

Grundstücksmarktbericht 2014



Stadt Frankfurt (Oder)

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Spreeinsel 1 15848 Beeskow Telefon: 0 33 36 / 35 17 -10 bis -14 Telefax: 0 33 36 / 35 17 -18 E-Mail: gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de/LOS-FF/index.php
Berichtszeitraum	1.1.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2015
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	jeweils 30,-€ ¹
Titelfoto	Frankfurt (Oder) Kleistmuseum mit Neubau (Quelle: Dipl.Ing. Lothar Neef)
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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)

2014

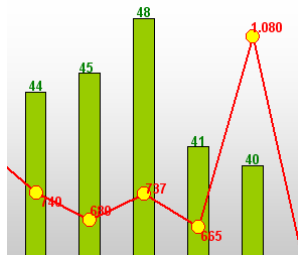
Beeskow, im April 2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht.....	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	9
4.	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Vertragsvorgänge.....	13
4.2	Geldumsatz.....	15
4.3	Flächenumsatz.....	16
4.4	Zwangsversteigerungen	17
5.	Bauland.....	18
5.1	Allgemeines.....	18
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	21
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	21
5.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	23
5.3	Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke - Preisniveau, Preisentwicklung	24
5.4	Bauland für Gewerbe - Preisniveau, Preisentwicklung	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6	Sonstiges Bauland	25
5.7	Erbbaurechte.....	25
5.8	Sonderauswertungen	25
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau, Preisentwicklung	27
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	29
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe.....	29
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	30
8.	Bebaute Grundstücke.....	31
8.1	Allgemeines.....	31
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	33
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	33
8.2.2	Sachwertfaktoren	34
8.2.3	Wohnflächenpreise	38
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	39
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	40
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	40
8.3.2	Sachwertfaktoren	41
8.3.3	Wohnflächenpreise	42
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	42

8.4	Mehrfamilienhäuser.....	43
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	43
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	43
8.4.3	Wohnflächenpreise	44
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser - Preisniveau, Preisentwicklung	45
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte - Preisniveau, Preisentwicklung.....	45
8.7	Sonstige bebaute Objekte	46
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	47
9.1	Preisniveau und Preisentwicklung.....	47
9.2	Wohnflächenpreise.....	49
10.	Bodenrichtwerte.....	53
10.1	Allgemeine Informationen.....	53
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	54
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	58
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	59
11.1	Nutzungsentgelte	59
11.2	Mieten	59
11.3	Pachten.....	59
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	60
Anhang.....		60
	Anschriften GAA	62
	Stichwortverzeichnis	63

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatzentwicklung (Kapitel 4)

Kaufzahl: Rückgang
Geld: Zuwachs
Fläche: Zuwachs

bebaute Grundstücke (Kapitel 8)

Kaufzahl: Rückgang
Geld: Zuwachs
Fläche: Rückgang



unbebaute Grundstücke (Kapitel 5)

Kaufzahl: Zuwachs
Geld: Zuwachs
Fläche: Zuwachs



Wohn-/ Teileigentum (Kapitel 9)

Kaufzahl: Rückgang
Gesunkenes Preisniveau bei Erstverkäufen



Ackerfläche (Kapitel 6.2)

Kaufzahl: Zuwachs
Geld: Rückgang



Waldfläche (Kapitel 6.3)

Preisanstieg



Zwangsversteigerungen (Kapitel 4.4)
in diesem Jahr keine

Stadtumbau (Kapitel 1.2)

Rückbau von insgesamt 9.304 Wohneinheiten seit dem Jahr 2002



Gewerbeflächen (Kapitel 5.4)
gestiegene Nachfrage

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt den 24. Grundstücksmarktbericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder) vor.

Die Grundlage für diesen Bericht bilden die durch den Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung, Auswertungen und Analysen dieser Sammlung sowie Gutachten und Recherchen zu speziellen Teilmärkten.

Das Marktgeschehen wird wertungsfrei und ohne Prognosen dargestellt. Dies soll dem jeweiligen Nutzer des Marktberichtes ermöglichen, aus den vorliegenden Informationen sein individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt abzuleiten.

Zusammen mit den Bodenrichtwerten, die im brandenburg-viewer (<http://bb-viewer.geobasis-bb.de>) einzusehen sind und demnächst auf DVD erscheinen, soll dieser Bericht zur Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes beitragen. Der Grundstücksmarktbericht wendet sich besonders an Investoren, Sachverständige und Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

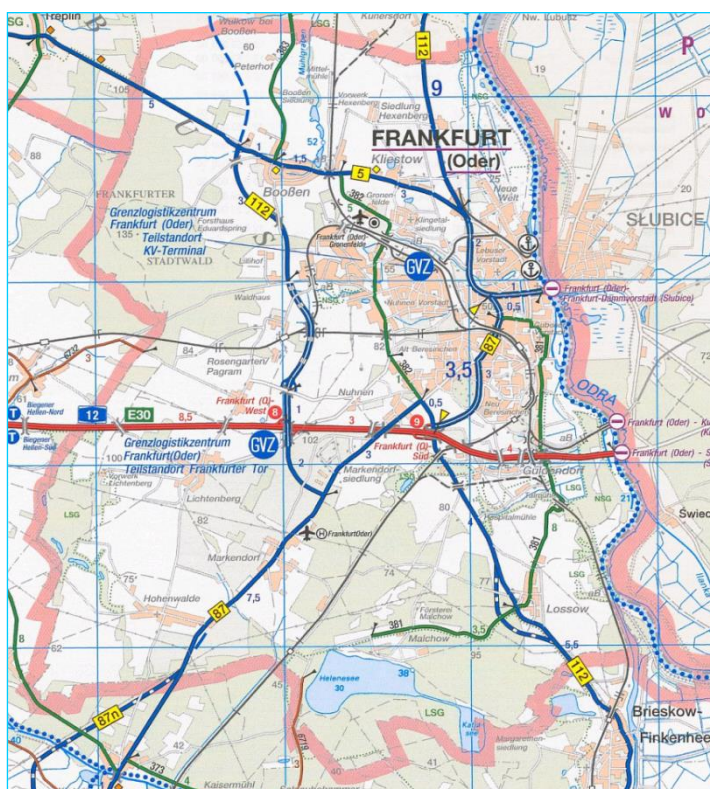
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Die Stadt befindet sich ca. 80 km östlich der Bundeshauptstadt Berlin an der Grenze zur Republik Polen und ist durch drei Grenzübergänge über die „Oder“ mit dem Nachbarland verbunden. Von Westen her grenzen die Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree an Frankfurt (Oder) an.

Die land- und forstwirtschaftlich geprägte und gewässerreiche Umgebung des Stadtzentrums lockert die Besiedelungsdichte auf.

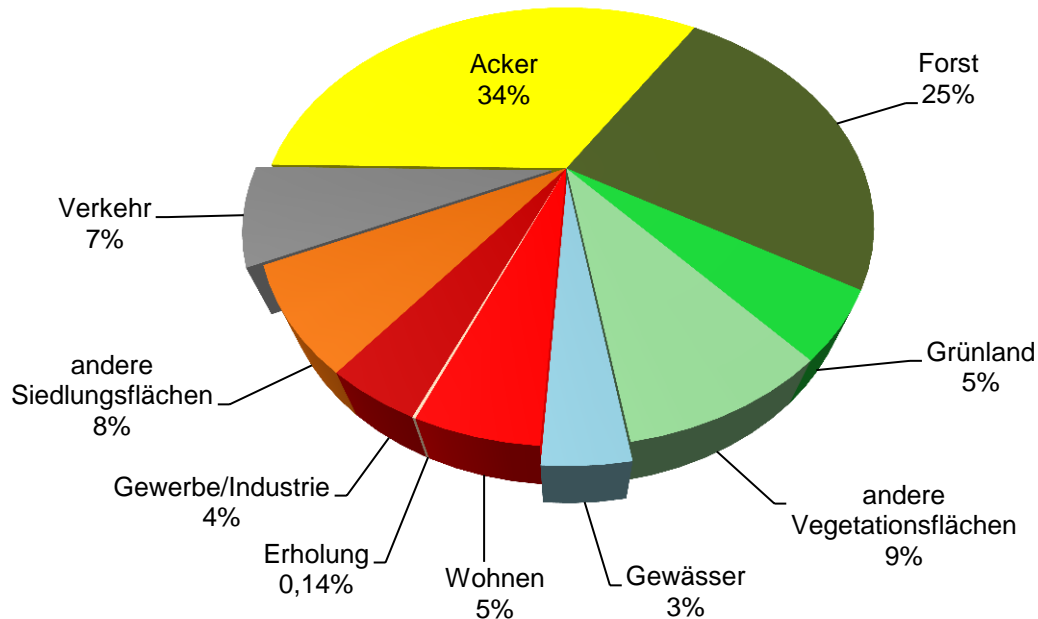
Verkehrsverbindungen

Straßenanschluss:	Autobahn	A 12	Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau
	Bundesstraßen	B 5	Richtung Müncheberg, Berlin
		B 87	Richtung Beeskow, Leipzig
		B 112	Richtung Küstriner Vorland, Forst (Lausitz)
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)

Flächenbilanz Frankfurt (Oder)



Fläche: 148 km²

Höhenlage Stadtmitte: 30 m über NHN

Einwohner: 57.990 (Stand 31.12.2014)

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Gebietsfläche): 392

Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Siedlungs- und Verkehrsfläche): 1.618

Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

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

5.126 Gewerbetreibende, darunter 546 polnische Unternehmen, sind in Frankfurt (Oder) wirtschaftlich tätig. Vor allem Betriebe mit weniger als 10 Beschäftigten prägen die Unternehmensstruktur der Stadt. Im Handwerksbereich arbeiten 956 Betriebe.

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 den Gebieten Bildung, Wissenschaft und Technologie.

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

Es erfolgt eine Zusammenarbeit mit den angrenzenden Landkreisen, sowie grenzüberschreitend mit der Gemeinde Slubice auf der polnischen Seite der Oder.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2014-2025 (INSEK)

Ein INSEK hat schwerpunktmäßig die Aufgabe, alle bestehenden Planungen und Konzeptionen einer Stadt sowie relevante Planungen der Region zu betrachten, untereinander abzustimmen und Prioritäten zu setzen.

Dabei haben sich die Inhalte im Vergleich zu früheren Stadtentwicklungskonzepten teils verlagert oder erweitert. So sind aktuell neben „klassischen“ Themenfeldern wie Bauen, Wohnen und Verkehr z.B. die Aufgabengebiete Gestaltung ohne Wachstum oder unter Schrumpfungsbedingungen, Biodiversität, Umweltschutz und Nachhaltigkeit, Internationalisierung und Regionalisierung, soziales Denken und Gender Mainstreaming sowie Netzwerkarbeit wesentliche Inhalte des INSEK.

Das INSEK ist eine informelle Planung. Somit gehört es im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zu den sonstigen städtebaulichen Planungen und findet seine Rechtsgrundlage auch im § 171b BauGB. Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 15. Mai 2014 entfaltet das INSEK 2014-2025 seine Selbstbindungswirkung für die Stadt und alle ihre Gremien.

Die in zurückliegenden Jahren als separate Konzepte erstellten Stadtumbaukonzeptionen (STUK I bis III) werden – gemäß einer Vorgabe vom Land Brandenburg aus dem Jahre 2009 – nunmehr unter dem Titel Stadtumbaustrategie als integraler Bestandteil der INSEK erstellt. Zum ersten Mal erfolgte dieses Vorgehen für Frankfurt (Oder) im Rahmen der Aktualisierung des INSEK im Jahre 2009.

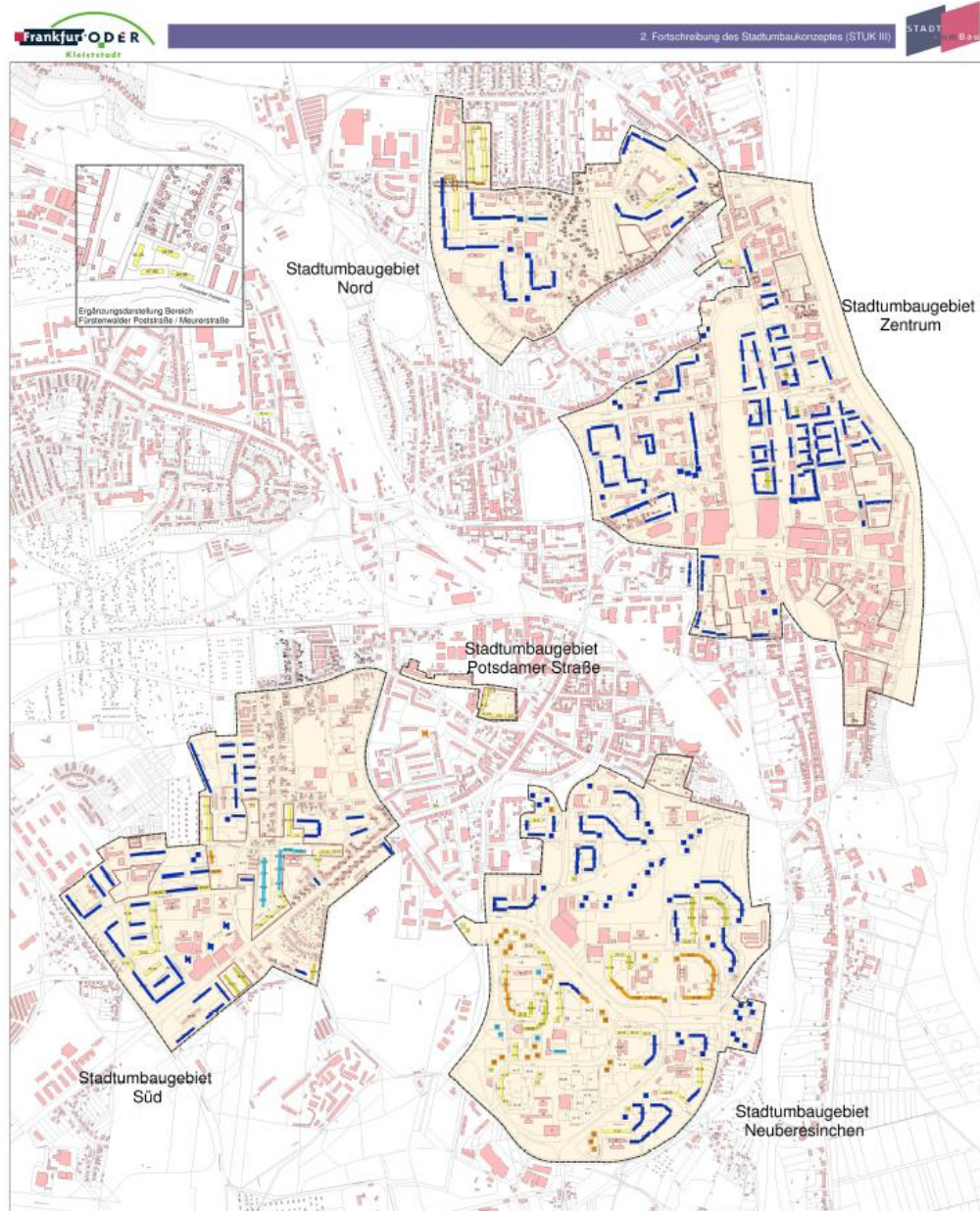
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

