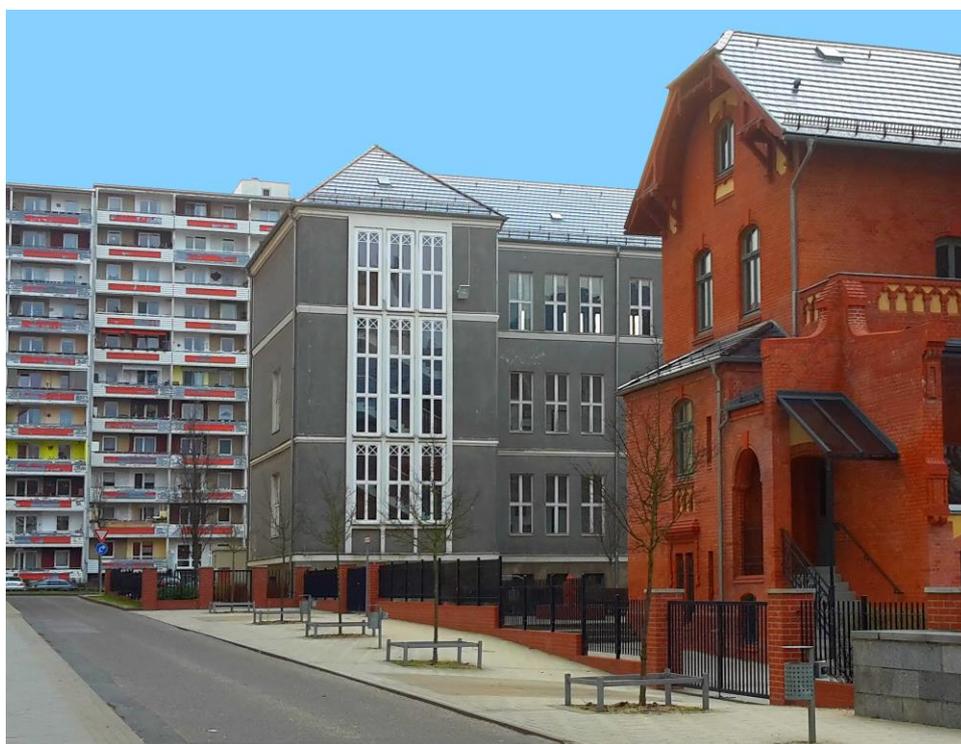


Grundstücksmarktbericht 2015



Stadt Frankfurt (Oder)

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree Spreeinsel 1 15848 Beeskow Telefon: 0 33 66 / 35 17 -10 bis -14 Telefax: 0 33 66 / 35 17 -18 E-Mail: gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de/LOS-FF/index.php
Berichtszeitraum	1.1.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2016
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) Karl-Liebnecht-Gymnasium (Quelle: Geschäftsstelle)
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)

2015

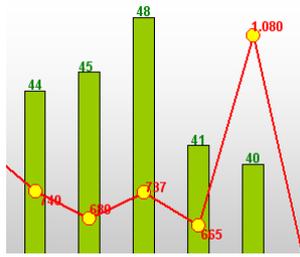
Beeskow, im April 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	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.....	22
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	36
8.2.3	Vergleichsfaktoren	40
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	41
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	42
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	42
8.3.2	Sachwertfaktoren	44
8.3.3	Vergleichsfaktoren	45
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	45

8.4	Mehrfamilienhäuser.....	46
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	46
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	48
8.4.3	Vergleichsfaktoren	48
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte – Preisniveau, Preisentwicklung.....	50
8.7	Sonstige bebaute Objekte	50
9.	Wohnungs- und Teileigentum – Preisniveau und Preisentwicklung.....	51
10.	Bodenrichtwerte.....	57
10.1	Allgemeine Informationen.....	57
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	58
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	62
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	63
11.1	Nutzungsentgelte	63
11.2	Mieten	63
11.3	Pachten.....	63
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	64
Anhang.....		64
	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	66
	Stichwortverzeichnis	67

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatzentwicklung (Kapitel 4)

Kaufzahl: Zuwachs
Geld: Zuwachs
Fläche: Rückgang

bebaute Grundstücke (Kapitel 8)

Kaufzahl: Zuwachs
Geld: Zuwachs
Fläche: Zuwachs



unbebaute Grundstücke (Kapitel 5)

Kaufzahl: stabil
Geld: stabil
Fläche: Rückgang



Wohn-/ Teileigentum (Kapitel 9)

Kaufzahl: stabil
gestiegenes Preisniveau
bei Erstverkäufen



Ackerfläche (Kapitel 6.2)

Kaufzahl: Rückgang
Geld: Rückgang
Fläche: Rückgang



Waldfläche (Kapitel 6.3)

weniger Kauffälle,
gesunkenes Preisniveau



Zwangsversteigerungen

(Kapitel 4.4)
vorwiegend bebaute Grundstücke

Stadtumbau (Kapitel 1.2)

Rückbau von insgesamt
9.556 Wohneinheiten
seit dem Jahr 2002



Gewerbeflächen (Kapitel 5.4)

stabile Kaufzahl bei Rückgang
der Fläche und des Geldumsatzes

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 25. Bericht 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 Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter <https://www.boris-brandenburg.de> einzusehen sind, 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.

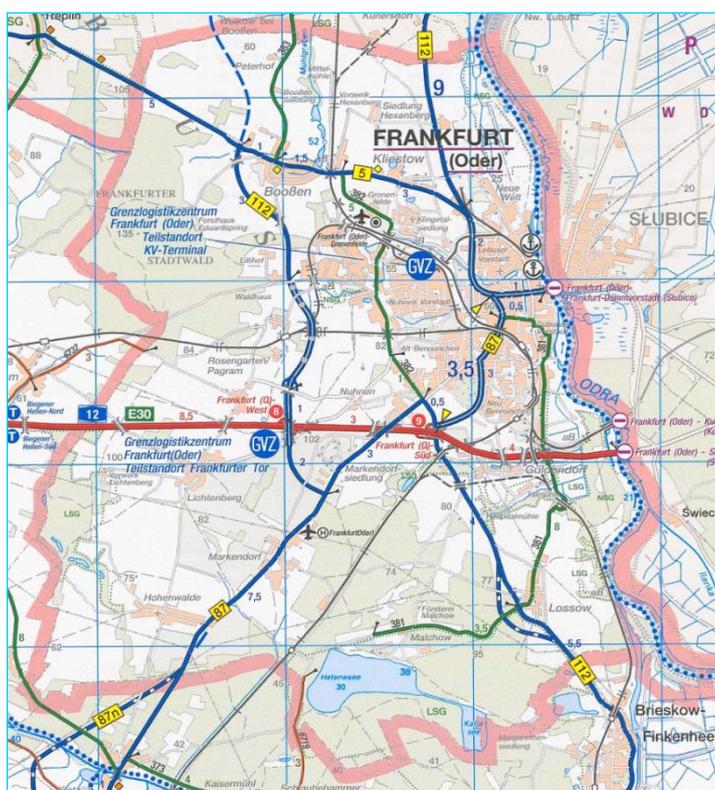
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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.

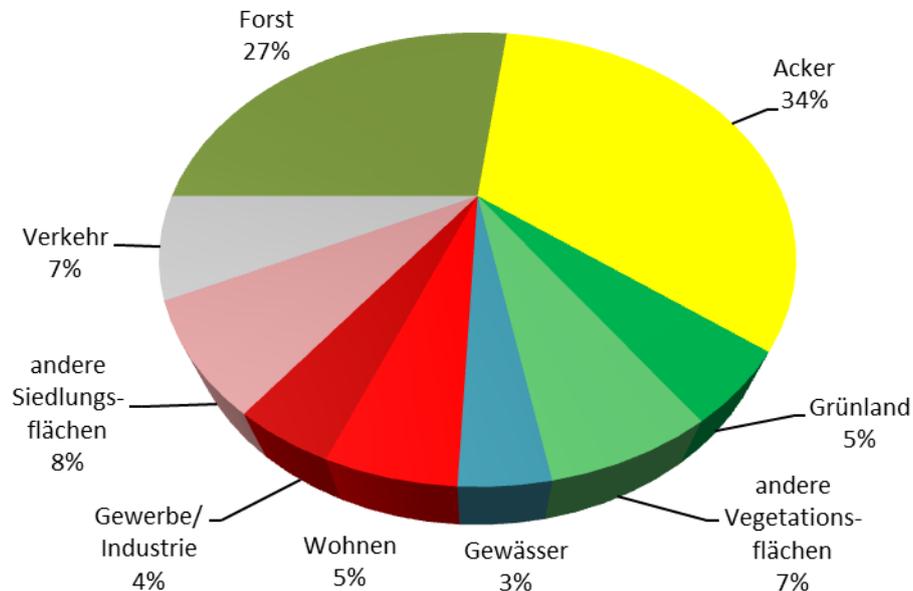
Verkehrsverbindungen

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: 58.377 (Stand 31.12.2015)

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Gebietsfläche): 395

Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Siedlungs- und Verkehrsfläche): 1.629

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.

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.

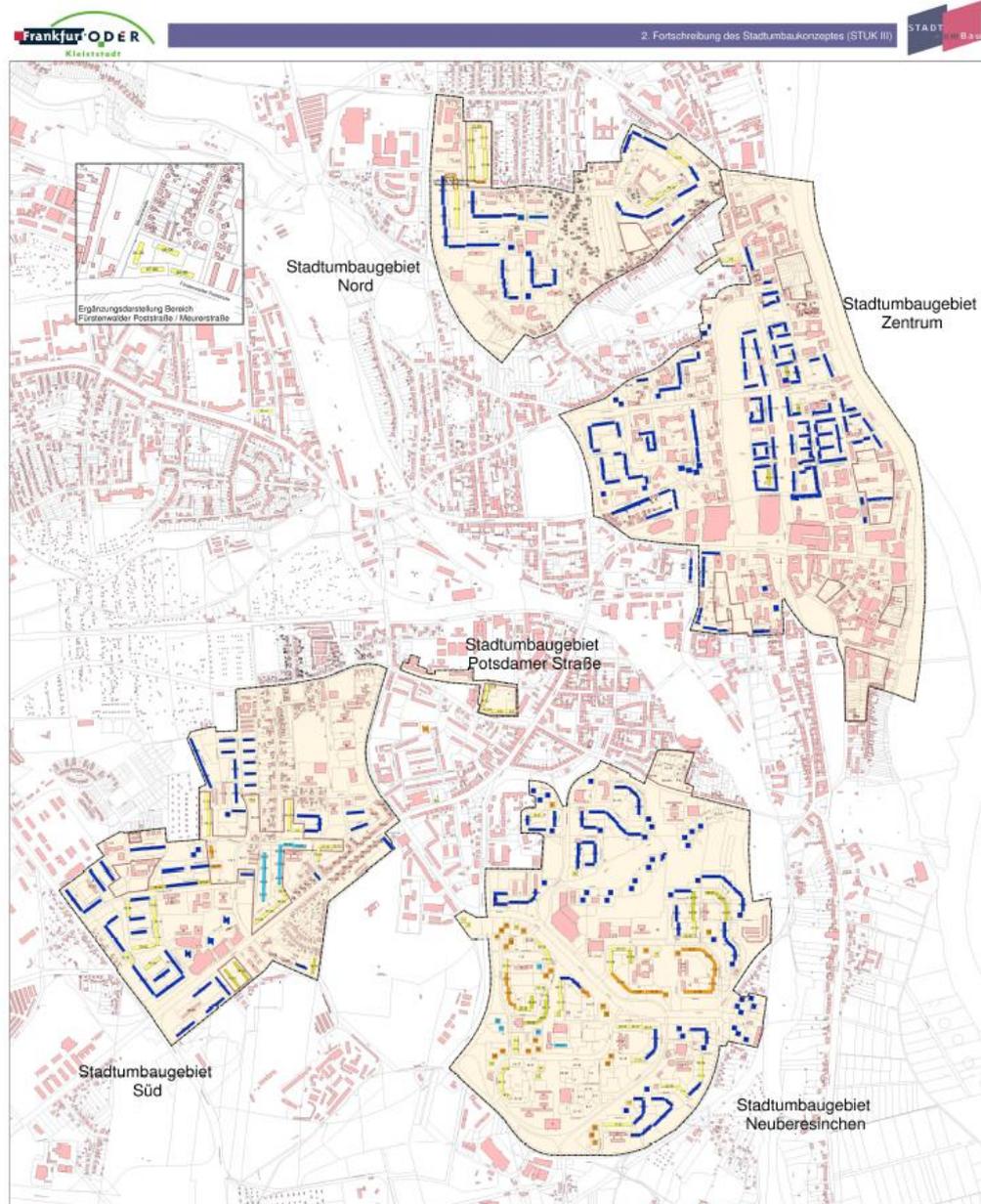
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

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.



