

# **Grundstücksmarktbericht 2016**



## **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: <a href="mailto:GAA-LOS-FF@landkreis-oder-spree.de">GAA-LOS-FF@landkreis-oder-spree.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/LOS-FF/index.php">http://www.gutachterausschuss-bb.de/LOS-FF/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2017
Bezug	als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) als PDF-Dokument auch im Internetshop Geobroker <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
Gebühr	jeweils 30 € <sup>1)</sup>
Titelfoto	Frankfurt (Oder), Kellenspring (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.

---

<sup>1</sup> 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)

**2016**

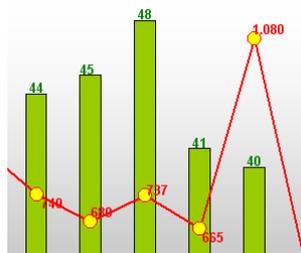
**Beeskow, im April 2017**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	7
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung .....	9
4.	Übersicht über die Umsätze .....	11
4.1	Vertragsvorgänge.....	11
4.2	Geldumsatz.....	13
4.3	Flächenumsatz.....	14
4.4	Zwangsversteigerungen .....	15
5.	Bauland.....	16
5.1	Allgemeines.....	16
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	19
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	19
5.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	19
5.3	Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke - Preisniveau, Preisentwicklung.....	21
5.4	Bauland für Gewerbe – Preisniveau, Preisentwicklung.....	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	21
5.6	Sonstiges Bauland .....	22
5.7	Erbbaurechte.....	22
5.8	Sonderauswertungen .....	22
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	24
6.1	Allgemeines.....	24
6.2	Landwirtschaftliche Flächen – Preisniveau, Preisentwicklung .....	24
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	26
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe.....	26
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	27
8.	Bebaute Grundstücke.....	28
8.1	Allgemeines.....	28
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	30
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	30
8.2.2	Sachwertfaktoren .....	32
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	34
8.2.4	Liegenschaftszinssätze .....	35
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	36
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	36
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	38
8.3.3	Vergleichsfaktoren .....	39
8.3.4	Liegenschaftszinssätze .....	39

8.4	Mehrfamilienhäuser.....	39
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	39
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	41
8.4.3	Vergleichsfaktoren .....	41
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau, Preisentwicklung.....	42
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte – Preisniveau, Preisentwicklung.....	44
8.7	Sonstige bebaute Objekte .....	44
9.	Wohnungs- und Teileigentum – Preisniveau und Preisentwicklung.....	45
10.	Bodenrichtwerte.....	51
10.1	Allgemeine Informationen.....	51
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	52
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	56
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....	57
11.1	Nutzungsentgelte .....	57
11.2	Mieten .....	57
11.3	Pachten.....	58
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	58
Anhang.....		58
	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg .....	60
	Stichwortverzeichnis .....	61

# 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



### Umsatzentwicklung (Kapitel 4)

Kauffallzahl: Rückgang  
Geld: Rückgang  
Fläche: Rückgang

### bebaute Grundstücke (Kapitel 8)

Kauffallzahl: Rückgang  
Geld: Rückgang  
Fläche: Rückgang



### unbebaute Grundstücke (Kapitel 5)

Kauffallzahl: stabil  
Geld: stabil  
Fläche: stabil



### Wohn-/ Teileigentum (Kapitel 9)

Kauffallzahl: stabil  
gestiegener Geldumsatz



### Land- und Forstwirtschaft (Kapitel 6.2)

Stabile Kauffallanzahl bei Rückgang der Fläche

### Gewerbeflächen (Kapitel 5.4)

stabile Kauffallzahl bei Rückgang des Geldumsatzes



### Stadtumbau (Kapitel 1.2)

Rückbau von insgesamt 9.976 Wohneinheiten seit dem Jahr 2002



### Zwangsversteigerungen

(Kapitel 4.4)  
vorwiegend bebaute Grundstücke

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 26. 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.

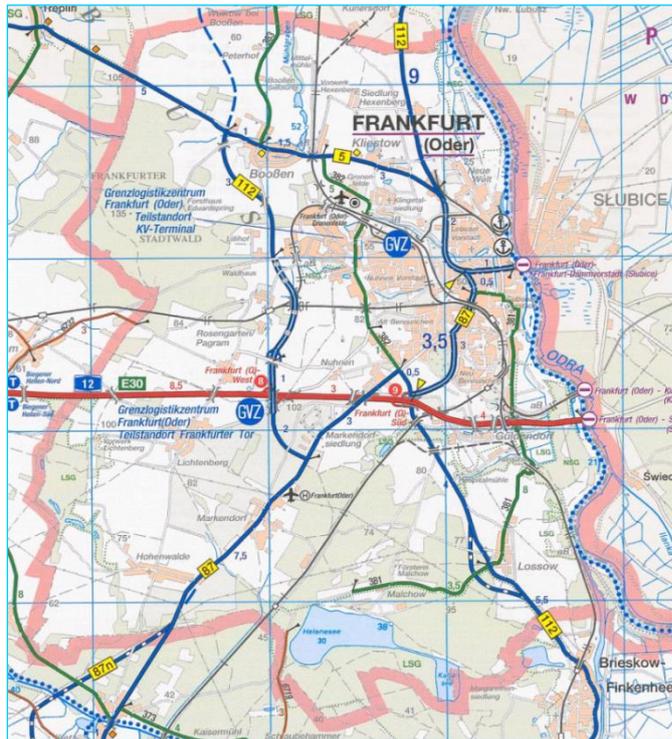
## 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 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.