Stadtumbaukonzept

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



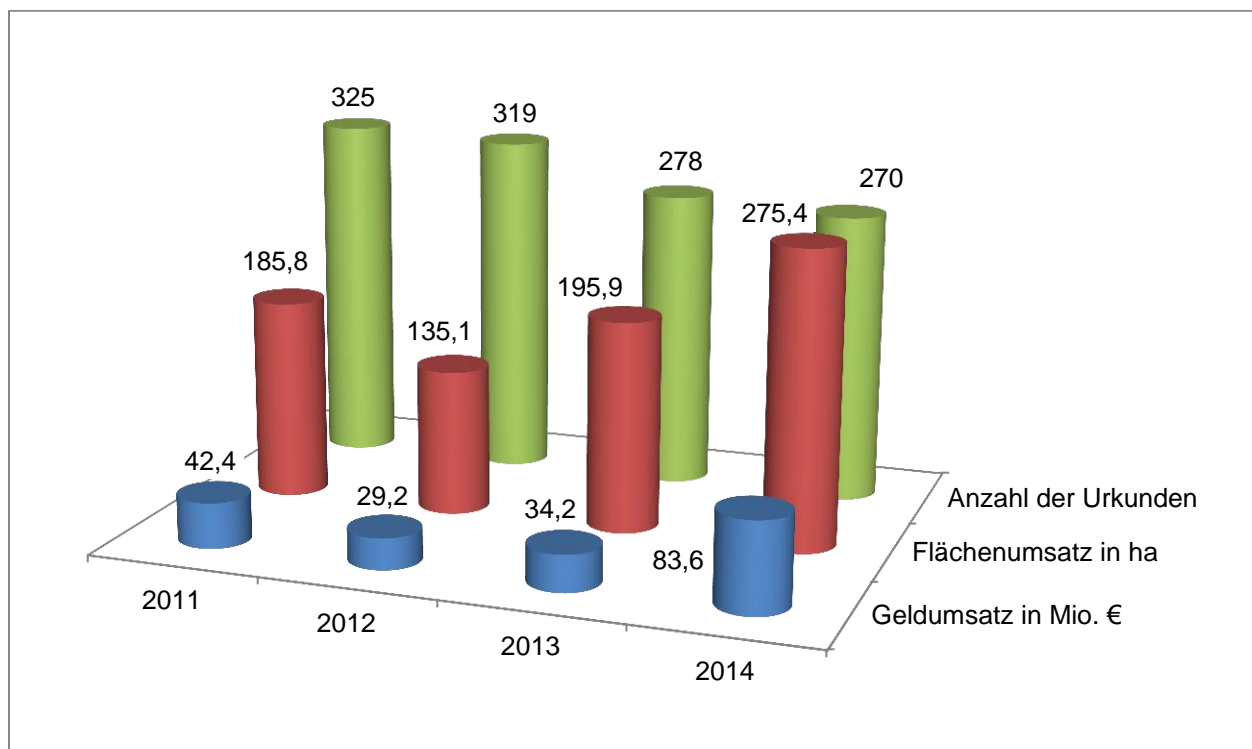
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III)

Der Stadtumbau ist u.a. durch den Rückbau von Wohneinheiten geprägt. Erschließungsmedien wurden 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

Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die ausgewerteten Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) für die letzten 4 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2011	325	185,8	42,4
2012	319	135,1	29,2
2013	278	195,9	34,2
2014	270	275,4	83,6



4.1 Vertragsvorgänge

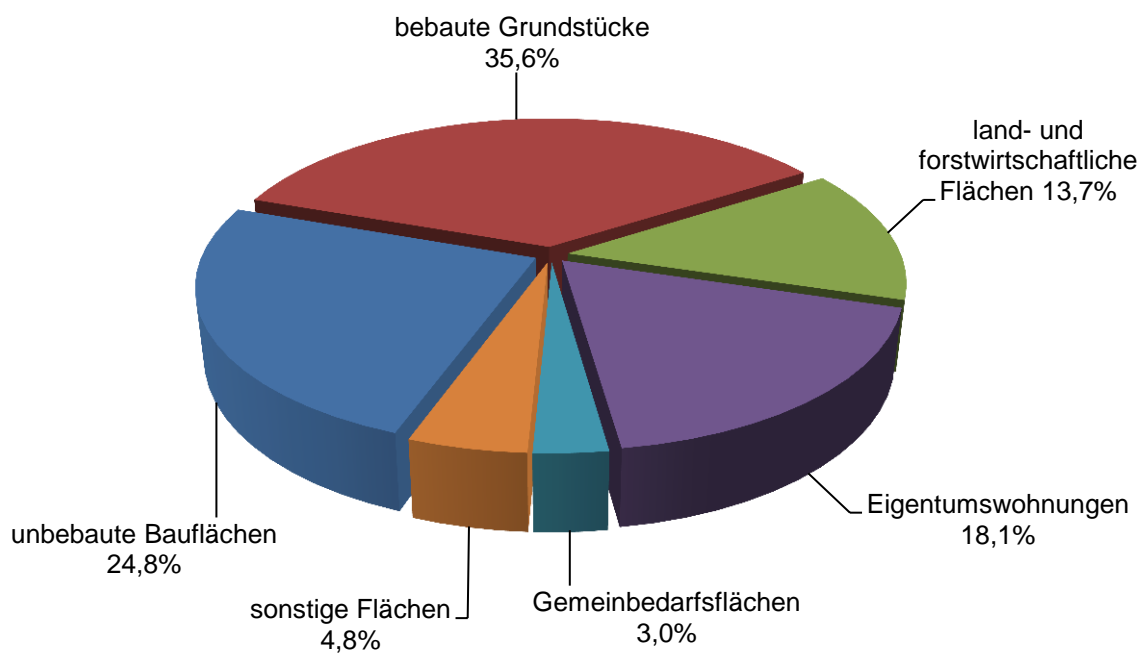
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 286 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 16 dieser Verträge (6 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 270 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

- unbebaute Bauflächen
- bebaute Grundstücke
- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Eigentumswohnungen
- Gemeinbedarfsflächen
- sonstige Flächen
- einigungsbedingte Kauffälle

zugeordnet und ausgewertet.

Es ergeben sich folgende Anteile:



Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2004 – 2014.

Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf / sonstige Flächen
2004	429	129	137	58	51	54
2005	475	154	171	54	45	51
2006	405	100	160	62	38	45
2007	462	81	190	91	65	35
2008	452	107	186	77	52	30
2009	452	107	151	81	57	56
2010	366	89	126	83	51	17
2011	325	73	130	54	39	29
2012	319	86	120	49	30	34
2013	278	52	115	66	24	21
2014	270	67	96	49	37	21

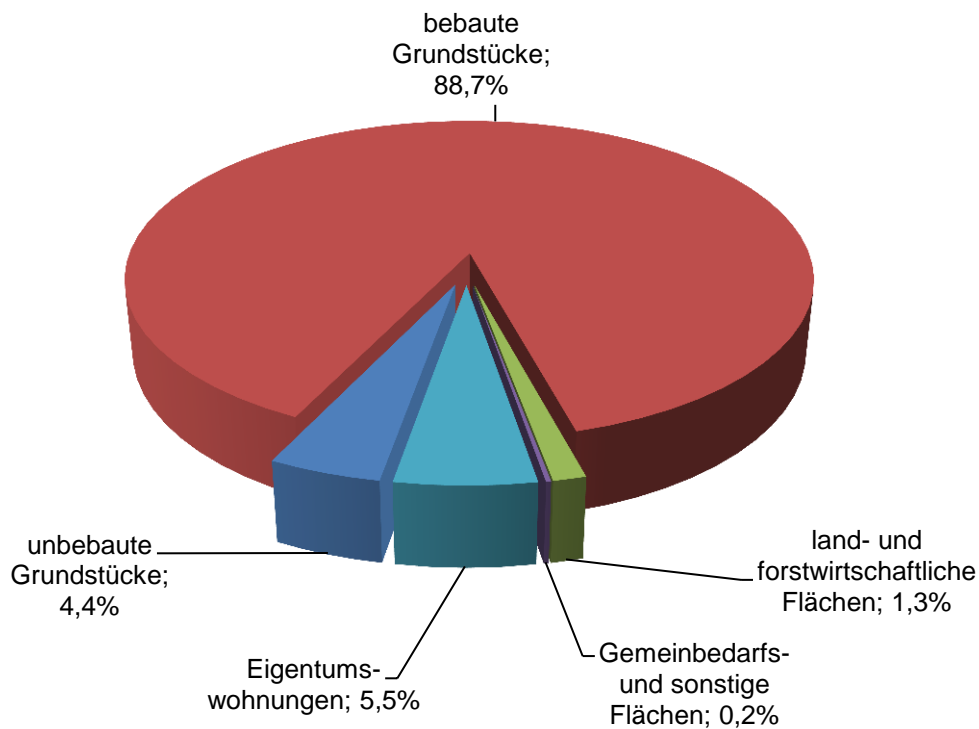
4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 83,6 Millionen € umgesetzt.

Im Jahr 2013 waren es 34,2 Millionen €.

Die Steigerung beruht auf der Veräußerung herausragender Einzelobjekte, wodurch keine Aussage zum Trend hergestellt wird.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2011 – 2014 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

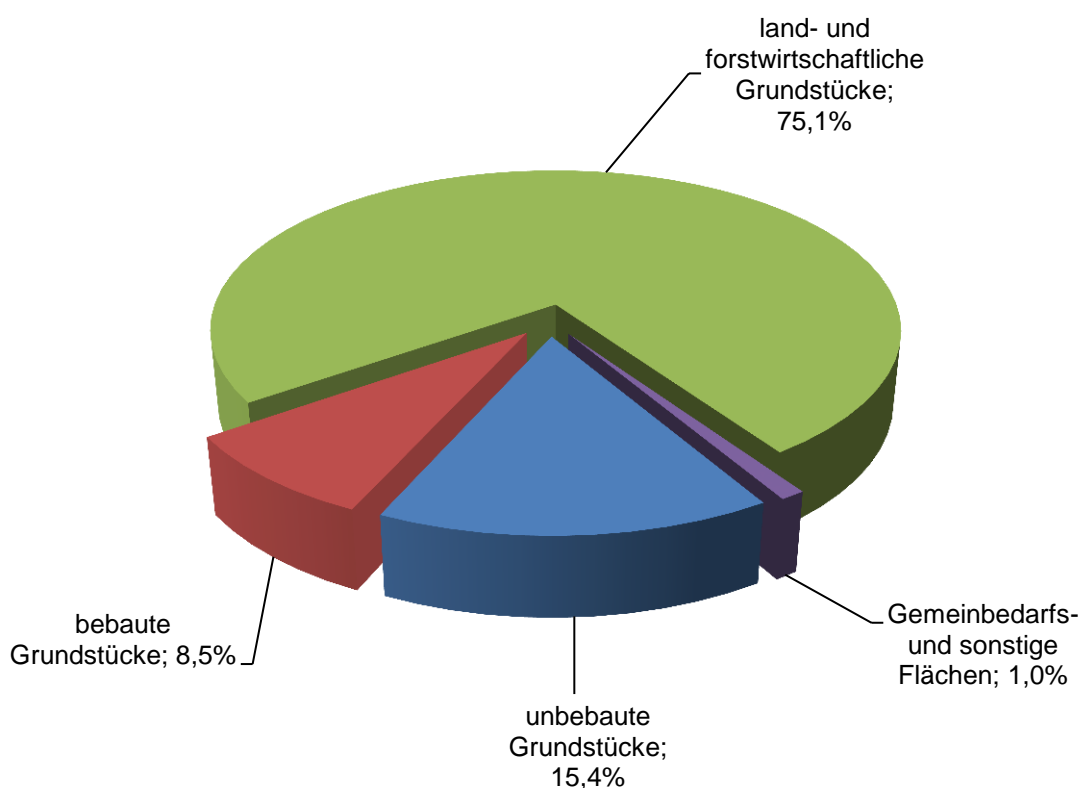
Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)			
	2011	2012	2013	2014
Bebaute Grundstücke	35,1	20,4	23,9	74,1
Unbebaute Grundstücke	2,6	3,3	2,3	3,6
Wohnungs- und Teileigentum	4,3	5,0	6,5	4,6
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,3	0,4	1,2	1,1
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,1	0,1	0,3	0,2
gesamt	42,4	29,2	34,2	83,6

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 Wohnungs- und Teileigentum, sowie die Erbbaurechtsverträge.

