</sup>

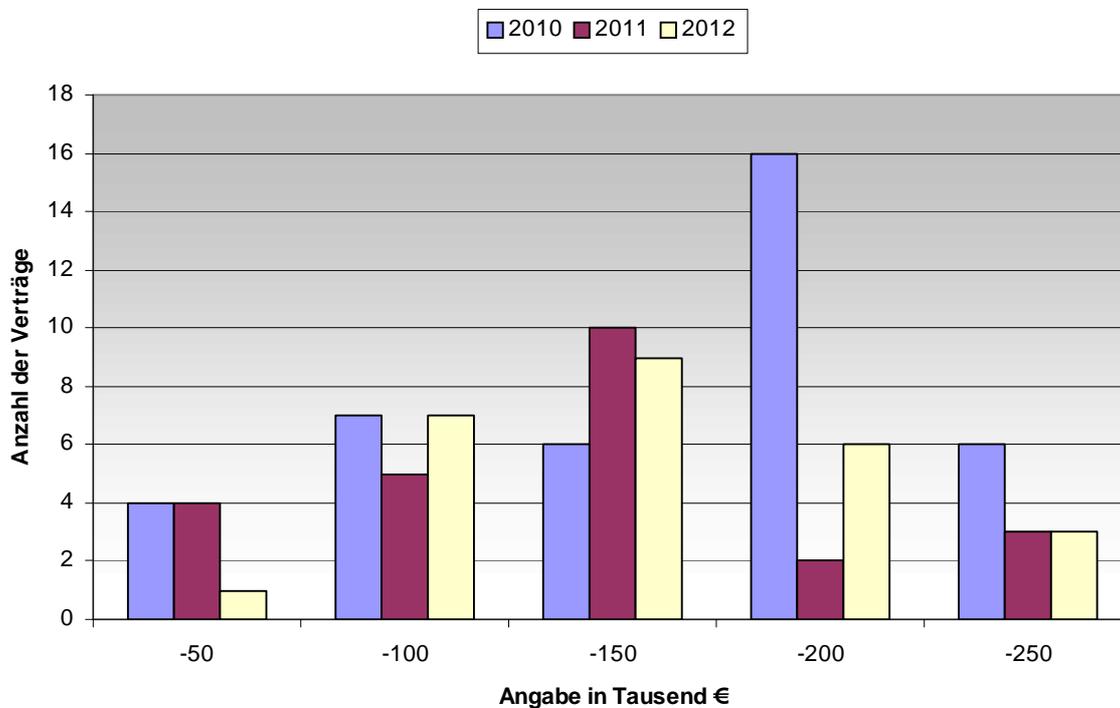
ZFH 9 KF mit WF von 135 m<sup>2</sup> bis 270 m<sup>2</sup>

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

Haustyp	Baujahr	Durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise		Bemerkung
		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtpreis in Euro	Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup> einschließlich Boden	
Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)	bis 1945	1.261	106	78.800	749	ohne Keller, 10 Kauffälle
		1064	133	124.000	976	mit Keller, 24 Kauffälle
	1946 bis 1990	1.950	126	112.500	887	ohne Keller, 7 Kauffälle
		1.061	133	126.500	970	mit Keller, 26 Kauffälle
	1990 bis heute	690	122	157.500	1.304	ohne Keller, 23 Kauffälle
		1.099	150	190.500	1.279	mit Keller, 17 Kauffälle

## 8.2.2 Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2010 – 2012 in den einzelnen Preissegmenten:



### 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 2010 -2012 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	10 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 2 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 82 % bis 138 %)	
	1946 bis 1990	11 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 12 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 71 % bis 103 %)	
	nach 1990	12 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 23 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 37 % bis 95 %)	

### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

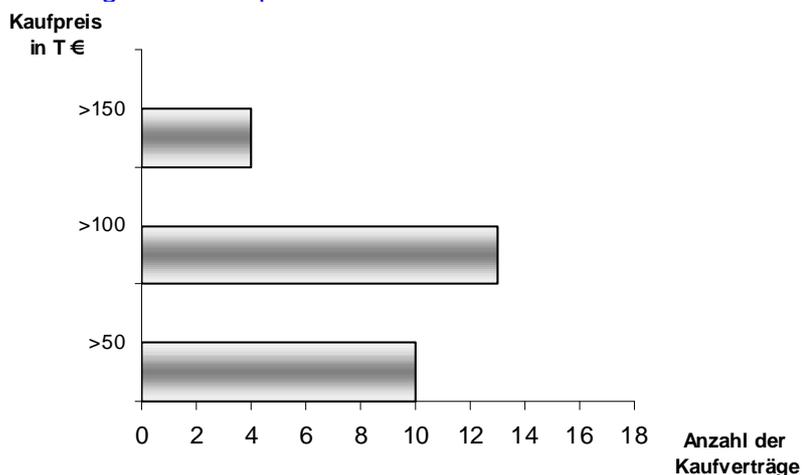
Hier wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwiesen.

## 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2012 wurden in diesem Bereich 27 Kauffälle registriert (-22 %).  
Der Flächenumsatz betrug 1,1 ha (-40 %) und der Geldumsatz 3,1 Mio. € (-23 %).

#### Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



#### Durchschnittspreise und –größen

Nach Auswertung von 130 Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre 2008 – 2012 ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise mit Bodenwertanteil.

Die Wohnflächenpreise liegen in der Spanne von 68 – 205 m<sup>2</sup>.

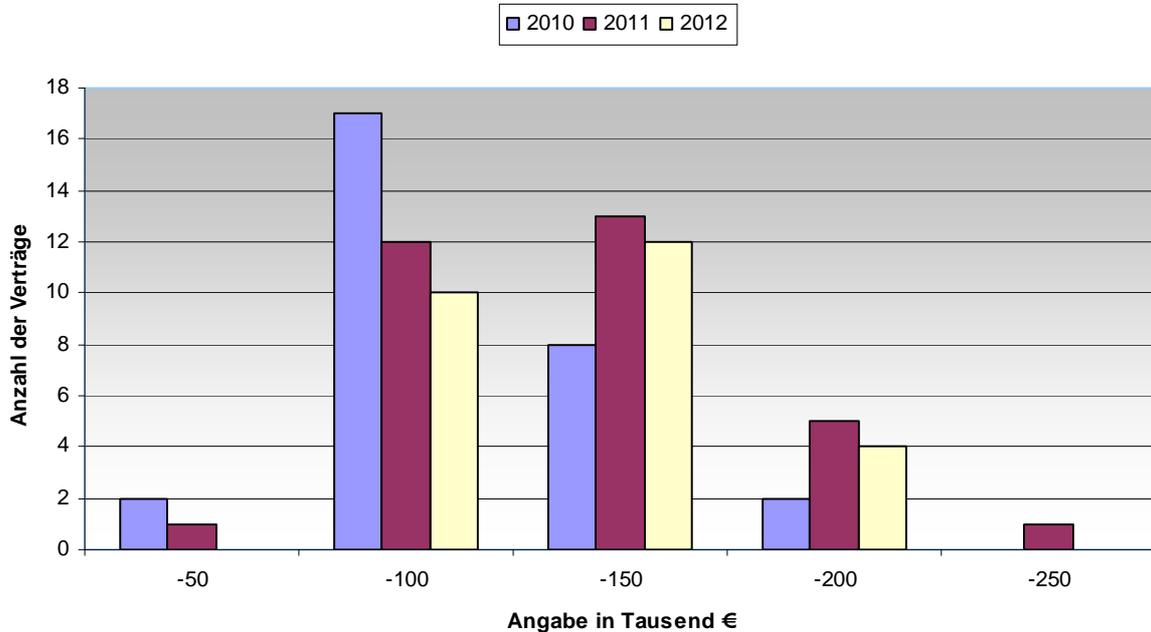
Weiterhin sind Durchschnittswerte für die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und den Gesamtkaufpreis aufgeführt.

#### Durchschnittspreise und -größen Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Haustyp	Baujahr	Durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise		Bemerkung
		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup> einschließlich Boden	
Reihenhaus/ Doppelhaus- hälfte	bis 1945	934	117	100.200	932	ohne Keller, 13 Kauffälle
		623	107	91.600	883	mit Keller, 60 Kauffälle
	1946 bis 1990	391	115	70.000	609	ohne Keller, 1 Kauffälle
		591	99	104.750	1.042	mit Keller, 4 Kauffälle
	1990 bis heute	322	115	132.600	1.174	ohne Keller, 38 Kauffälle
		481	123	160.800	1.319	mit Keller, 14 Kauffälle

### 8.3.2 Preisentwicklung

Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2010 – 2012 in den einzelnen Preissegmenten:



### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Modell: siehe Punkt 8.2.3, Seite 32

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass individuell, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke verschiedener Baujahre in den Jahren 2010 - 2012 mit einem Marktanpassungsabschlag gehandelt wurden.

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Doppelhaushälfte, Reihenhaus	bis 1945	29 Kauffälle
	Häuser wurden durchschnittlich zum Sachwert veräußert (Spanne KP/SW von 72 bis 154 %)	
	1946 bis 1990	7 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 16 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 60 bis 100 %)	
	nach 1990	22 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 18 % 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	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
	2012	15	1.445 – 1.965	10	1.350 – 1.665	5
	sanierter Altbau	2002	2	1.345	1	1.140
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	
2012		--			--	

Die Wohnungen werden meist mit Stellplätzen in Tiefgaragen oder im Freien veräußert.