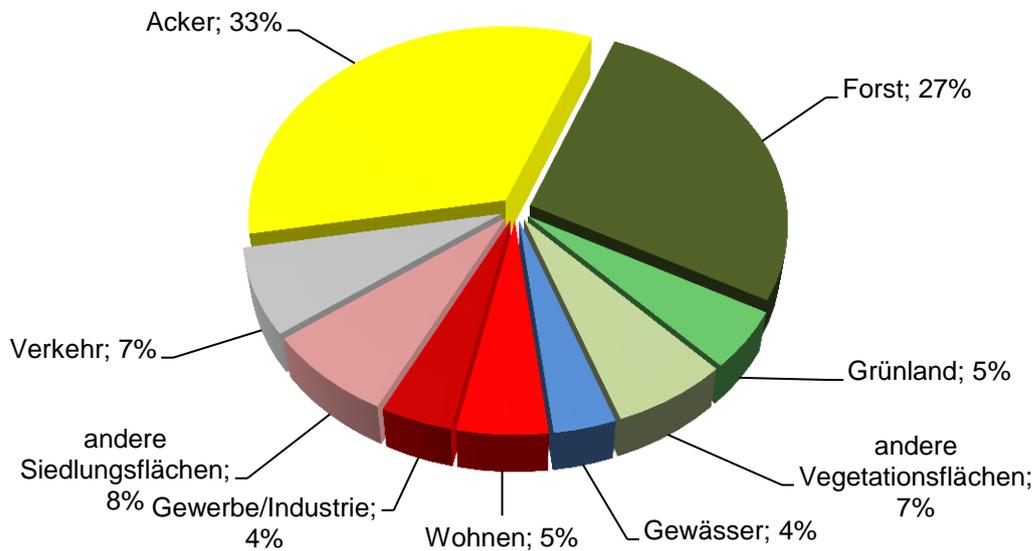
#### Verkehrsanbindungen

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 km<sup>2</sup>

Höhenlage Stadtmitte: 30 m über NHN

Einwohner: 58.453 (Stand 31.12.2016)

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km<sup>2</sup> Gebietsfläche): 395

Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche): 1.631

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.

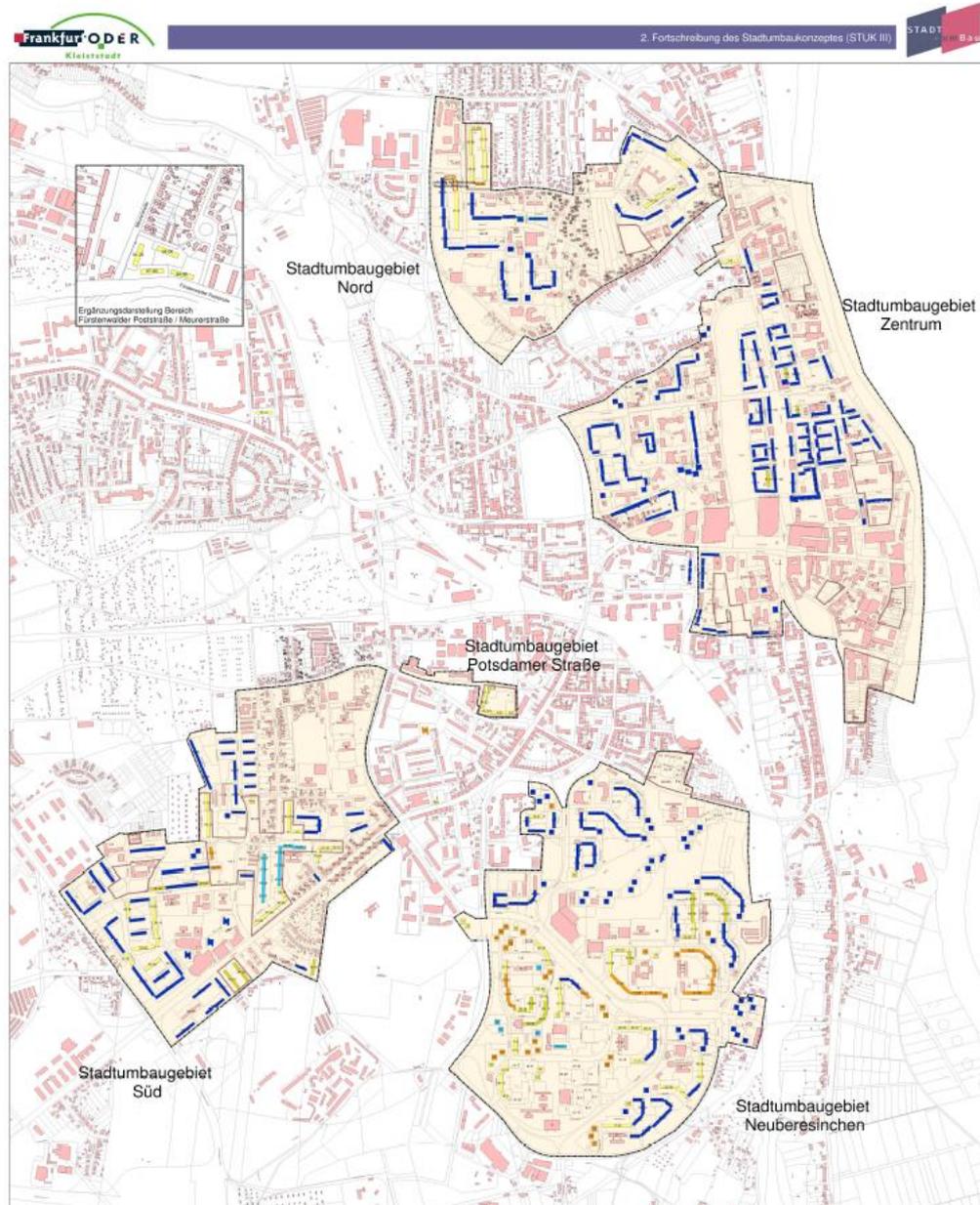
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

## 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.



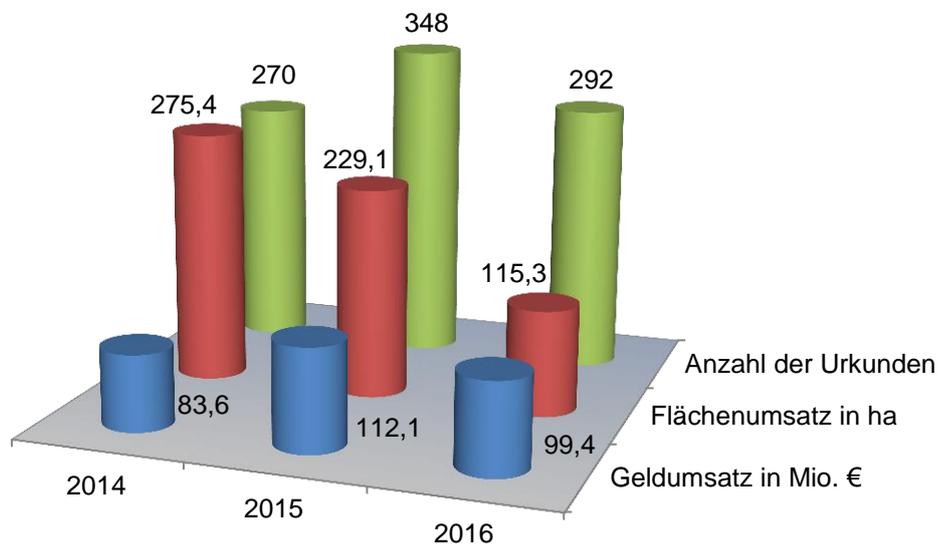
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III)