Im Berichtszeitraum wurden in Frankfurt (Oder) rd. 275 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten veräußert. Das sind rd. 1,8% der Fläche des Stadtgebietes.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2011 – 2014 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)			
	2011	2012	2013	2014
Bebaute Grundstücke	27,3	38,3	45,4	23,3
Unbebaute Grundstücke	11,6	6,9	11,2	42,4
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	145,0	87,5	127,6	206,9
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	1,9	2,5	11,7	2,8
gesamt	185,8	135,2	195,9	275,4

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
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 %	
2014	keine	-	-

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

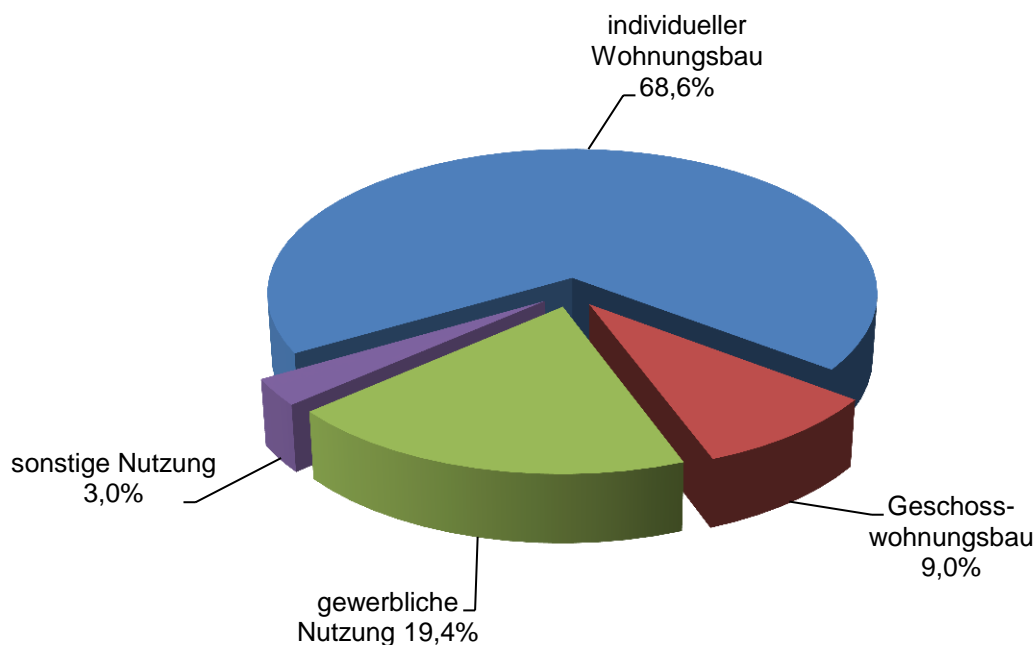
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	83	6,2 ha	3,3 Mio. €
2013	52	11,2 ha	2,3 Mio. €
2014	67	42,4 ha	3,6 Mio. €

Selbstständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



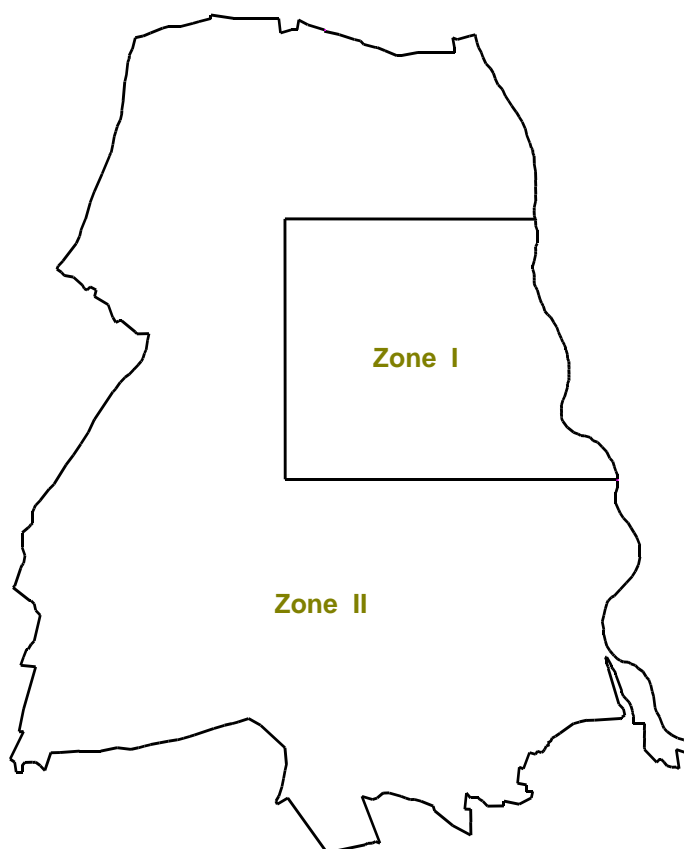
Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge			
	2011	2012	2013	2014
Individueller Wohnungsbau	56	62	35	46
Mehrfamilienhäuser	3	17	6	6
geschäftliche Nutzung	2	1	1	2
gewerbliche Nutzung	6	3	6	11
sonstige Nutzung	1	0	4	2
gesamt	68	83	52	67

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

Lagebereiche der Kauffälle im Stadtgebiet

Zone I	inneres Stadtgebiet (Zentrum)
Zone II	Stadtrandlagen (einschließlich Ortsteile)

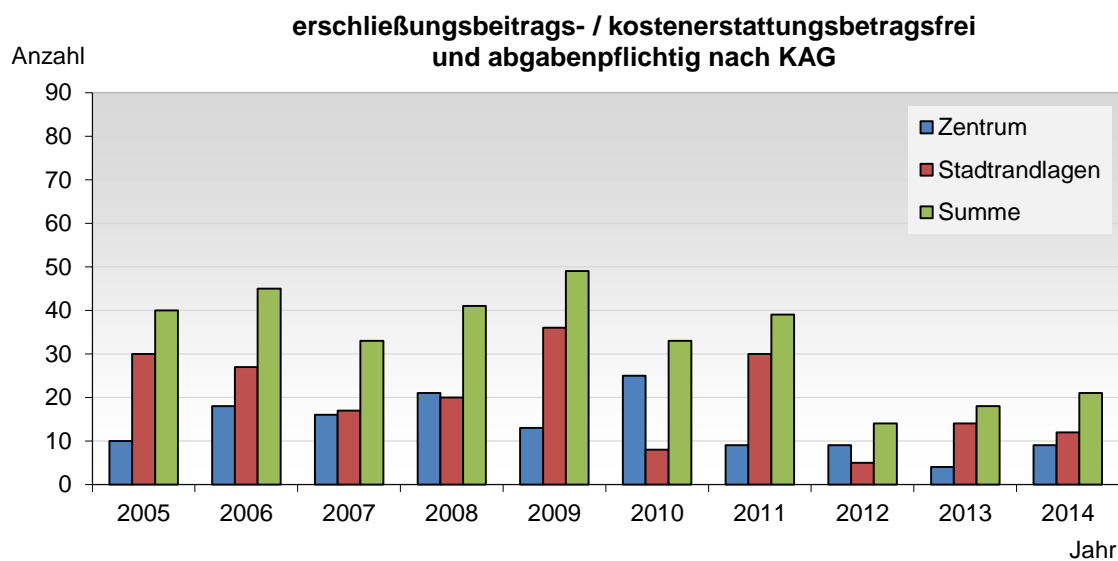
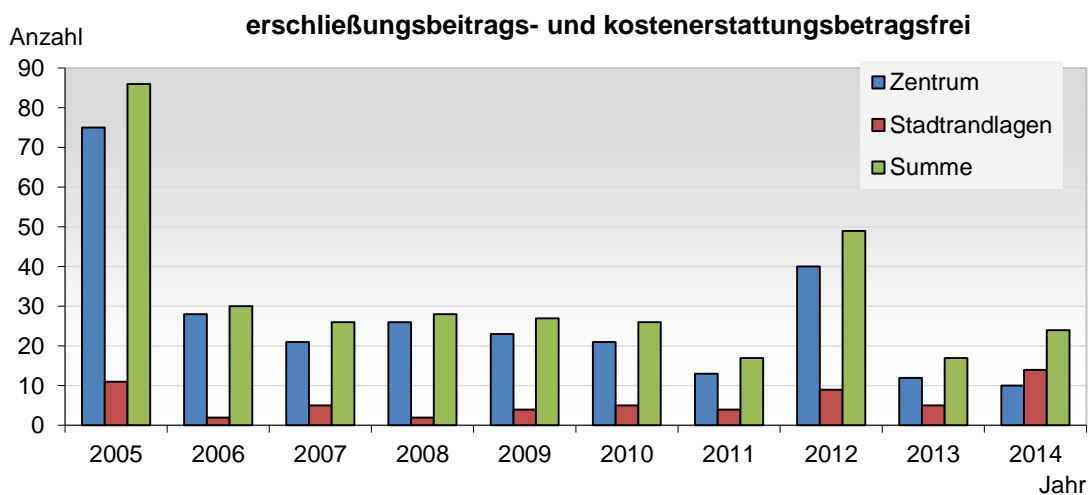


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden in:

- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (KAG)

Der betrachtete Zeitraum ist von 2005 – 2014 tabellarisch 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
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
2014	10	14	24	9	12	21



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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 über dem Vorjahresniveau.

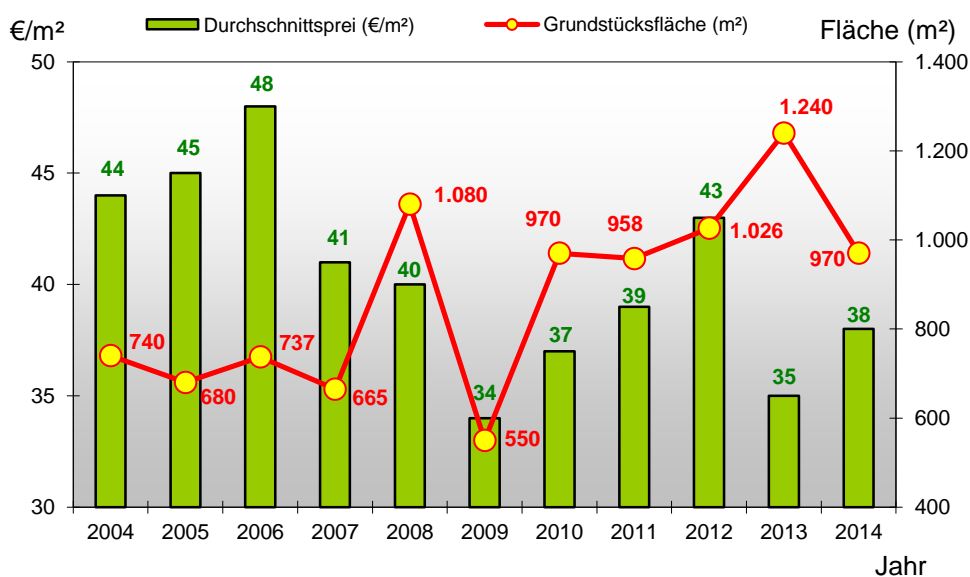
Die Auswertung für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie und selbstständig bebaubare Grundstücke ergab folgende durchschnittliche Parameter:

A ⇒ erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG

2014 wurden 8 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: 970 m²
- m²- Preis: 38 €/m²
- Kaufpreis: 32.600 €

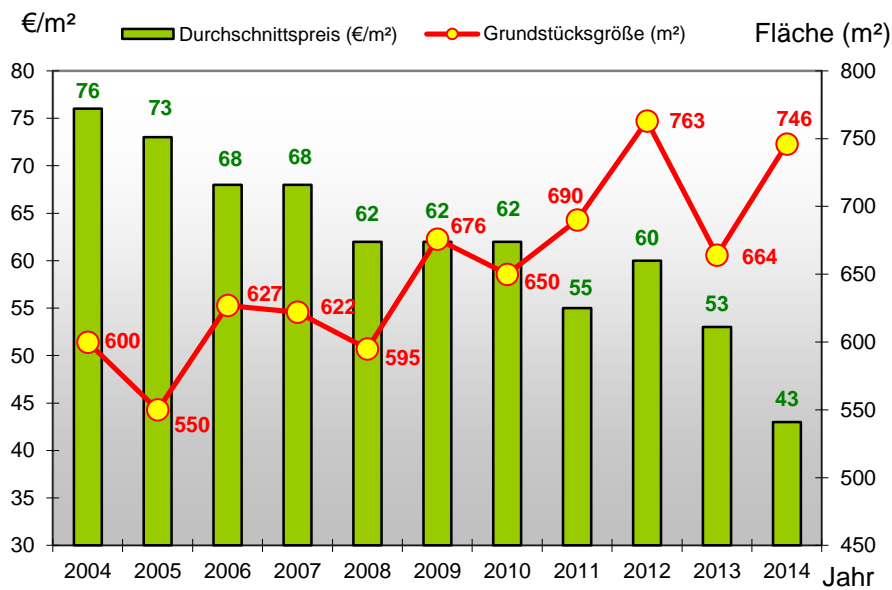


B ⇒ erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

2014 wurden 19 derartige Grundstücke veräußert.

Es ergaben sich folgende durchschnittliche Parameter:

- Grundstücksfläche: 746 m²
- Grundstückspreis: 43 €/m²
- Kaufpreis: 28.700 €



5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von Indexreihen lassen sich Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt der unbebauten Bauflächen darstellen.

Bezogen auf das Basisjahr 2010 (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 in B-Plan-Gebieten sowie im Sinne des § 34 BauGB, welche erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sind.

Die Grundstücke sind durchgehend selbstständig nutzbar.