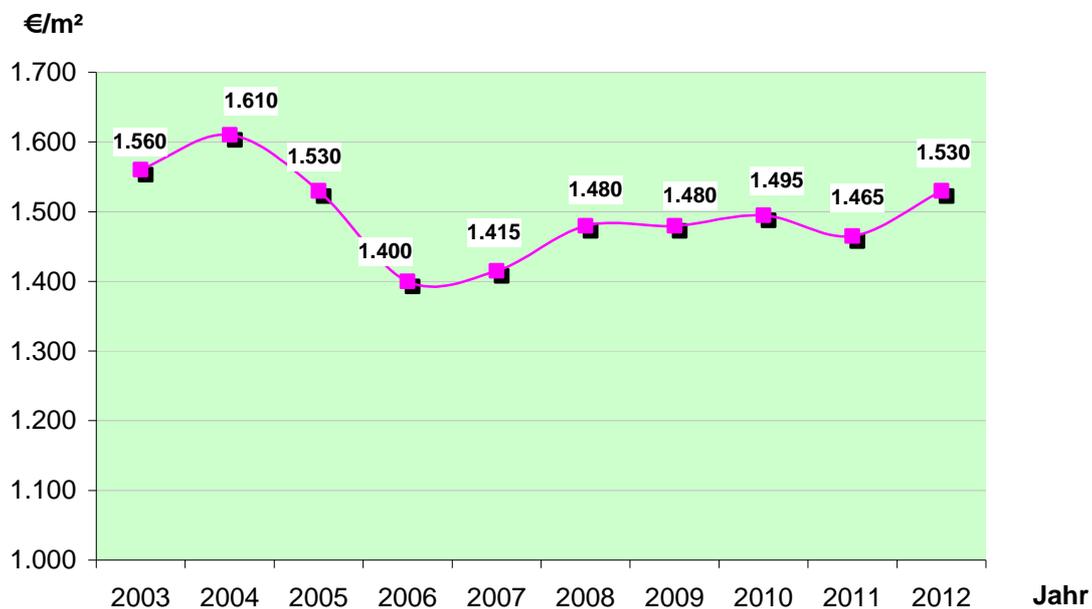
Das Preisniveau 2011 / 2012 beträgt für

- Stellplatz im Freien 5.000 €
- Stellplatz in Tiefgarage 7.400 €

## Preisentwicklung bei Erstverkäufen ab dem Jahr 2003

Jahr	Anzahl Kauffälle	durchschnittlicher KP (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
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
2012	16	1.530

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



## Zweitverkäufe ab dem Jahr 2000

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreis	Wohnfläche
			€/m <sup>2</sup> WFL	m <sup>2</sup>
sanierter Altbau	2006	2	610 – 1.175	98 – 119
	2007	5	490 – 905	32 – 98
	2008	3	655 – 960	77 – 98
	2009	3	655 – 960	53 – 98
	2010	11	480 – 1.200	43 – 184
	2011	2	680 – 1.155	51 – 110
	2012	2	580 – 1.235	60 – 105
sanierter Plattenbau	2010	2	570 – 930	58 – 59
	2011	3	405 – 880	58 – 59
	2012	2	705 – 915	57 – 58
Neubau (nach 1990)	2006	7	785 – 1.255	48 – 112
	2007	3	950 – 1.155	88 – 142
	2008	4	770 – 1.250	65 – 112
	2009	16	465 – 1.330	47 – 112
	2010	4	820 – 1.520	60 – 79
	2011	9	610 – 1.440	51 – 106
	2012	8	865 – 1.835	62 – 112

### Zwangsversteigerungen (siehe auch unter 4.4, Seite 14)

Im Berichtszeitraum wurden 3 Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum registriert. Der Zuschlag erfolgte zwischen 5 % und 51 % 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 2012 konnten 9 Verkäufe von Teileigentum registriert werden. Davon erfolgten 5 Veräußerungen im Zwangsversteigerungsverfahren.

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

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

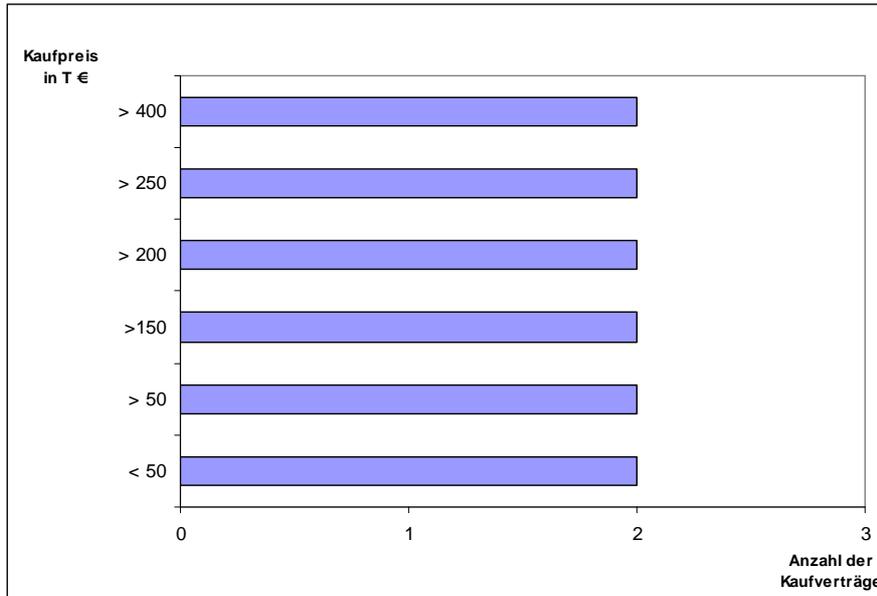
Mehrfamilienhäuser sind Wohnhäuser mit maximal 20 % gewerblich genutztem Anteil.

Im Jahr 2012 wurden 12 Kauffälle registriert (- 11).

