

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



Grundstücksmarktbericht 2013



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 351713

Telefax: 03366 / 351718

E-Mail: gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto Frankfurt (Oder) Auditorium Maximum
(Quelle: Dipl.-Ing. Lothar Neef)

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)

2013

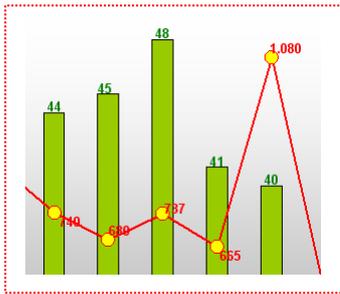
Beeskow, im April 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE.....	4
2.	ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	5
3.	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	5
3.1	Regionale Rahmenbedingungen	5
3.2	Sanierungs- und Entwicklungsgebiete	8
3.3	Stadtumbaugebiete	9
4.	ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	10
4.1	Erwerbsvorgänge nach Grundstücksarten	12
4.2	Geldumsatz.....	13
4.3	Flächenumsatz	14
4.4	Zwangsversteigerungen	15
5.	BAULAND.....	16
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	Arrondierungsflächen	23
6.	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	25
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

7.	SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	28
8.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	29
8.1	Allgemeines	29
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
8.2.1	Umsätze in den Preissegmenten	31
8.2.2	Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	32
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	33
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	33
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	34
8.3.1	Umsätze in den Preissegmenten	34
8.3.2	Umsatzentwicklung in den Preissegmenten.....	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	Umsätze in den Preissegmenten	39
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	40
8.6.3	Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	40
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
8.7.1	Umsätze in den Preissegmenten	41
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	42
8.8.1	Umsätze in den Preissegmenten	42
8.9	Sonstige bebaute Objekte	42
9.	BODENRICHTWERTE	43
9.1	Gesetzlicher Auftrag	43
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	44
9.2.1	Gebietstypische Bodenwerte.....	45
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung von 2003 – 2014.....	45
10.	NUTZUNGSENTGELTE / MIETEN	49
10.1	Nutzungsentgelte.....	49
10.2	Mieten	49
11.	AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND DES OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES.....	50
	MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS ODER-SPREE UND IN DER STADT FRANKFURT (ODER)	51
	SACHWORTVERZEICHNIS	54

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatzentwicklung (ab Seite 10)

Kauffallzahl: Rückgang
Geld: Zuwachs
Fläche: Zuwachs

bebaute Grundstücke (ab Seite 29)

Kauffallzahl: Rückgang
Geld: Zuwachs
Fläche: Zuwachs



unbebaute Grundstücke (ab Seite 16)
(incl. Bauerwartungs- und Rohbauland)

Kauffallzahl: Rückgang
Geld: Rückgang
Fläche: Zuwachs

Wohn-/ Teileigentum (ab Seite 36)

Kauffallzahl: Zuwachs
gestiegenes Preisniveau



Ackerfläche (ab Seite 25)

Kauffallzahl: Rückgang
Geld: Zuwachs
Fläche: Zuwachs

Preisanstieg



Waldfläche (Seite 27)

Preissenkung

Stadtumbau (Seite 9)

Rückbau von insgesamt
9.068 Wohneinheiten
seit dem Jahr 2002



Zwangsversteigerungen

(Seite 15)

Rückgang gegenüber 2012



Gewerbeflächen (Seite 22)

verhaltener Grundstücksmarkt

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.

2013 wurden ihm 293 Kaufverträge für den Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) zugeleitet, wovon 278 für die Kaufpreissammlung (davon 3 Erbbaurechtsverträge und 8 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren) ausgewertet werden konnten.

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt den 23. Grundstücksmarktbericht 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 2013.

Mit Hilfe des Datenverarbeitungssystems „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“ wurden aus den Kaufverträgen die Informationen über den Grundstücksmarkt des Jahres 2013 statistisch aufbereitet und ausgewertet.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Regionale Rahmenbedingungen

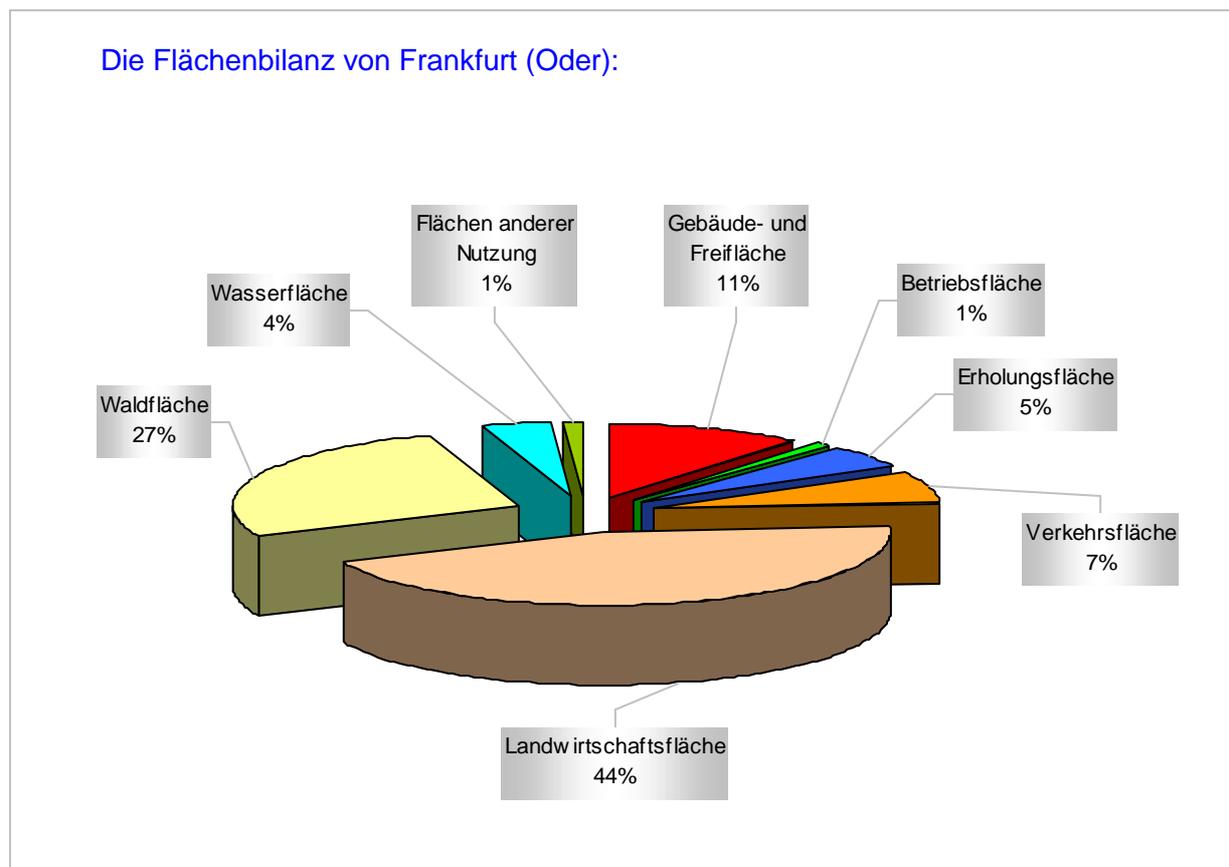
Frankfurt (Oder) ist die viertgrößte Stadt und ein Oberzentrum des Bundeslandes Brandenburg. Die Stadt ist ein wichtiger politischer, wirtschaftlicher und kultureller Standort.

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.

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) und Eisenhüttenstadt werden als einer von 15 regionalen Wachstumskernen durch das Land Brandenburg gefördert.

Statistische und topografische Daten (31.12.2012), Infrastruktur der Stadt

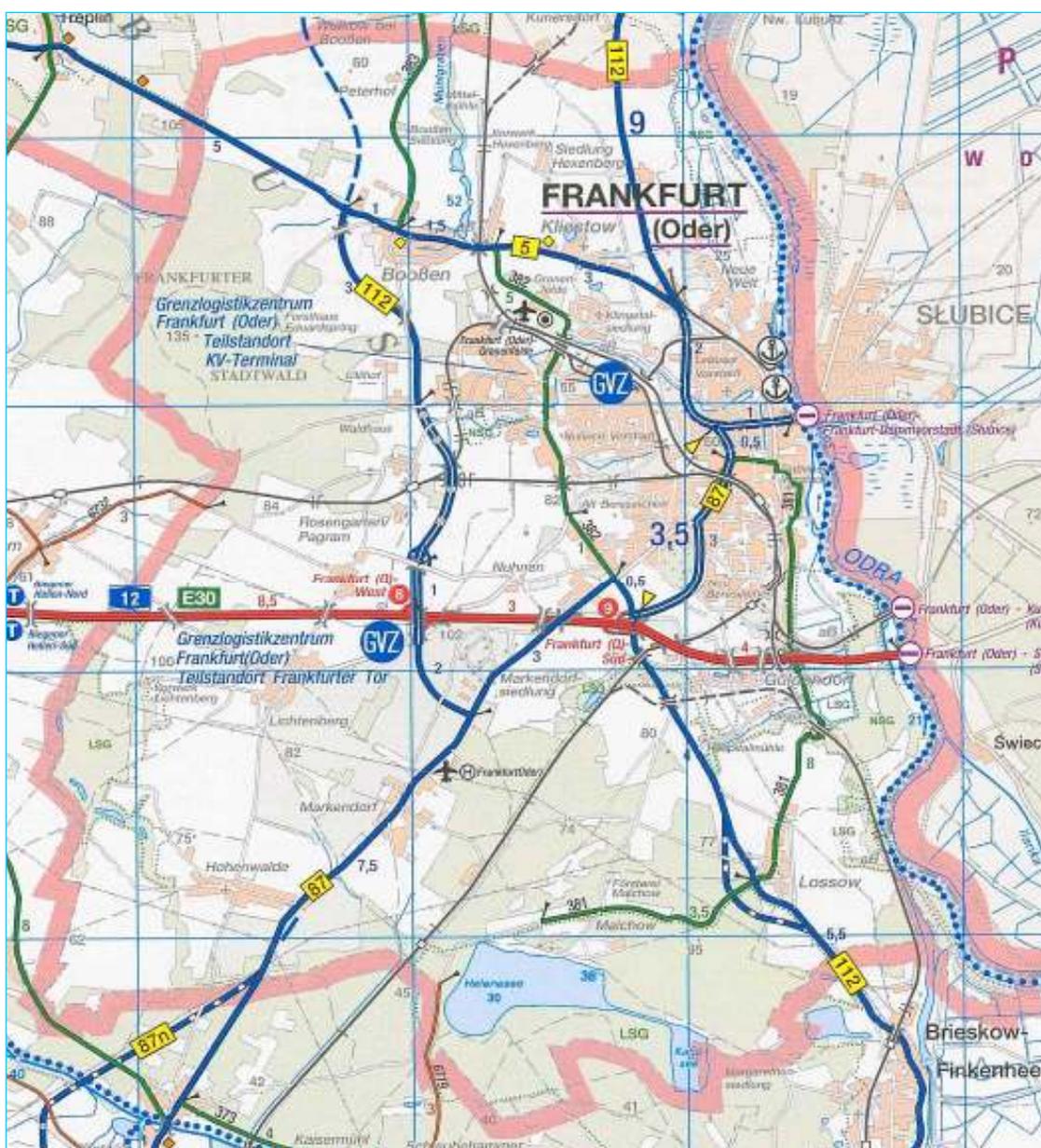


Ausgewählte Daten der Stadt:

Fläche:	148 km ²
Höhenlage Stadtmitte:	30 m über NHN
Einwohner:	58.237 (Stand 31.12.2013)
Bevölkerungsdichte:	393 Einwohner/ km ²

Verkehrsverbindungen

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



Quelle: 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 Wertermittlungsstichtag ermittelt. Diese Werte werden in gesonderten Karten ausgewiesen.