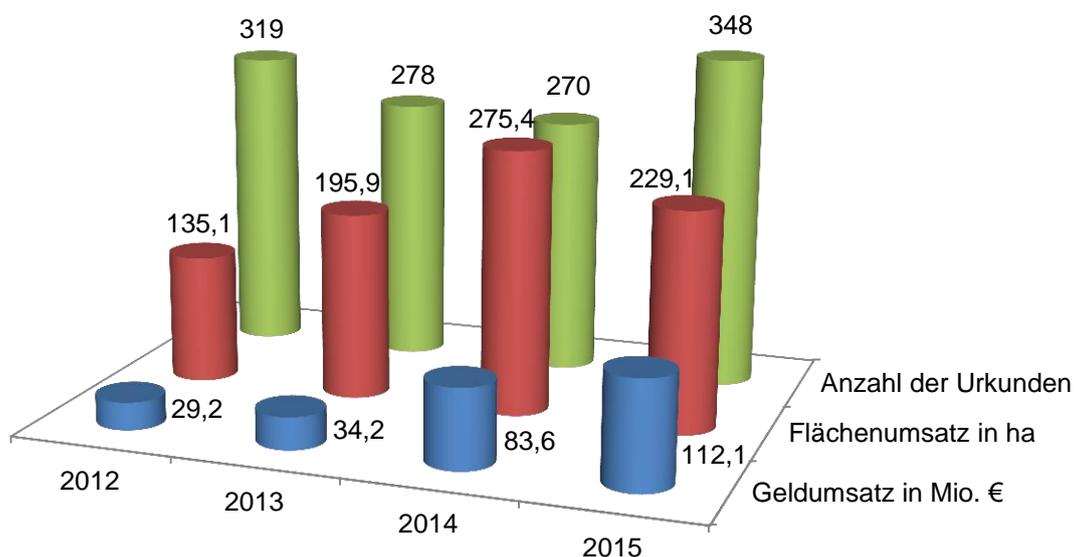
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III)

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. €
2012	319	135,1	29,2
2013	278	195,9	34,2
2014	270	275,4	83,6
2015	348	229,1	112,1



4.1 Vertragsvorgänge

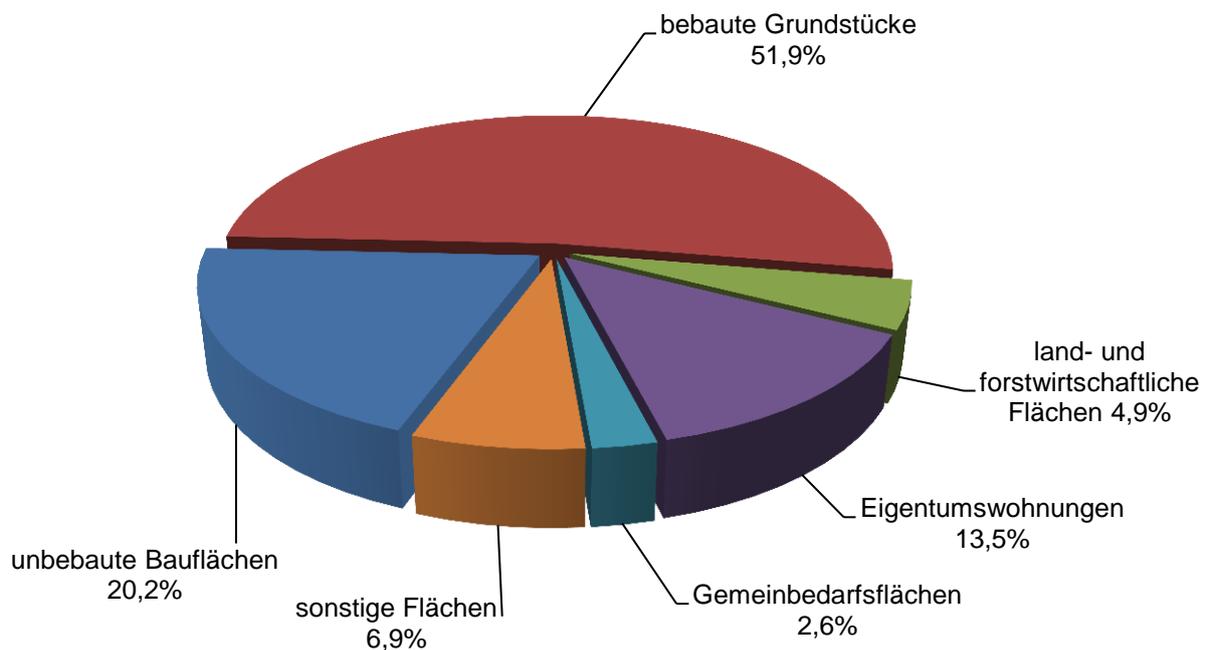
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 375 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 27 dieser Verträge (7 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 348 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

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

zugeordnet und ausgewertet.

Es ergeben sich folgende Anteile:



Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2005 – 2015.

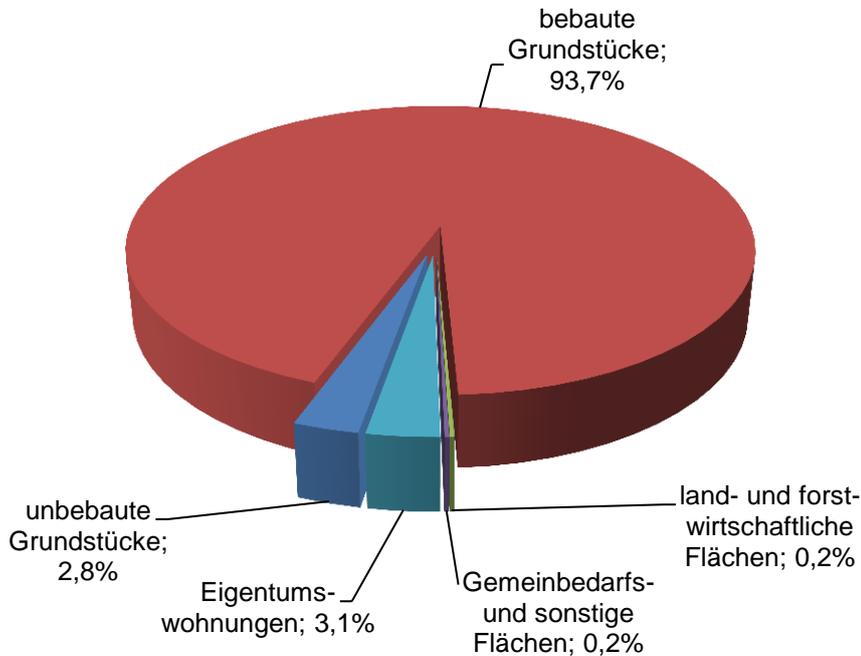
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf / sonstige Flächen
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
2015	348	70	180	47	17	33

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 112,1 Millionen € umgesetzt.
Im Jahr 2014 waren es 83,6 Millionen €.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2012 – 2015 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

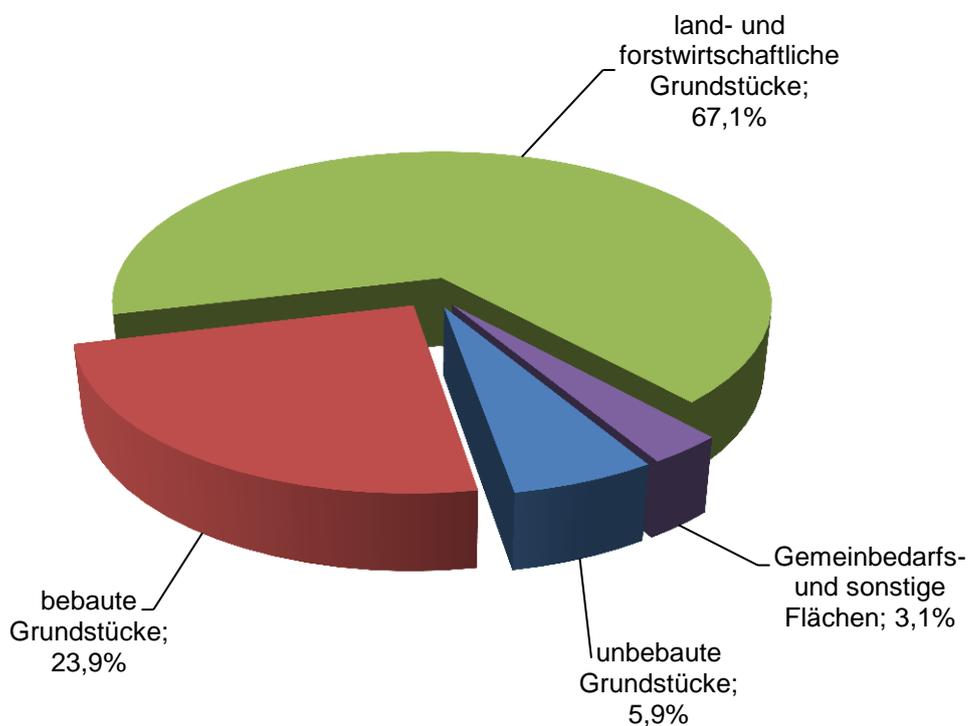
Grundstücksart	Geldumsatz (Mio €)			
	2012	2013	2014	2015
Bebaute Grundstücke	20,4	23,9	74,1	105,1
Unbebaute Grundstücke	3,3	2,3	3,6	3,2
Wohnungs- und Teileigentum	5,0	6,5	4,6	3,5
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,4	1,2	1,1	0,2
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,1	0,3	0,2	0,1
gesamt	29,2	34,2	83,6	112,1

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. 229 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten, veräußert. Das sind rd. 1,5 % der Fläche des Stadtgebietes.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2012 – 2015 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)			
	2012	2013	2014	2015
Bebaute Grundstücke	38,3	45,4	23,3	54,7
Unbebaute Grundstücke	6,9	11,2	42,4	13,6
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	87,5	127,6	206,9	153,7
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	2,5	11,7	2,8	7,1
gesamt	135,2	195,9	275,4	229,1

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	-	-
2015	10 bebaute Grundstücke	54 – 114 %	87 %
	1 Eigentumswohnung	58 %	

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

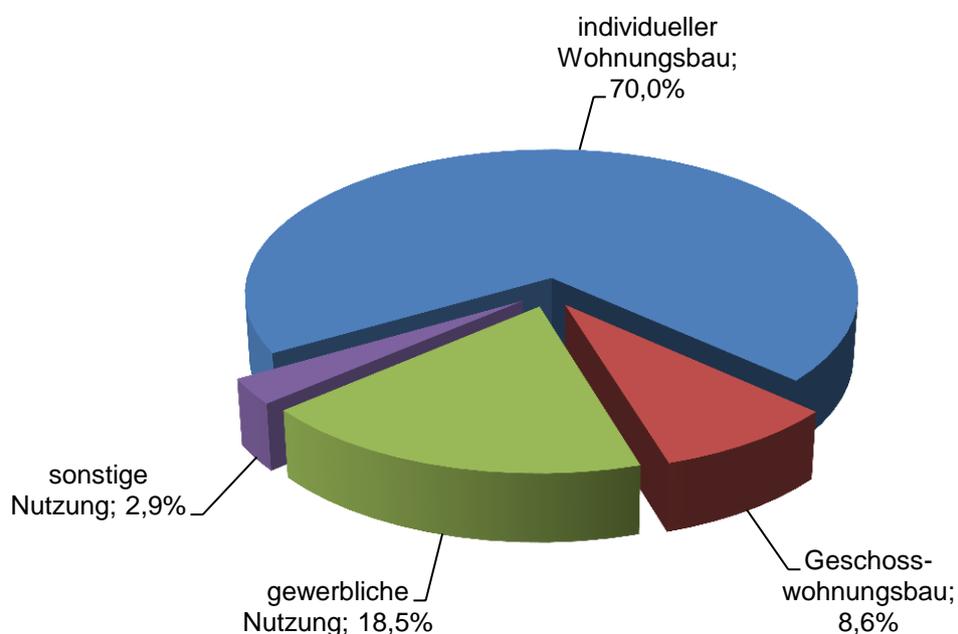
5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	52	11,2 ha	2,3 Mio. €
2014	67	42,4 ha	3,6 Mio €
2015	70	42,4 ha	3,2 Mio €

Selbstständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



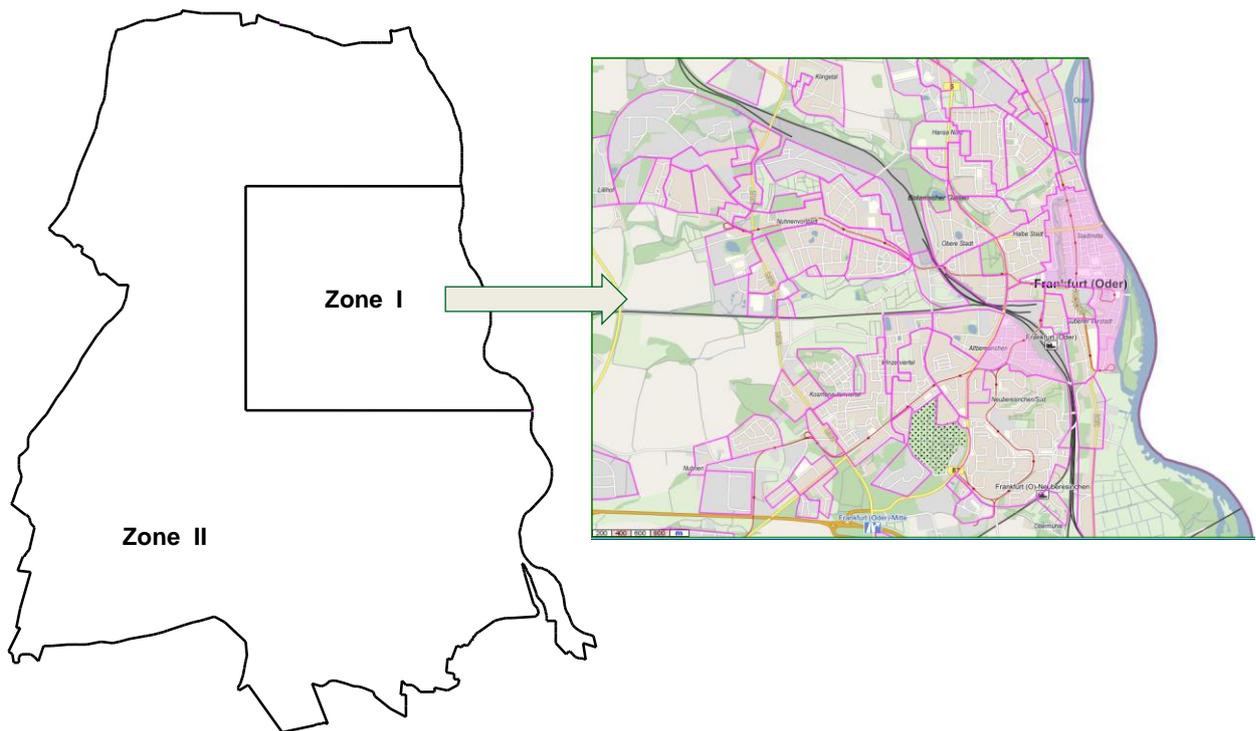
Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge			
	2012	2013	2014	2015
Individueller Wohnungsbau	62	35	46	49
Mehrfamilienhäuser	17	6	6	6
geschäftliche Nutzung	1	1	2	4
gewerbliche Nutzung	3	6	11	9
sonstige Nutzung	0	4	2	2
gesamt	83	52	67	70

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)

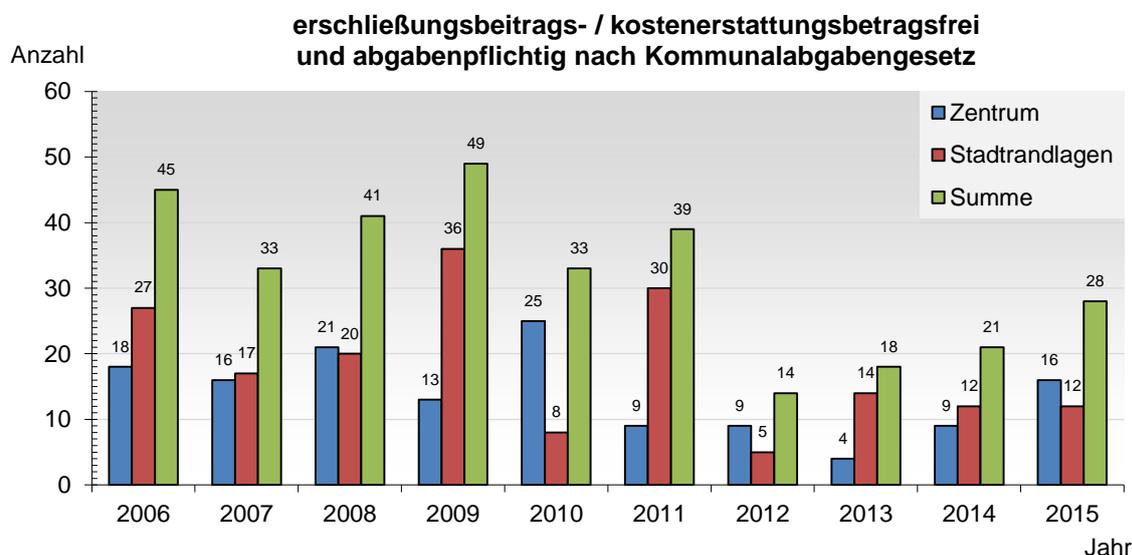
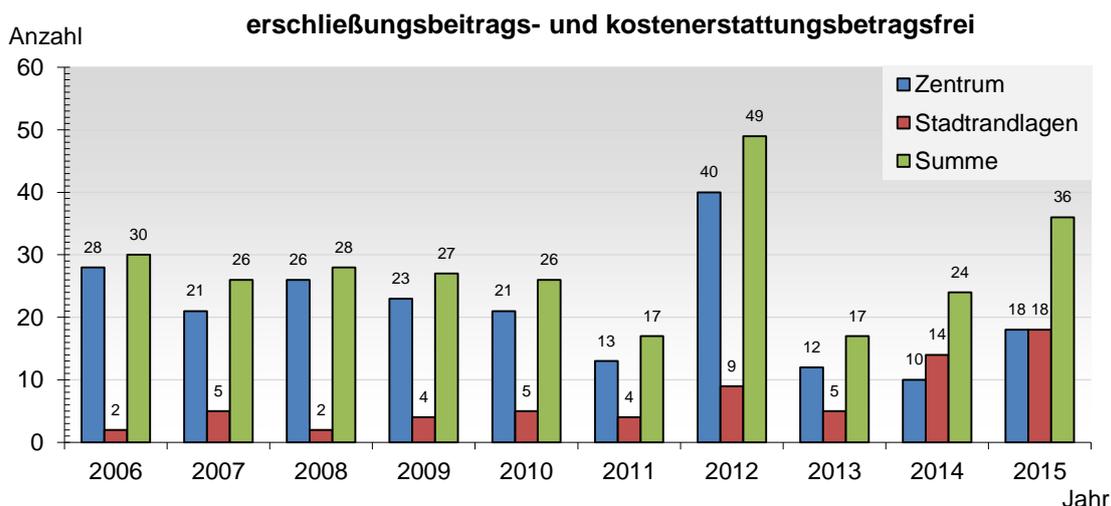


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden in:

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

Der betrachtete Zeitraum ist von 2006 – 2015 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		
	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe	Zentrum	Stadtrandlagen	Summe
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
2015	18	18	36	16	12	28



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.

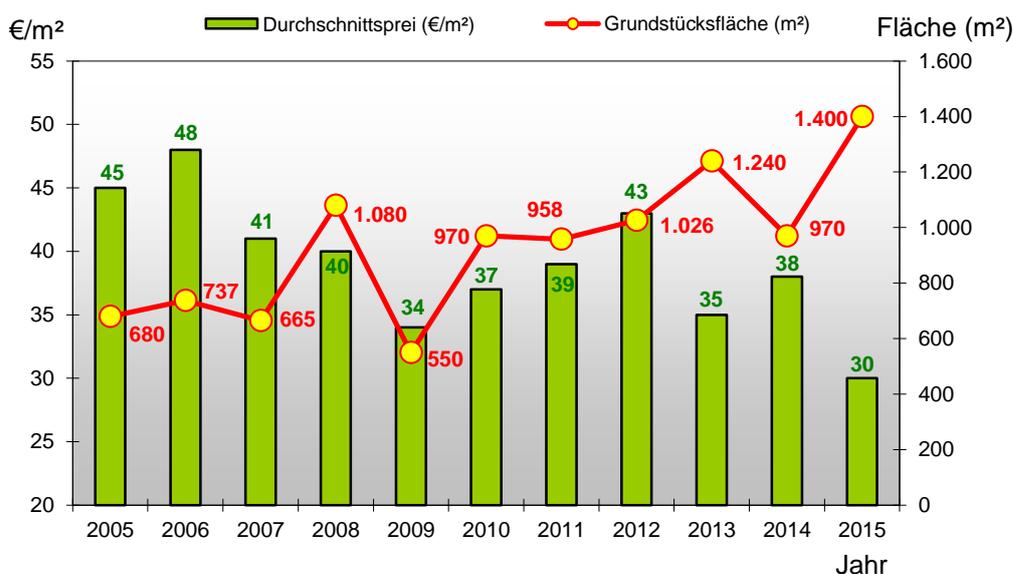
Die Auswertung für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie und selbstständig bebaubare Grundstücke ergab folgende durchschnittliche Parameter:

A ⇒ erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

2015 wurden 3 ortsüblich erschlossene, selbstständig bebaubare Grundstücke veräußert. Sie haben einen geringeren m² - Preis als Grundstücke in den neuen, voll erschlossenen Wohngebieten (siehe untere Grafik).

Es ergaben sich folgende durchschnittliche Parameter:

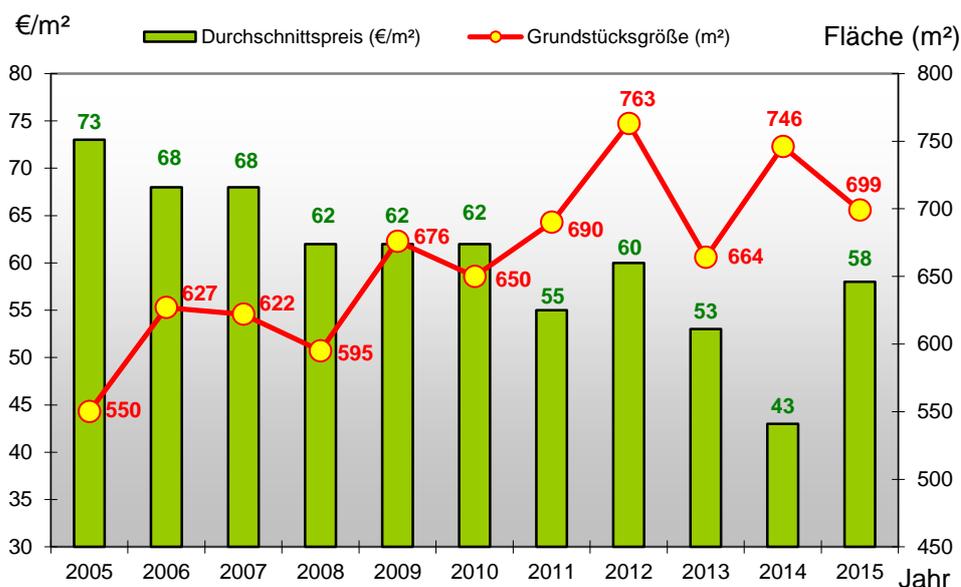
- Grundstücksfläche: 1.400 m²
- m²- Preis: 30 €/m²
- Kaufpreis: 38.000 €



B ⇒ erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

2015 wurden 26 derartige Grundstücke veräußert.
Es ergaben sich folgende durchschnittliche Parameter:

- Grundstücksfläche: 699 m²
- Grundstückspreis: 58 €/m²
- Kaufpreis: 39.700 €



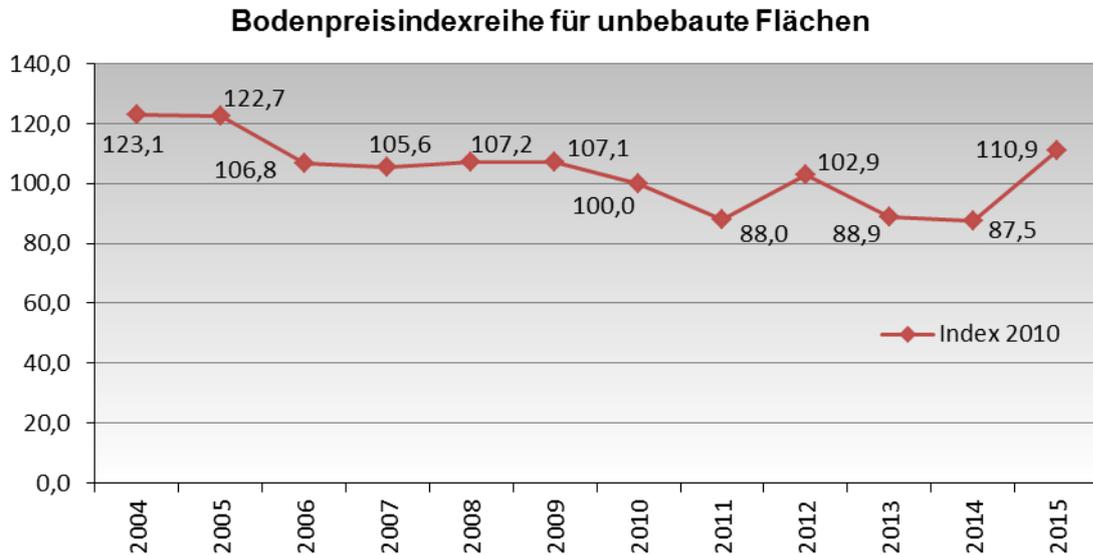
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 sowohl erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei als auch 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 2004 zur Auswertung 349 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Im Folgenden wird die Indexreihe vom Jahr 2004 beginnend dargestellt.

Bezüglich der Grundstücksgröße wurden Flächen zwischen 200 m² und 1.200 m² bei der Auswertung berücksichtigt. Die Kaufpreise lagen zwischen 5.300 € und 83.400 €, die Bodenpreise je m² Grundstücksfläche zwischen 10 € und 88 €.