Der Flächenumsatz lag mit 2,2 ha um 34 % und der Geldumsatz mit rd. 2,6 Mio. um 65 % niedriger gegenüber dem vorjährigen Vergleichszeitraum.

Teilweise waren mehrere Häuser Bestandteil eines Kaufvertrags.

#### Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



Nach Auswertung von 81 Kauffällen des Zeitraumes 2008 – 2012 ergeben sich folgende Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser:

Haustyp	Baujahr	Anzahl	Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> mit Bodenwertanteil		Gesamtkaufpreis in T€	
			Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Mehrfamilienhäuser	bis 1945	69	33 - 979	357	19 - 735	220
	1946 bis 1990	10	96 - 492	264	45 - 2.700	684
	1990 bis heute	2	587 - 613	600	1.460 - 1.679	1.570

Haustyp	Baujahr	Anzahl	Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> ohne Bodenwertanteil		Gesamtkaufpreis in T€	
			Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Mehrfamilienhäuser	bis 1945	32	32 - 926	386	53 - 720	224
	1946 bis 1990	7	36 - 332	173	240 - 2.700	787
	1990 bis heute	1	534	-	1.460	-

### 8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2009 - 2012 untersucht. Von diesen 15 Kauffällen wurden 14 berücksichtigt.

Als Spanne ergeben sich Werte von 4,0 % bis 9,8 % bei einem Mittel von 7,1 %.

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 für Grundstückswerte des Landes Brandenburg veröffentlicht.

### 8.6.3 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2009-2012 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren:

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Rohertragsfaktor	5,4	11,8	9,1

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 %	25,3 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	233 €/m <sup>2</sup>	767 €/m <sup>2</sup>	513 €/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 größer als 20 % ist.

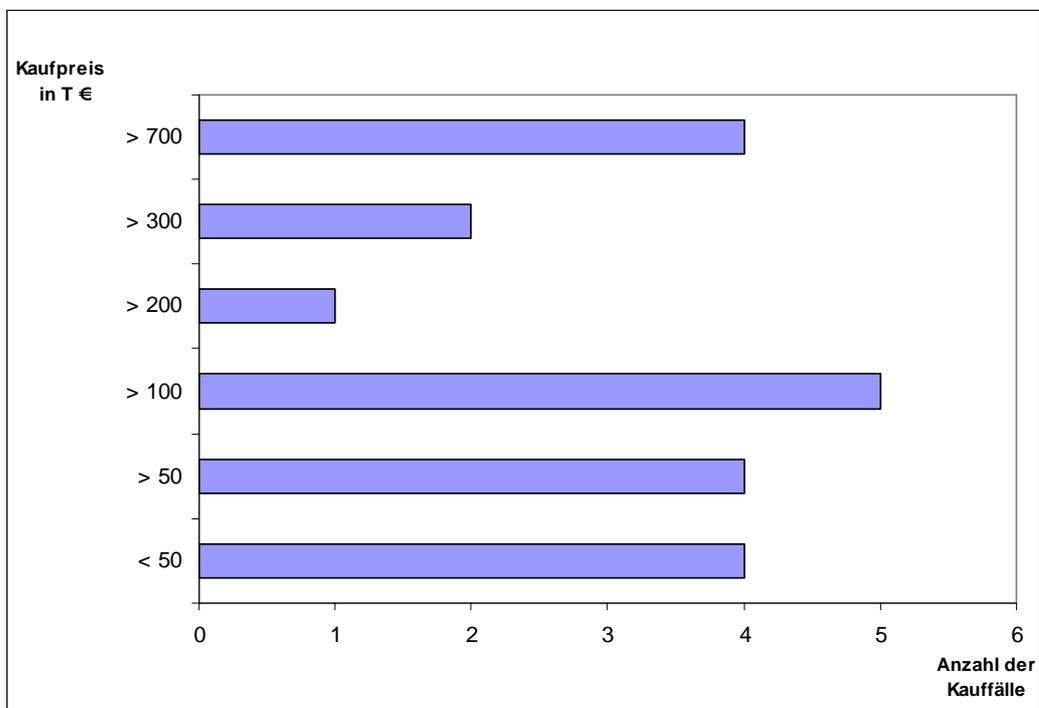
20 Veräußerungen konnten 2012 registriert werden.

Der Flächenumsatz stieg mit 7,0 ha um 52 %. Der Geldumsatz erfuhr eine Steigerung um 117 % auf 8,7 Mio. €.