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

Sanierungsgebiet „Altberesinchen“		
Wertermittlungsstichtag 29.04.2013		
	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Beschluss :	19.11.1992	06.09.1990
Veröffentlichung :	27.04.1993 (Amtsblatt Nr. 3)	11.10.1990
Größe :	ca. 24 ha	
Begrenzung	Nord :	Fürstenberger Straße
	Ost :	Bahngleise
	Süd :	Luckauer Straße und Große Müllroser Straße
	West :	Leipziger Straße

Sanierungsgebiet „Südliche Fischerstraße / Walter- Korsing- Straße		
Wertermittlungsstichtag 12.02.2010		
	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Beschluss :	10.03.1994	06.10.1990
Veröffentlichung :	07.09.1994 (Amtsblatt Nr. 7)	
Größe :	ca. 6 ha	
Begrenzung	Nord :	südlich Lehmgasse
	Ost :	Ufer der Alten Oder
	Süd :	Ziegenwerderweg und Stadion
	West :	Walter – Korsing – Str. , Steingasse

Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“		
Wertermittlungsstichtag 12.02.2010		
	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Beschluss :	25.02.1999	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

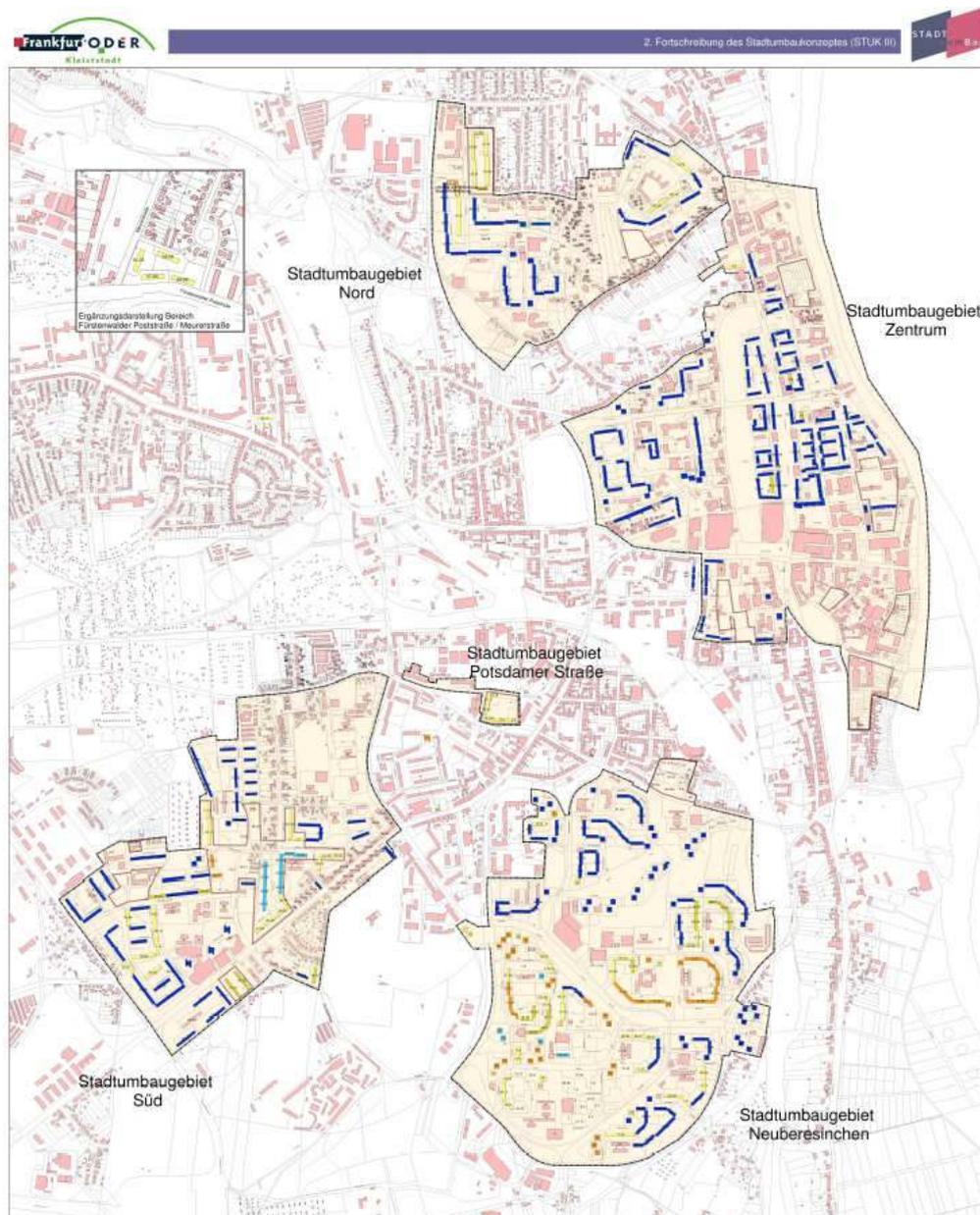
Entwicklungsbereich „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“		
Wertermittlungsstichtag 01.01.1998		
	Entwicklungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Beschluss :	31.01.1997	14.04.1994
Veröffentlichung :	16.04.1997 (Amtsblatt Nr. 4)	25.05.1994 (Amtsblatt Nr. 5)
Größe :	ca. 13 ha	
Begrenzung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

3.3 Stadtumbaugebiete

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

Diese Bereiche sind in der folgenden Karte dargestellt.

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



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III)

Seit dem Beginn des Stadtumbaus ist dieser im Wesentlichen durch den Rückbau von insgesamt 9.068 Wohneinheiten geprägt.

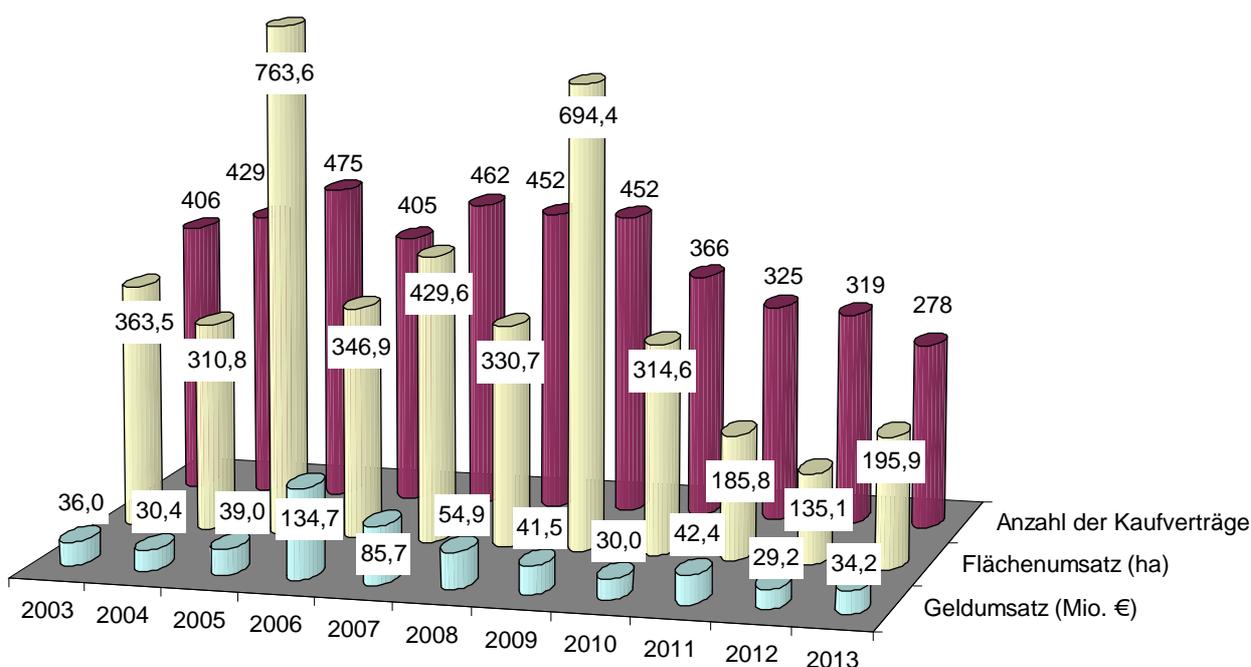
Dabei wurden Erschließungsmedien zurückgebaut und vorwiegend neue Grünflächen und Freiräume geschaffen, die das Wohnumfeld verbessern.

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 – 2013.

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
2013	278	195,9	34,2



Übersicht der Vertragseingänge nach Teilmärkten

Der Grundstücksmarkt mit seinen Teilmärkten (Erläuterung siehe Anhang S.52) wird in folgender Übersicht abgebildet:

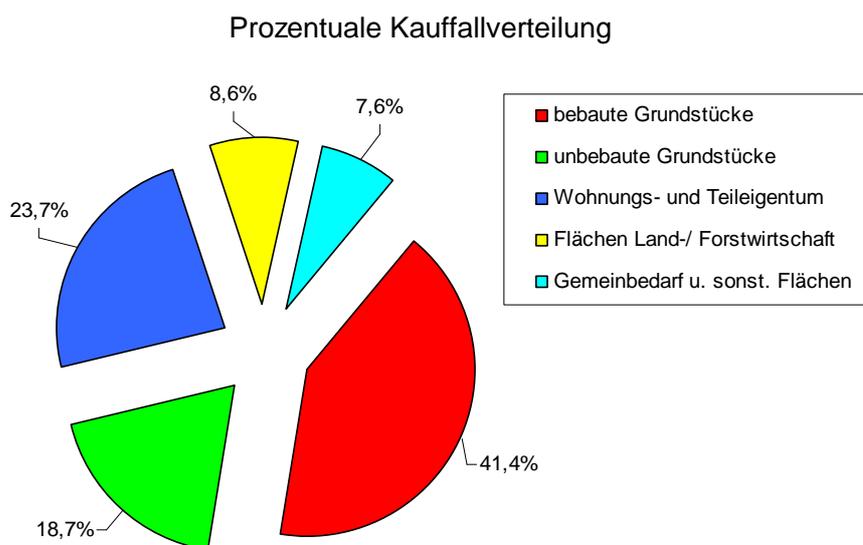
Gesamt: 278 Kaufverträge (davon 3 Erbbaurechtsverträge)				
ub 52				
baureifes Land 49	individueller Wohnungsbau 35	Mehrfamilienhäuser 4	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 6	sonstige Nutzung 4
werdendes Bauland 3	individueller Wohnungsbau 0	Mehrfamilienhäuser 2	geschäftl. u. gewerbliche Nutzung 1	
bb 115 (3)				
Wohnen 65	freist. EFH u. ZFH /Reihenhäuser 48	Mehrfamilienhäuser 17		
Gewerbe 18	Geschäfts-/ Verwaltungsgebäude 18			
Wochenendhäuser 4				
Bauernhäuser 2				
sonst. Gebäude 26				
ei 66				
	Neubau 33	sanierter Altbau 21	sanierter Plattenbau 0	Teileigentum 12
lf 24				
	Ackernutzung 4 Nutzung f. Straßenbau 2	Wald 6 Nutzg f. Straßenbau 2	begünst. Agrarland 3 Obstanbau 1	Grünland 2 Sonstiges 4
gf 6				
	Straßenfläche 1	Graben 1	Gleisanlagen 4	
sf 15				
	Hausgärten 8	Erholungsgrundstück 0 Kleingarten 1	private Wege 2 private Grünfläche 4	

() 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	2013
bb	166	137	171	160	190	186	151	126	130	120	115
ub	120	129	154	100	81	107	107	89	73	86	52
ei	29	58	54	62	91	77	81	83	54	49	66
lf	57	51	45	38	65	52	57	51	39	30	24
gf / sf	34	54	51	45	35	30	56	17	29	34	21
gesamt	406	429	475	405	462	452	452	366	325	319	278

Das folgende Diagramm stellt die prozentuale Verteilung der Kauffallzahlen des Jahres 2013 nach den Grundstücksarten dar.



Bei den Kaufvertragszahlen gab es im Vergleich zum Jahr 2012 folgende Veränderungen:

	Prozent	Anzahl
bb :	– 4 %	– 5
ub :	– 40 %	– 34
ei :	+ 35 %	+ 17
lf :	– 20 %	– 6
gf/ sf :	– 38 %	– 13

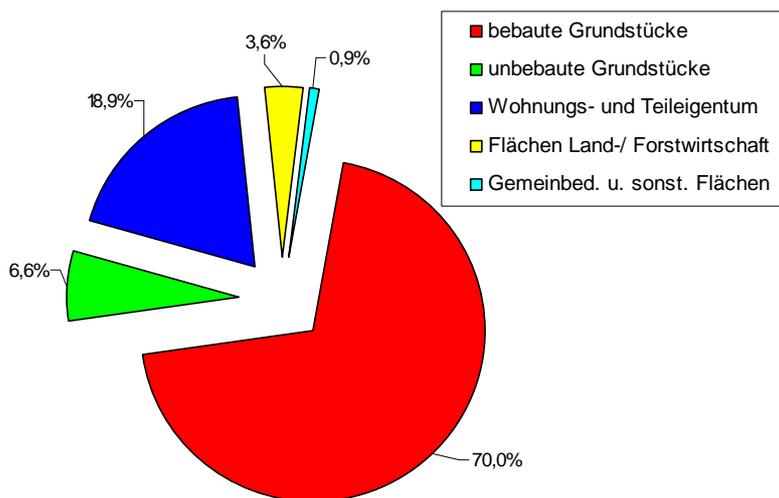
Kauffallanzahl (gesamt) : – 13 % – 41

4.2 Geldumsatz

Geldumsatz nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2011	2012	2011	2012	2013
bb	22,3	19,7	27,1	122,0	71,9	42,4	35,1	20,4	35,1	20,4	23,9
ub	7,7	3,4	4,8	5,2	3,3	3,7	2,6	3,3	2,6	3,3	2,3
ei	5,3	6,5	5,1	6,9	9,4	7,9	4,3	5,0	4,3	5,0	6,5
lf	0,6	0,6	1,9	0,5	0,9	0,7	0,3	0,4	0,3	0,4	1,2
gf / sf	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
gesamt	36,0	30,4	39,0	134,7	85,7	54,9	42,4	29,2	42,4	29,2	34,2

Prozentuale Geldumsatzverteilung



Die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- bb: + 17 %
- ub: - 33 %
- ei: + 30 %
- lf: + 300 %
- gf/sf: + 3 %

Geldumsatz (gesamt): Zuwachs von ca. 17% entspricht ca. 5 Mio. €

4.3 Flächenumsatz

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

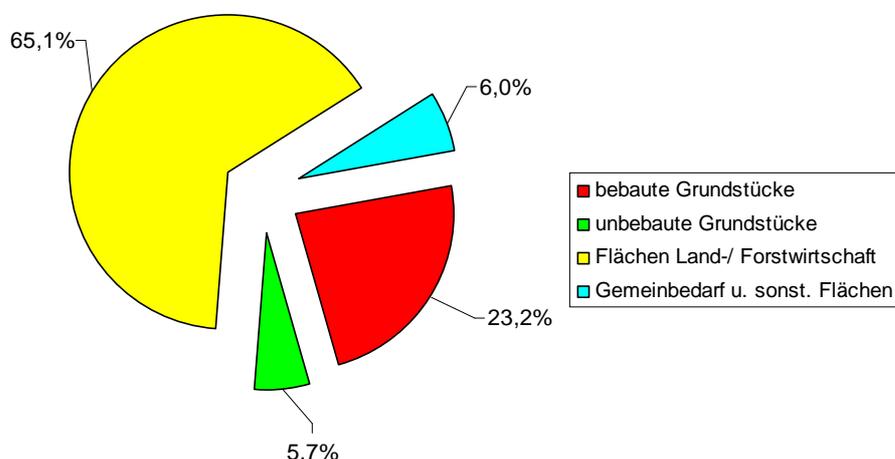
Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohn- und Teileigentum, sowie die Erbbauverträge.

Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Im Berichtszeitraum wurden in Frankfurt (Oder) rd. 196 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten veräußert. Das sind rd. 1,3% der Fläche des Stadtgebietes.

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
lf	281,7	256,7	704,5	207,5	342,2	259,1	576,2	267,5	145,0	87,5	127,6
gf/sf	9,3	8,9	4,2	10,6	11,2	4,4	26,5	5,9	1,9	2,5	11,7
bb	44,5	33,6	30,0	109,4	58,1	47,8	39,8	19,5	27,3	38,3	45,4
ub	28,0	11,6	24,9	19,4	18,1	19,4	51,9	21,7	11,6	6,9	11,2
gesamt	363,5	310,8	763,6	346,9	429,6	330,7	694,4	314,6	185,8	135,2	195,9

Prozentuale Verteilung des Flächenumsatzes



Die Veränderungen zum Vorjahr betragen:

- lf: + 46 %
- gf/sf: + 468 %
- bb: + 18 %
- ub: + 62 %

Flächenumsatz (gesamt): Zuwachs von ca. 45 % entspricht ca. 61 ha

4.4 Zwangsversteigerungen

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

() * infolge fehlender Ausweisung des zugrunde liegenden Verkehrswertes sind nicht alle Fälle auswertbar

Jahr	Anzahl der Erwerbsfälle	Zuschlagswert / ausgewiesener Verkehrswert	
		Spanne	Mittelwert
2003	4	30 – 51 %	41 %
2004	5	1 – 50 %	22 %
2005	10 bebaute Grundstücke	5 – 85 %	56 %
	8 Eigentumswohnungen	2 – 40 %	11 %
2006	1 unbebautes Grundstück	57 %	
	12 bebaute Grundstücke	1 – 76 %	50 %
	11 Eigentumswohnungen	21 – 60 %	48 %
	2 sonstige Flächen	25 – 50 %	38 %
2007	1 unbebautes Grundstück	38 %	
	9 bebaute Grundstücke	11 – 93 %	52 %
	7 Eigentumswohnungen	7 – 76 %	41 %
2008	18 bebaute Grundstücke	30 – 85 %	56 %
	4 Eigentumswohnungen/ 2 Teileigentum	29 – 70 %	46 %
	1 landwirtschaftliche Flächen	50 %	
	1 sonstige Flächen	50 %	
2009	11 bebaute Grundstücke	4 – 84 %	51 %
	10 Eigentumswohnungen	29 – 70 %	41 %
	1 unbebautes Grundstück	30 %	
2010	6 bebaute Grundstücke	9 – 44 %	29 %
	10 Eigentumswohnungen/ 1 Teileigentum	17 – 70 %	52 %
	2 Acker	62 – 154 %	108 %
2011	6 bebaute Grundstücke	35 – 78 %	62 %
	9 Eigentumswohnungen/ 1 Acker	54 – 75 %	64 %
		119 %	
2012	4 bebaute Grundstücke	2 – 84 %	45 %
	3 Eigentumswohnungen/ 5 Teileigentum	5 – 51 %	15 %
2013	3 (4)* bebaute Grundstücke	77 – 111 %	95 %
	3 Eigentumswohnungen	50 – 149 %	100 %
	1 Teileigentum	50 %	

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Die unbebauten Grundstücke unter 5.1 - 5.4 beinhalten nicht die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sonstigen Flächen, Gemeinbedarfsflächen sowie werdendes Bauland.

Ebenfalls werden die eingegangenen Erbbaurechtsverträge nicht berücksichtigt.

Umsatzzahlen für unbebaute Bauflächen im Überblick:

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
2013	52	2,3	11,2

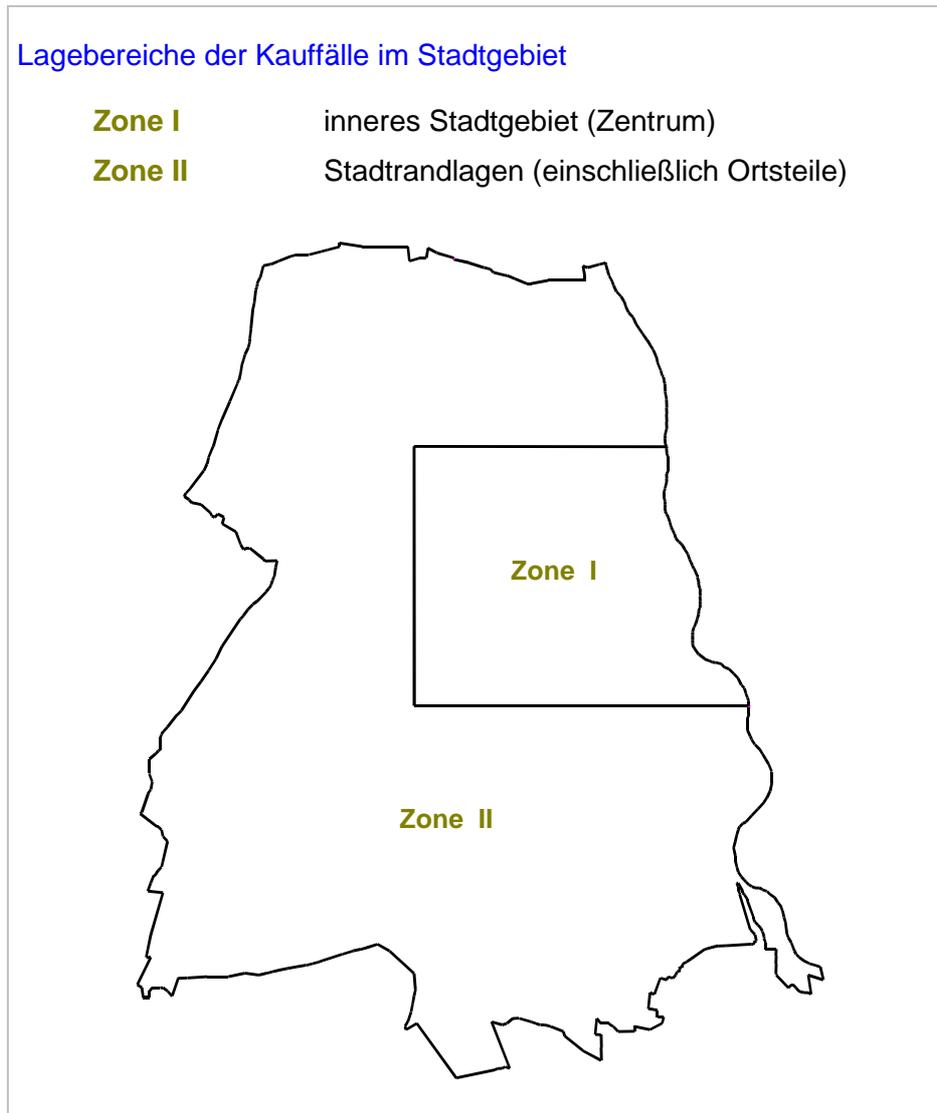
Gesamtübersicht 2013

Grundstücksart	Kauffälle	Mio. €	Fläche (ha)
- individueller Wohnungsbau	35	0,9	2,4
- Mehrfamilienhäuser	6	0,4	0,6
- geschäftliche Nutzung	1	0,002	0,007
- gewerbliche Nutzung	6	0,9	7,5
- sonstige Nutzung	4	0,06	0,7
gesamt	52	2,3	11,2

Bauland (unbebaut) – Entwicklung der Vertragszahlen

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
individueller Wohnungsbau	90	100	126	75	59	69	76	59	56	62	35
Mehrfamilienhäuser	6	6	5	3	5	10	7	5	3	17	6
geschäftliche Nutzung	4	6	2	3	4	7	6	7	2	1	1
gewerbliche Nutzung	14	7	12	13	7	12	8	12	6	3	6
sonstige Nutzung	0	6	0	3	2	2	3	0	1	0	4
gesamt	114	125	145	97	77	100	100	83	68	83	52

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 betrachtete Zeitraum ist von 2003 – 2013 tabellarisch sowie grafisch auf der nächsten Seite dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verkäufe (Diagramm 1) individueller Wohnungsbau erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei			Anzahl der Verkäufe (Diagramm 2) 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
2013	12	5	17	4	14	18

Diagramm 1

Anzahl

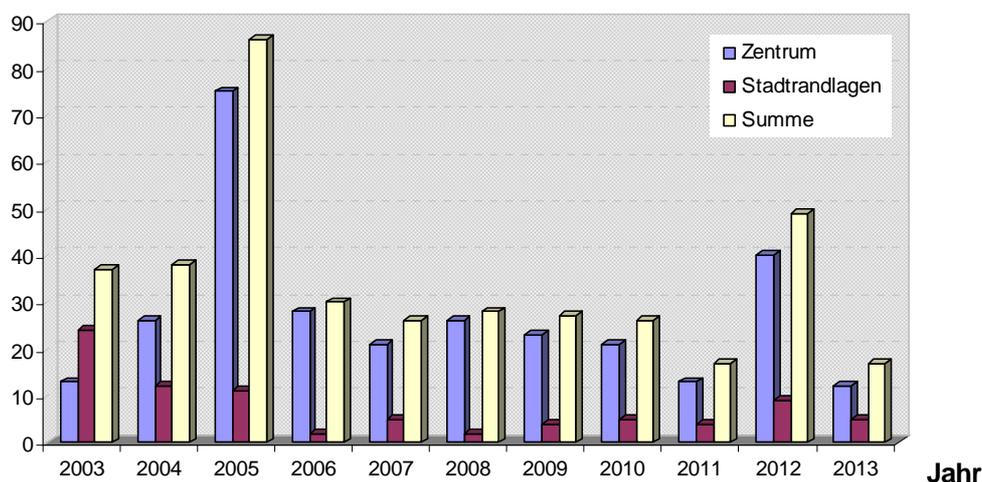
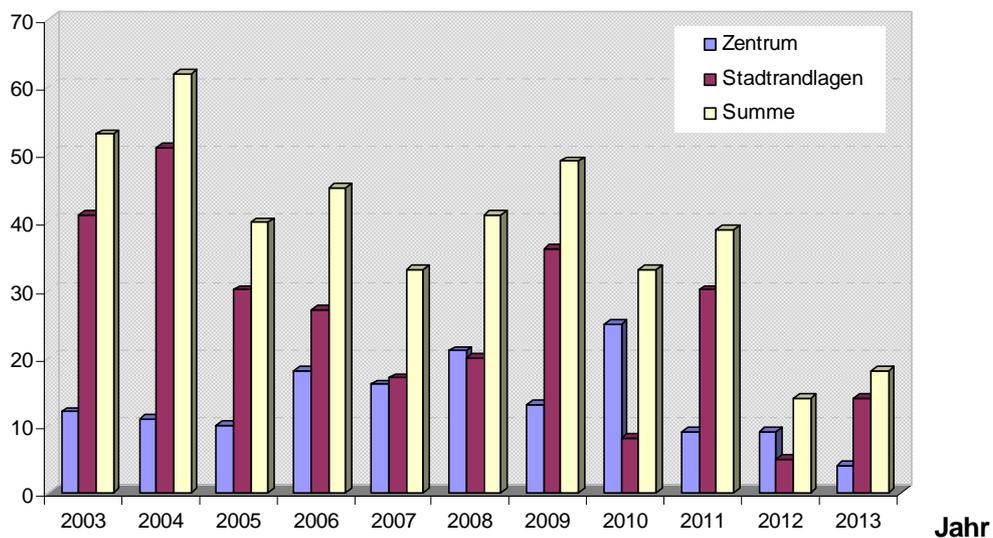


Diagramm 2

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.

Die Kauffallanzahl in diesem Marktsegment liegt unter dem Vorjahresniveau.

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

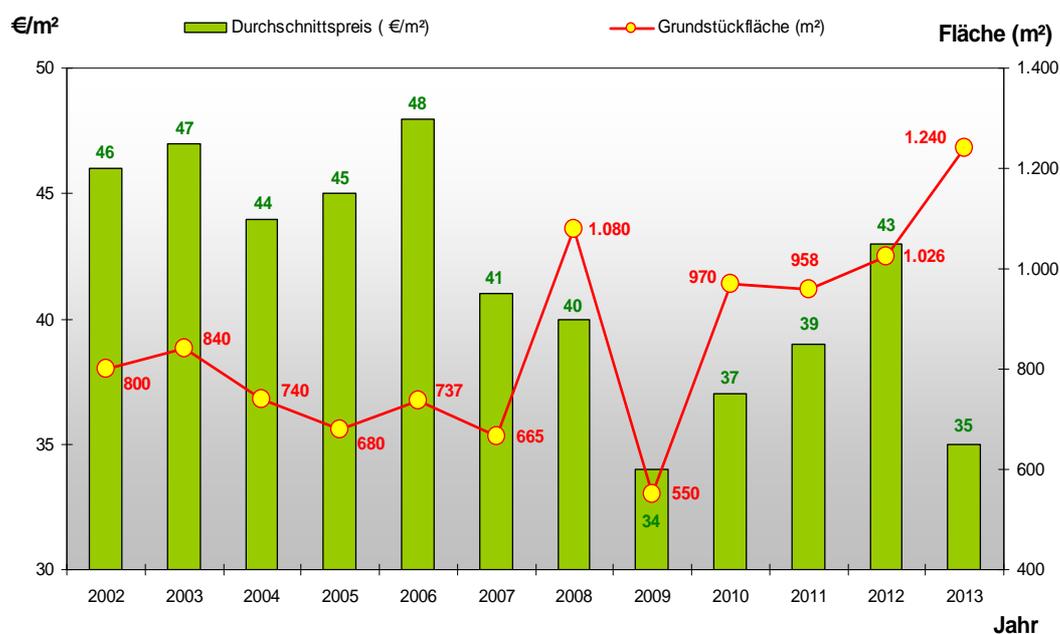
A ⇒ erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach KAG

2013 wurden 5 ortsüblich erschlossene, selbstständig bebaubare Grundstücke veräußert. Sie haben einen geringeren m² - Preis als Grundstücke in den neuen, voll erschlossenen Wohngebieten (siehe untere Grafik).