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 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz	Geldumsatz
2014	270	275,4 ha	83,6 Mio €
2015	348	229,1 ha	112,1 Mio €
2016	292	115,3 ha	99,4 Mio €



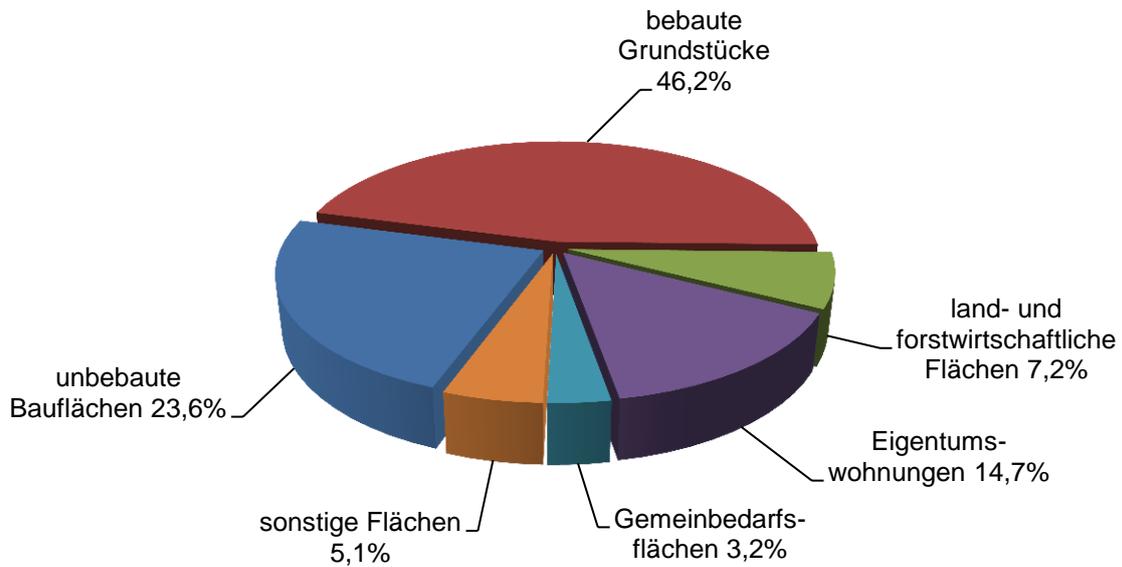
### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 308 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 16 dieser Verträge (5 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 292 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 2006 – 2016.

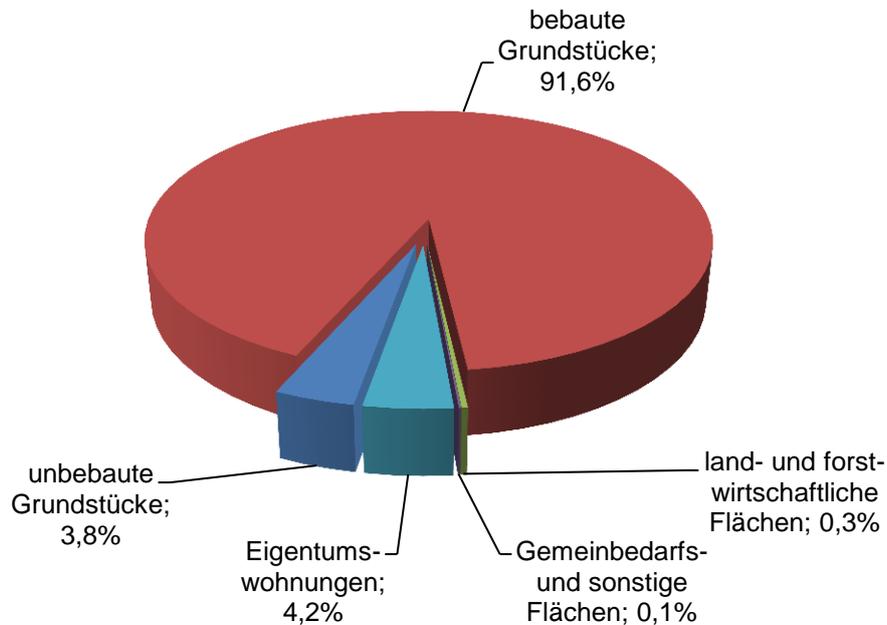
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf / sonstige Flächen
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
2016	292	69	135	43	21	24

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 99,4 Millionen Euro umgesetzt.  
Im Jahr 2015 waren es 112,1 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2013 – 2016 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

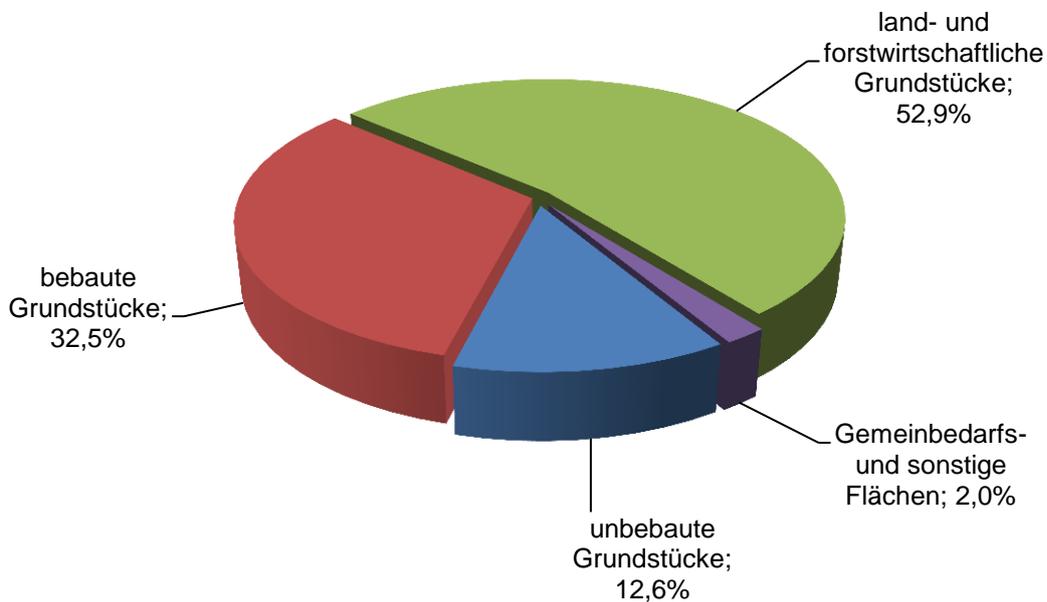
Grundstücksart	Geldumsatz Mio €			
	2013	2014	2015	2016
Bebaute Grundstücke	23,9	74,1	105,1	91,0
Unbebaute Grundstücke	2,3	3,6	3,2	3,8
Wohnungs- und Teileigentum	6,5	4,6	3,5	4,2
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1,2	1,1	0,2	0,3
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,3	0,2	0,1	0,1
gesamt	34,2	83,6	112,1	99,4