### Preisniveau

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

#### Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

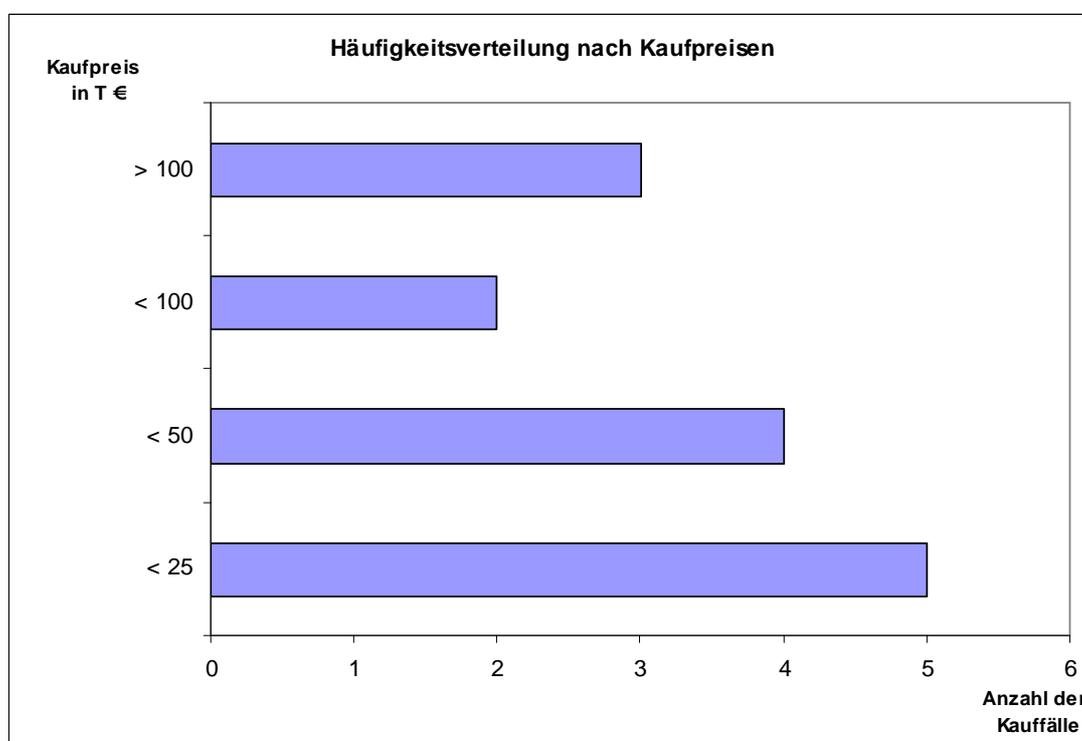
Im Jahr 2012 wurden 14 Kaufverträge registriert.

Der Flächenumsatz betrug 17,9 ha und der Geldumsatz 1,09 Mio. €.

### Preisniveau

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

#### Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen



## 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 2012 wurden 10 Kaufverträge registriert (2011: 14 Kaufverträge).

Der Flächenumsatz betrug 4,7 ha (+ 88 %) und der Geldumsatz 588 T €.

Die Spezifik der einzelnen Kauffälle hinsichtlich der Kaufpreise und Grundstücksgrößen ist so differenziert, dass keine allgemein gültige Aussage getroffen 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 30.01.2013

- 118 Bodenrichtwerte für baureifes Land
- zwei Bodenrichtwerte für Rohbauland
- sowie jeweils einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zum Stichtag 31.12.2013 beschlossen.

Der Bodenrichtwert wird in €/m<sup>2</sup> mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen (Beispiele siehe Folgeseite).

Der **beitrags- und abgaberechtliche Zustand** wird wie folgt dargestellt:

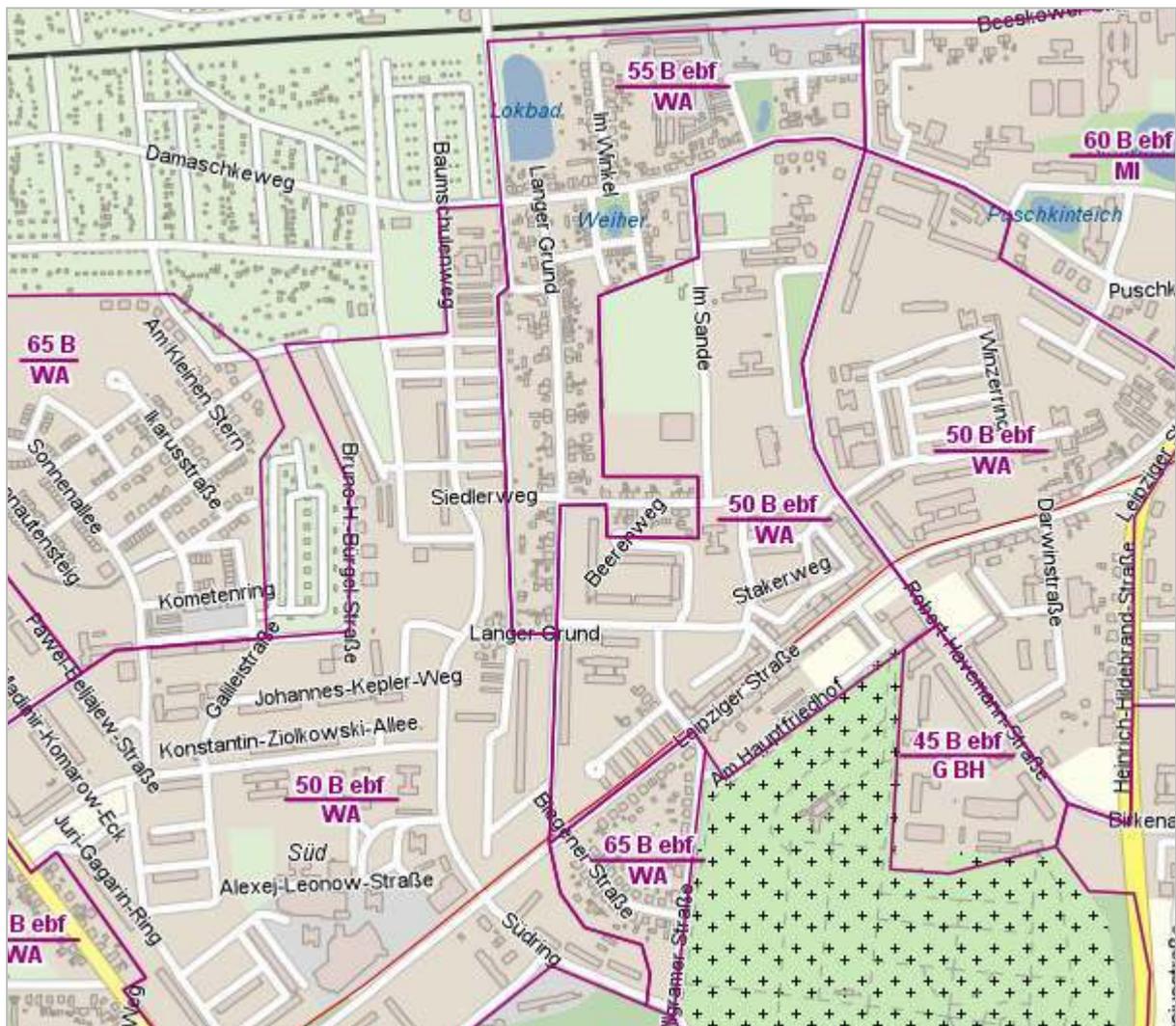
**keine Angabe:** erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei  
(vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