Jahr	Index 2010	Anzahl Kaufverträge
2004	123,1	41
2005	122,7	61
2006	106,8	38
2007	105,6	35
2008	107,2	17
2009	107,1	22
2010	100,0	35
2011	88,0	23
2012	102,9	37
2013	88,9	15
2014	87,5	15
2015	110,9	10

Im Kapitel 10 ist zusätzlich die Entwicklung des Bodenrichtwertindexes 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
2013	6	0,6 ha	0,4 Mio. €
2014	6	0,9 ha	0,3 Mio. €
2015	6	0,7 ha	0,3 Mio €

2015 wurden sechs Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Davon liegt ein Kauffall im Sanierungsgebiet und bei zwei anderen Kauffällen handelt es sich um Rohbauland. Ein Kauffall ist ein Zukauf. Die Preise der zwei restlichen Kauffälle liegen bei 23,00 €/m² und 41,00 €/m² mit Flächen von 1.838 m² und 1.949 m².

5.4 Bauland für Gewerbe - Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	7	7,5 ha	0,9 Mio. €
2014	13	37,6 ha	2,2 Mio. €
2015	13	6,2 ha	1,1 Mio €

2015 wurden 13 Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Davon sind fünf Kauffälle nicht für die Auswertung geeignet und zwei Kauffälle sind dem Rohbauland zuzuordnen.

Das Preisniveau der restlichen Kauffälle liegt zwischen 0,51 €/m² und 70,00 €/m² mit Flächen zwischen 300 m² und 4.500 m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2015 wurden fünf Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 3,2 ha und der Geldumsatz rd. 87 T€ betrug.

Nach Auswertung von neun Kauffällen des Zeitraums 2011 – 2015 für den individuellen Wohnungsbau 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	–	–	–
3 = Rohbauland	9	2 – 69	30

- 1 = Kauffälle, welche aufgrund ihrer Lage und Struktur eine Bauerwartungshaltung begründen, im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen sind.
- 2 = Kauffälle, welche aufgrund 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 2015 wurden zwei 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 2015 wurden keine Verträge, die das Erbbaurecht betreffen, abgeschlossen.

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 2009 bis 2015 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.

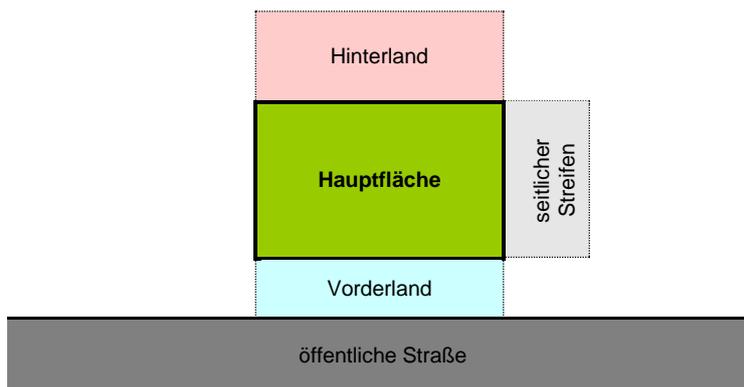
Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m ²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m ²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
131	2	2.460	10	240	2	318	55 %

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 (m²)		Bodenrichtwert (BRW) (€/m²)		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
47	Min	Max	Min	Max	Min	Max	40 %
	4	1.966	12	240	5	118	

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	
60	Min	Max	Min	Max	Min	Max	58 %
	2	1.720	10	185	6	318	

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	Min	Max	Min	Max	Min	Max	68 %
	7	2460	30	160	2	133	

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	24	127,6 ha	1,2 Mio. €
2014	37	206,9 ha	1,0 Mio €
2015	17	153,7 ha	0,2 Mio €

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

Die 17 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 8 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzung
- 6 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 3 Kauffälle für weitere Nutzungen

6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau, Preisentwicklung

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

Kaufpreisspannen 2015

Fläche der Landwirtschaft:		
reine Ackerlandflächen:	4 Kauffälle	0,33 €/m ² bis 0,55 €/m ²
Grünland:	1 Kauffall	0,20 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
Ackerflächen	keine Kauffälle	
Grünland	keine Kauffälle	
Begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)		
Ackerfläche	1 Kauffall	2,00 €/m ²
Sonstiges		
Unland/ Geringstland	2 Kauffälle	0,10 €/m ² ; 0,39 €/m ²
Obstplantage	keine Kauffälle	

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
BRW 31.12.2015	0,53 €/m ² *	0,34 €/m ² *

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

* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Acker- und Grünlandflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 26.01.2016 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtszeitraum wurden 3 Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert.
2 Kauffälle fließen in die Auswertung ein.

Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreisspannen 2015

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	2 Kauffälle	0,23 €/m ² ; 0,33 €/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	
BRW 31.12.2015	0,39 €/m ² *	

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

* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Forstflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 26.01.2016 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum waren keine Kauffälle vorhanden.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2015 wurden 24 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.

Es flossen 21 auswertbare Kauffälle in die folgenden Übersichten ein.

Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2011 – 2015:

▪ hausnahes Gartenland					im Mittel
=> im Stadtgebiet	16 Kauffälle	1,35 €/m ²	bis	22,00 €/m ²	7,10 €/m ²
=> Ortsteile	19 Kauffälle	1,26 €/m ²	bis	11,00 €/m ²	4,83 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	19 Kauffälle	5,00 €/m ²	bis	15,29 €/m ²	9,20 €/m ²
▪ private Wegefläche					
=> im Stadtgebiet	6 Kauffälle	2,22 €/m ²	bis	14,00 €/m ²	5,77 €/m ²
=> neue Wohnanlagen	3 Kauffälle	40,00 €/m ²	bis	101,55 €/m ²	80,86 €/m ²
=> im Sanierungsgebiet	3 Kauffälle	50,00 €/m ²	bis	198,00 €/m ²	99,33 €/m ²
=> im Außenbereich	4 Kauffälle	0,50 €/m ²	bis	1,35 €/m ²	0,81 €/m ²
=> im Erholungsgebiet	2 Kauffälle	0,73 €/m ²	bis	1,47 €/m ²	1,10 €/m ²
▪ Erholungsgrundstücke					
	1 Kauffall	15,05 €/m ²			
▪ Sonstiges					
=> Dauerkleingärten	6 Kauffälle	1,75 €/m ²	bis	11,21 €/m ²	5,02 €/m ²
=> private Grünfläche	8 Kauffälle	0,62 €/m ²	bis	6,36 €/m ²	2,35 €/m ²
=> privater Graben	1 Kauffall	0,05 €/m ²			

Gemeinbedarfsflächen

Es wurden im Berichtszeitraum 9 Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert. Diese wurden bestimmten Grundstücksarten zugeordnet und flossen in folgende Übersicht ein. Kaufpreisspannen der Jahre 2011 - 2015:

=> Straßen/ Rad- u. Gehwege	9 Kauffälle	0,41 €/m ²	bis	3,60 €/m ²
=> Bahntrasse und Bahnnebenflächen	11 Kauffälle	0,19 €/m ²	bis	13,41 €/m ²
=> öffentliche Grünflächen	2 Kauffälle	0,83 €/m ²	und	5,00 €/m ²
=> Graben	1 Kauffall	0,43 €/m ²		
=> Ver- / Entsorgung	1 Kauffall	25,00 €/m ²		
=> Baugrundstück Gemeinbedarf	2 Kauffälle	15,23 €/m ²	und	55,00 €/m ²

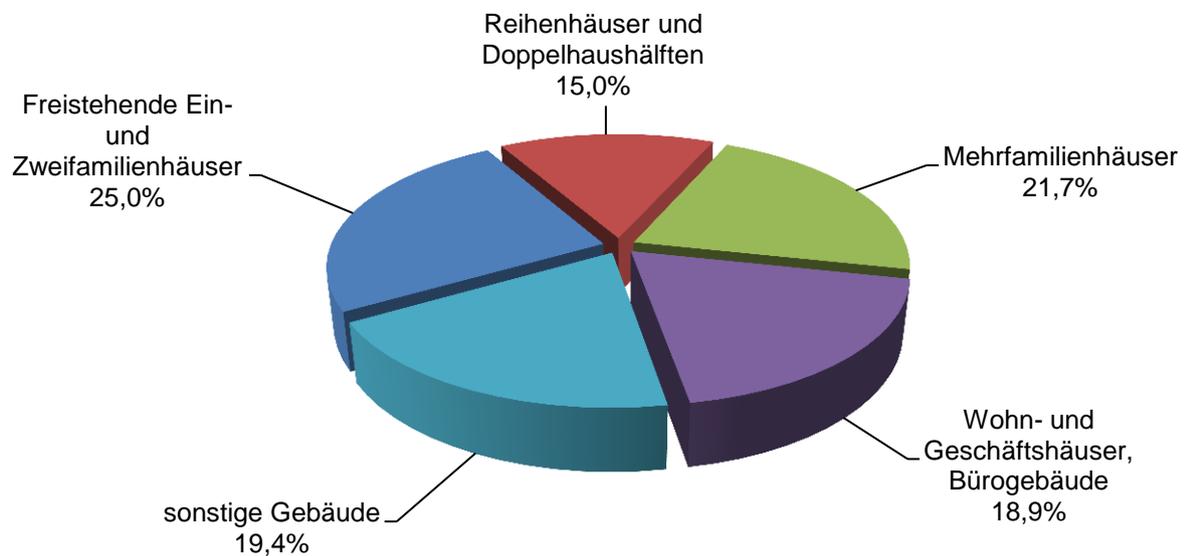
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	112	43,5 ha	22,0 Mio. €
2014	96	23,3 ha	74,1 Mio €
2015	181	54,7 ha	105,1 Mio €

Die bebauten Grundstücke sind wie folgt den einzelnen Gebäudearten zugeordnet:

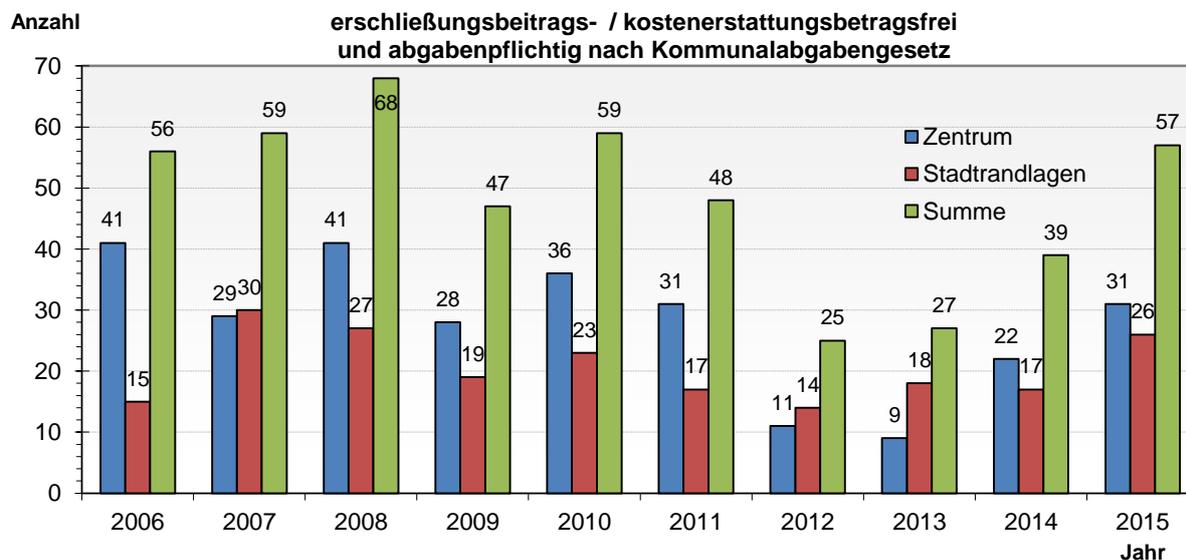
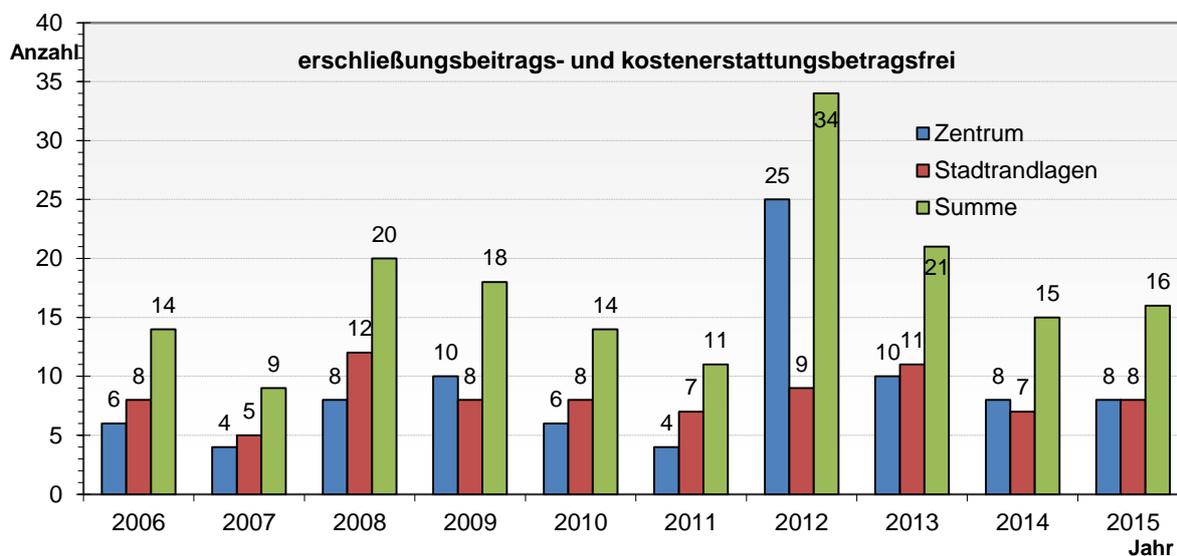


Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten

Gebäudeart	Erwerbsvorgänge			
	2012	2013	2014	2015
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	32	29	33	45
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	27	19	21	27
Mehrfamilienhäuser	12	18	12	39
Geschäftshäuser und Bürogebäude	20	17	18	34
sonstige Gebäude	29	29	12	35
gesamt	120	112	96	181

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) 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	Stadttrandlagen	Summe	Zentrum	Stadttrandlagen	Summe
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
2015	8	8	16	31	26	57

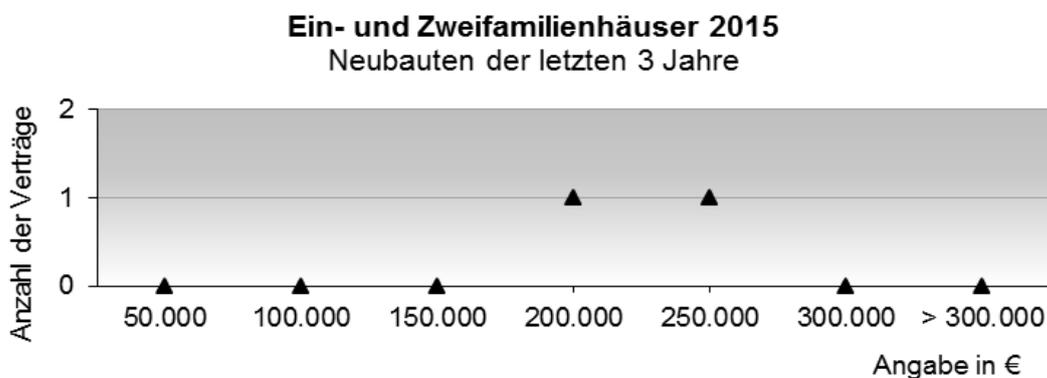
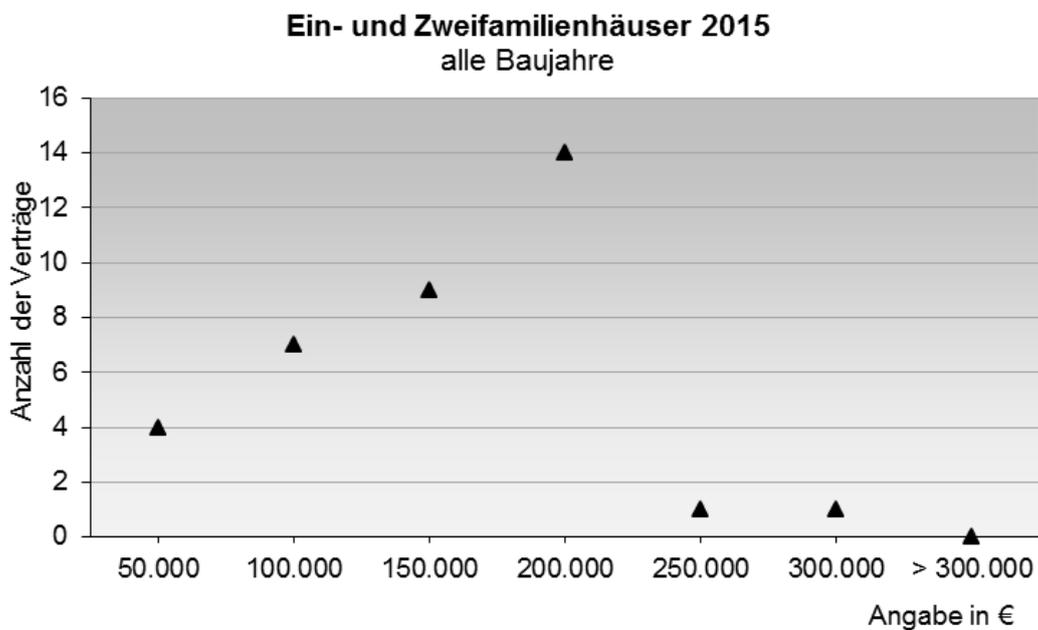


8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

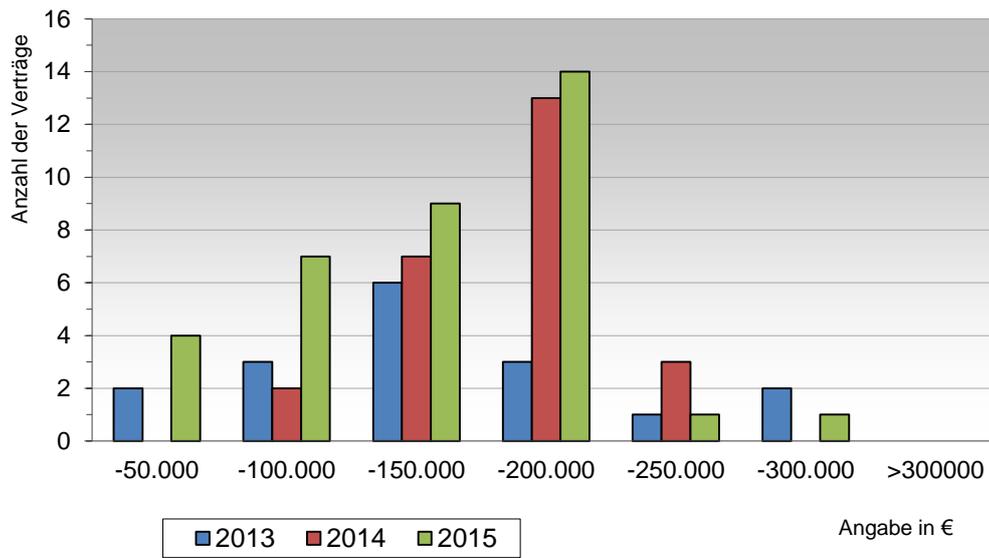
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	29	10,3 ha	3,8 Mio. €
2014	33	4,3 ha	4,6 Mio. €
2015	45	5,4 ha	5,7 Mio. €

Die Verteilung der 36 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. 9 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Die nachfolgenden Wohnflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichsrichtlinie (VW-RL 20.03.2014).

Sie geben eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Baujahresklassen. Die Streuung der m²-Preise ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen und der Größe der Objekte. Bei den Wohnflächenpreisen einschließlich Bodenwertanteile sind zu dem noch deren Lageunterschiede enthalten.

Der Mittelwert des Wohnflächenpreises ergibt sich ausschließlich aus den veräußerten Objekten und ist nicht zwingend mit einem mittleren Modernisierungsgrad gleich zu setzen. Eine Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erfolgte nicht, dieser reicht unter Umständen von unsaniert bis vollsaniert innerhalb der Baujahresklasse.

Nach Auswertung von 67 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2011 – 2015 ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise **mit Bodenwertanteil**.

Die 67 Kauffälle teilen sich wie folgt auf:

EFH 64 KF mit WF von 62 m² bis 240 m²

ZFH 3 KF mit WF von 135 m² bis 202 m²

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Wohnflächenpreis in Euro/m ² einschließlich Bodenwertanteil
bis 1948	ohne Keller, 6 Kauffälle	1.266	129	100.056	815
	mit Keller, 13 Kauffälle	1.283	125	132.654	1.062
1949 bis 1990	ohne Keller, 3 Kauffälle	1.433	124	120.883	746
	mit Keller, 17 Kauffälle	814	124	116.827	955
1991 bis 2011	ohne Keller, 18 Kauffälle	776	125	167.833	1.363
	mit Keller, 8 Kauffälle	1.201	160	218.825	1.354
2012 bis 2015	ohne Keller, 2 Kauffälle	609	120	195.135	1.689
	mit Keller, 0 Kauffälle	-	-	-	-

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 (BANZ 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

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

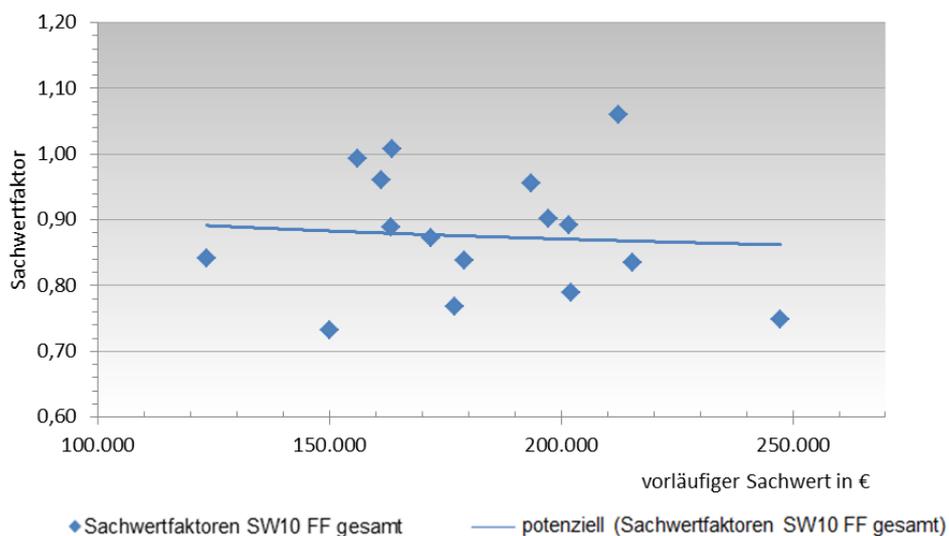
³ Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13-584-85

<p>Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:</p>	<p>Pauschaler Ansatz von 4 % des Gebäudewertes für typische Außenanlagen:</p> <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 • 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>
<p>Wertansatz für Nebengebäude:</p>	<p>erste Garage (Carport, Nebengebäude) wertneutral</p>
<p>Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile</p>	<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 Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
<p>Bodenwert:</p>	<p>mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt</p>
<p>Grundstücksfläche:</p>	<p>marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße</p>

Ermittlungsgrundlage für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Wohngrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z. B. bei Wassergrundstücken, Stadtvillen oder Außenbereichslagen.

Beschreibung der Stichprobe	
	EFH/ZFH
Anzahl der Kauffälle:	16
Zeitraum der Stichprobe:	2014 – 2015
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	27 – 75 €/m ²
Grundstücksgröße:	401 – 3.061 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y=1,5732x^{-0,048}$

Sachwertfaktoren SW10 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW10 EFH & ZFH
100.000	-
125.000	0,90
150.000	0,89
175.000	0,88
200.000	0,88
225.000	0,87
250.000	0,87

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 2013 - 2015 ermittelt. Dazu wurden die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit Datenmaterial des Liegenschaftskatasters abgeglichen.

Ermittlungsgrundlage für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Wohngrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z. B. bei Wassergrundstücken, Stadtvillen oder Außenbereichslagen.

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

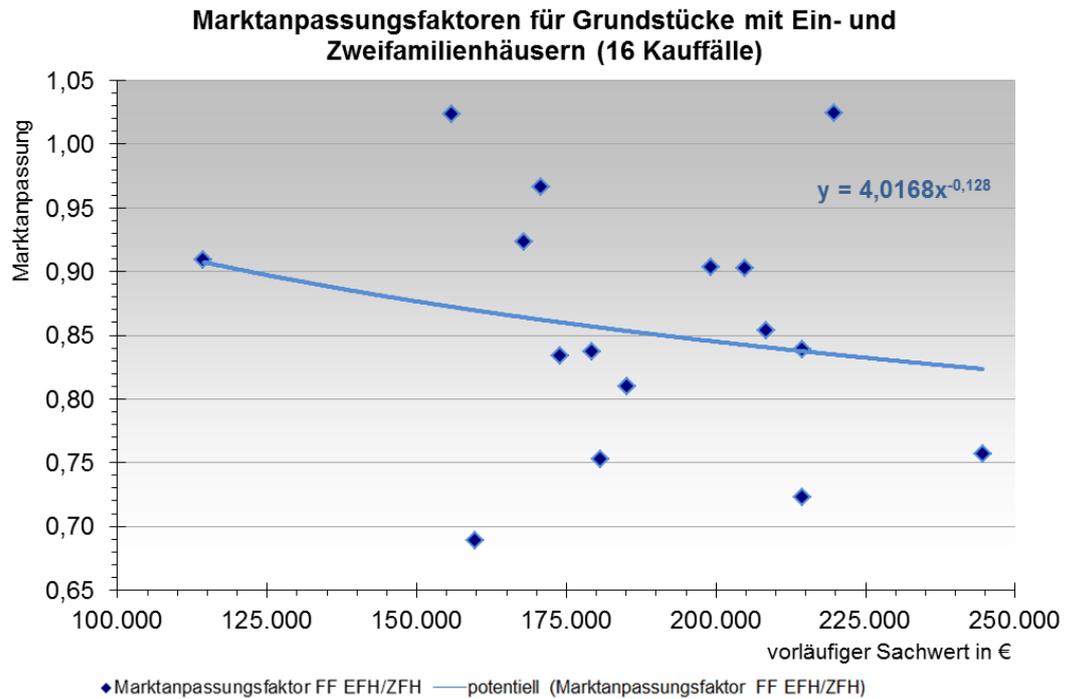
Bodenwertermittlung

- 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	3 Kauffälle	
	Spanne KP/SW von 69 % bis 91 %		0,77
	1946 bis 1989	3 Kauffälle	
	KP/SW von 75 % bis 102 %		0,87
	ab 1990	10 Kauffälle	
	Spanne KP/SW von 76 % bis 102 %		0,88



Auswertungen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften siehe Punkt 8.3.2

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

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 % = $p_1 \times 100$

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>
Auswertzeitraum:	2013 – 2015
Kaufpreisanzahl:	14 Ein- und Zweifamilienhäuser 20 Doppelhaushälften, Reihenmittel- bzw. Reihenendhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (14 Kauffälle), freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, haben Wohnflächen von 100 – 153 m². Die Objekte sind vorwiegend eigengenutzt. Die Auswertung ergab für den **Liegenschaftszinssatz** eine Spanne von 2,6 - 4,4 %, durchschnittlich **3,3 %** in Frankfurt (Oder).