### 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. 115 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten, veräußert. Das sind rd. 0,8 % der Fläche des Stadtgebietes.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2013 – 2016 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2013	2014	2015	2016
Bebaute Grundstücke	45,4	23,3	54,7	37,4
Unbebaute Grundstücke	11,2	42,4	13,6	14,5
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	127,6	206,9	153,7	61,0
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	11,7	2,8	7,1	2,4
gesamt	195,9	275,4	229,1	115,3

#### 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
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 % 119 %	64 %
	4 bebaute Grundstücke	2 – 84 %	45 %
2012	3 Eigentumswohnungen/ 5 Teileigentum	5 – 51 %	15 %
	3 (4) bebaute Grundstücke	77 – 111 %	95 %
2013	3 Eigentumswohnungen	50 – 149 %	100 %
	1 Teileigentum	50 %	
	keine	-	-
2014	10 bebaute Grundstücke	54 – 114 %	87 %
	1 Eigentumswohnung	58 %	
2015	9 (10) bebaute Grundstücke	52 – 102 %	79 %
	1 unbebautes Grundstück	40 %	

( ) Infolge fehlender Ausweisung des zugrunde liegenden Verkehrswertes sind nicht alle Fälle auswertbar.

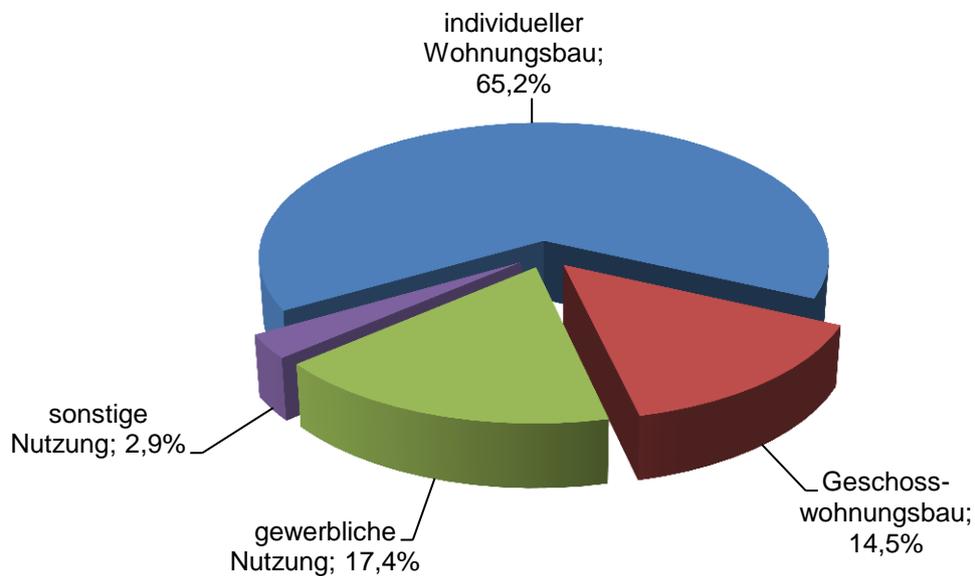
## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	67	42,4 ha	3,6 Mio €
2015	70	13,6 ha	3,2 Mio €
2016	69	14,5 ha	3,8 Mio €

Selbstständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge			
	2013	2014	2015	2016
Individueller Wohnungsbau	35	46	49	45
Mehrfamilienhäuser	6	6	6	10
geschäftliche Nutzung	1	2	4	1
gewerbliche Nutzung	6	11	9	11
sonstige Nutzung	4	2	2	2
gesamt	52	67	70	69