**ebf:** erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei  
und abgabepflichtig nach Kommunalgesetz  
(vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

**ebpf:** erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragspflichtig  
und abgabepflichtig nach Kommunalgesetz  
(vorher: erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB - Rohbauland)

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

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland



### Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen werden wie folgt dargestellt: 1. Angaben Bodenrichtwert  
2. Wertbeeinflussende Merkmale

zu 1. Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter; Entwicklungszustand; beitrags- und abgaberechtlicher Zustand; Sanierungs- und Entwicklungszusatz

zu 2. Art der baulichen Nutzung; Maß der baulichen Nutzung; Angaben zum Grundstück

Beispiele:

9 B ebf  
M f900

Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

gemischte Baufläche; Grundstücksfläche 900 m<sup>2</sup>

100 B  
WA o (I-II) f(400-1.200)

Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; (ein- bis zweigeschossige Bebauung); (Grundstücksfläche 400 – 1.200 m<sup>2</sup>)

### 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 und kostenerstattungsbeitragsfrei

### 9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung von 2002 – 2013

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Bodenrichtwert in 4 Bodenrichtwertzonen und erhöhte sich in 3 Bodenrichtwertzonen.

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2002 – 2013 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

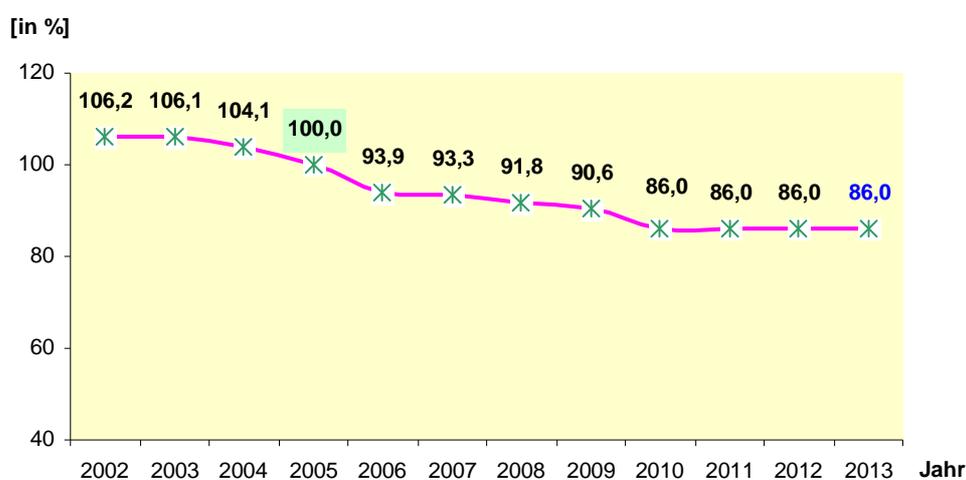
In diesem Bereich werden Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) zusammengefasst.

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (ebf).

Zum inneren Stadtgebiet gehören 9 Bodenrichtwertzonen. Alle Werte blieben unverändert.

### Bodenrichtwertentwicklung Stadtzentrum

(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)



## Entwicklung in den Stadtrandlagen

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

Die Grundstücke sind zumeist erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (ebf).