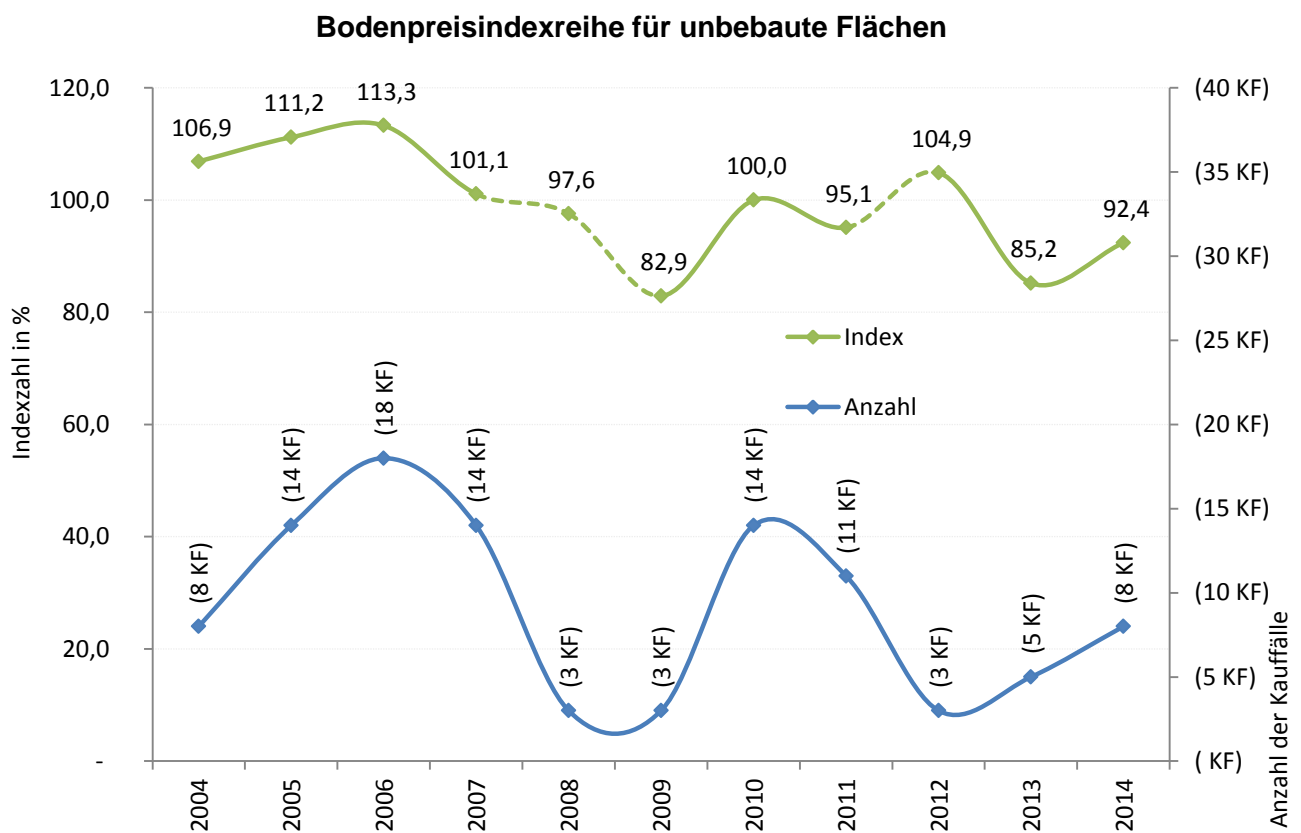
Lagen im Außenbereich (§ 35 BauGB), Grundstücke in Verfahrensgebieten

(u. a. Sanierungsgebiete), Verträge mit Erbbaurecht oder eine künftige Nutzung als Gemeinbedarf wurden nicht in die Untersuchung einbezogen.

Insgesamt standen ab 1994 zur Auswertung 387 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Im Folgenden wird die Indexreihe vom Jahr 2004 beginnend dargestellt. In den Jahren 2008, 2009 und 2012 flossen jeweils nur 3 Kauffälle ein, weshalb die Tendenz wegen statistischer Unsicherheit nur gepunktet dargestellt ist.

Bezüglich der Grundstücksgröße wurden Flächen zwischen 200 m² und 1.200 m² bei der Auswertung berücksichtigt.

Die Kaufpreise lagen zwischen 2.200 € und 63.000 €, die Bodenpreise je m² Grundstücksfläche zwischen 10 € und 74 €.



Im Kapitel 10 ist zusätzlich die Entwicklung des Bodenrichtwertindex in den vier Teilbereichen inneres Stadtgebiet, Stadtrandlagen, Ortsteile und Gewerbegebiete dargestellt.

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke - Preisniveau, Preisentwicklung

Bauflächen für Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhausgrundstücke des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	18	1,3 ha	0,7 Mio. €
2013	6	0,6 ha	0,4 Mio. €
2014	6	0,9 ha	0,3 Mio. €

2014 wurden 6 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Davon lagen 3 Kauffälle im Sanierungsgebiet.

Das Preisniveau der restliche Kauffälle lag zwischen 25,00 €/m² und 57,00 €/m² mit Flächen zwischen 950 m² und 5.024 m².

5.4 Bauland für Gewerbe - Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	5	0,6 ha	0,3 Mio. €
2013	7	7,5 ha	0,9 Mio. €
2014	13	37,6 ha	2,2 Mio. €

2014 wurden 13 Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Davon waren 6 Kauffälle nicht für die Auswertung geeignet, 2 Kauffälle sind dem Rohbauland bzw. Bauerwartungsland zuzuordnen und ein Kauffall wurde als Erbbaurecht abgeschlossen.

Das Preisniveau der restlichen Kauffälle lag zwischen 9,00 €/m² und 40,00 €/m² mit Flächen zwischen 100 m² und 93.000 m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2014 wurden drei Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 17,8 ha und der Geldumsatz rd. 63 T€ betrug.

Nach Auswertung von 14 Kauffällen des Zeitraums 2010 – 2014 wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert von baureifem Land wie folgt ermittelt:

Entwicklungsstufe	Kauffälle	Spanne %	Mittelwert %
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	–	–	–
2 = qualifizierte Bauerwartung	2	2 – 10	6
3 = Rohbauland	12	11 – 76	49

- 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 Erholungsgrundstücke, Garagengrundstücke oder Grundstücke für soziale Einrichtungen erfasst.

Im Jahr 2014 wurden 2 Kauffälle registriert, je ein Kauffall für Erholungsgrundstücke und Stellplatzflächen.

5.7 Erbbaurechte

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

Im Jahr 2014 wurden 4 Verträge die das Erbbaurecht betreffen abgeschlossen. Dabei handelt es sich um einen Verkauf an den Erbbauberechtigten und zwei Verkäufe eines Erbbaurechtes.

Ein Erbbaurecht für Gewerbe wurde mit 2 % als Erbbauzins neu abgeschlossen.

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

5.8 Sonderauswertungen

Arrondierungsflächen

Die Grundstückskäufe als Zukäufe stellen einen erheblichen Anteil im Grundstücksverkehr dar und werden deshalb gesondert betrachtet.

In der folgenden Auswertung sind Zukäufe der Jahre 2008 bis 2014 berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise je m² werden überwiegend für bau(recht)lich notwendige Teilflächen erzielt.

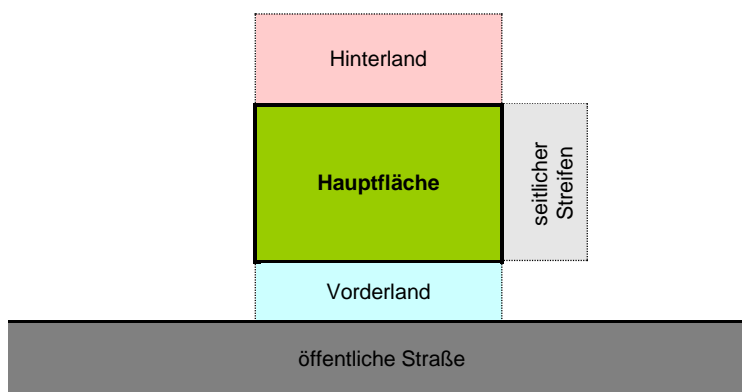
Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m ²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m ²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
149	2	2.460	10	240	2	189	51 %

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.



Zukäufe von Hinterland

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	
62	4	1.966	12	240	5	118	45 %

Zukäufe von seitlichen Streifen

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	
65	2	1.720	10	185	6	187	53 %

Zukäufe von Vorderland

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	
22	7	2460	30	160	2	113	61 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	30	87,5 ha	0,4 Mio. €
2013	24	127,6 ha	1,2 Mio. €
2014	37	206,9 ha	1,0 Mio €

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen Anstieg der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um 54 %.

Die 37 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 22 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzung
- 10 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 5 Kauffälle für weitere Nutzungen

6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wurden 22 Kauffälle für landwirtschaftliche Grundstücke und 5 für sonstige Nutzungen registriert. Die 20 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Kaufpreisspannen 2014

Fläche der Landwirtschaft:		
reine Ackerlandflächen:	13 Kauffälle	0,28 €/m ² bis 0,80 €/m ²
Grünland:	5 Kauffälle	0,15 €/m ² bis 0,71 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Ackerflächen	keine Kauffälle	
Grünland	keine Kauffälle	
Begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)		
Ackerfläche	keine Kauffälle	
Sonstiges		
Unland/ Geringstland	keine Kauffälle	
Obstplantage	2 Kauffälle	0,48 €/m ² , 0,52 €/m ²

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.
BRW 31.12.2014	0,56 €/m ²	0,36 €/m ² .

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtszeitraum wurden 10 Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert. 4 Kauffälle fließen in die Auswertung ein.

Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreisspannen 2014

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	4 Kauffälle	0,36 €/m ² bis 0,57 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Wald	keine Kauffälle	

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	
BRW 31.12.2014	0,44 €/m ²	

Eine Abhängigkeit des Preises von der Fläche konnte für forstwirtschaftliche Flächen nicht festgestellt werden.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum waren keine Kauffälle vorhanden.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2014 wurden 13 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.

Es flossen 10 auswertbare Kauffälle in die folgenden Übersichten ein.

Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2010 – 2014:

▪ hausnahes Gartenland					im Mittel
=> im Stadtgebiet	14 Kauffälle	1,35 €/m ²	bis	14,00 €/m ²	6,11 €/m ²
=> Ortsteile	19 Kauffälle	1,26 €/m ²	bis	11,00 €/m ²	4,40 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	14 Kauffälle	5,00 €/m ²	bis	15,00 €/m ²	9,23 €/m ²
▪ private Wegefläche					
=> im Stadtgebiet	5 Kauffälle	3,53 €/m ²	bis	14,00 €/m ²	6,48 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	1 Kauffall	40,00 €/m ²			
=> im Sanierungsgebiet	4 Kauffälle	50,00 €/m ²			
=> im Außenbereich	1 Kauffall	0,66 €/m ²			
=> im Erholungsgebiet	1 Kauffall	1,47 €/m ²			
▪ Erholungsgrundstücke					
	1 Kauffall	15,05 €/m ²			
▪ Sonstiges					
=> Dauerkleingärten	5 Kauffälle	2,35 €/m ²	bis	11,21 €/m ²	5,37 €/m ²
=> Freilagerflächen (Bauschutt)	2 Kauffälle	0,33 €/m ²	bis	1,65 €/m ²	0,99 €/m ²
=> private Grünfläche	6 Kauffälle	0,62 €/m ²	bis	6,36 €/m ²	2,11 €/m ²
=> privater Graben	1 Kauffall			0,05 €/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 2010 - 2014:

=> Straßen/ Rad- u. Gehwege	6 Kauffälle	0,77 €/m ²	bis	3,60 €/m ²
=> Bahntrasse und Bahnnebenflächen	6 Kauffälle	0,19 €/m ²	bis	13,41 €/m ²
=> öffentliche Grünflächen	2 Kauffälle	0,83 €/m ²	bis	5,00 €/m ²
=> Graben	1 Kauffall	0,43 €/m ²		
=> Ver- / Entsorgung	3 Kauffälle	1,18 €/m ²	bis	25,00 €/m ²
=> Baugrundstück Gemeinbedarf	2 Kauffälle	15,23 €/m ²	bis	55,00 €/m ²

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	120	38,3 ha	20,4 Mio. €
2013	112	43,5 ha	22,0 Mio. €
2014	96	23,3 ha	74,1 Mio €

Die bebauten Grundstücke sind wie folgt den einzelnen Gebäudearten zugeordnet:

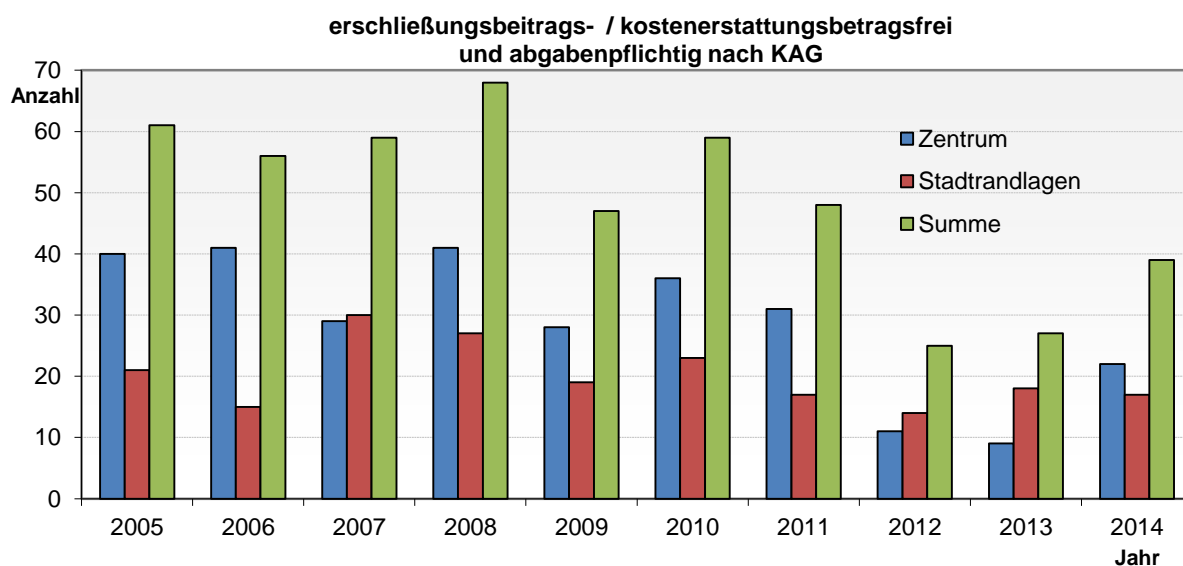
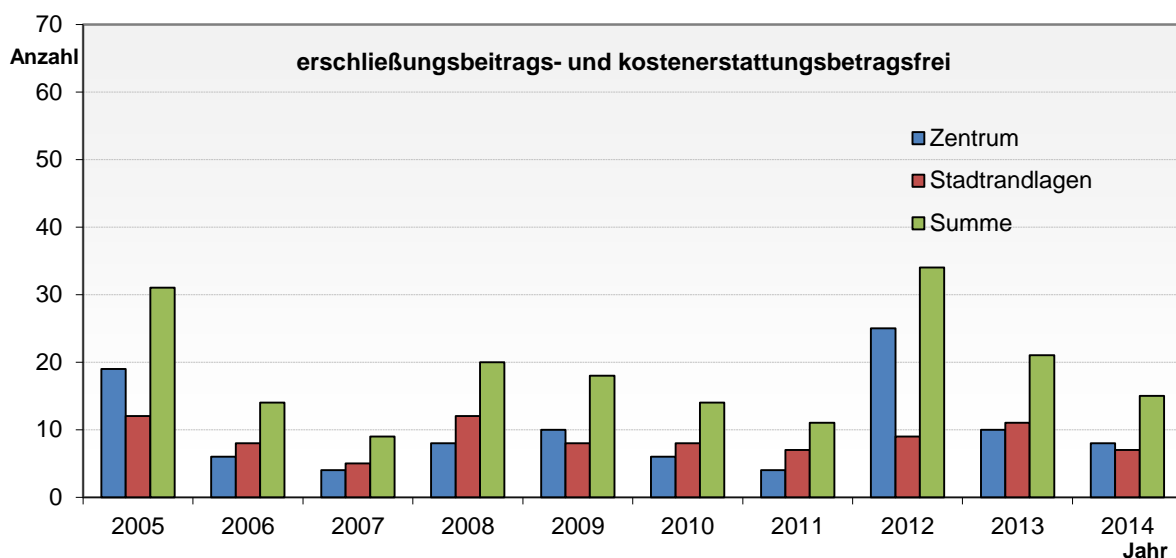


Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten

Gebäudeart	Erwerbsvorgänge			
	2011	2012	2013	2014
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24	32	29	33
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	35	27	19	21
Mehrfamilienhäuser	23	12	18	12
Geschäftshäuser und Bürogebäude	16	20	17	18
sonstige Gebäude	30	29	29	12
gesamt	128	120	112	96

Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilien- sowie Reihen- und Doppelhäuser) lagemäßig nach den zwei Regionstypen (Regionsübersicht siehe Kapitel 5.2) 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
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
2014	8	7	15	22	17	39

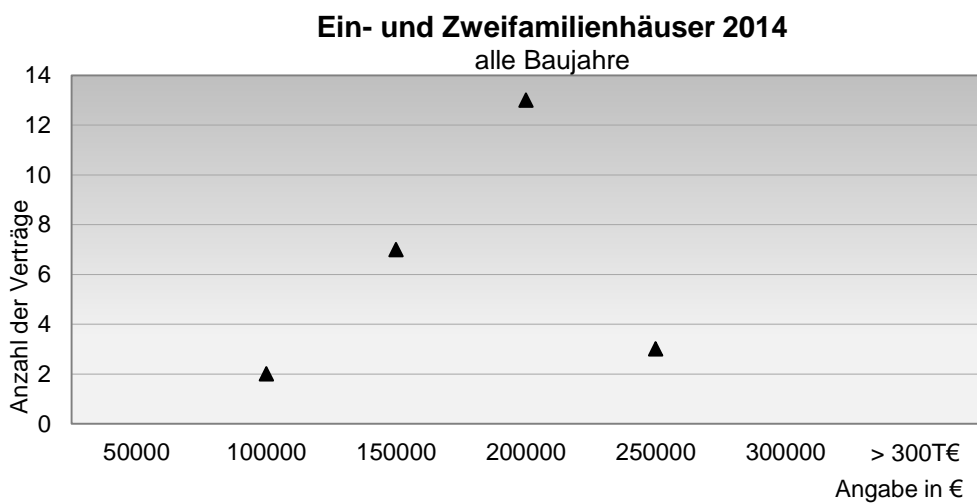


8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

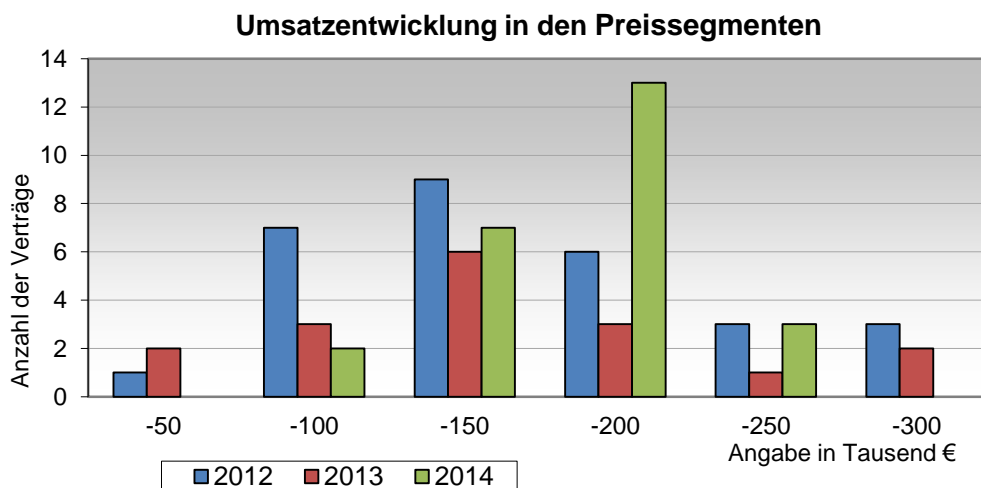
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	32	4,7 ha	4,2 Mio. €
2013	29	10,3 ha	3,8 Mio. €
2014	33	4,3 ha	4,6 Mio. €

Die Verteilung der 25 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. 8 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Ein- und Zweifamilienhäuser 2014
Neubauten der letzten 3 Jahre

Es lag ein Kauffall im Preissegment bis 250000 Euro vor.



8.2.2 Sachwertfaktoren

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) wurden mit den Sachwertrichtlinien

- SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadterneuerung vom 5. September 2012 (BAZ AT 18.10.2012 B1)

konkretisiert durch

- RL SW-BB vom 31. März 2014

die Rahmenbedingungen geändert. Diese haben nicht nur Auswirkungen auf das Modell der Sachwertfaktoren, sondern auch auf die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

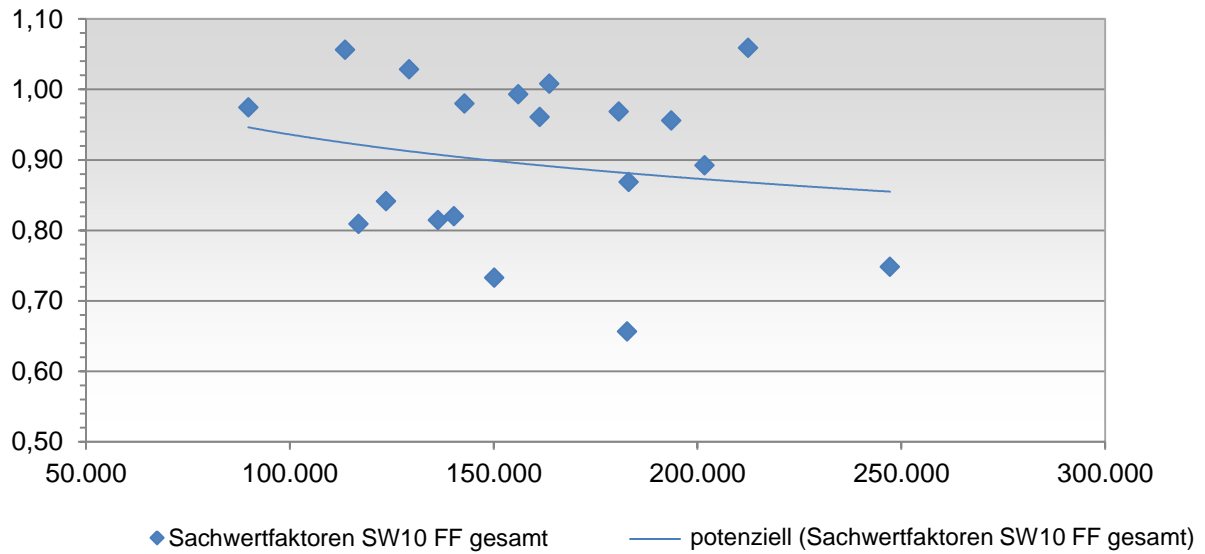
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	EFH/ZFH & DHH/RH
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ²
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine, (vgl. Nr. 5 Abs. 1satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto- Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes 2010- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL Gebäude mit RND ≤ 10 Jahren werden nicht berücksichtigt
Alterswertminderung:	Linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert der boG bereinigt. <ul style="list-style-type: none"> • weitere Nebengebäude: Zeitwert • weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB³
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Pauschaler Ansatz von 4% des Gebäudewertes für typische Außenanlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz • Zuwegung gepflastert mit Waschbeton, Betonverbundpflaster o. ä. • Terrasse mit Betonplatten belegt • Vorgarteneingangstor ohne Gegensprechanlage • Einfriedung mit durchschnittlicher Zaunanlage

² Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAZ AT 18.10.2012 B1)

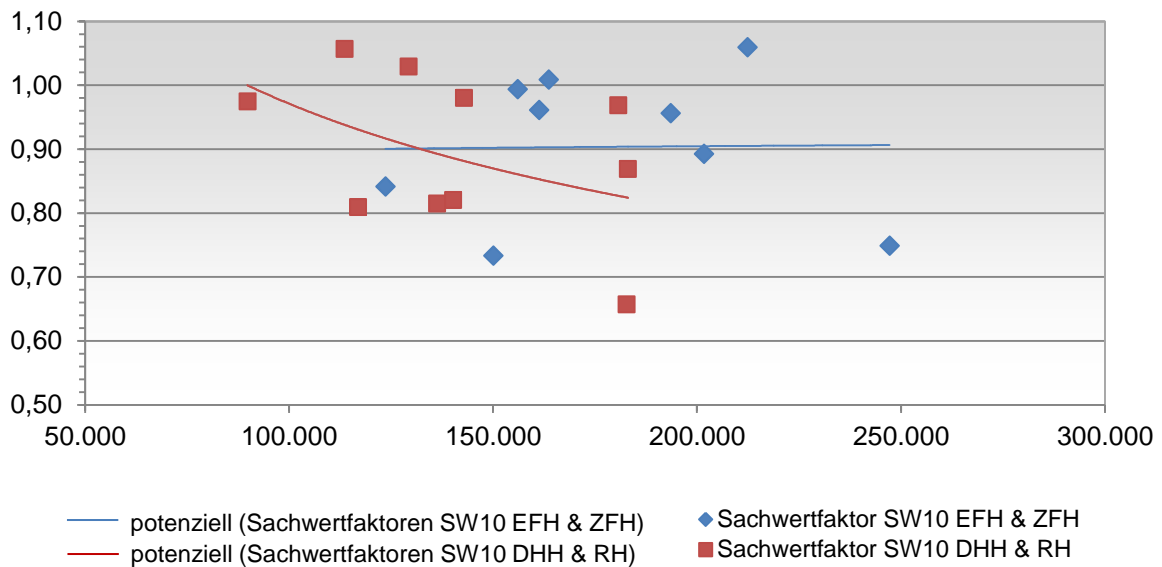
³ Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13-584-85

	<ul style="list-style-type: none"> durchschnittliche Gartenanlage (überwiegend Rasen), tlw. Hecken, vereinzelt Baumbestand max. eine Zapfstelle offene, nicht angelegte Müllstandsfläche <p>Insgesamt durchschnittlicher Zustand mit ggf. altersbedingten Verschleißerscheinungen an den baulichen Außenanlagen.</p>	
Wertansatz für Nebengebäude:	erste Garage (Carport, Nebengebäude) wertneutral	
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche Vordächer im üblichen Umfang Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandenen Drempele nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>	
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt	
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße	
Beschreibung der Stichprobe		
	EFH/ZFH	DHH/RH
Anzahl der Kauffälle:	9	10
Zeitraum der Stichprobe:	2014	2014
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	27 - 75 €/m ²	37 - 80 €/m ²
Grundstücksgröße:	400 – 1.090 m ²	211 - 484 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	-	-

Sachwertfaktoren SW10 Frankfurt (Oder) gesamt (19 Kauffälle)



Sachwertfaktoren SW10 Frankfurt (Oder) EFH/ZFH, DHH/RH (19 Kauffälle)



Marktanpassungsfaktoren NHK 2000

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 2012 - 2014 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 „Neubau von Wohngebäuden“
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 - Ausgabe 1987

Alterswertminderung

- lineare Abschreibung
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

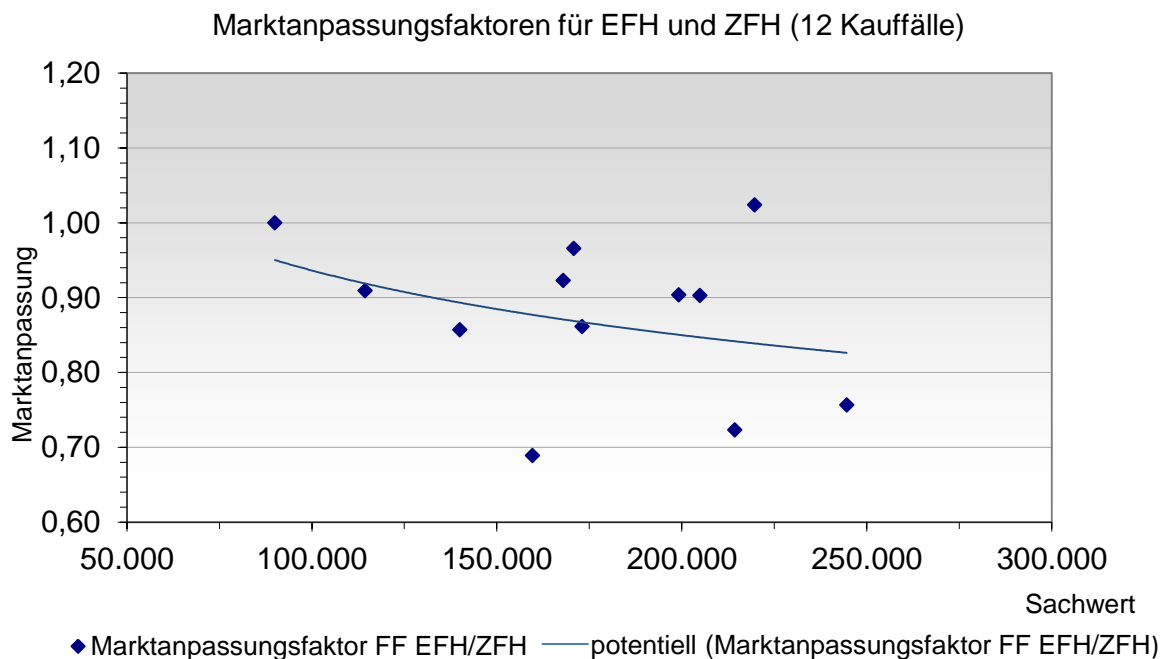
Bodenwertermittlung

- mit Hilfe von Bodenrichtwerten
- Bodenpreis entsprechend dem Kaufvertrag

Außenanlagen

- 3-5% vom vorläufigen Sachwert der Gebäude

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Marktanpassungsfaktor
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	bis 1945	4 Kauffälle	
	Spanne KP/SW von 69 % bis 91 %		0,80
	1946 bis 1989	1 Kauffall	
	KP/SW 100 %		1,00
	ab 1990	7 Kauffälle	
Spanne KP/SW von 76 % bis 102 %			0,90



Auswertungen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften siehe Punkt 8.3.2

8.2.3 Wohnflächenpreise

Nach Auswertung von 82 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2010 – 2014 ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise **mit Bodenwertanteil**.