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

Zone I	Stadtgebiet
Zone II	Stadttrandlagen

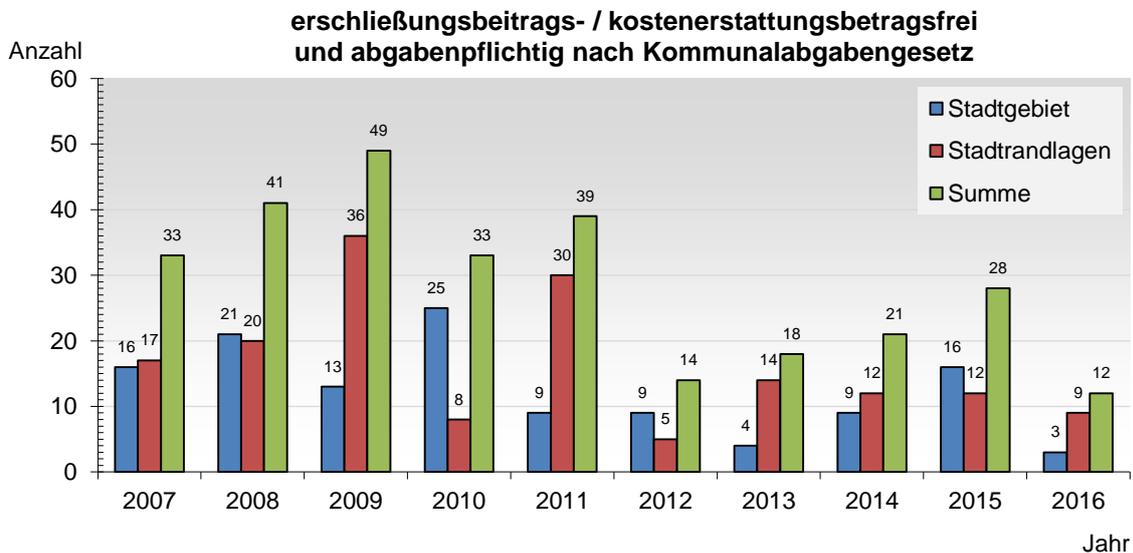
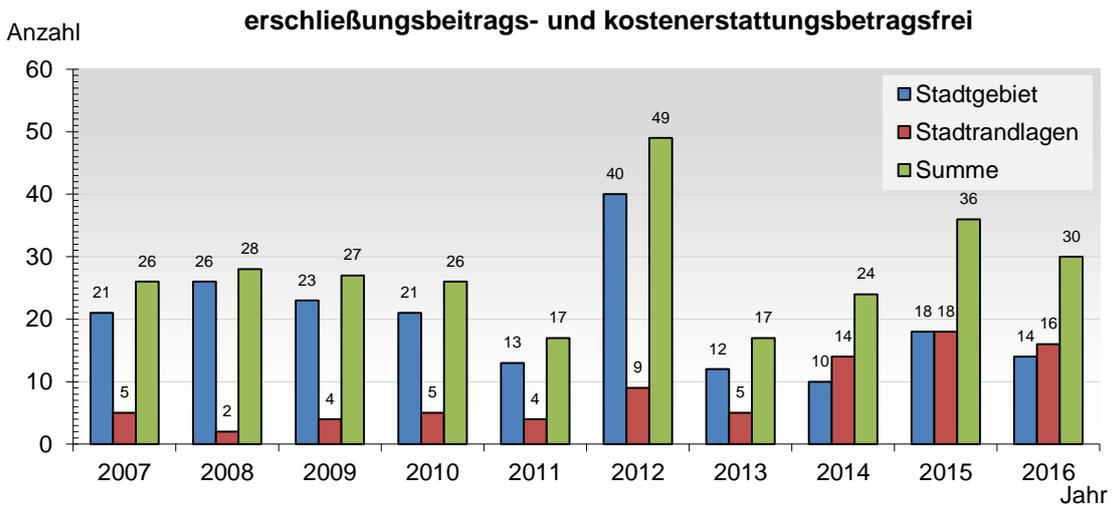


Die Auswertung erfolgt in Abhängigkeit vom Erschließungsgrad der Grundstücke. Dabei wird unterschieden in:

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

Der betrachtete Zeitraum ist von 2007 – 2016 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		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2016	14	16	30	3	9	12



## 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.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	46	3,8 ha	1,1 Mio €
2015	49	6,6 ha	1,7 Mio €
2016	45	4,5 ha	1,9 Mio €

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

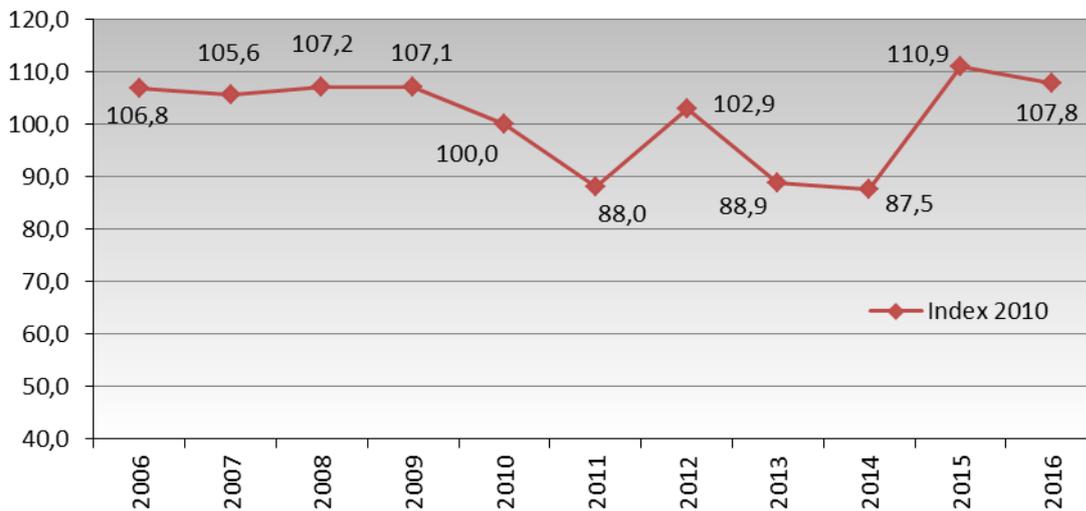
Mit Hilfe von Indexreihen lassen sich Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt der unbebauten Bauflächen darstellen. Bezogen auf das Basisjahr 2010 (100 %) wird das Marktverhalten für den individuellen Wohnungsbau anhand von vergleichbaren Kauffällen ausgewertet.

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 2006 zur Auswertung 261 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Im Folgenden wird die Indexreihe vom Jahr 2006 beginnend dargestellt.

Bezüglich der Grundstücksgröße wurden Flächen zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> bei der Auswertung berücksichtigt. Die Kaufpreise lagen zwischen 5.300 € und 83.400 €, die Bodenpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwischen 10 € und 88 €.

**Bodenpreisindexreihe für unbebaute Flächen**



Jahr	Index 2010	Anzahl Kaufverträge
2006	106,8	38
2007	105,6	35
2008	107,2	17
2009	107,1	22
2010	<b>100,0</b>	35
2011	88,0	23
2012	102,9	37
2013	88,9	15
2014	87,5	15
2015	110,9	10
2016	107,8	14

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
2014	6	0,9 ha	0,3 Mio €
2015	6	0,7 ha	0,3 Mio €
2016	10	1,4 ha	1,0 Mio €

2016 wurden 10 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Acht Kauffälle sind für die Auswertung nicht geeignet. Die Preise der zwei restlichen Kauffälle liegen bei 41 €/m<sup>2</sup> und 49 €/m<sup>2</sup> mit Flächen von 480 m<sup>2</sup> und 4.000 m<sup>2</sup>.

### 5.4 Bauland für Gewerbe - Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	13	37,6 ha	2,2 Mio €
2015	13	6,2 ha	1,1 Mio €
2016	12	8,1 ha	0,7 Mio €

2016 wurden 12 Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Davon sind sechs Kauffälle für die Auswertung nicht geeignet.