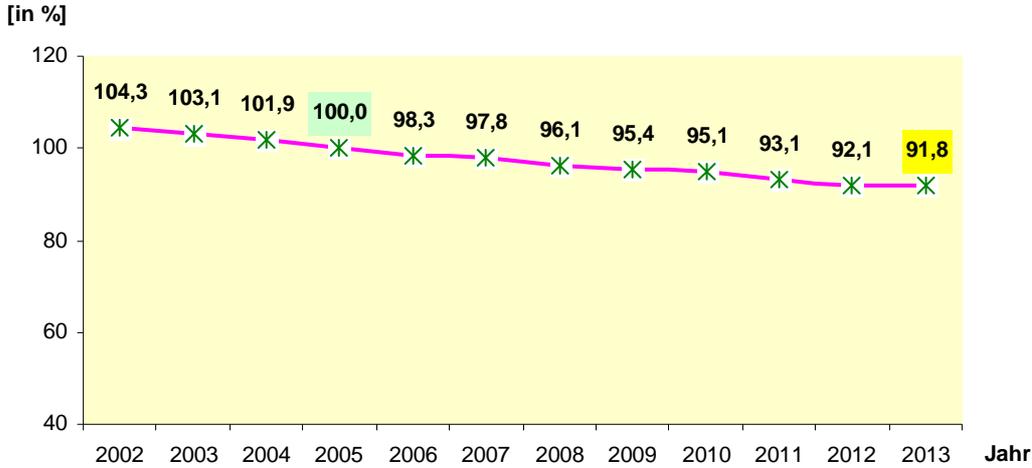
Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

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

In zwei Zonen war ein Rückgang des Bodenrichtwerts und in einer Zone ein Anstieg des Bodenrichtwertes festzustellen, wodurch der Index um 0,3 Prozentpunkte sank.

### Bodenrichtwertentwicklung Stadtrandlagen

(erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG)



### Entwicklung der Ortsteile

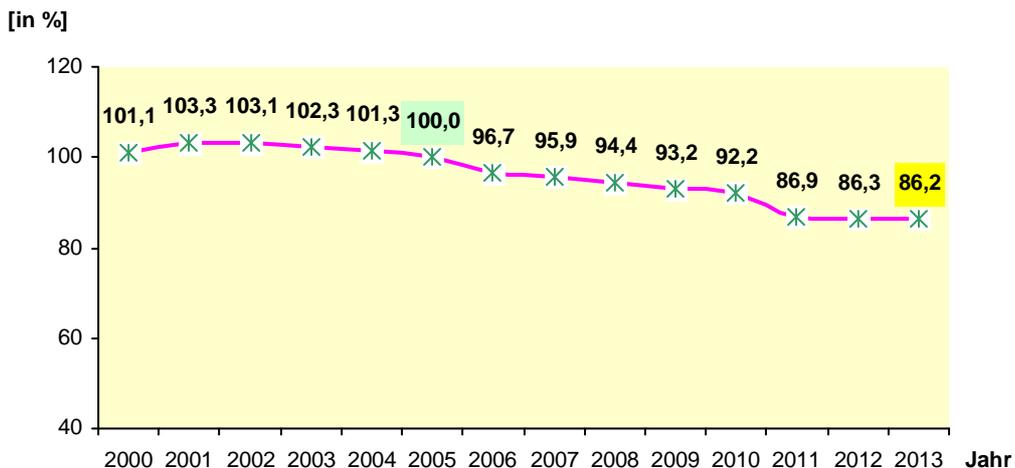
In diesem Bereich sind alle Dorfgebiete (MD), kleine (allgemeine) Wohngebiete (WA), kleine Mischgebiete (MI) und Kleinsiedlungsgebiete (WS) zusammengefasst.

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 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und 11 Bodenrichtwertzonen sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. In einer Zonen sank und in einer Zone stieg der Bodenrichtwert. Der Index veränderte sich damit um 0,1 %.

### Bodenrichtwertentwicklung Ortsteile

(erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG)