Es ergaben sich folgende durchschnittliche Parameter:

- Grundstücksfläche: 1.240 m²
- m²- Preis: 35 €/m²
- Kaufpreis: 40.500 €

Preisentwicklung



B ⇒ erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG

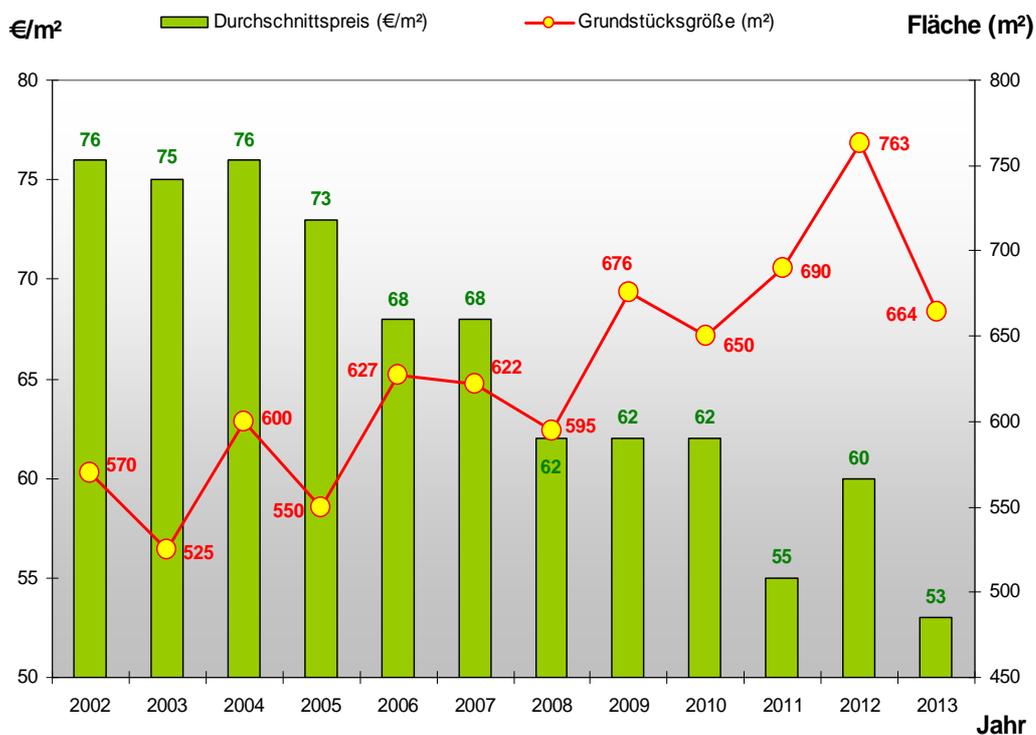
2013 wurden 15 derartige Grundstücke veräußert.

Es ergaben sich folgende durchschnittliche Parameter:

(Berücksichtigt wurden hier ausschließlich Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.)

- Grundstücksfläche: 664 m²
- Grundstückspreis: 53 €/m²
- Kaufpreis: 34.500 €

Preisentwicklung



5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von Indexreihen lassen sich Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am 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 und in B-Plan-Gebieten, welche durchgehend selbstständig nutzbare Grundstücke sind.

(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)

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 einbezogen.

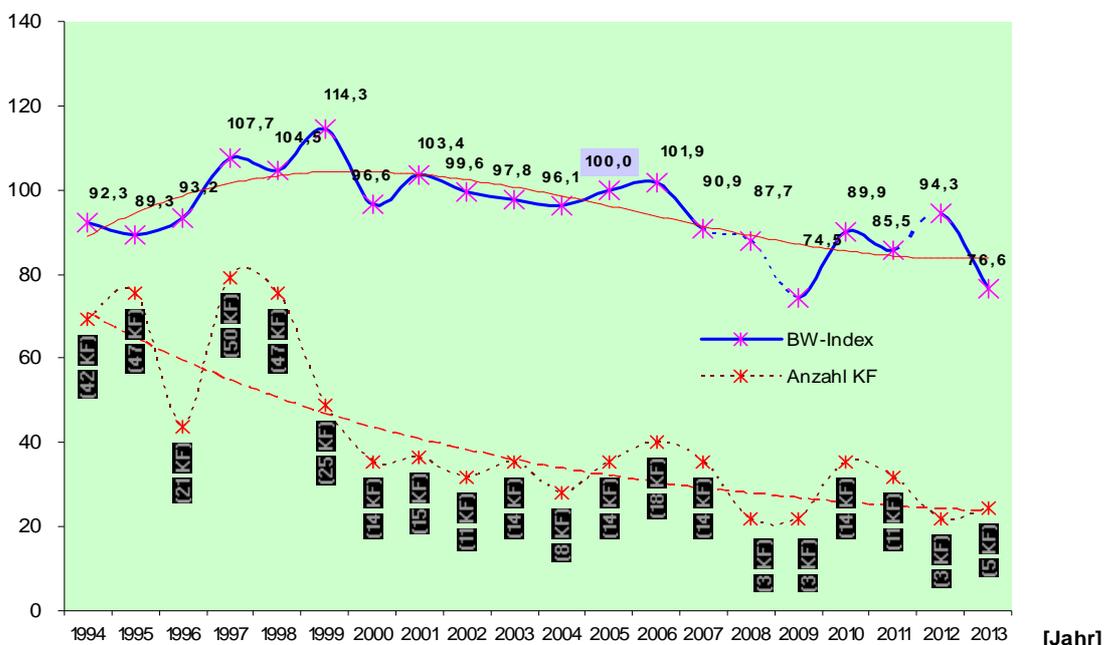
Insgesamt standen ab 1994 zur Auswertung 379 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. In den Jahren 2008, 2009 und 2012 flossen jeweils nur 3 Kauffälle ein, weshalb die Tendenz wegen statistischer Unsicherheit nur gepunktet dargestellt ist.

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

Die Kaufpreise liegen zwischen 5.500 € und 74.000 €

Die Bodenpreise je m² Grundstücksfläche liegen zwischen 11 € und 85 €.

Bodenpreisindexreihe für unbebaute Flächen - ebf
Indexzahl in %



Auf den Seiten 45 – 48 (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

2013 wurden 6 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Davon waren 2 Kauffälle Rohbauland, ein Zukauf und ein Kauffall lag in einem Entwicklungsbereich. Die restlichen Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 2 Kauffälle mit 37,50 – 63,75 €/m² → 1.263 – 1.400 m²

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

⇒ *produzierendes Gewerbe*

2013 wurden 7 Kaufverträge dieser Kategorie abgeschlossen. Davon waren 3 Kauffälle ungeeignet und ein Kauffall ist dem Rohbauland zuzuordnen. Die restlichen Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 2 Kauffälle mit 16 €/m²; 0,95 €/m² → 40.000 m²; 4.400 m²
- Arrondierung 1 Kauffall: 10 €/m² → 250 m²

⇒ *verkaufs- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe*

Im Jahr 2013 sind 2 Kaufverträge eingegangen, darunter ein Zukauf.

- 1 Kauffall mit 23,10 €/m² → 2381 m²
- Arrondierung 1 Kauffall: 22,86 €/m² → 70 m²

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2013 wurden drei Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 1,3 ha und der Geldumsatz rd. 71 T€ betrug.

Nach Auswertung von 14 Kauffällen des Zeitraums 2009 – 2013 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	1	–	9
2 = qualifizierte Bauerwartung	1	–	20
3 = Rohbauland	12	11 – 76	47

- 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 2013 ging kein Kauffall für „sonstiges Bauland“ ein.

5.7 Erbbaurechte

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

Im Jahr 2013 wurden 2 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Dabei handelt es sich um eine Neubegründung und einen Folgevertrag vor Zeitablauf.

Für Wohnzwecke wurde ein Erbbauzins von 4,5 % registriert.

5.8 Arrondierungsflächen

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

Es handelt 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 höchsten m² - Preise wurden für baulich notwendige Flächen gezahlt.

In den Jahren 2007 bis 2013 konnten 145 Grundstückszukäufe ausgewertet werden. Aus dem Jahr 2013 flossen 15 Kauffälle ein.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m ²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m ²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
145	4	1.966	10	240	2	189	50 %

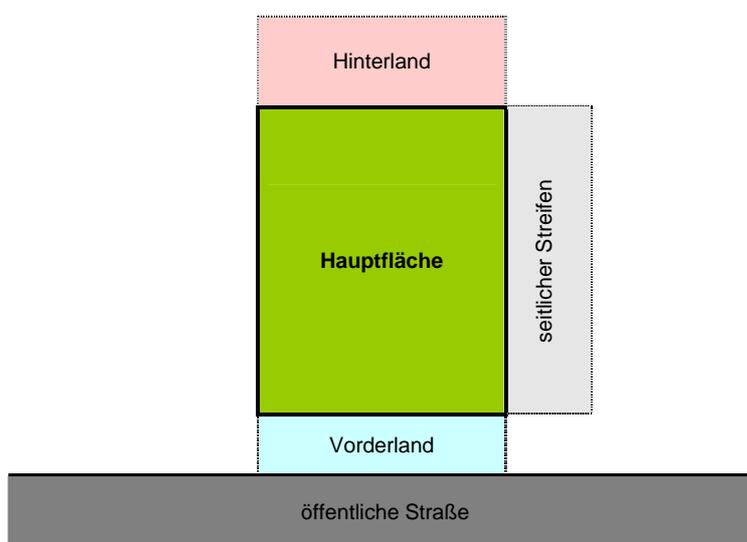
Diese Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden zusätzlich auf ihre Lage zur Hauptfläche hin untersucht.

Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

- Vorderland (z. B. Hauptfläche 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 (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
58	4	1.966	12	240	5	118	44 %

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
63	6	1.485	10	185	6	189	53 %

Zukäufe von Vorderland

Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
24	7	391	30	160	2	113	55 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden 24 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke registriert, was einen Rückgang von rd. 20% gegenüber 2012 bedeutet.

Der Flächenumsatz betrug ca. 127,6 ha, rd. 40,1 ha mehr als im Vorjahr (+ 45%).

Der Geldumsatz stieg um 300% auf rd. 1,2 Mio. €.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 16 Kaufverträge für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Davon sind 4 Kaufverträge für die Auswertung ungeeignet. Die restlichen Kauffälle verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Kaufpreisspannen 2013

Fläche der Landwirtschaft:		
reine Ackerlandflächen:	3 Kauffälle	0,41 €/m ² bis 0,69 €/m ²
Grünland:	2 Kauffälle	0,15 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Ackerflächen	1 Kauffall	0,50 €/m ²
Grünland	1 Kauffall	0,50 €/m ²
Begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)		
Ackerfläche	2 Kauffälle	0,64 €/m ² und 1,42 €/m ²
Sonstiges		
Unland/ Geringstland	2 Kauffälle	0,37 €/m ²
Obstplantage	1 Kauffall	0,45 €/m ²

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 ²	0,13 €/m ²
2003	0,29 €/m ²	0,23 €/m ²
2004	0,23 €/m ²	k. A.
2005	0,25 €/m ²	k. A.
BRW 2006	0,25 €/m ²	k. A.
BRW 2007	0,25 €/m ²	k. A.
BRW 2008	0,25 €/m ²	k. A.
BRW 2009	0,32 €/m ²	k. A.
BRW 2010	0,32 €/m ²	k. A.
BRW 2011	0,39 €/m ²	k. A.
BRW 01.01.2012	0,39 €/m ²	k. A.
BRW 31.12.2012	0,47 €/m ²	k. A.
BRW 31.12.2013	0,54 €/m ²	k. A.

Eine Abhängigkeit des Preises von der Bodenqualität und von der Flächen konnte für landwirtschaftliche Flächen nicht festgestellt werden.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 8 Kaufverträge für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert, zwei davon sind für die Auswertung ungeeignet.

Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreisspannen 2013

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	4 Kauffälle	0,18 €/m ² bis 0,47 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Wald	2 Kauffälle	0,32 €/m ² bis 0,44 €/m ²

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 ²	
2003	--	
2004	--	
2005	0,15 €/m ²	
2006	0,10 €/m ²	
2007	0,25 €/m ²	
BRW 2008	0,25 €/m ²	
BRW 2009	0,25 €/m ²	
BRW 2010	0,25 €/m ²	
BRW 2011	0,23 €/m ²	
BRW 01.01.2012	0,25 €/m ²	
BRW 31.12.2012	0,44 €/m ²	
BRW 31.12.2013	0,36 €/m ²	

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2013 wurden 15 Kaufverträge für sonstige unbebaute Grundstücke registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.

Es flossen 12 auswertbare Kauffälle in die folgende Übersicht ein.

Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2009 – 2013:

▪ hausnahes Gartenland					im Mittel
=> im Stadtgebiet	15 Kauffälle	1,35 €/m ²	bis	14,00 €/m ²	6,03 €/m ²
=> Ortsteile	45 Kauffälle	1,26 €/m ²	bis	9,77 €/m ²	2,64 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	13 Kauffälle	5,00 €/m ²	bis	15,00 €/m ²	8,98 €/m ²
▪ private Wegefläche					
=> im Stadtgebiet	8 Kauffälle	1,50 €/m ²	bis	14,00 €/m ²	5,79 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	5 Kauffälle	30,00 €/m ²	bis	40,00 €/m ²	32,06 €/m ²
=> im Sanierungsgebiet	3 Kauffälle	50,00 €/m ²			
▪ Erholungsgrundstücke					
	5 Kauffälle	3,43 €/m ²	bis	15,05 €/m ²	9,03 €/m ²
▪ Sonstiges					
=> Dauerkleingärten	4 Kauffälle	2,35 €/m ²	bis	11,21 €/m ²	5,90 €/m ²
=> Freilagerflächen (Bauschutt)	3 Kauffälle	0,33 €/m ²	bis	1,89 €/m ²	1,29 €/m ²
=> Windenergieanlage	1 Kauffall	5,45 €/m ²			
=> private Grünfläche	6 Kauffälle	0,62 €/m ²	bis	2,00 €/m ²	1,33 €/m ²

Gemeinbedarfsflächen

Es wurden im Berichtszeitraum 6 Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert. Diese wurden bestimmten Grundstücksarten zugeordnet und flossen in folgende Übersicht ein.

Kaufpreisspannen der Jahre 2009-2013:

=> Straßen/ Rad- u. Gehwege	4 Kauffälle	1,00 €/m ²	bis	3,60 €/m ²
=> Bahntrasse und Bahnnebenflächen	7 Kauffälle	0,19 €/m ²	bis	13,41 €/m ²
=> öffentliche Grünflächen	2 Kauffälle	0,83 €/m ²	und	4,55 €/m ²
=> Graben	1 Kauffall	0,43 €/m ²		
=> Ver- / Entsorgung	3 Kauffälle	1,13 €/m ²	bis	5,41 €/m ²

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
2013	112	22,0	43,5

Gesamtübersicht nach Grundstücksarten 2013 (ohne Erbbaurechte)

Grundstücksart	Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Fläche (ha)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29	3,8	10,3
- Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	19	2,2	1,5
- Wochenendhäuser	4	0,06	0,3
- Mehrfamilienhäuser	18	4,8	1,8
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	17	8,7	5,8
- sonstige -, Gewerbe- und Industriegebäude	25	2,5	23,8
gesamt	112	22,0	43,5

Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragszahlen (ohne Erbbaurechte)

Grundstücksart	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ein- u. Zweifamilienhäuser	27	35	34	32	45	34	40	24	32	29
Reihen-/ Doppelhäuser	47	57	36	36	43	31	33	35	27	19
Wochenendhäuser	1	7	5	1	2	1	1	0	5	4
Mehrfamilienhäuser	24	27	38	53	31	36	17	23	12	18
Geschäfts- u. Verw.gebäude	19	20	16	31	32	16	16	16	20	17
sonstige Gebäude	17	24	29	36	32	31	18	30	24	25
gesamt	135	170	158	189	185	149	125	128	120	112

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 17) ausgewertet.

Jahr	Anzahl der Verkäufe (Diagramm 1) erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei			Anzahl der Verkäufe (Diagramm 2) erschließungsbeitrags- und kostenerstattungs- beitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG - ebf		
	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe
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
2013	10	11	21	9	18	27

Diagramm 1

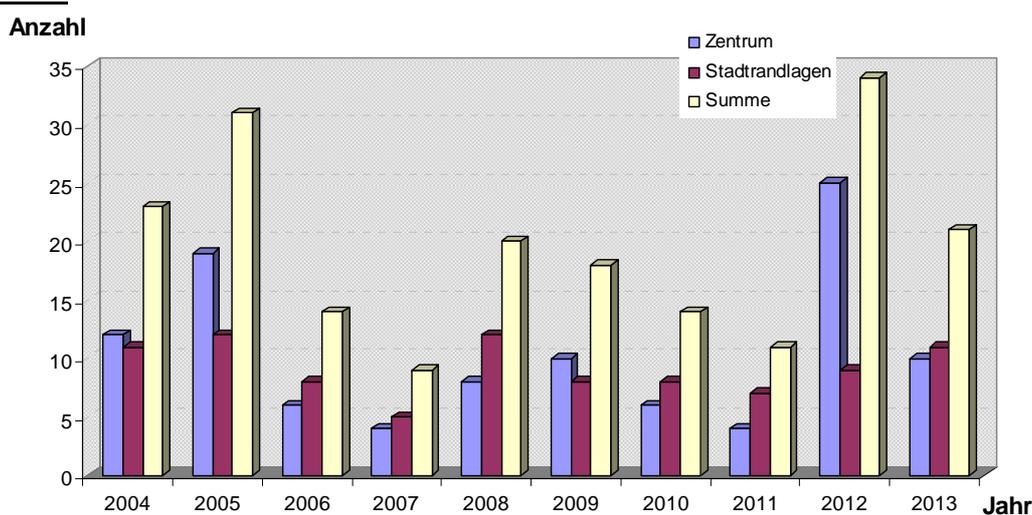
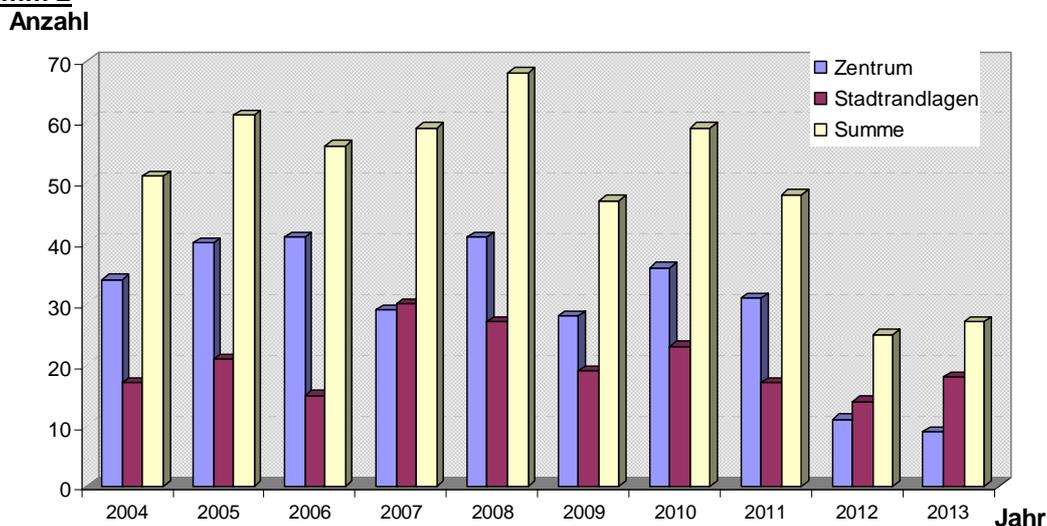


Diagramm 2

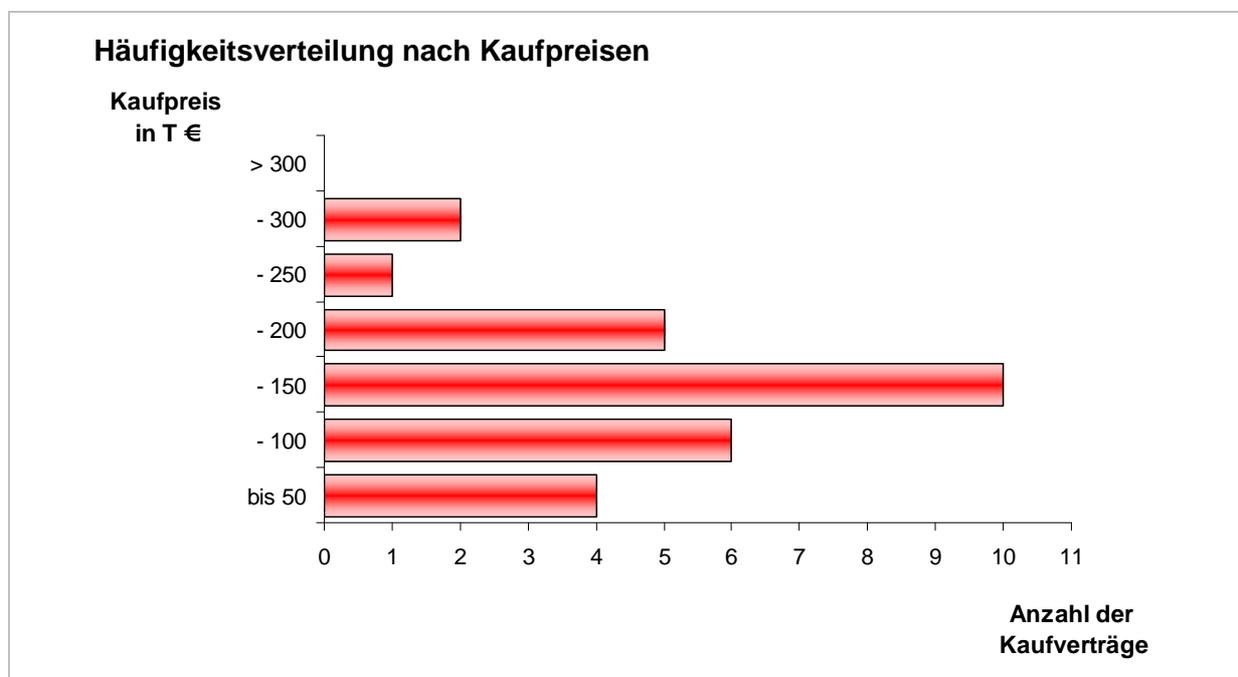


8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Umsätze in den Preissegmenten

Im Jahr 2013 wurden 29 Kauffälle registriert (-9 %). Davon ein Zuschlag im Zuge einer Zwangsversteigerung.

Der Flächenumsatz betrug 10,3 ha (+ 219 %) und der Geldumsatz 3,8 Mio € (-9%).



Durchschnittspreise und –größen freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach Auswertung von 93 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2009 – 2013 ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise **mit Bodenwertanteil**.

Die 93 Kauffälle teilen sich wie folgt auf:

EFH 85 KF mit WF von 62 m² bis 240 m²

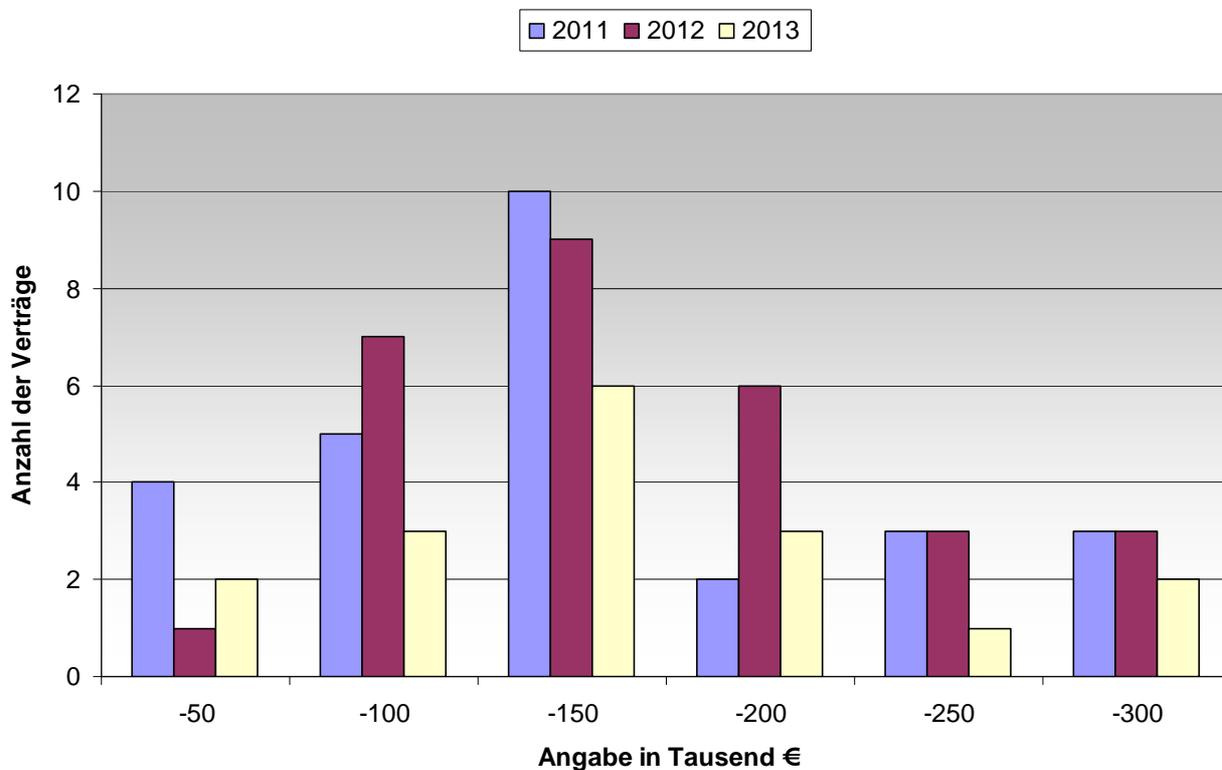
ZFH 8 KF mit WF von 135 m² bis 214 m²

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

Haustyp	Baujahr	Durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise		Bemerkung
		Grundstückgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in Euro/m ² einschließlich Boden	
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	bis 1945	1.301	118	93.000	763	ohne Keller, 9 Kauffälle
		1192	132	139.000	1072	mit Keller, 19 Kauffälle
	1946 bis 1990	1.946	138	112.000	847	ohne Keller, 7 Kauffälle
		1.127	131	129.500	985	mit Keller, 23 Kauffälle
	1990 bis heute	686	117	158.000	1.354	ohne Keller, 20 Kauffälle
		1.161	153	194.500	1.275	mit Keller, 15 Kauffälle

8.2.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2011 – 2013 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 2011 - 2013 ermittelt.