Das Preisniveau der restlichen Kauffälle liegt zwischen 5 €/m<sup>2</sup> und 56 €/m<sup>2</sup> mit Flächen zwischen 290 m<sup>2</sup> und 51.600 m<sup>2</sup>.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2016 wurden vier Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 1,2 ha und der Geldumsatz rd. 509 T€ betrug.

Nach Auswertung von 9 Kauffällen des Zeitraums 2012 – 2016 für Wohnbauland 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 – 64	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 2016 wurde ein Kauffall für Stellplatzflächen registriert.

## 5.7 Erbbaurechte

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet. In den Jahren 2015 – 2016 wurden sieben Kaufverträge, die das Erbbaurecht beinhalten, abgeschlossen. Drei Kaufverträge waren nicht auswertbar.

### Erstmalige Begründungen:

Wohnen

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
bebaut (1)	974 m <sup>2</sup>	90 Jahre	4,0 %

soziale und sonstige Nutzung

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (1)	2.808 m <sup>2</sup>	60 Jahre	2,0 %

### Verkauf des Erbbaurechtes:

Wohnen

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
bebaut (2)	875 m <sup>2</sup> ; 214 m <sup>2</sup>	66 Jahre; 99 Jahre	5,0 %; 5,2 %

## 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 2010 bis 2016 berücksichtigt.

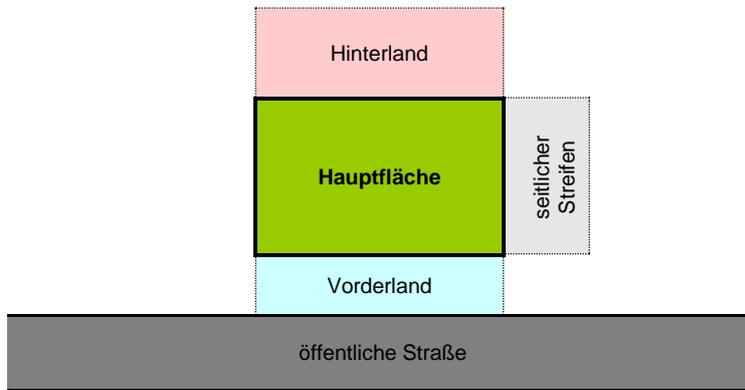
Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für bau(recht)lich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
92	2	2.460	10	178	2	318	62 %

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

Grundsätzliche 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)



**Zukäufe von Hinterland**

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
18	4	1.966	13	118	10	70	47 %

**Zukäufe von seitlichen Streifen**

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
31	2	1.720	10	111	6	318	70 %

**Zukäufe von Vorderland und allen baurechtlich notwendigen Flächen der anderen zwei Lagen**

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
43	7	2460	22	178	12	189	64 %

KP=Kaufpreis/m<sup>2</sup>  
BRW=Bodenrichtwert

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	37	206,9 ha	1,0 Mio €
2015	17	153,7 ha	0,2 Mio €
2016	21	60,9 ha	0,3 Mio €

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen Anstieg der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um 23 %.

Die 21 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 13 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzung
- 4 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 4 Kauffälle für weitere Nutzungen

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wurden 13 Kauffälle für landwirtschaftliche Grundstücke und vier für sonstige Nutzungen registriert. Die 15 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

#### Kaufpreisspannen 2016

<b>Fläche der Landwirtschaft:</b>		
reine Ackerlandflächen:	10 Kauffälle	0,30 €/m <sup>2</sup> bis 0,72 €/m <sup>2</sup>
Grünland:	1 Kauffall	0,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Ackerflächen	1 Kauffall	1,16 €/m <sup>2</sup>
Grünland	keine Kauffälle	
<b>Begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)</b>		
	2 Kauffälle	0,88 €/m <sup>2</sup> ; 3,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>		
Unland/ Geringstland	1 Kauffall	0,10 €/m <sup>2</sup>
Obstplantage	keine Kauffälle	

Seit 2006 wurden durch den Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte beschlossen.

Jahr	mittlerer Bodenwert / Bodenrichtwert	
	Acker	Grünland
BRW 2006	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 2007	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 2008	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 2009	0,32 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 2010	0,32 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 2011	0,39 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 01.01.2012	0,39 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 31.12.2012	0,47 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 31.12.2013	0,54 €/m <sup>2</sup>	k. A.
BRW 31.12.2014	0,56 €/m <sup>2</sup>	0,36 €/m <sup>2</sup>
BRW 31.12.2015	0,53 €/m <sup>2</sup> *	0,34 €/m <sup>2</sup> *
BRW 31.12.2016	0,53 €/m <sup>2</sup>	0,34 €/m <sup>2</sup> **

\* 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.

\*\* Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Kauffälle für die Grünlandflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 25.01.2017 den Bodenrichtwert des Vorjahres weiterhin anzuhalten.

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 4 Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert. Zwei dieser Kauffälle fließen in die Auswertung ein sowie 2 Kauffälle mit sonstiger Nutzung.

**Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.**

#### Kaufpreisspannen 2016

<b>Fläche der Forstwirtschaft</b>		
Wald	2 Kauffälle	0,18 €/m <sup>2</sup> ; 0,42 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Wald	0 Kauffälle	
<b>Ortsnahe Forstflächen</b>		
	2 Kauffälle	1,00 €/m <sup>2</sup> ; 1,05 €/m <sup>2</sup>

Folgende Durchschnittspreise wurden im Zeitraum 2006 – 2007 festgestellt. Ab 2008 wurden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte beschlossen.

Jahr	mittlerer Bodenwert/ ab 2008 BRW	
	Forstflächen	
2006	0,10 €/m <sup>2</sup>	
2007	0,25 €/m <sup>2</sup>	
BRW 2008	0,25 €/m <sup>2</sup>	
BRW 2009	0,25 €/m <sup>2</sup>	
BRW 2010	0,25 €/m <sup>2</sup>	
BRW 2011	0,23 €/m <sup>2</sup>	
BRW 01.01.2012	0,25 €/m <sup>2</sup>	
BRW 31.12.2012	0,44 €/m <sup>2</sup>	
BRW 31.12.2013	0,36 €/m <sup>2</sup>	
BRW 31.12.2014	0,44 €/m <sup>2</sup>	
BRW 31.12.2015	0,39 €/m <sup>2</sup> *	
BRW 31.12.2016	0,39 €/m <sup>2</sup> **	

\* 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.