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

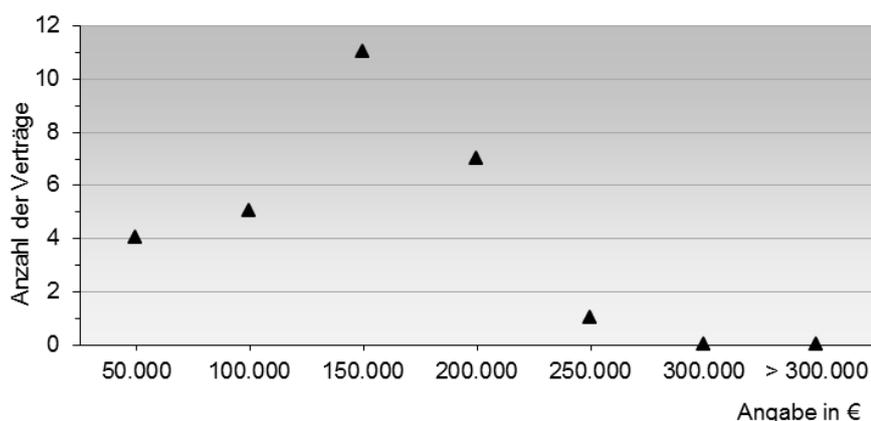
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	19	1,5 ha	2,2 Mio. €
2014	21	1,3 ha	2,0 Mio. €
2015	28	2,0 ha	3,2 Mio. €

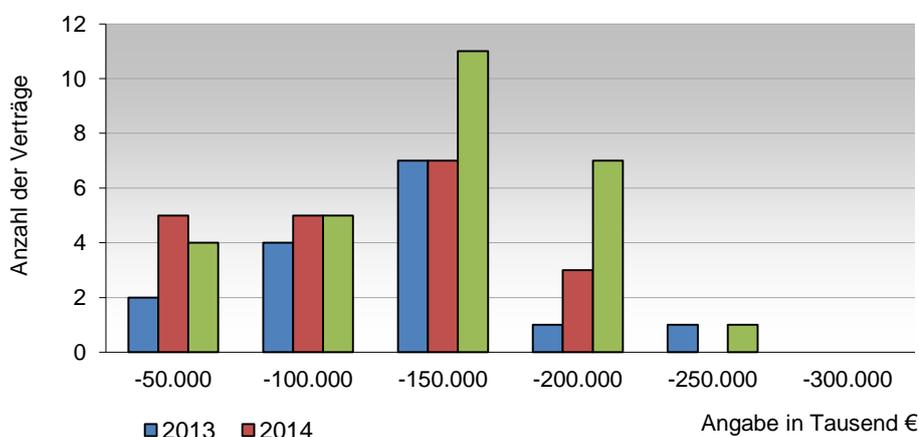
Die Verteilung der 28 Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2015
alle Baujahre



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Die nachfolgenden Wohnflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 20.03.2014).

Sie geben eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Baujahresklassen. Die Streuung der m²-Preise ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen und der Größe der Objekte. Bei den Wohnflächenpreisen einschließlich Bodenwertanteile sind zu dem noch deren Lageunterschiede enthalten.

Der Mittelwert des Wohnflächenpreises ergibt sich ausschließlich aus den veräußerten Objekten und ist nicht zwingend mit einem mittleren Modernisierungsgrad gleich zu setzen. Eine Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erfolgte nicht, dieser reicht unter Umständen von unsaniert bis vollsanziert innerhalb der Baujahresklasse.

Nach Auswertung von 93 Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre 2011 - 2015 ergeben sich folgende durchschnittlichen **Wohnflächenpreise mit Bodenwertanteil**.

Die 93 Kauffälle teilen sich wie folgt auf:

DHH 53 KF mit WF von 74 m² bis 205 m²

RH 40 KF mit WF von 68 m² bis 170 m²

Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Wohnflächenpreis in Euro/m ² einschließlich Bodenwertanteil
bis 1945	ohne Keller, 13 Kauffälle	588	85	88.354	997
	mit Keller, 46 Kauffälle	491	105	105.659	999
1946 bis 1990	ohne Keller, 1 Kauffall	358	110	130.000	1.109
	mit Keller, 1 Kauffall	418	129	131.000	1.016
1991 bis 2010	ohne Keller, 20 Kauffälle	312	117	137.056	1.182
	mit Keller, 12 Kauffälle	447	120	163.719	1.318
2011 bis 2014	ohne Keller, 0 Kauffälle	-	-	-	-
	mit Keller, 0 Kauffälle	-	-	-	-

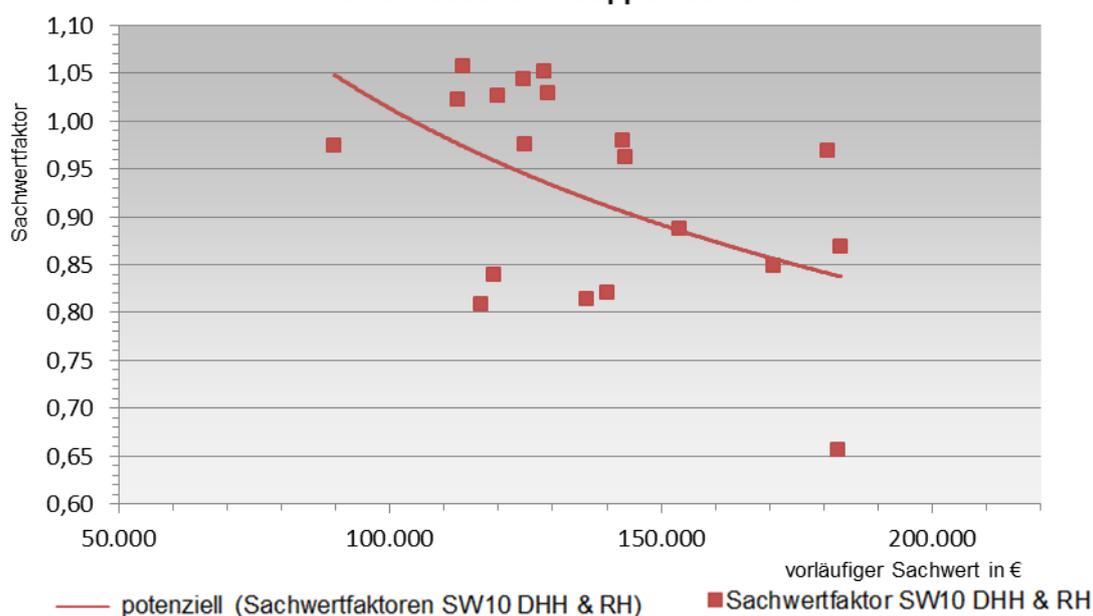
8.3.2 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren SW10

Modell: siehe 8.2.2

Beschreibung der Stichprobe	
	DHH/RH
Anzahl der Kauffälle:	19
Zeitraum der Stichprobe:	2014 – 2015
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	35 – 80 €/m ²
Grundstücksgröße:	211 – 1.238 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y=37,891x^{-0,315}$

Sachwertfaktoren SW10 für Grundstücke mit
Reihenhäuser und Doppelhaushälften



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW10 DHH & RH
100.000	1,01
125.000	0,94
150.000	0,89
175.000	0,85
200.000	0,81
225.000	-
250.000	-

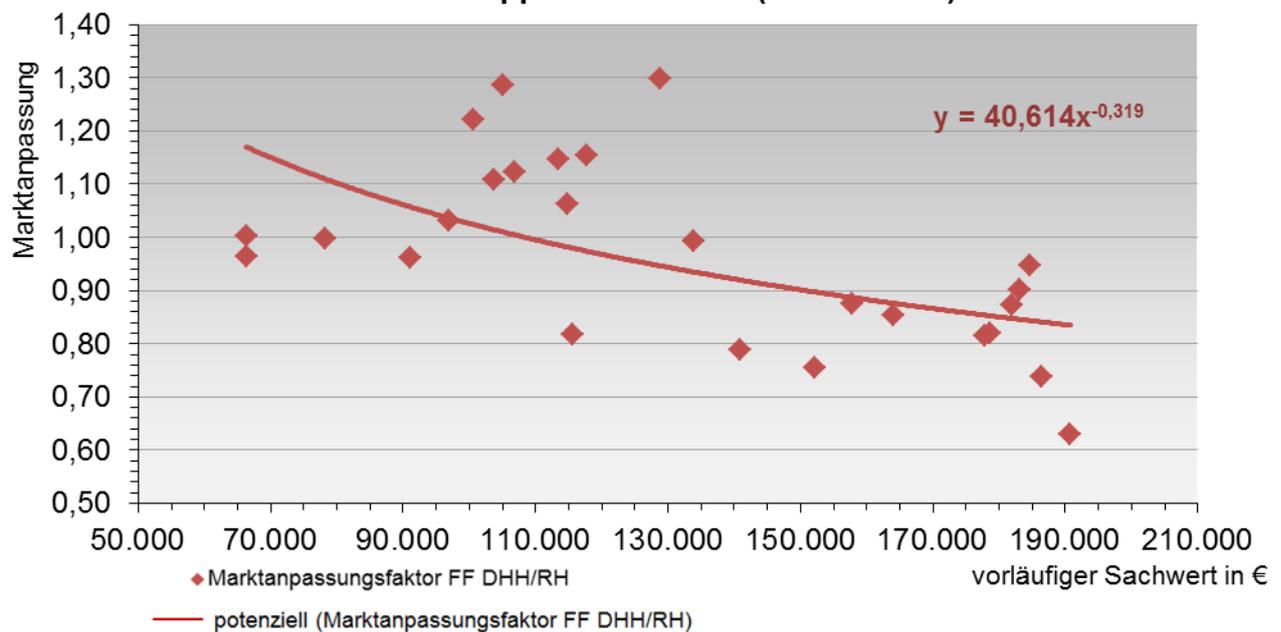
Marktanpassungsfaktoren NHK 2000

Modell: siehe 8.2.2

Auswertezeitraum 2013-2015

Haustyp	Baujahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Marktanpassungs-faktor
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	bis 1945	14 Kauffälle	
	Spanne KP/SW von 82 bis 130 %		1,08
	1946 bis 1989	1 Kauffall	
			1,06
	ab 1990	11 Kauffälle	
Spanne KP/SW von 63 bis 95 %			0,82

Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäuser und Doppelhaushälften (26 Kauffälle)



8.3.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Die 20 untersuchten Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften des Zeitraumes 2013 – 2015 haben Wohnflächen von 85 – 150 m². Die Objekte sind vorwiegend eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 2,3 – 5,0 %.

mittlerer Zinssatz = **3,4 %**

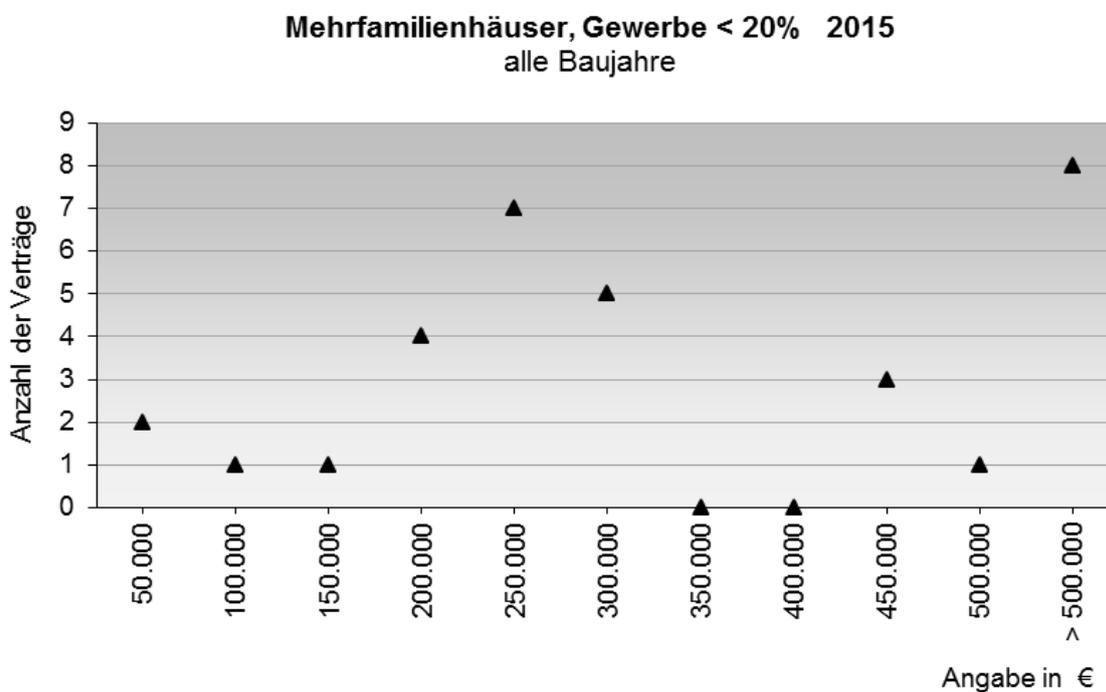
Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 8.2.4

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	17	1,8 ha	4,2 Mio. €
2014	12	1,8 ha	4,7 Mio. €
2015	39	4,1 ha	17,8 Mio. €

Die Verteilung der 32 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Sieben Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Mehrfamilienhäuser, Gewerbe < 20 % 2015
Neubauten der letzten 3 Jahre

Es lag ein Kauffall im Preissegment bis 450.000 € vor.

Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Die nachfolgenden Wohnflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 20.03.2014).

Sie geben eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Baujahresklassen. Die Streuung der m²-Preise ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen und der Größe der Objekte. Bei den Wohnflächenpreisen einschließlich Bodenwertanteile sind zu dem noch deren Lageunterschiede enthalten.

Der Mittelwert des Wohnflächenpreises ergibt sich ausschließlich aus den veräußerten Objekten und ist nicht zwingend mit einem mittleren Modernisierungsgrad gleich zu setzen. Eine Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erfolgte nicht, dieser reicht unter Umständen von unsaniert bis vollsanziert innerhalb der Baujahresklasse.

Nach Auswertung von 60 Kauffällen des Zeitraumes 2011 – 2015 ergeben sich folgende **Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser:**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² (mit Bodenwertanteil)		Gesamtkaufpreis in €	
				Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
bis 1948	52	1.058	845	102 - 888	460	50.000 - 2.678.515	401.780
1949 bis 1990	7	3.206	2.173	169 - 480	299	206.692 - 1.301.000	573.576
1991 bis 2011	0						
2012 bis 2015	1	357	298		1.426		425.000

davon mit ausgewiesenem Bodenwert

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² (ohne Bodenwertanteil)		Gesamtkaufpreis in €	
				Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
bis 1948	31	886	782	61 - 839	427	59.729 - 1.200.000	396.646
1949 bis 1990	5	3.517	2.387	126 - 324	224	240.000 - 1.301.000	643.668
1991 bis 2011	0						
2012 bis 2015	1	357	298		1.352		425.000

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 8.2.4

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen im Stadtgebiet einer großen Spreizung. Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2012 - 2015 untersucht. Es konnten 19 Kauffälle ausgewertet werden.

Als Spanne ergeben sich Werte von 4,3 % bis 9,8 % bei einem Mittel von **6,4 %**.

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.

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2012-2015 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		min.	max.	
Rohertragsfaktor	19	5,5	13,6	10,0

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

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis	4,6 %	58,5 %	17,1 %
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	233 €/m ²	879 €/m ²	549 €/m ²

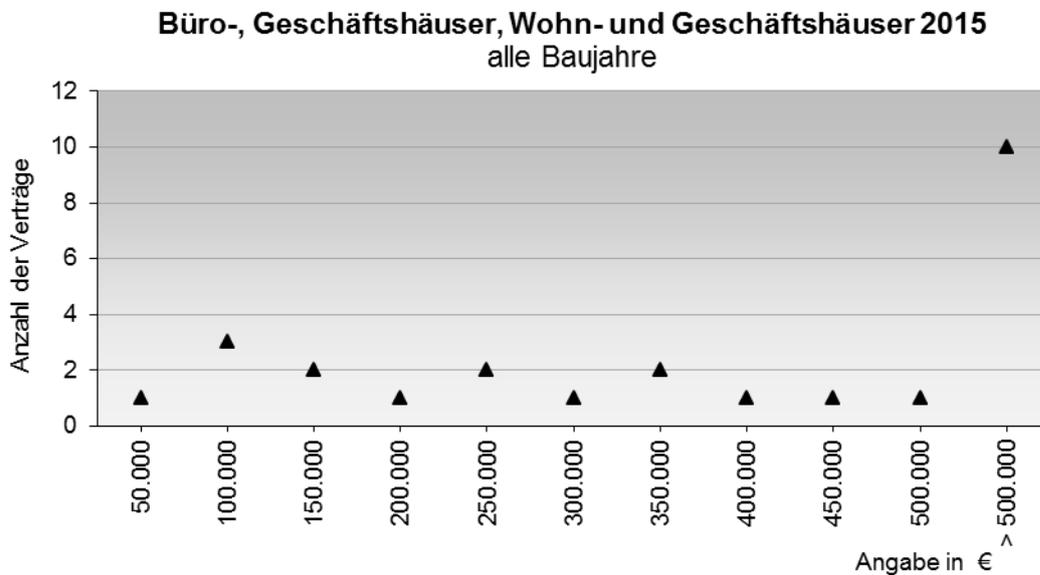
8.4.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

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

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2013	18	5,8 ha	9,3 Mio. €
2014	18	11,1 ha	61,2 Mio. €
2015	34	11,6 ha	70,7 Mio. €

Die Verteilung der 25 Veräußerungen von Grundstücken mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Neun Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

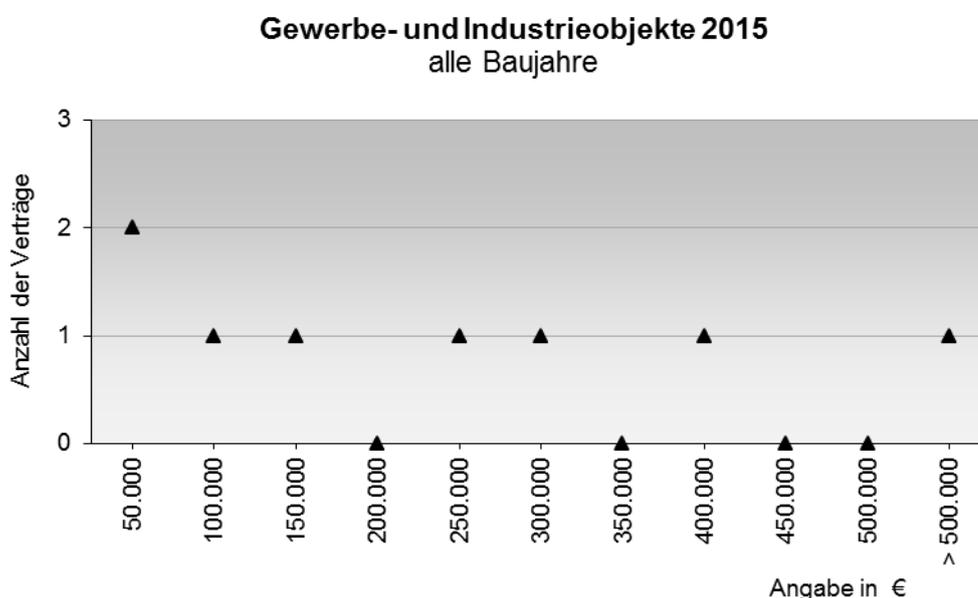


Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte – Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	5	3,7 ha	1,4 Mio. €
2015	8	18,8 ha	1,8 Mio. €

Die Verteilung der 8 Veräußerungen von Grundstücken mit Gewerbe- und Industrieobjekten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	6	0,8 ha	0,14 Mio. €
2015	27	12,8 ha	5,9 Mio. €

Hierbei handelt es sich um Bungalows, Hotels und Garagen.

9. Wohnungs- und Teileigentum – 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
2013	53	6,2 Mio. €
2014	38	4,59 Mio. €
2015	31	3,3 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.

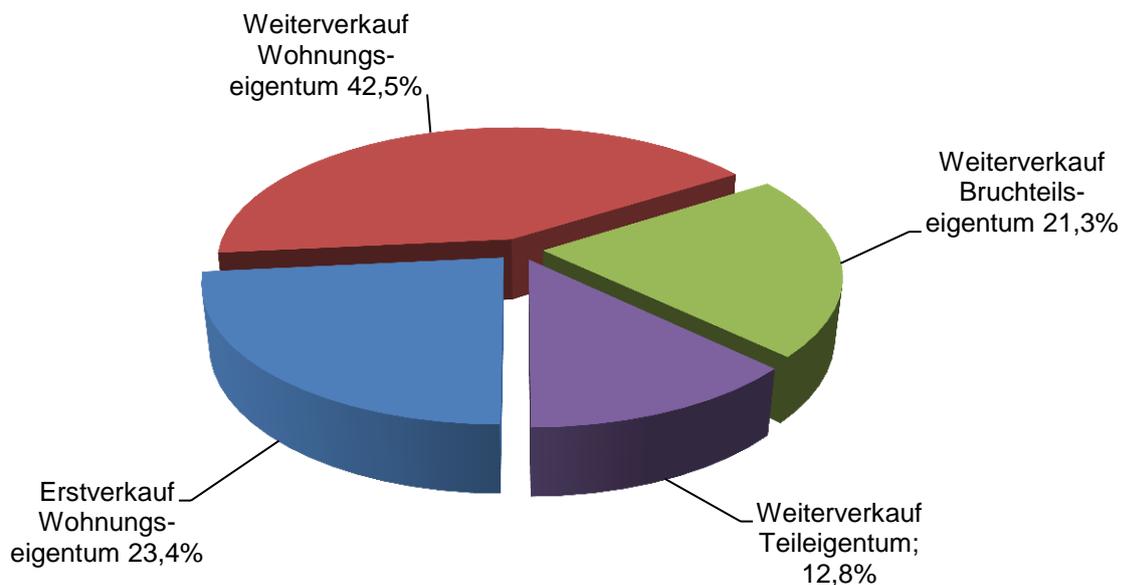
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2013	12	0,2 Mio. €
2014	2	0,02 Mio. €
2015	6	0,2 Mio. €

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 Bruchteileigentum mit einem Nutzungsrecht für eine bestimmte Wohneinheit, nicht Bruchteileigentum z.B. bei Ehepaaren. Im Gegensatz zum Wohnungs-/Teileigentum gibt es beim Bruchteileigentum kein eigenes Grundbuchblatt.

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2014	9	0,01 Mio. €
2015	10	0,02 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2015 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



Wohnflächenpreise in den Objektgruppierungen

Die nachfolgenden Wohnflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL v. 20.03.2014). Sie geben allenfalls eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Gruppierungen. Die Streuung der m²-Preise ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen, der Größe der Objekte und deren Lageunterschiede innerhalb des Stadtgebietes.

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	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
	2015	4	1.955	2	1.666	2
sanierter Altbau	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			
2015	3	730 – 1.550				
unsanierter Altbau	2015	4	265 – 402			

Zu den Wohnungen werden meist Stellplätzen in Tiefgaragen oder Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrechte mitveräußert.

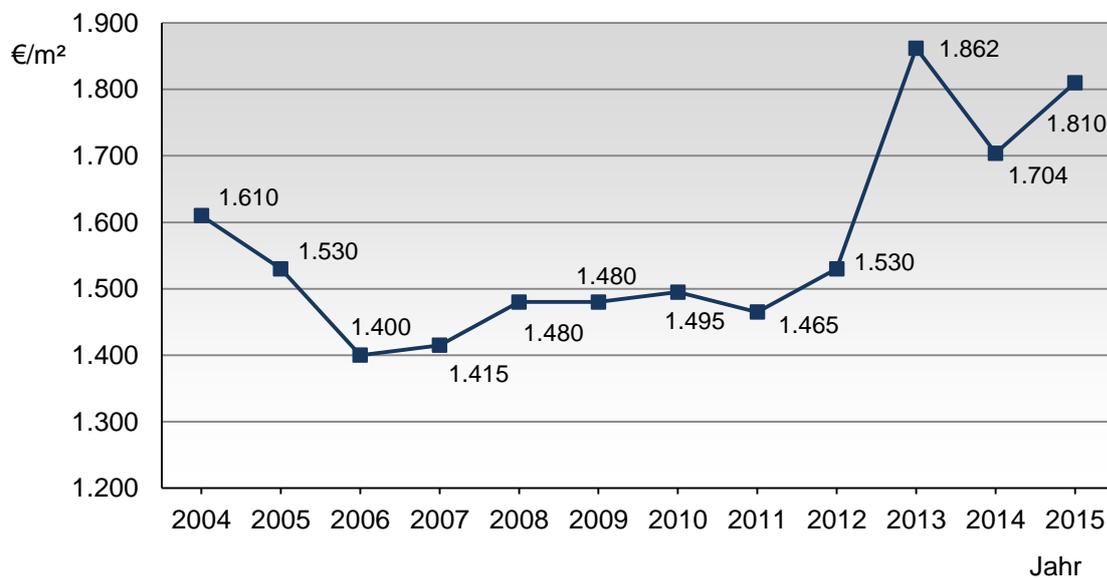
Das Preisniveau 2015 beträgt für

- **Stellplätze 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)
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
2015	4	1.810



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
	2015	4	584 – 1.230	68 – 126
sanierter Plattenbau	2010	2	570 – 930	58 – 59
	2011	3	405 – 880	58 – 59
	2012	2	705 – 915	57 – 58
	2013	–	–	
	2014	–	–	
	2015	–	–	
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
		2015	6	730 – 1.753
Umwandlung zu ETW	2013	4	963 – 1.117	100 – 135
	2014	1	1064	110
	2015	–	–	–

Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden eine Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum registriert.