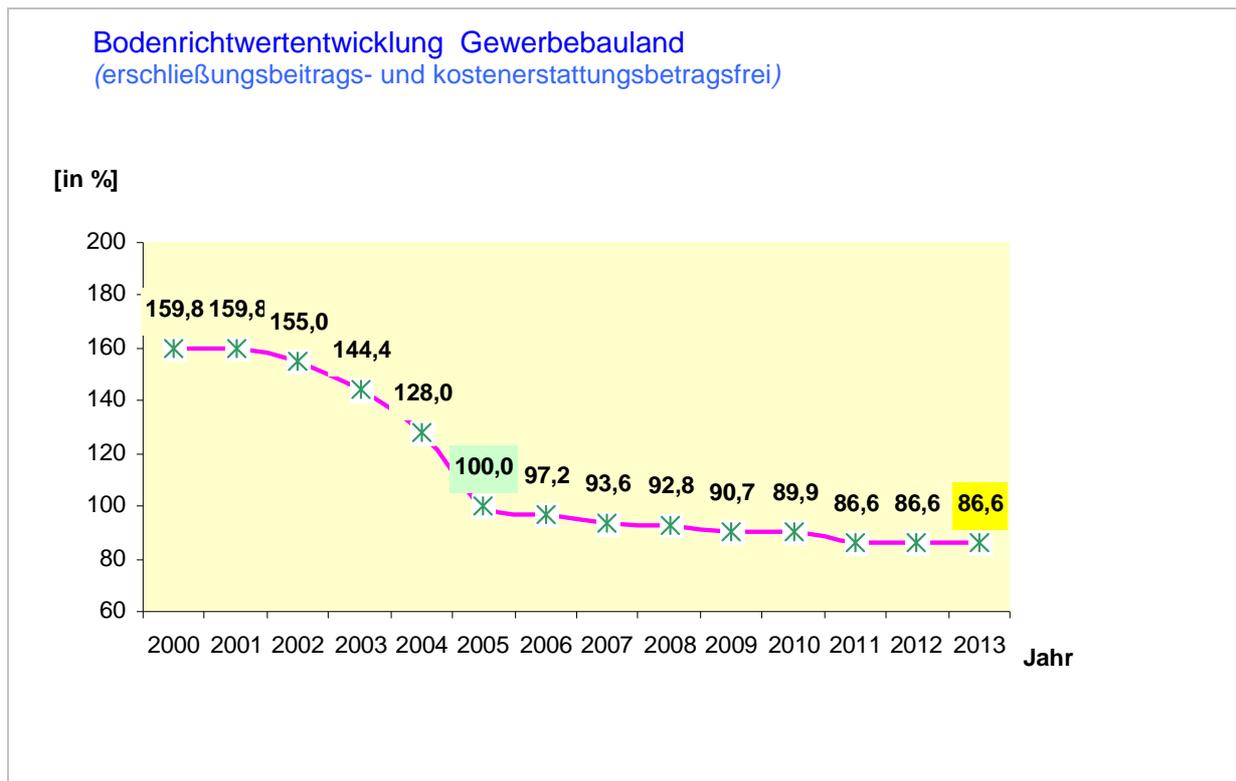


## Entwicklung der Gewerbegebiete

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.

Es gab keine Veränderungen der Bodenrichtwerte. Der durchschnittliche Index blieb stabil.



## 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

#### Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Kategorien bilden.

Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbegründung nach § 558 a BauGB.

Ein Mietspiegel für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde im Jahr 2003 erstellt (Amtsblatt Nr. 3 vom 26.03.2003, Seite 68 – 75) [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).

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes (Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtszeitraum 2012 registriert. Die Angaben sind als Nettokaltmieten/m<sup>2</sup> und Monat zu verstehen.

Haustyp	Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> und Monat
Altbau un- /teilsaniert	23	45 - 98	2,4 - 4,0
Altbau saniert	20	41 - 167	3,1 - 6,4

#### Gewerbemieten

Hier wird auf den Gewerbemietspiegel 2013 der IHK Ostbrandenburg verwiesen, der Mieten für Ladengeschäfte, Büros und Praxen, Gaststätten, Produktionsräume und Lagerflächen ausweist [http://www.ihk-ostbrandenburg.de/html/13102-Gewerbemietspiegel\\_fuer\\_Ostbrandenburg](http://www.ihk-ostbrandenburg.de/html/13102-Gewerbemietspiegel_fuer_Ostbrandenburg).

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

Die Gutachterausschüsse haben auf der Basis von Marktbeobachtung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Transparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird insbesondere durch Marktaufklärung mittels aus der Kaufpreissammlung abgeleiteter Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte erreicht, die einzelfallbezogene Markttransparenz durch Erstattung individueller Verkehrswertgutachten.

Im Einzelnen haben die Gutachterausschüsse folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Beobachtungen und Analysen des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erstattung von Gutachten
- Erhebung und Auswertung von Miet- und Pachtdate

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) eingerichtet.

## **Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)**

Der Gutachterausschuss im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

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

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung / Architektur / Bauwesen /  
Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft*

---

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

*Finanzwesen*

---

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

## **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

Nr.	Gutachterausschuss Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Anschrift	Telefon / Telefax e-Mail-Adresse
1.	Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46/2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 59 / 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 / 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
4.	Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 / 40 33 61 81 gaa@havelland.de
5.	Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15341 Strausberg	(0 33 46) 85074-61bis 63 / -69 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
6.	Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 / 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
7.	Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91 / 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
8.	Oder-Spree Frankfurt (Oder) (LOS-FF)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 / 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
9.	Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 92 / 7 10 47 gutachter@o-p-r.de
10.	Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11 / 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
11.	Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
12.	Spree-Neiße (SPN)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 / 49 91 21 11 gaa@lkspn.de
13.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 03 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 / 44 18 50 gaa@uckermark.de
15.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14; 14770 Brandenburg a. d. H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg	(0 33 81) 58 62 03 / 58 62 04 gutachterausschuss@stadt- brandenburg.de
16.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 / 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
17.	Potsdam (P)	Hegelallee 6-10; Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverw. Potsdam FB KVA 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 / 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus. potsdam.de
	Oberer Gutachterausschuss c/o LGB Bbg.	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (O.)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20 / 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
	LGB Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 / 8 84 41 61 23 kundenservice@ geobasis-bb.de

Homepage der Gutachterausschüsse: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

**Beeskow**

**April 2013**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oder-Spree  
und in der Stadt Frankfurt (Oder)  
Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt  
15848 Beeskow, Spreeinsel 1**