Die 82 Kauffälle teilen sich wie folgt auf:

EFH 74 KF mit WF von 62 m² bis 240 m²

ZFH 8 KF mit WF von 135 m² bis 244 m²

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

Haustyp	Baujahr	Bemerkung	Durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise	
			Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in Euro/m ² einschließlich Boden
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	bis 1945	ohne Keller, 6 Kauffälle	1.843	129	125.056	971
		mit Keller, 18 Kauffälle	1.376	135	135.000	1.055
	1946 bis 1990	ohne Keller, 5 Kauffälle	1.480	153	122.130	839
		mit Keller, 19 Kauffälle	972	128	121.421	954
	1991 bis 2010	ohne Keller, 19 Kauffälle	691	120	163.447	1.369
		mit Keller, 15 Kauffälle	1.149	154	197.400	1.280
	2011 bis 2014	ohne Keller, 0 Kauffälle	-	-	-	-
		mit Keller, 0 Kauffälle	-	-	-	-

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem das in Liegenschaften investierte Kapital marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Für eine marktkonforme Wertermittlung werden diese Zinssätze durch Rückbewertung aus einzelnen Kauffällen abgeleitet. Die ausgewiesenen Zinssätze (p) wurden durch ein iteratives Berechnungsverfahren ermittelt.

Formel:

1. Erste Näherungsberechnung:

$$p_1 = \frac{RE}{KP}$$

2. Folgende Näherungsberechnungen:

$$p_2 = \frac{\left(RE - \frac{(KP - BW) \times p_1}{(1 + p_1)^{RND} - 1} \right)}{KP}$$

3. Wenn Abweichungen zwischen p_1 und $p_2 > 0,005$ sind, wird der 2. Schritt wiederholt, wobei $p_1 = p_2$ gesetzt wird.

4. Liegenschaftszins p in % = $p_i \times 100$

RE	jährlicher Reinertrag des Grundstücks
KP	Kaufpreis des Grundstücks
BW	Bodenwert des Grundstücks
RND	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modell:

Die Liegenschaftszinssätze wurden einheitlich nach folgendem Ertragswertmodell abgeleitet.

Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten für vergleichbaren Wohnraum
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre; <i>Kauffälle ab 2014 nach Anlage 3 SW-RL</i>
Restnutzungsdauer:	ab 20 Jahre Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung (Modell der AG-NRW)
Bodenwert:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) <i>zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I 2614, 2628)</i>
Auswerteperioden:	2013 – 2014
Kaufpreisanzahl:	7 Ein- und Zweifamilienhäuser 12 Doppelhaushälften, Reihenmittel- bzw. Reihenehäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (7 Kauffälle), **freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**, haben Wohnflächen von 100 – 153 m². Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 2,6 – 3,3 %, durchschnittlich **3,0 %** in Frankfurt (Oder).

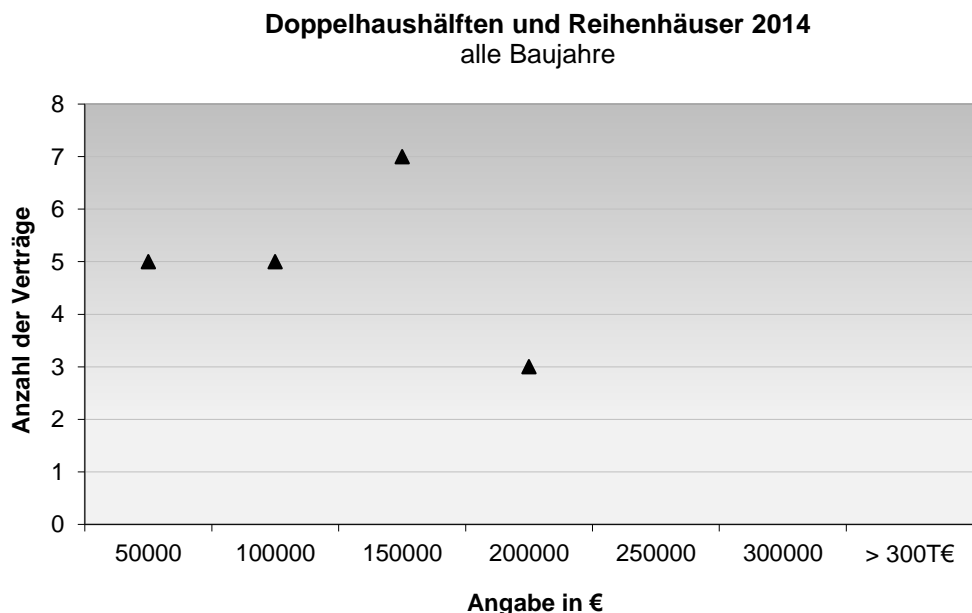
Die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.4.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

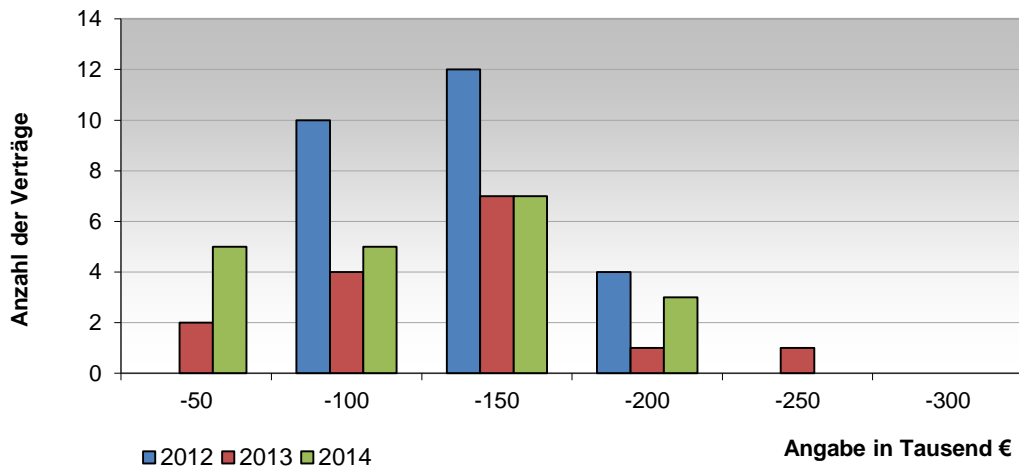
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	27	1,1 ha	3,1 Mio. €
2013	19	1,5 ha	2,2 Mio. €
2014	21	1,3 ha	2,0 Mio. €

Die Verteilung der 20 Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten



8.3.2 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren SW10

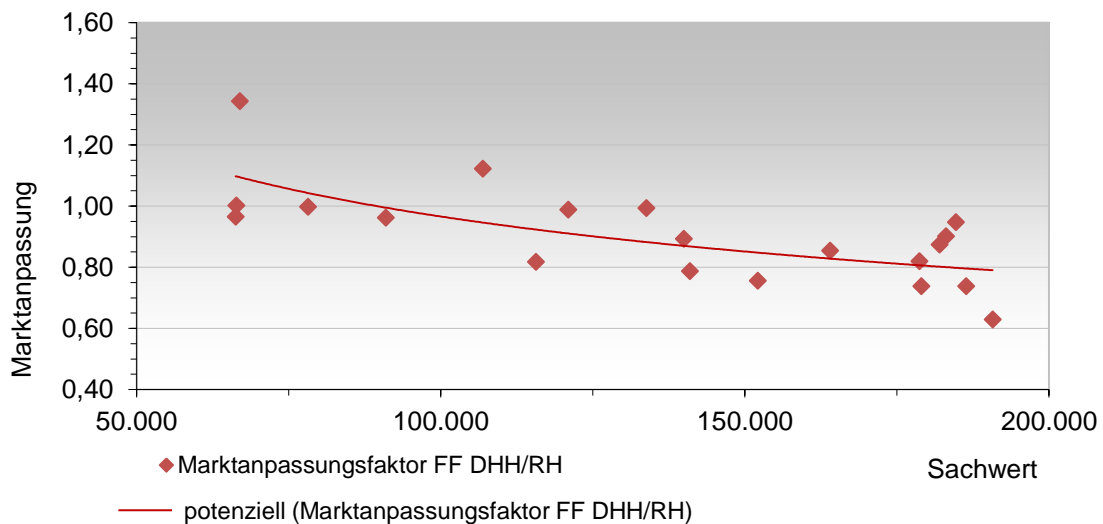
Die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.2.

Marktanpassungsfaktoren NHK 2000

Modell: siehe 8.2.2

Auswerteperiodenzeitraum 2012-2014

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Marktanpassungs-faktor
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	bis 1945	10 Kauffälle	
	Spanne KP/SW von 82 bis 134 %		1,02
	1946 bis 1989	keine Kauffälle	
	ab 1990		11 Kauffälle
		Spanne KP/SW von 63 bis 95 %	0,81



8.3.3 Wohnflächenpreise

Nach Auswertung von 98 Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre 2010 - 2014 ergeben sich folgende durchschnittlichen **Wohnflächenpreise mit Bodenwertanteil**.

Die 98 Kauffälle teilen sich wie folgt auf:

DHH 55 KF mit WF von 73 m² bis 205 m²

RH 43 KF mit WF von 68 m² bis 155 m²

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

Haustyp	Baujahr	Bemerkung	Durchschnittliche Werte		Durchschnittspreise	
			Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Gesamtkaufpreis in Euro	Wohnflächenpreis in Euro/m ² einschließlich Boden
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	bis 1945	ohne Keller , 9 Kauffälle	504	81	80.222	949
		mit Keller , 48 Kauffälle	495	99	97.612	996
	1946 bis 1990	ohne Keller , 1 Kauffall	391	115	70.000	609
		mit Keller , 1 Kauffall	418	129	131.000	1.016
	1991 bis 2010	ohne Keller , 27 Kauffälle	313	116	129.193	1.127
		mit Keller , 12 Kauffälle	516	130	166.461	1.319
	2011 bis 2014	ohne Keller , 0 Kauffälle	-	-	-	-
		mit Keller , 0 Kauffälle	-	-	-	-

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Die 12 untersuchten Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften des Zeitraumes 2013 – 2014 haben Wohnflächen von 85 – 150 m². Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 2,3 – 4,3%.

mittlerer Zinssatz = **3,4 %**

Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 8.2.4

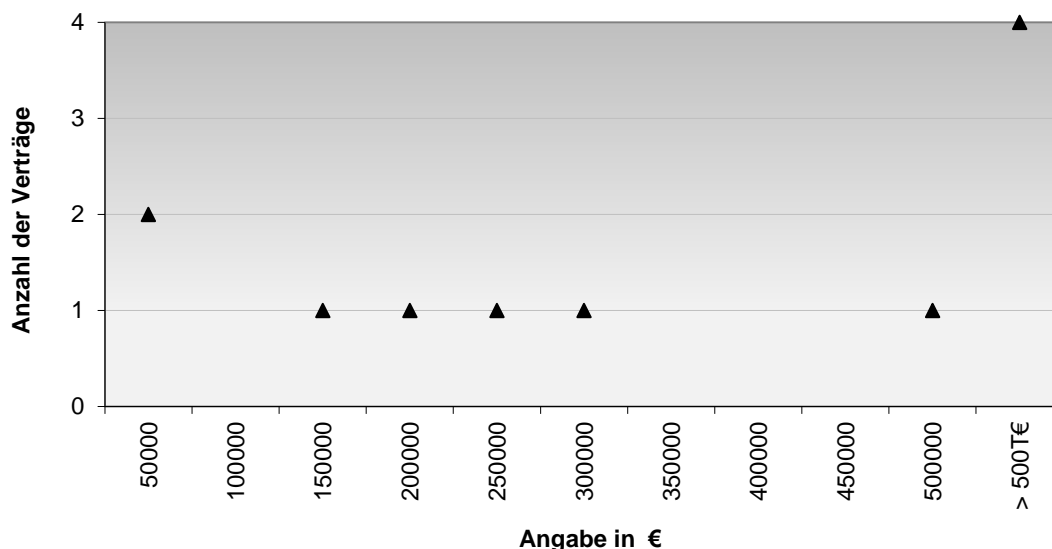
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	12	2,2 ha	2,6 Mio. €
2013	17	1,8 ha	4,2 Mio. €
2014	12	1,8 ha	4,7 Mio. €

Die Verteilung der 11 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall konnte aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Mehrfamilienhäuser, Gewerbe < 20% 2014
alle Baujahre



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung. Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2011 - 2014 untersucht. Es konnten 16 Kauffälle ausgewertet werden.

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

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

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg veröffentlicht.