Bruchteileigentum

Im Geschäftsjahr 2015 konnten 10 Weiterverkäufe von Bruchteilseigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Garage	2014	8	400 – 4.000
	2015	10	400 – 4.200

Teileigentum

Im Geschäftsjahr 2015 konnten fünf Weiterverkäufe von Teileigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Büro/Praxis	2014	1	24.000
	2015	4	4.300 – 82.000
Stellplatz	2014	1	3.500
	2015	1	5.000

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 Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ (www.boris-brandenburg.de) zur entgeltfreien Ansicht veröffentlicht. 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

Digitale Bodenrichtwertdaten und webbasierte Geodienste in Form von Web Map Services (WMS) können beim Kundenservice der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) käuflich erworben werden. Für registrierte Nutzer von BORIS Land Brandenburg ist ein Abruf der Bodenrichtwertinformationen ab dem Stichtag 01.01.2010 als PDF-Ausdruck möglich (<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 <https://www.boris-brandenburg.de> abrufbar.

Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2006 bis 31.12.2015

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Bodenrichtwert in einer Bodenrichtwertzone, in zwei Bodenrichtwertzonen erhöhte sich der Bodenrichtwert.

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.

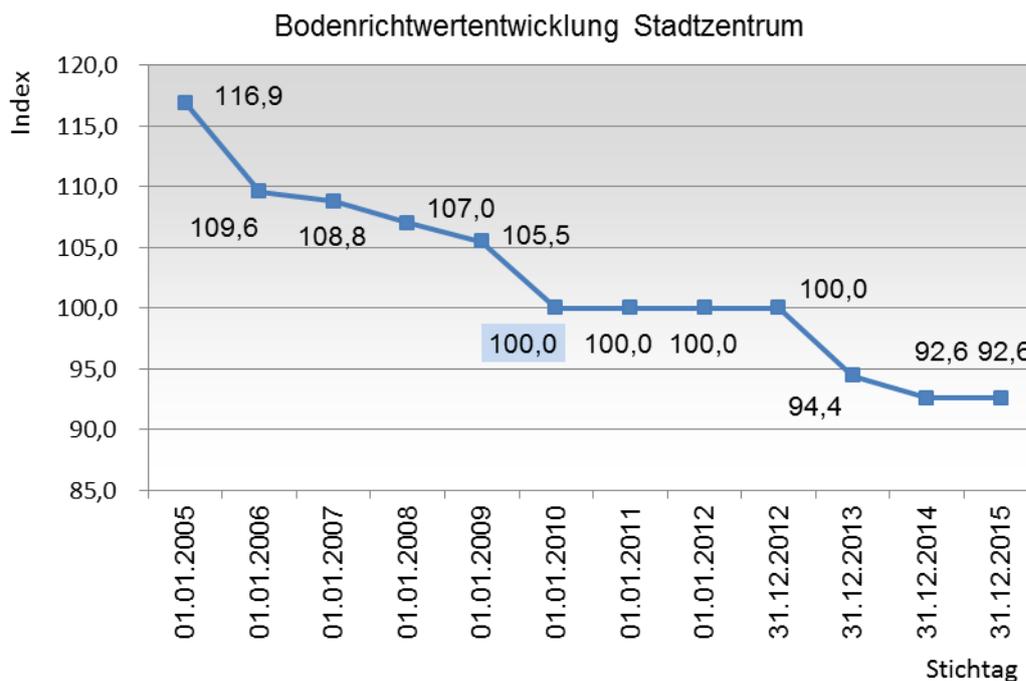
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

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.

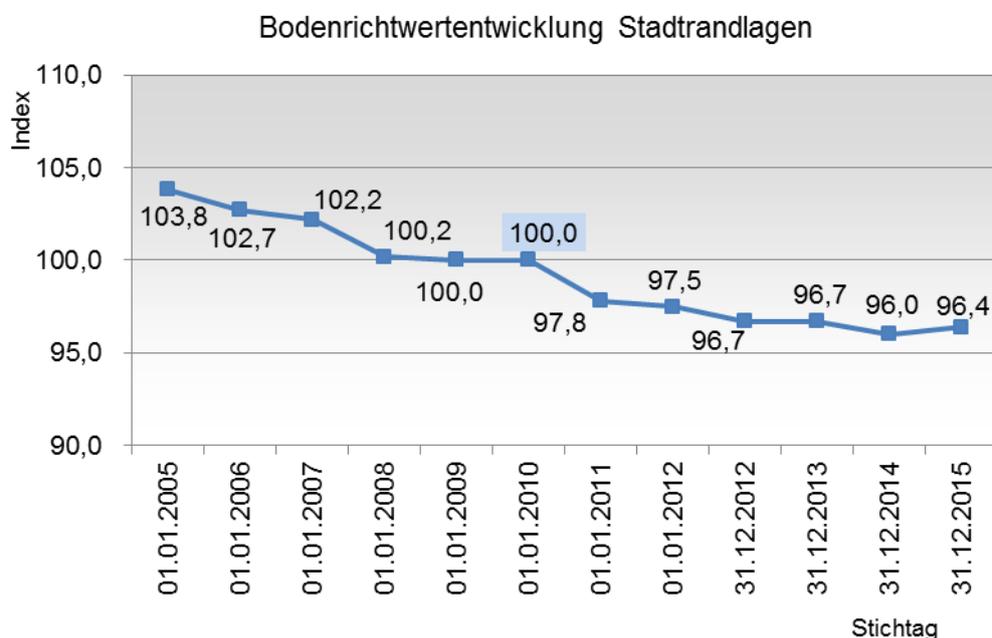
Zum inneren Stadtgebiet gehören 9 Bodenrichtwertzonen. Es hat sich kein Bodenrichtwert verändert, der Index bleibt auf Vorjahresniveau.



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.

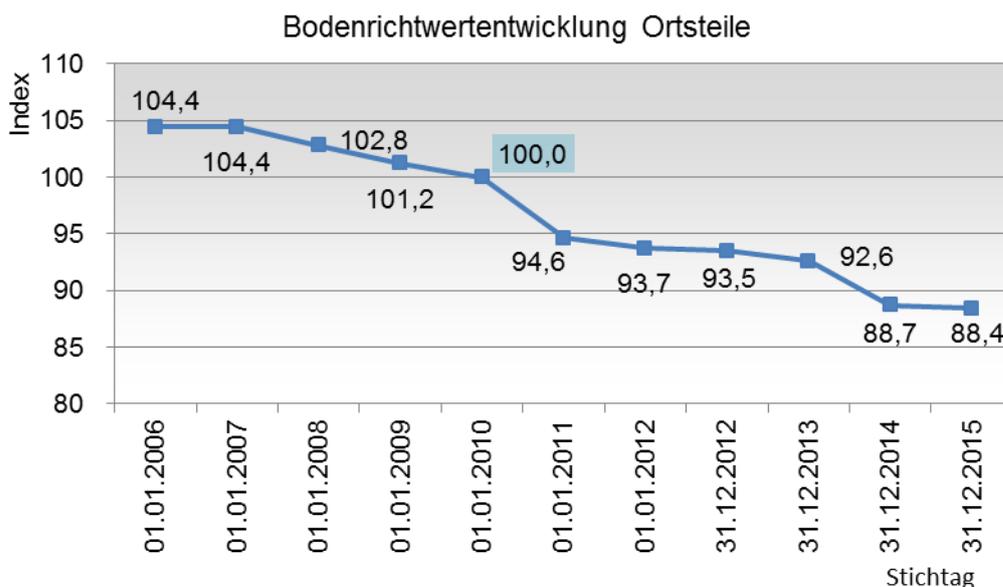
Der Index veränderte sich um 0,4 Prozentpunkte.



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 einer Zone sank der Bodenrichtwert.

Der Index veränderte sich damit um 0,3 Prozentpunkte.

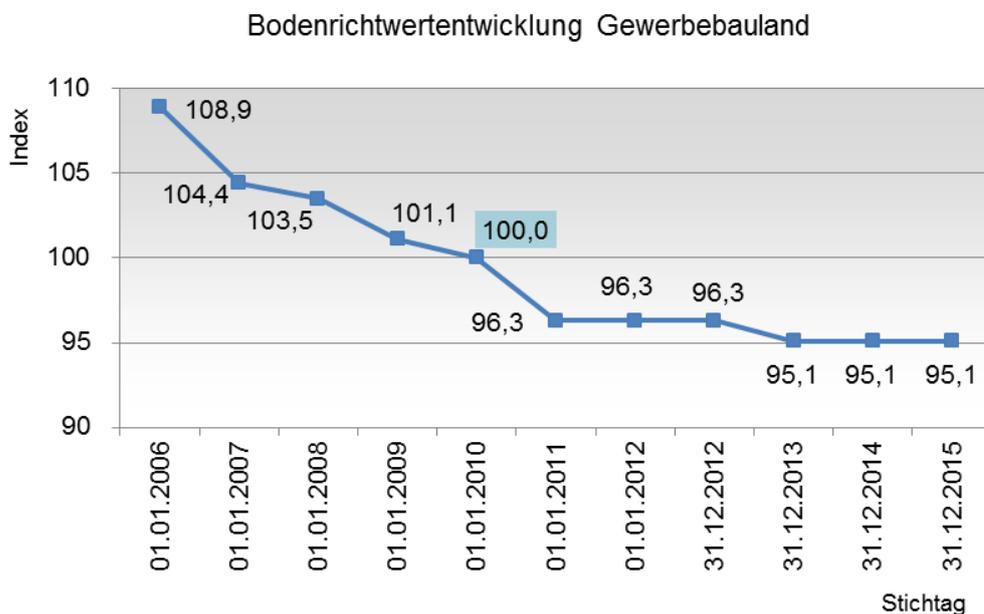


Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

- erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Der durchschnittliche Index veränderte sich nicht.



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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 16.07.2015		
	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

Lage	Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers)	
	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr
Frankfurt (Oder) - Junkerfeld	1,45	2; 2010-2016

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

- für Garagen und Kleingärten
Zentrales Immobilienmanagement

Die Aufgaben des Landwirtschaftsamtes der Stadt Frankfurt (Oder) wurden dem Landkreis Oder-Spree übergeben.

- für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau
Landwirtschaftsamt des Landkreises Oder-Spree

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 Mieterhöhungsbeurteilung nach § 558a BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde im Jahr 2013 erstellt. Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes (Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtszeitraum 2012-2015 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	142	36 - 155	1,00 – 6,00	4,01
Altbau saniert	260	26 - 169	2,13 - 8,08	4,99

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/produktmarken/Recht-Steuern/Wirtschaftsrecht/Gewerbemietenspiegel-fuer-Ostbrandenburg>

11.3 Pachten

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Die Aufgaben des Landwirtschaftsamtes der Stadt Frankfurt (Oder) wurden dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Oder-Spree übergeben. Weitere Informationen können ggf. dort eingeholt werden.

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 Pachtdaten

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*)
Piefel, Gerd (*Landwirtschaft*)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung /
Vermessungswesen /
Immobilienwirtschaft /
Forstwirtschaft*

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

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	56
Bürogebäude	49
Dauerkleingärten.....	30
Doppelhaushälften	42
Ein- und Zweifamilienhäuser	33
Erbbaurechte	25
Erholungsgrundstücke	30
Garagen.....	56
Gemeinbedarfsflächen	30
Geschäftshäuser.....	49
Graben.....	30
Graben, privat	30
Grünfläche, öffentlich	30
Grünfläche, privat.....	30
hausnahes Gartenland.....	30
Liegenschaftszinssätze	41, 45, 48
Marktanpassungsfaktoren.....	39
Mehrfamilienhäuser	46
Reihenhäuser	42
Rohbauland	25
Rohertragsfaktoren	48
Sachwertfaktoren	36
Sonstiges Bauland	25
Stellplatz	56
Wege	30
Wege, privat.....	30
Wohn- und Geschäftshäuser	49
Wohnflächenpreise	35, 43, 47, 53, 55
Wohnungs- und Teileigentum	51
Zwangsversteigerungen.....	17