Dazu wurden die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit Datenmaterial des Liegenschaftskatasters 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 Jahren

Bodenwertermittlung

- mit Hilfe von Bodenrichtwerten
- Bodenpreis entsprechend dem Kaufvertrag

Außenanlagen

- 3-5% vom vorläufigen Sachwert der Gebäude

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	bis 1945	7 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 2 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 82 % bis 151 %)	
	1946 bis 1990	4 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 17 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 71 % bis 100 %)	
	nach 1990	7 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 24 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 37 % bis 95 %)	

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

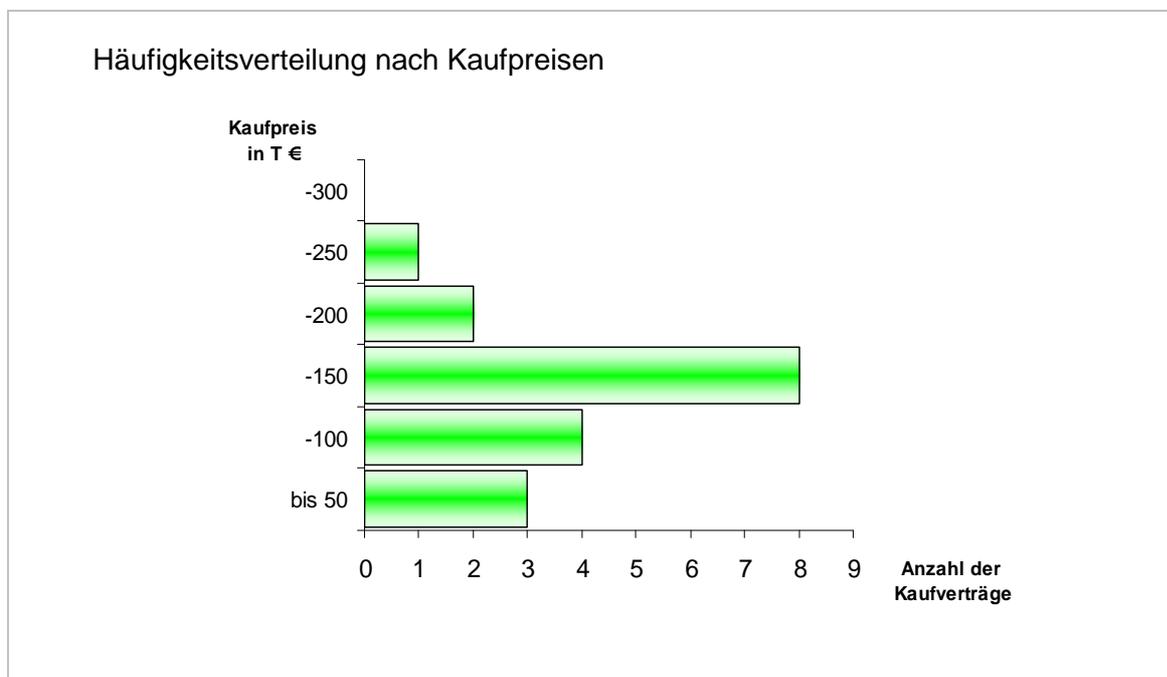
Hier wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwiesen.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Umsätze in den Preissegmenten

Im Jahr 2013 wurden in diesem Bereich 19 Kauffälle registriert (-30 %). Davon ein Zuschlag im Zuge einer Zwangsversteigerung.

Der Flächenumsatz betrug 1,5 ha (+36 %) und der Geldumsatz 2,2 Mio. € (-29 %).



Durchschnittspreise und –größen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Nach Auswertung von 112 Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre 2009 – 2013 ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnflächenpreise **mit Bodenwertanteil**.

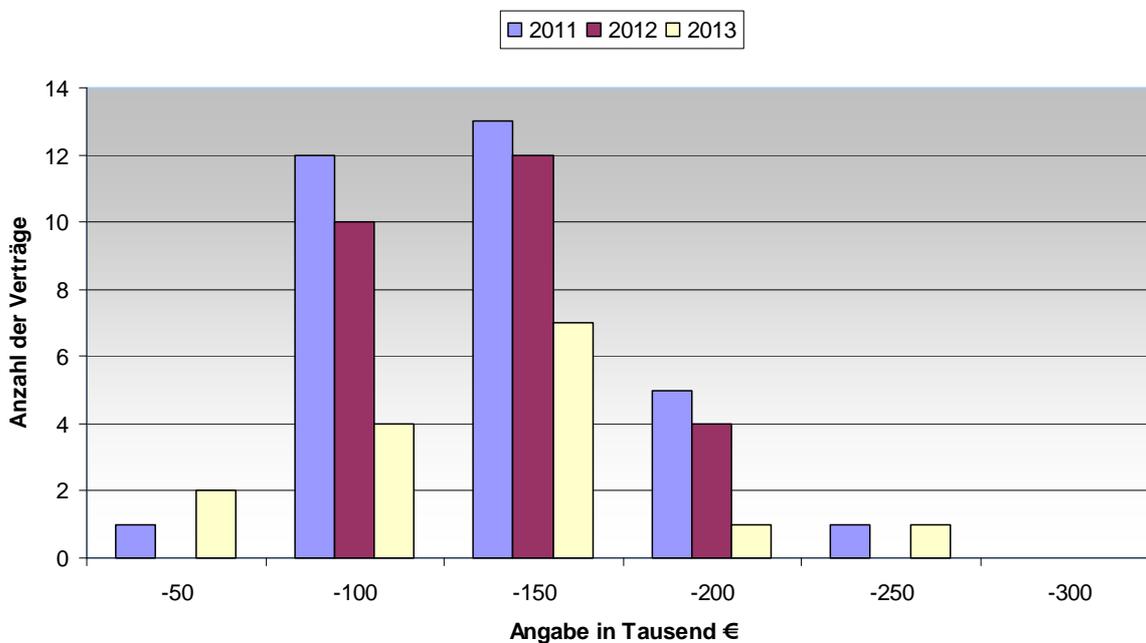
Die Wohnflächenpreise liegen in der Spanne von 68 – 314 m².

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

Haustyp	Baujahr	Durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise		Bemerkung
		Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in Euro/m ² einschließlich Boden	
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	bis 1945	726	97	94.000	1.004	ohne Keller, 11 Kauffälle
		555	106	98.000	954	mit Keller, 52 Kauffälle
	1946 bis 1990	391	115	70.000	609	ohne Keller, 1 Kauffälle
		439	101	100.500	987	mit Keller, 2 Kauffälle
	1990 bis heute	310	111	129.000	1.183	ohne Keller, 31 Kauffälle
		492	128	164.500	1.312	mit Keller, 15 Kauffälle

8.3.2 Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften des Zeitraumes 2011 – 2013 in den einzelnen Preissegmenten:



8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Modell: siehe 8.2.3, Seite 33

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	bis 1945	23 Kauffälle
	durchschnittliche Zuschläge von 7% auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 72 bis 154 %)	
	1946 bis 1990	2 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 29 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 60 bis 82 %)	
	nach 1990	17 Kauffälle
	durchschnittliche Abschläge von 18 % auf den Sachwert (Spanne KP/SW von 52 bis 111 %)	

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

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreise			
			bis 90 m ² €/m ² WFL		über 90 m ² €/m ² WFL	
Neubau	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
	2013	21	1.720 – 2.091	12	1.420 – 2.008	9
sanierter Altbau	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	--			--	
	2013	--			--	

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

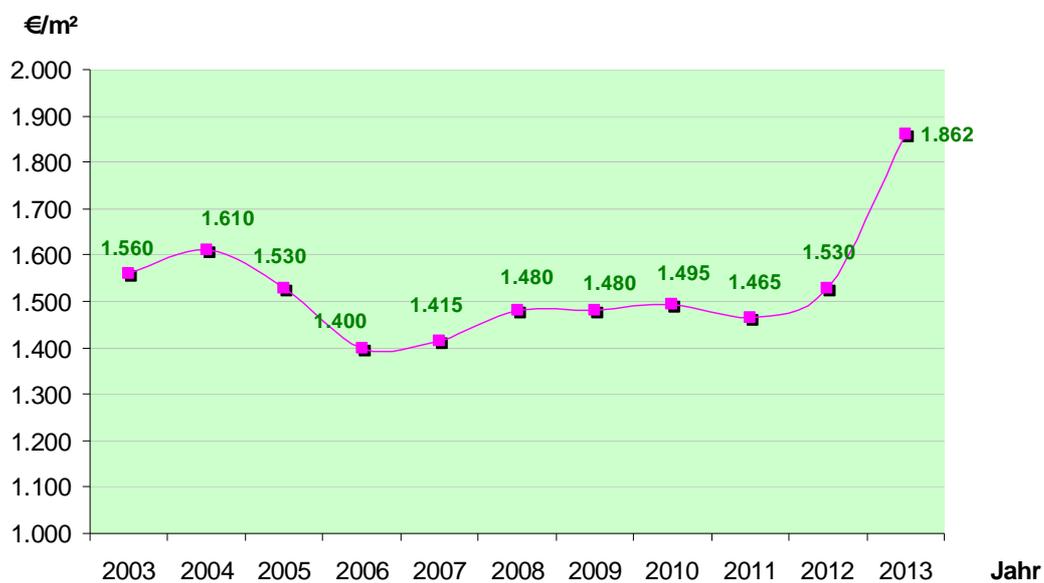
Das Preisniveau 2011 / 2012 / 2013 beträgt für

- Stellplatz im Freien 5.000 € - 8.900 €
- Stellplatz in Tiefgarage 7.400 €

Preisentwicklung bei Erstverkäufen (Neubau)

Jahr	Anzahl Kauffälle	durchschnittlicher KP (€/m ² 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	15	1.530
2013	21	1.862

durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m²)



Zweitverkäufe

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreis	Wohnfläche
			€/m ² WFL	m ²
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
	2013	14	462 – 1.263	43 – 135
sanierter Plattenbau	2010	2	570 – 930	58 – 59
	2011	3	405 – 880	58 – 59
	2012	2	705 – 915	57 – 58
	2013	–	–	–
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
	2013	4	1083 – 1.663	70 – 120
Umwandlung zu ETW	2013	4	963 – 1.117	100 – 135

Zwangsversteigerungen (siehe auch unter 4.4, Seite 15)

Im Berichtszeitraum wurden 3 Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum registriert. Der Zuschlag erfolgte zwischen 50% und 149% 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 2013 konnten 12 Verkäufe von Teileigentum registriert werden.

Davon erfolgte eine Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren.

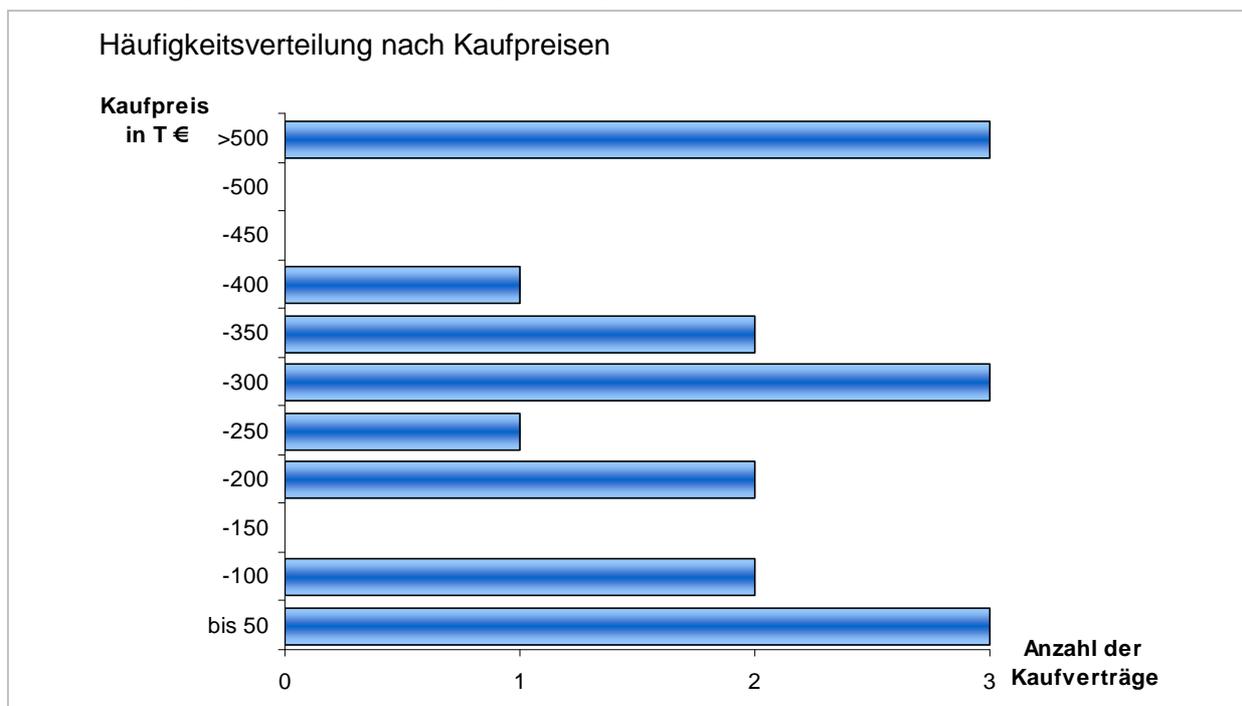
Art	Jahr	Anzahl	Preis
Garagen	2013	9	963 – 1.117
Umwandlung zum Büro	2013	2	1.198 – 1.200

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Umsätze in den Preissegmenten

Mehrfamilienhäuser sind Wohnhäuser mit maximal 20 % gewerblich genutztem Anteil. Im Jahr 2013 wurden 18 Kauffälle registriert (+6). Davon ein Zuschlag im Zuge einer Zwangsversteigerung.