8.4.3 Wohnflächenpreise

Nach Auswertung von 48 Kauffällen des Zeitraumes 2010 – 2014 ergeben sich folgende **Wohnflächenpreise** für Mehrfamilienhäuser:

Haustyp	Baujahr	Anzahl	Wohnflächenpreis in €/m ² mit Bodenwertanteil		Gesamtkaufpreis in €	
			Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Mehrfamilienhäuser	bis 1945	44	46 - 888	404	40.000-750.000	266.500
	1946 bis 1990	4	169 - 273	221	240.000-1.150.000	566.300
	1991 bis 2010	0	-	-	-	-
	2011 bis 2014	0	-	-	-	-

davon Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwert:

Haustyp	Baujahr	Anzahl	Wohnflächenpreis in €/m ² ohne Bodenwertanteil		Gesamtkaufpreis in €	
			Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Mehrfamilienhäuser	bis 1945	28	61 - 839	386	59.800-750.000	315.200
	1946 bis 1990	3	126 - 282	197	240.000-1.150.000	558.300
	1991 bis 2010	0	-	-	-	-
	2011 bis 2014	0	-	-	-	-

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2011-2014 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		min.	max.	
Rohertragsfaktor	16	5,5	13,6	9,4

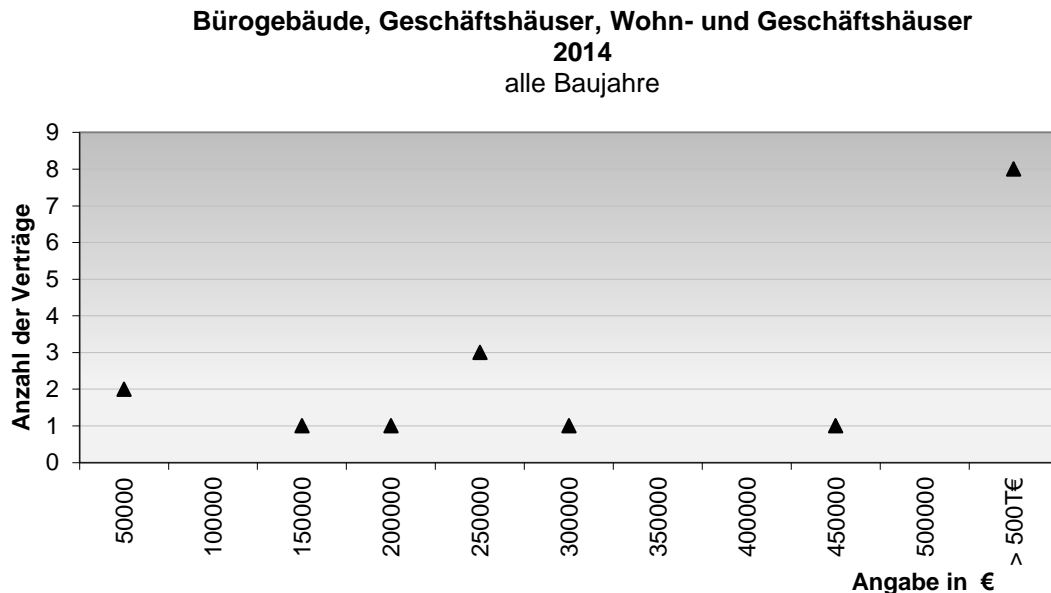
Weiterhin können aufgrund dieser Auswertung noch folgende Angaben für Mehrfamilienhäuser gemacht werden:

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis	3,9 %	58,5 %	17,5 %
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	233 €/m ²	879 €/m ²	531 €/m ²

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser - Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2012	20	7,0 ha	8,7 Mio. €
2013	18	5,8 ha	9,3 Mio. €
2014	18	11,1 ha	61,2 Mio. €

Die Verteilung der 17 Veräußerungen von Grundstücken mit Bürogebäude, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

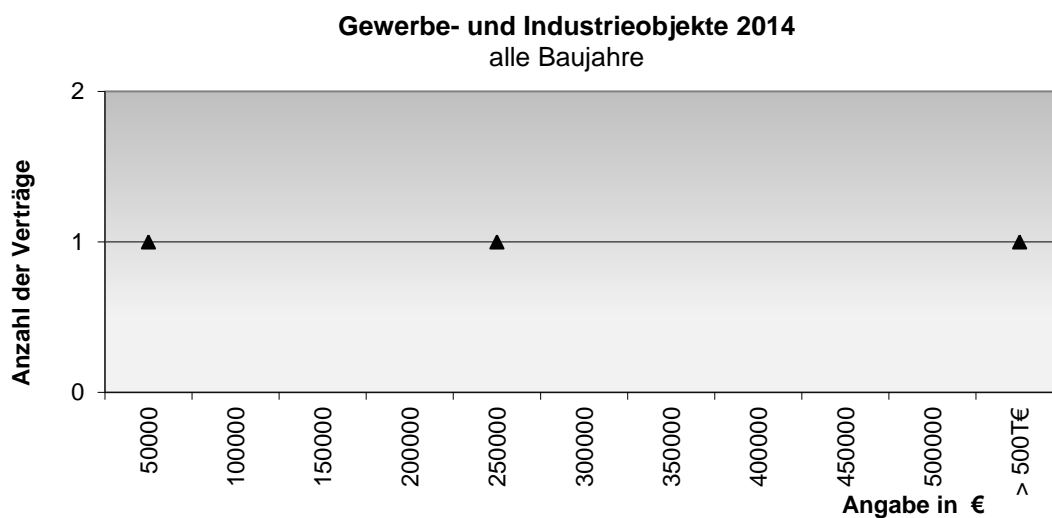


Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte - Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	15	8,4 ha	1,3 Mio. €
2014	5	3,7 ha	1,4 Mio. €

Die Verteilung der 3 Veräußerungen von Grundstücken mit Gewerbe- und Industrieobjekten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	15	16,3 ha	2,9 Mio. €
2014	6	0,8 ha	0,14 Mio. €

Hierbei handelt es sich um ein Garagengebäude, drei Wochenendhäuser, eine Gaststätte/Hotel sowie eine Vergnügungsstätte.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Wohnungseigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2012	40	4,9 Mio. €
2013	53	6,2 Mio. €
2014	38	4,59 Mio. €

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.

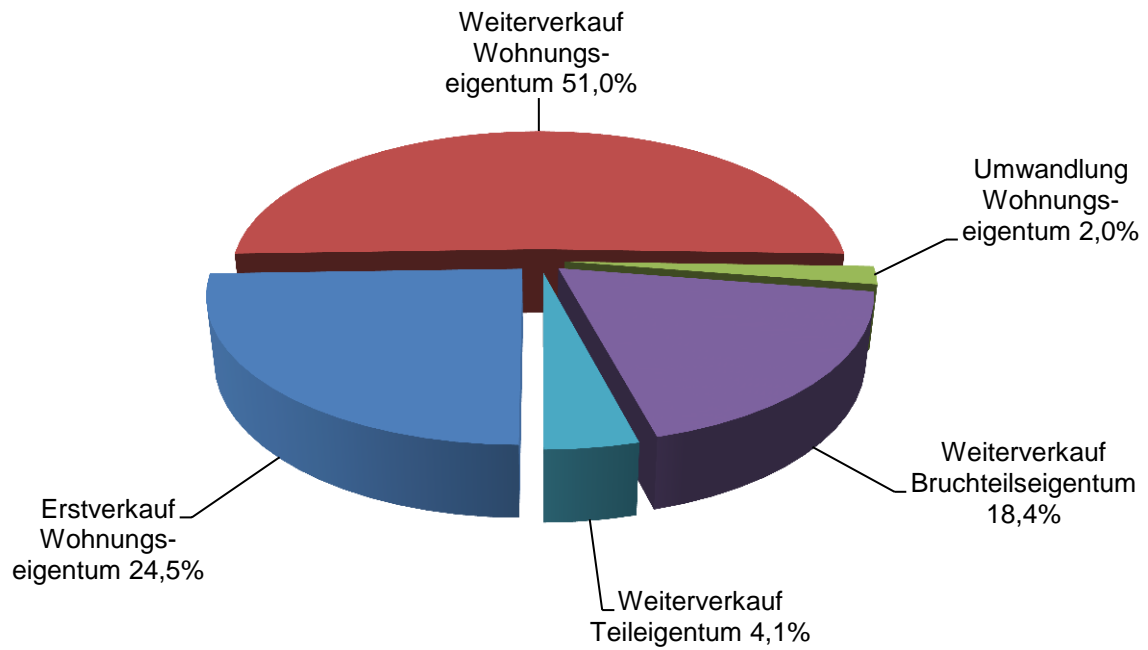
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2012	9	0,1 Mio. €
2013	12	0,2 Mio. €
2014	2	0,02 Mio. €

Bruchteileigentum

Miteigentum, bei dem jedem Miteigentümer ein bestimmter Anteil an der Sache zusteht, wobei es sich um einen ideellen Anteil handelt (§§ 741 bis 758 BGB und §§ 1008 bis 1011 BGB). Gemeint ist hier nur Bruchteilseigentum mit einem Nutzungsrecht für eine bestimmte Wohneinheit, nicht Bruchteilseigentum z.B. bei Ehepaaren. Im Gegensatz zum Wohnungs-/Teileigentum gibt es beim Bruchteilseigentum kein eigenes Grundbuchblatt.

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2014	9	0,01 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2014 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



9.2 Wohnflächenpreise

Wohnungseigentum

Erstverkäufe

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreise			
			bis 90 m ² €/m ² WFL		über 90 m ² €/m ² WFL	
Neubau	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
	2014	9	1.795 – 1.877	4	1.372 – 1.780	5
sanierter Altbau	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	--	--			
	2014	2	1.394 – 1.500			

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

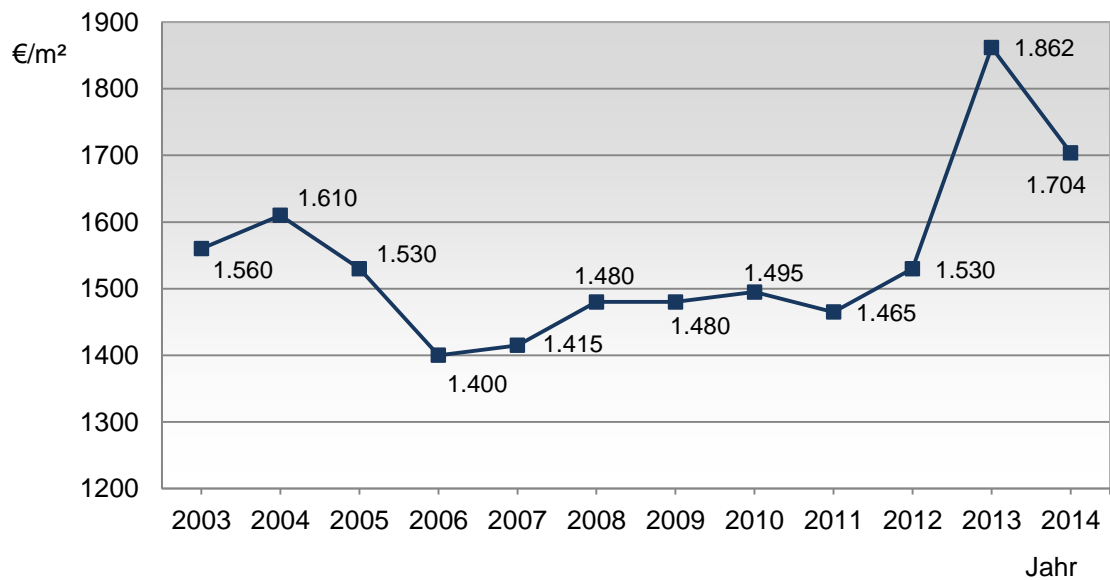
Das Preisniveau 2014 beträgt für

- **Stellplatz** im Freien 5.000 € - 9.000 €

Verkäufe von selbstständigem Teileigentum sind in diesem Kapitel gesondert ausgewiesen.

Preisentwicklung bei Erstverkäufen (Neubau)

Jahr	Anzahl auswertbarer 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
2014	9	1.704



Zweitverkäufe

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreis €/m ² WFL	Wohnfläche 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
	2014	7	619 – 1.515	17 – 113
sanierter Plattenbau	2010	2	570 – 930	58 – 59
	2011	3	405 – 880	58 – 59
	2012	2	705 – 915	57 – 58
	2013	–	–	
	2014	–	–	
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
	2014	5	809 – 1.440	40 – 85
Umwandlung zu ETW	2013	4	963 – 1.117	100 – 135
	2014	1	1064	110

Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden keine Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum registriert.

Bruchteileigentum

Im Geschäftsjahr 2014 konnten 8 Weiterverkäufe von Bruchteileigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Garagen	2014	8	400 – 4.000

Teileigentum

Im Geschäftsjahr 2014 konnten 2 Weiterverkäufe von Teileigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Büro	2014	1	24.000
Stellplatz	2014	1	3.500

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind im brandenburg-viewer (<http://bb-viewer.geobasis-bb.de>) 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, Landkreis Oder-Spree in Beeskow, Spreeinsel 1 (Telefon: 03366 35-1710 bis 1714) öffentlich ausgelegt und es besteht die Möglichkeit, mündliche oder schriftliche Richtwertauskünfte direkt bei der Geschäftsstelle zu erhalten.

5.2	Erteilung von mündlichen Auskünften über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht oder von sonstigen Auskünften	
	a) für die erste Viertelstunde	gebührenfrei
	b) je angefangene weitere Viertelstunde	13 EUR
5.3	Erteilung von schriftlichen und elektronischen Auskünften	
	– über Bodenrichtwerte	
	– aus dem Grundstücksmarktbericht, insbesondere über die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten	
	– über Miet- und Pachtwerte	
	je angefangene Viertelstunde	13 EUR

Quelle: Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Die Bodenrichtwert-DVD, digitale Bodenrichtwertdaten und webbasierte Geodienste in Form von Web Map Services (WMS) können beim Kundenservice der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) käuflich erworben werden.

(<http://geobroker.geobasis-bb.de>)

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert wird in €/m² mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen.

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

keine Angabe:

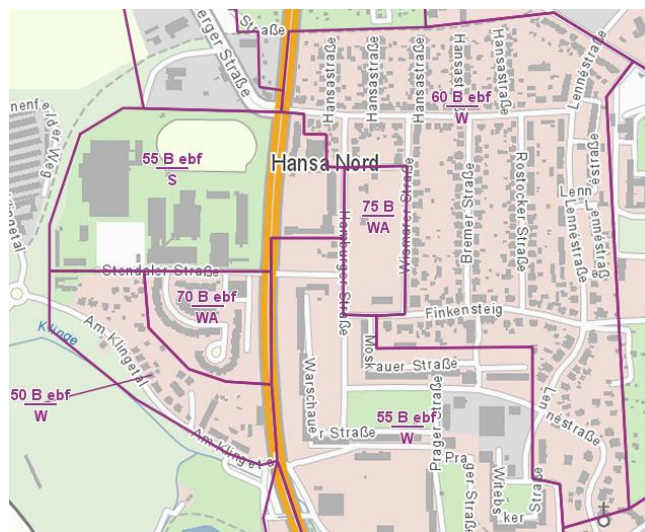
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz (vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

ebf:

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

ebpf:

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



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://bb-viewer.geobasis-bb.de> abrufbar.

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	90	75	50	40 *	20	10
neue Wohngebiete	75 *	60 *	35 *						
Ortsteile	40	30	25						

* erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei

Bodenrichtwertentwicklung von 2005 – 2015

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 2005 – 2015 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 2010 mit 100 % festgelegt.

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

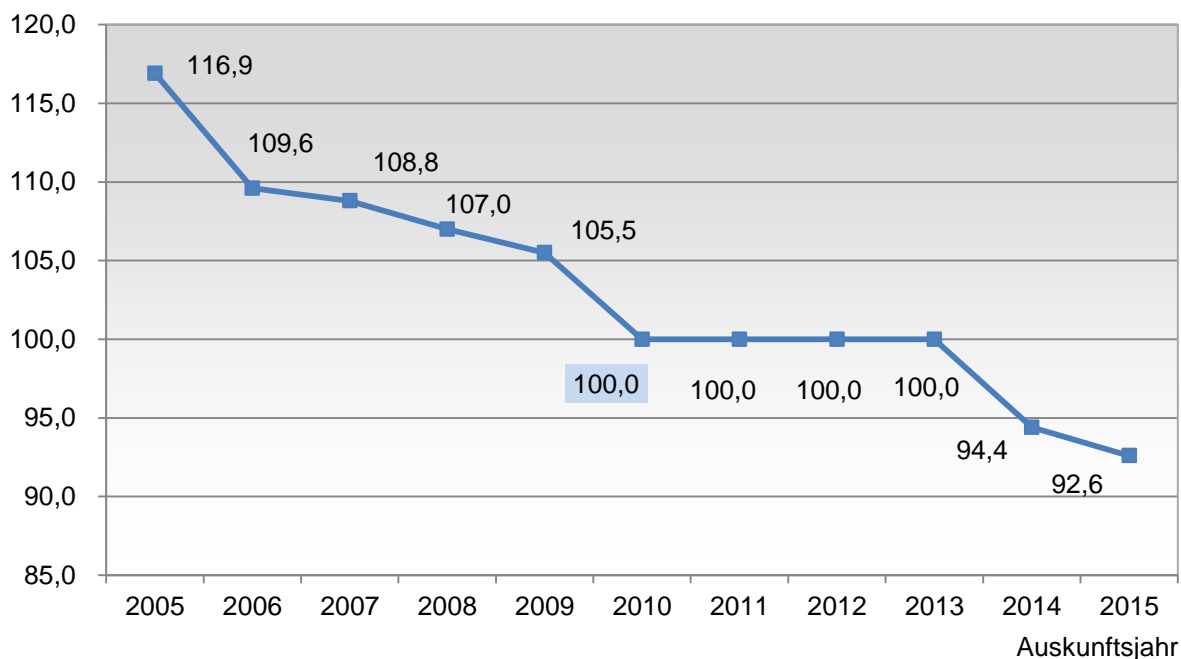
Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

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

Zum inneren Stadtgebiet gehören 9 Bodenrichtwertzonen. In 2 Zonen war ein Rückgang des Bodenrichtwertes festzustellen, wodurch der Index um 1,8 Prozentpunkte sank.

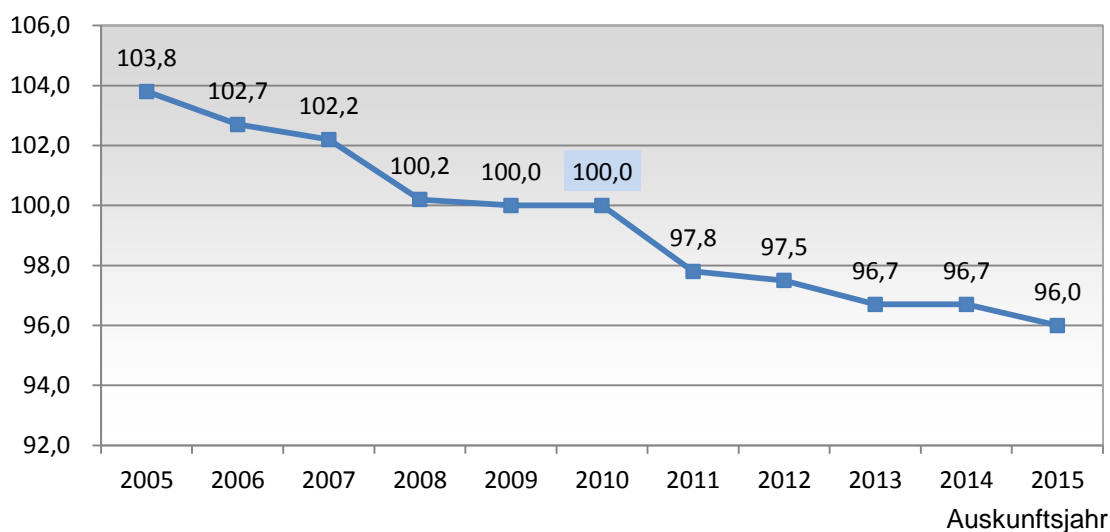
Bodenrichtwertentwicklung Zentrum



Entwicklung in den Stadtrandlagen

In diesem Bereich sind überwiegend die allgemeinen Wohngebiete zusammengefasst, vereinzelt auch Mischgebiete. Die Grundstücke sind zumeist erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. Insgesamt zählen zu den Stadtrandlagen 37 Bodenrichtwertzonen, von denen bei dieser Auswertung 31 Zonen berücksichtigt werden. Der Index veränderte sich um 0,7 Prozentpunkte.

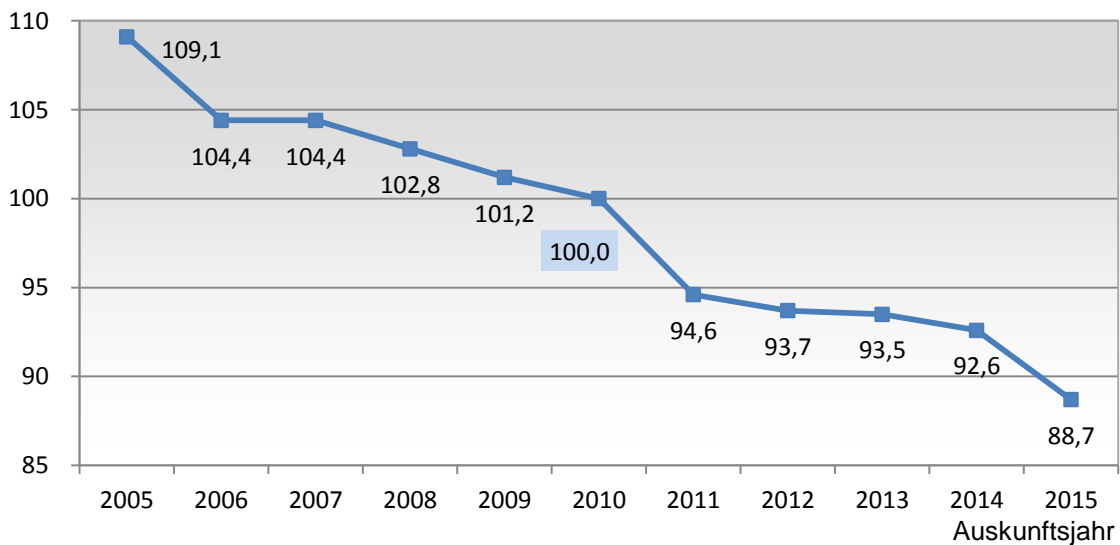
Bodenrichtwertentwicklung Stadtrandlagen



Entwicklung der Ortsteile

In diesem Bereich sind alle Wohngebiete und gemischten Bauflächen zusammengefasst. Insgesamt zählen zu den Ortsteilen 31 Bodenrichtwertzonen. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen. Die Grundstücke sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz oder erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. In 12 Zonen sank der Bodenrichtwert. Der Index veränderte sich damit um 3,9 Prozentpunkte.

Bodenrichtwertentwicklung Ortsteile



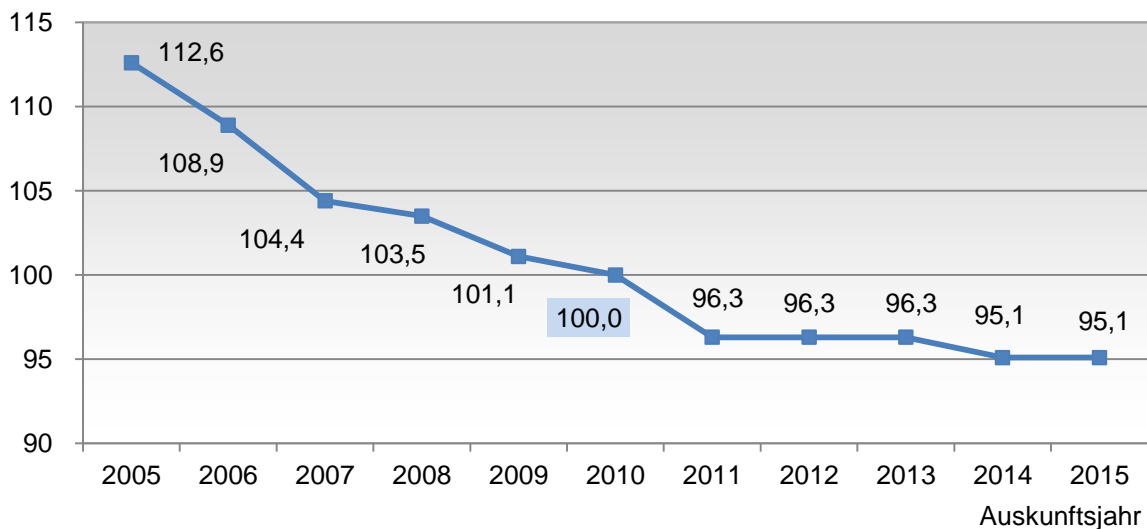
Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

- erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Der durchschnittliche Index veränderte sich nicht.

Bodenrichtwertentwicklung Gewerbebauland



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 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

11.2 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 § 558a BGB.

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

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

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

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes (Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtszeitraum 2012-2014 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	38	45 - 149	2,10 - 4,25	3,30
Altbau saniert	147	26 - 169	3,10 - 8,10	4,90

Gewerbemieten

Hier wird auf den Gewerbemietenspiegel 2013 der IHK Ostbrandenburg verwiesen, der Mieten für Ladengeschäfte, Büros und Praxen, Gaststätten, Produktionsräume und Lagerflächen ausweist http://www.ihk-ostbrandenburg.de/html/13102-Gewerbemietenspiegel_fuer_Ostbrandenburg.

11.3 Pachten

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Bitte informieren Sie sich bei der Stadt Frankfurt (Oder) - Amt für Umweltschutz, Landwirtschaft, Forsten.

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

Finanzwesen

Bergweiler, Stephan

Hoffmann, Doris

Dobrick, Kerstin

Hohnhold, Michael

Hentschel, Michael

Kramp, Katrin

Jentsch, Kerstin

Krüger, Arnd

Lanto, Gabriele

Müller, Monique

Nowak, Gabriele

Parduhn, Karola

Petruschke, Heinz-Peter

Schenk, Sascha

Schilling, Heike

Stanislawski, Peter

Weiß, Hans-Dieter

Wiebicke, Heike

Wiebicke, Sven

Wiesner, Wolfgang

Gesetzliche Grundlagen

Wichtige Rechtsnormen des Bundes für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind u.a.:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

Im Bundesland Brandenburg kommen folgende Rechtsnormen zur Anwendung:

- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- die Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

Diese werden ergänzt durch folgende Verwaltungsvorschriften:

- die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)
- die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)
- die Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)
- die Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)
- die Richtlinien über die Entschädigung der Gutachter der Gutachterausschüsse

Anhang

Anschriften GAA

Geschäftsstellen 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 58 / 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)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03 39 1) 688-62 11 / 688 62 09 gutachter@opr.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 Oberspreewald-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)	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	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 Brandenburg	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

Stichwortverzeichnis

Arrondierungsflächen	25
Bahntrasse.....	30
Bauerwartungsland	25
Büro	52
Bürogebäude	45
Dauerkleingärten.....	30
Doppelhaushälften	40
Ein- und Zweifamilienhäuser	33
Erbbaurechte	25
Erholungsgrundstücke	30
Garagen.....	52
Gemeinbedarfsflächen	30
Geschäftshäuser	45
Graben.....	30
Graben, privat	30
Grünfläche, öffentlich	30
Grünfläche, privat.....	30
hausnahes Gartenland.....	30
Lagerflächen	30
Liegenschaftszinssätze	39, 42, 43
Marktanpassungsfaktoren.....	37
Mehrfamilienhäuser	43
Reihenhäuser	40
Rohbauland	25
Rohertragsfaktoren	44
Sachwertfaktoren	34
Sonstiges Bauland	25
Stellplatz	49, 52
Wege	30
Wege, privat.....	30
Wohn- und Geschäftshäuser	45
Wohnflächenpreise	38, 42, 44, 49
Wohnungs- und Teileigentum	47