Der Flächenumsatz lag mit 1,8 ha um 18 % niedriger und der Geldumsatz mit rd. 4,8 Mio. um 84 % höher gegenüber dem vorjährigen Vergleichszeitraum.



Nach Auswertung von 66 Kauffällen des Zeitraumes 2009 – 2013 ergeben sich folgende Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser:

Haustyp	Baujahr	Anzahl	Wohnflächenpreis in €/m ² mit Bodenwertanteil		Gesamtkaufpreis in T€	
			Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Mehrfamilienhäuser	bis 1945	57	33 - 888	348	19 - 700	204
	1946 bis 1990	7	129 - 492	256	45 - 2.700	770
	1990 bis heute	2	587 - 613	600	1.460 - 1.679	1.570

Haustyp	Baujahr	Anzahl	Wohnflächenpreis in €/m ² ohne Bodenwertanteil		Gesamtkaufpreis in T€	
			Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Mehrfamilienhäuser	bis 1945	22	32 - 678	327	60 - 360	219
	1946 bis 1990	5	61 - 332	181	60 - 2.700	951
	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 2010 - 2013 untersucht. Es konnten 13 Kauffälle ausgewertet werden.

Als Spanne ergeben sich Werte von 4,0 % bis 9,8 % bei einem Mittel von 6,8 %.

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 2010-2013 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	3,9 %	58,5 %	22,2 %
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	233 €/m ²	767 €/m ²	524 €/m ²

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

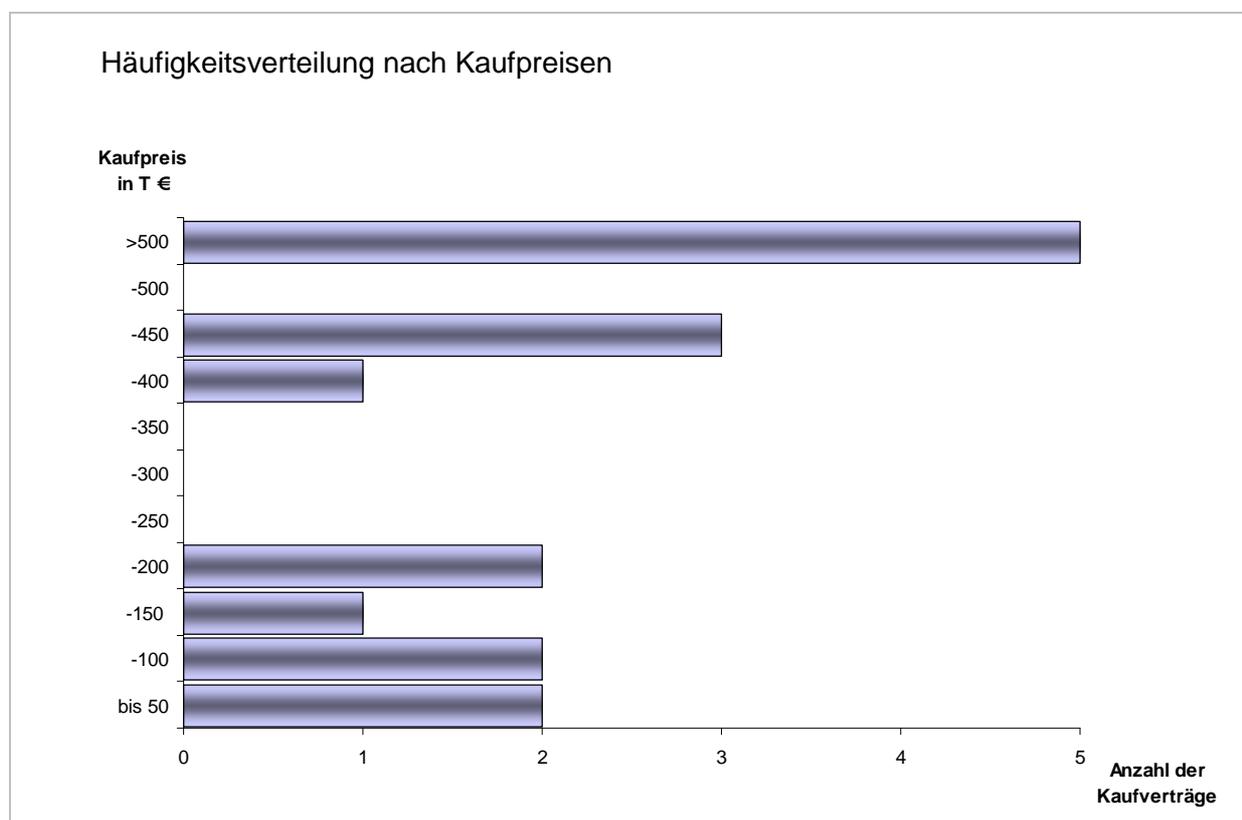
Dazu gehören im Wesentlichen Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude und Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss und Handelseinrichtungen, deren gewerblicher Mietanteil größer als 20 % ist.

17 Veräußerungen konnten 2013 registriert werden, davon war eine Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Flächenumsatz fiel mit 5,8 ha um 17 %. Der Geldumsatz ist stabil bei 8,7 Mio. €.

8.7.1 Umsätze in den Preissegmenten

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



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

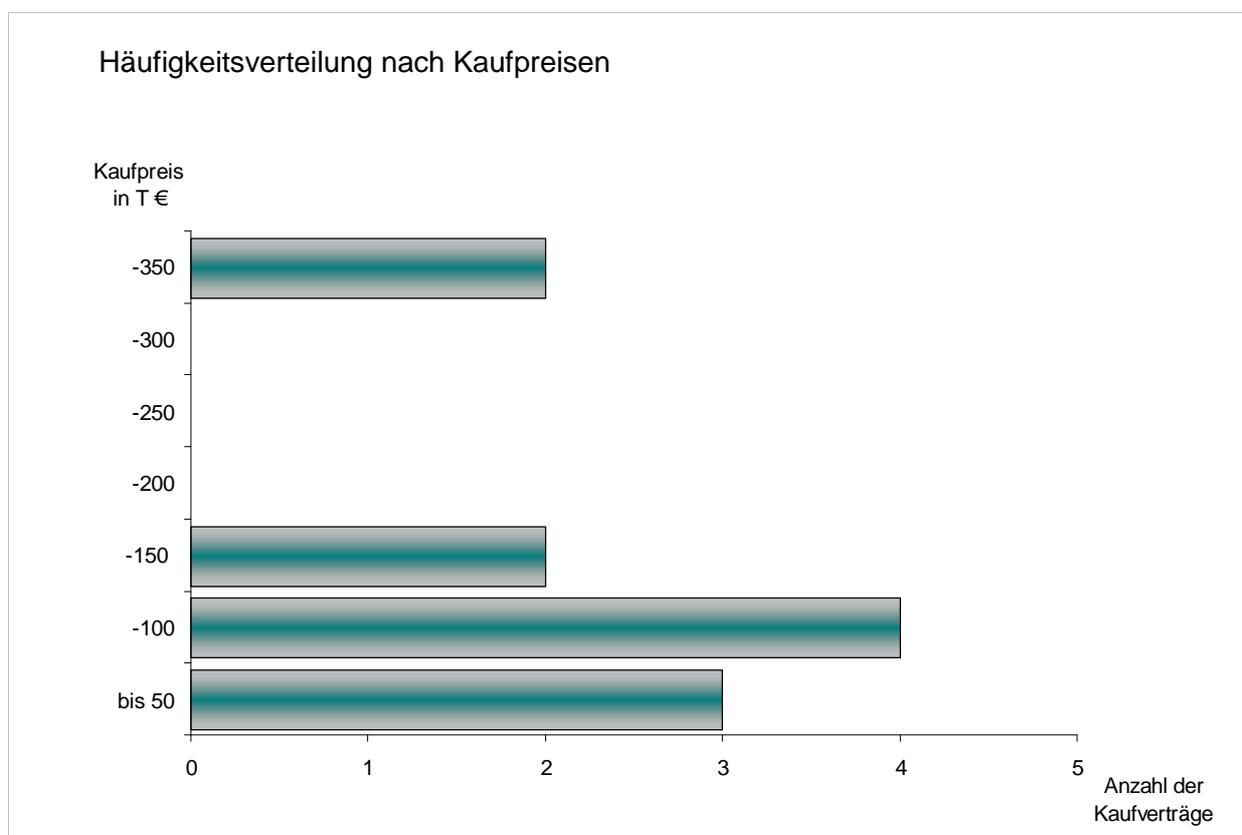
Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Lager- und Produktionsgebäude von Gewerbe und Industrie.

Im Jahr 2013 wurden 15 Kaufverträge registriert, darin enthalten eine Zuschlag durch Zwangsversteigerung; drei Verträge waren für die Auswertung ungeeignet.

Der Flächenumsatz betrug 8,4 ha und der Geldumsatz 1,3 Mio. €.

8.8.1 Umsätze in den Preissegmenten

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, Wochenendhäuser, Resthofstellen, Gaststätten, sowie Gebäude für soziale Einrichtungen.

Im Jahr 2013 wurden 16 Kaufverträge registriert (2012: 10 Kaufverträge).

Der Flächenumsatz betrug 15,7 ha (+ 334%) und der Geldumsatz 221 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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr zum Stichtag 31. Dezember, auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Jahres, die neuen Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorliegen. Abweichungen einzelner Grundstücke von den wertbeeinflussenden Umständen des Richtwertgrundstücks (wie z. B. hinsichtlich Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Gestalt und Bodenbeschaffenheit) bewirken bei der Ermittlung des Verkehrswertes einzelner Grundstücke entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

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 29.01.2014

- 115 Bodenrichtwerte für baureifes Land
- drei Bodenrichtwerte für Rohbauland
- sowie jeweils einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

zum Stichtag 31.12.2013 beschlossen.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind im brandenburg-viewer (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>) sowie auf einer Bodenrichtwert-DVD veröffentlicht. Die DVD beinhaltet alle Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg.

Die Bodenrichtwerte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt Oder-Spree in Beeskow, Spreeinsel 1 (Telefon: 03366 35-1710 bis 1713) öffentlich ausgelegt.

Es besteht die Möglichkeit, mündliche oder schriftliche Richtwertauskünfte direkt bei der Geschäftsstelle zu erhalten. Die Bodenrichtwerte-DVD kann beim Kundenservice der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg käuflich erworben werden.

Der Bodenrichtwert wird in €/m² mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen (Beispiele siehe Folgeseite).

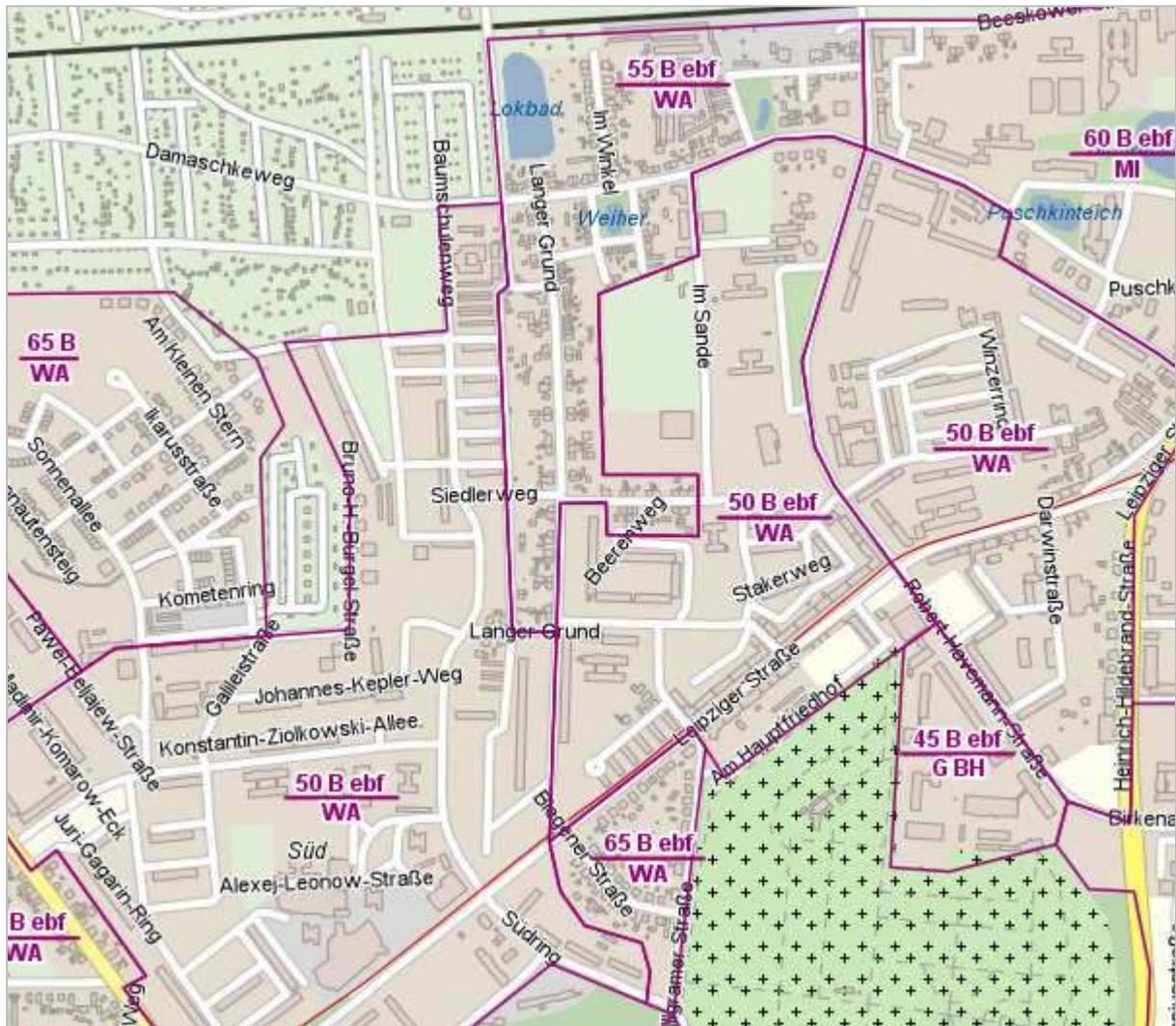
Der **beitrags- und abgaberechtliche Zustand** wird wie folgt dargestellt:

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

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

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

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 m²

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 m²)

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

9.2.1 Gebietstypische Bodenwerte

Stadtgebiet	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau (ohne Gewerbeanteil)			gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Stadtgebiet	70	50	40	100	80	50	40 *	20	10
neue Wohngebiete	75 *	65 *	35 *						
Ortsteile	40	30	25						

* erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei

9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung von 2003 – 2014

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Bodenrichtwert in 9 Bodenrichtwertzonen, zwei Bodenrichtwertzonen sind durch Zusammenlegung anderer bestehender Bodenrichtwertzonen entstanden.

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2003 – 2014 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

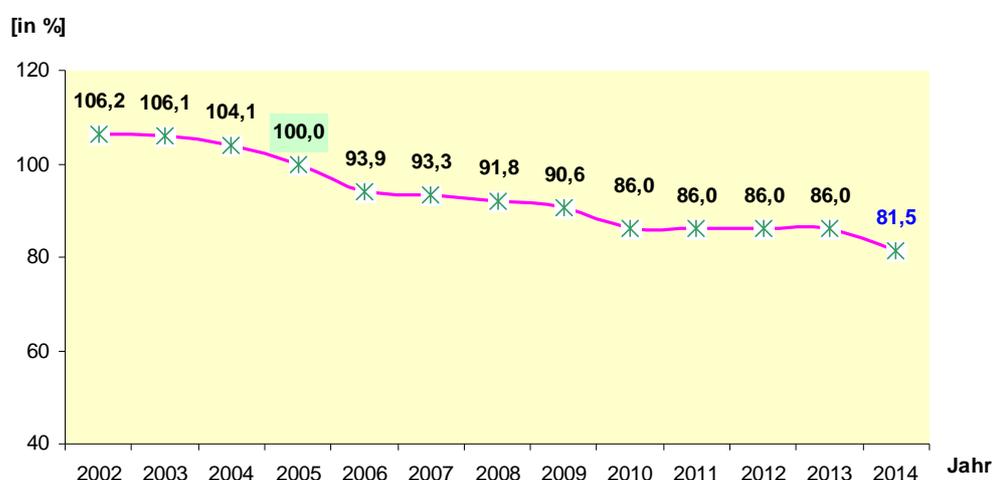
In diesem Bereich werden Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) zusammengefasst.

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

Zum inneren Stadtgebiet gehören 9 Bodenrichtwertzonen. In 3 Zonen war ein Rückgang des Bodenrichtwertes festzustellen, wodurch der Index um 4,5 Prozentpunkte sank.

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).

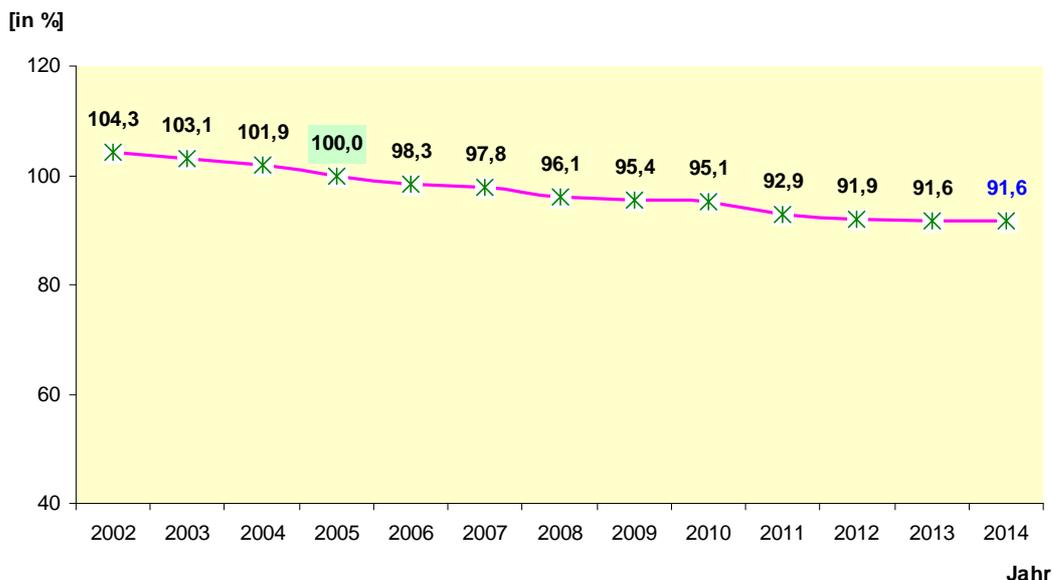
Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen und in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

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

Alle Werte blieben unverändert.

Bodenrichtwertentwicklung Stadtrandlagen

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



Entwicklung der Ortsteile

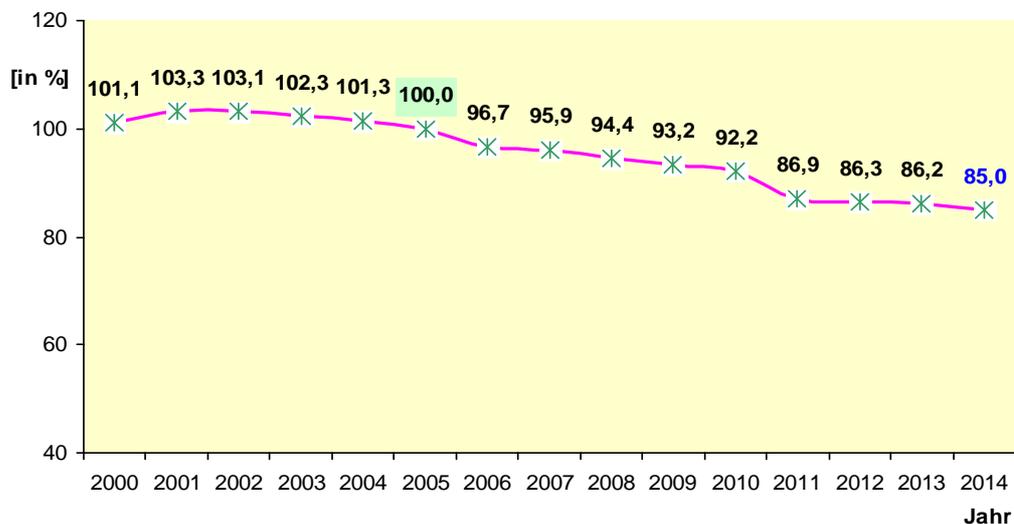
In diesem Bereich sind alle Dorfgebiete (MD), kleine (allgemeine) Wohngebiete (WA), kleine Mischgebiete (MI) und Kleinsiedlungsgebiete (WS) zusammengefasst.

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 6 Zonen sank und in einer Zone stieg der Bodenrichtwert. Der Index veränderte sich damit um 1,2 Prozentpunkte.

Bodenrichtwertentwicklung Ortsteile

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



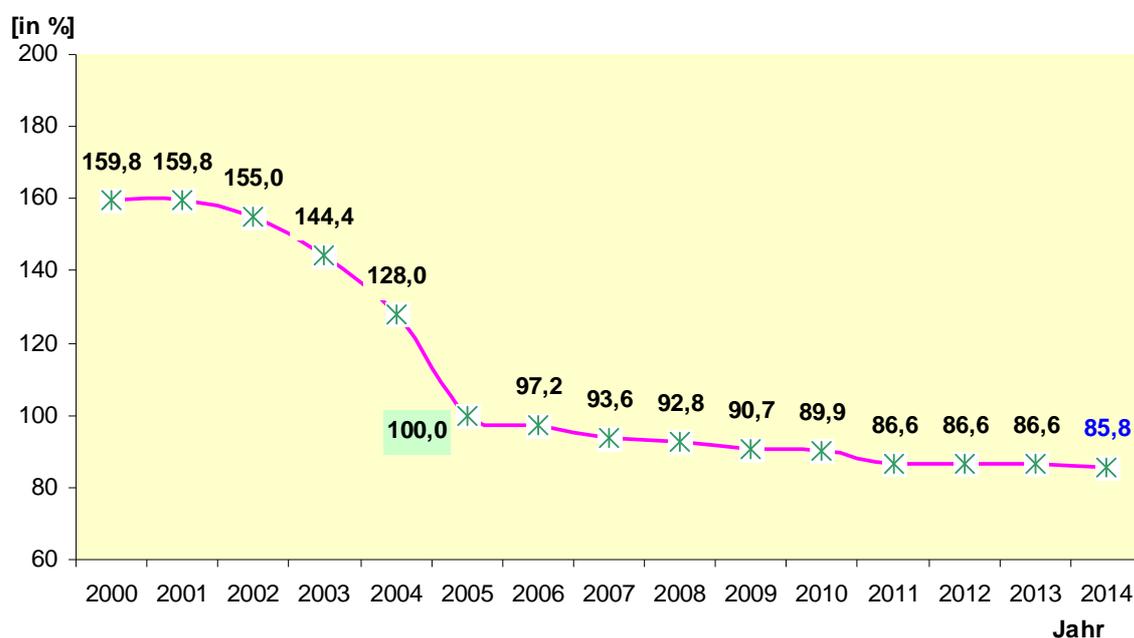
Entwicklung der Gewerbegebiete

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

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach KAG oder erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG.

In einer Zone sank der Bodenrichtwert. Der durchschnittliche Index veränderte sich um 0,8 Prozentpunkte.

Bodenrichtwertentwicklung Gewerbebauland (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)



10. Nutzungsentgelte / Mieten

10.1 Nutzungsentgelte

Dem Gutachterausschuss liegen keine Werte für Nutzungsentgelte vor. Weitere Informationen können bei der Stadt Frankfurt (Oder) eingeholt werden.

- für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau
Amt für Umweltschutz, Landwirtschaft, Forsten
- für Garagen und Kleingärten
Zentrales Immobilienmanagement

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 qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde im Jahr 2013 erstellt.

https://www.frankfurt-oder.de/stadt/RathausVerwaltung/DezernateAemter/D2/Amt61/Stadtplanung/Mietspiegel_2014.pdf

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes (Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtszeitraum 2012-2013 registriert. Die Angaben sind als Nettokaltmieten/m² und Monat zu verstehen.

Haustyp	Anzahl	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete/m ² und Monat	Mittelwert €/m ²
Altbau un- / teilsaniert	29	45 - 129	2,40 - 4,00	3,40
Altbau saniert	103	26 - 167	3,10 - 8,10	5,10

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.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des 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*)
Prüfer, Steffen (*Vermessungswesen*)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung / Architektur / Bauwesen
/Immobilienwirtschaft / Landwirtschaft*

Bergweiler, Stephan
Dobrick, Kerstin
Dr. agr. Grafe, Bernd
Hentschel, Michael
Jentsch, Kerstin
Lanto, Gabriele
Müller, Monique
Neef, Lothar
Nowak, Gabriele
Parduhn, Karola
Petruschke, Heinz-Peter
Schenk, Sascha
Schilling, Heike
Stanislawski, Peter
Weiß, Hans-Dieter
Wiebicke, Heike
Wiebicke, Sven
Wiesner, Wolfgang

Finanzwesen

Hoffmann, Doris
Kramp, Katrin
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 „baureifes 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 Abbauland, 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 / Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(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)	Am Flugplatz 11a 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.	Oder-Spree und 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
8.	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
9.	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
10.	Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
11.	Spree-Neiße und Ober- spreewald-Lausitz (SPN-OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 47 / 49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
12.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 01 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
13.	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
14.	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
15.	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
16.	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.)	R.-Havemann-Str. 4 15236 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 www.geobasis-bb.de

Homepage der Gutachterausschüsse: www.gutachterausschuesse-bb.de

Sachwortverzeichnis

Arrondierungsflächen	23
Bauerwartungsland	22
Dauerkleingärten.....	28
Erbbauzins	23
Erholungsgrundstücke	28
Garagen.....	38
Gemeinbedarfsflächen	28
hausnahes Gartenland.....	28
Indexreihen	21
Liegenschaftszinssätze	33, 40
Marktanpassungsfaktoren	33, 35
private Grünfläche.....	28
private Wegefläche	28
Rohbauland	22
Rohertragsfaktoren	40
Stellplatz	36
Windenergieanlage	28
Zwangsversteigerungen.....	15

Beeskow

April 2014

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