\*\* Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Kauffälle für die Forstflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 25.01.2017 den Bodenrichtwert des Vorjahres weiterhin anzuhalten.

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 2016 wurden 15 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.

Es flossen 9 auswertbare Kauffälle in die folgenden Übersichten ein.

### Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2012 – 2016:

▪ <b>hausnahes Gartenland</b>	Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>
=> im Stadtgebiet	17	1,35 – 30,00	10,08
=> Ortsteile	16	1,26 – 11,00	4,77
=> neue Wohnanlagen	12	5,00 – 12,35	5,97
▪ <b>private Wegefläche</b>			
=> im Stadtgebiet	2	2,22 ; 14,00	5,77
=> neue Wohnanlagen	5	6,00 – 101,55	52,32
=> im Sanierungsgebiet	3	50,00 – 198,00	99,33
=> im Außenbereich	4	0,50 – 1,35	0,81
=> im Erholungsgebiet	2	0,73 ; 1,47	1,10
▪ <b>Sonstiges</b>			
=> private Grünfläche	8	0,62 – 6,36	2,35
=> privater Graben	1	0,05	

▪ <b>Dauerkleingärten</b>					
Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittelwert €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
5	339 – 703	529	1,75 – 7,10	3,79	3,24
▪ <b>Dauerkleingärten einschließlich Bebauung</b>					
Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert m <sup>2</sup>	Kaufpreisniveau €	Mittelwert €	Median €
4	571 – 1.660	1.150	3.000 – 10.500	7.500	8.200

▪ <b>Gemeinbedarfsflächen</b>		
Es wurden im Berichtszeitraum 8 Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert. Diese wurden bestimmten Grundstücksarten zugeordnet und flossen in folgende Übersicht ein. Auswertzeitraum 2012 - 2016		
	Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup>
=> Straßen/ Rad- u. Gehwege	12	0,41 – 3,60
=> Bahntrasse und Bahnnebenflächen	14	0,19 – 13,41
=> öffentliche Grünflächen	1	5,00
=> Graben	1	0,43
=> Ver- / Entsorgung	1	25,00
=> Baugrundstück Gemeinbedarf	2	15,23 ; 55,00

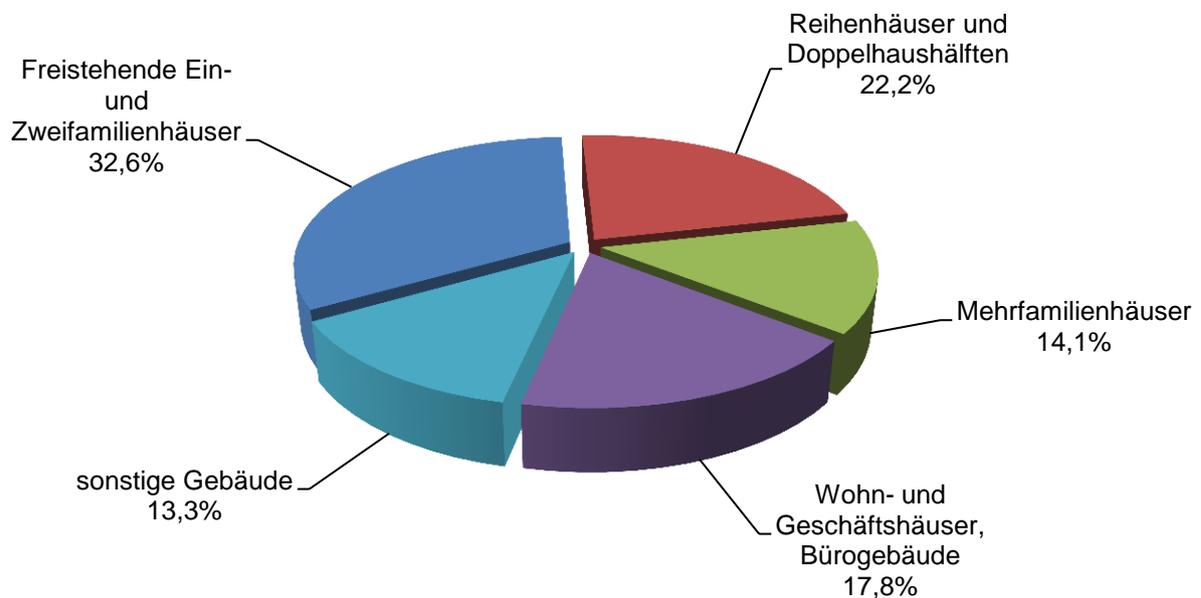
## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	96	23,3 ha	74,1 Mio €
2015	181	54,7 ha	105,1 Mio €
2016	135	37,4 ha	91,0 Mio €

Die bebauten Grundstücke sind wie folgt den einzelnen Gebäudearten zugeordnet:

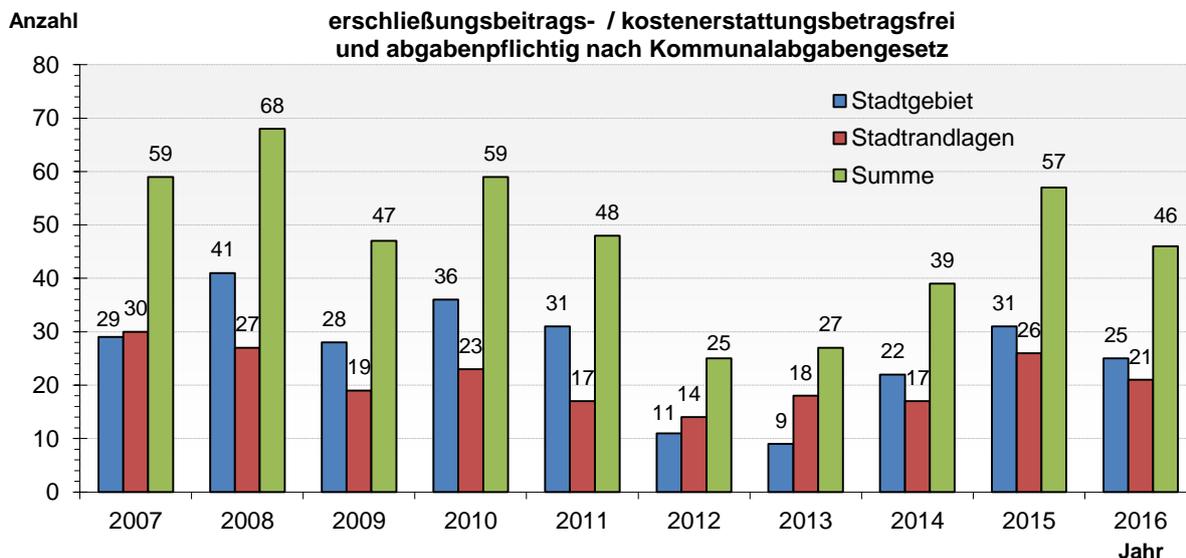
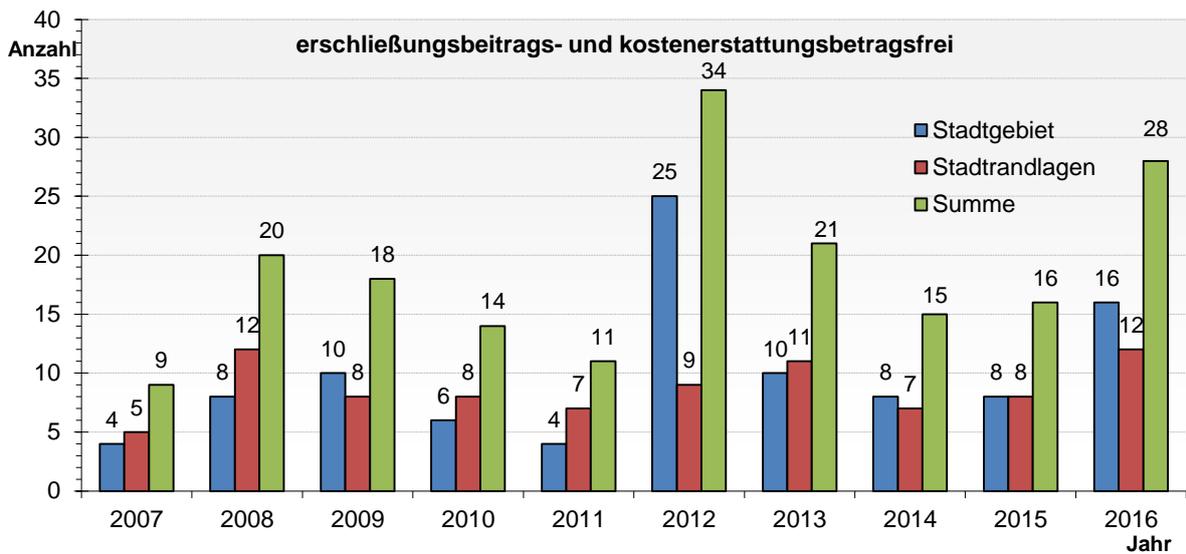


Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten

Gebäudeart	Erwerbsvorgänge			
	2013	2014	2015	2016
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29	33	45	44
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	19	21	27	30
Mehrfamilienhäuser	18	12	39	19
Geschäftshäuser und Bürogebäude	17	18	34	24
sonstige Gebäude	29	12	35	18
gesamt	112	96	181	135

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		
	Stadtgebiet	Stadtrandlagen	Summe	Stadtgebiet	Stadtrandlagen	Summe
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
2016	16	12	28	25	21	46

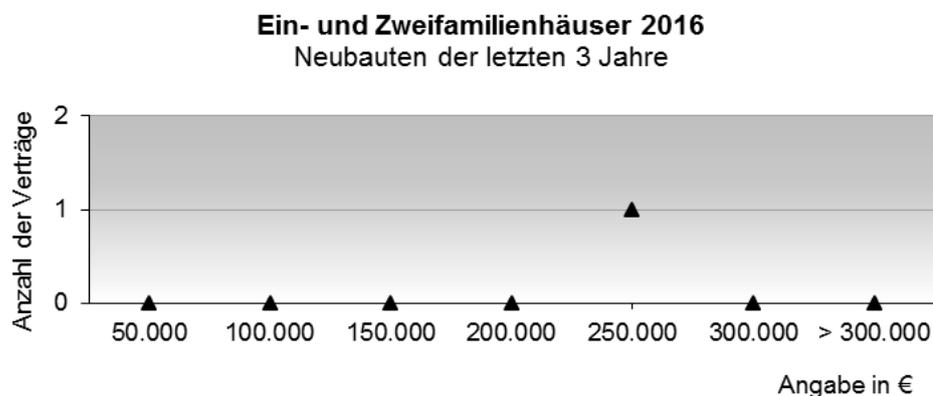
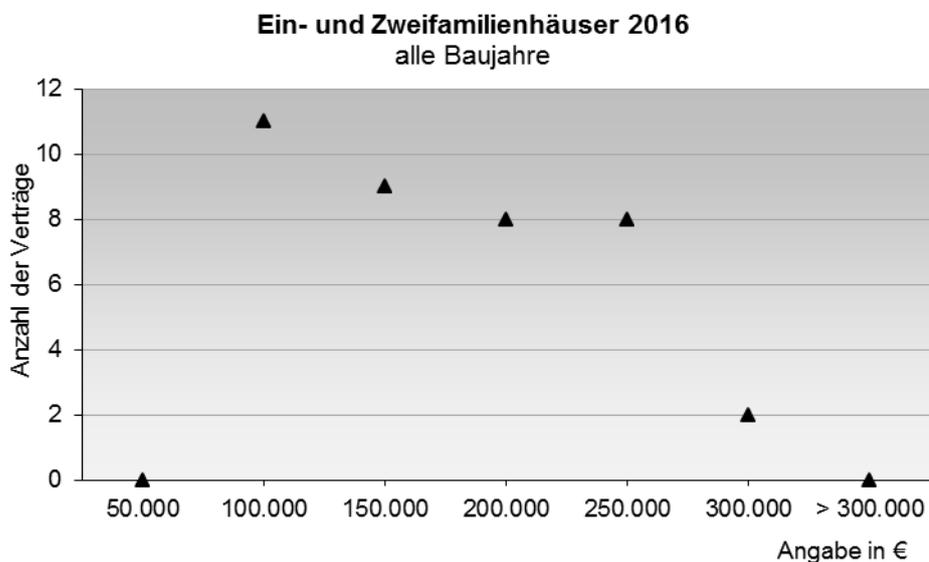


## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

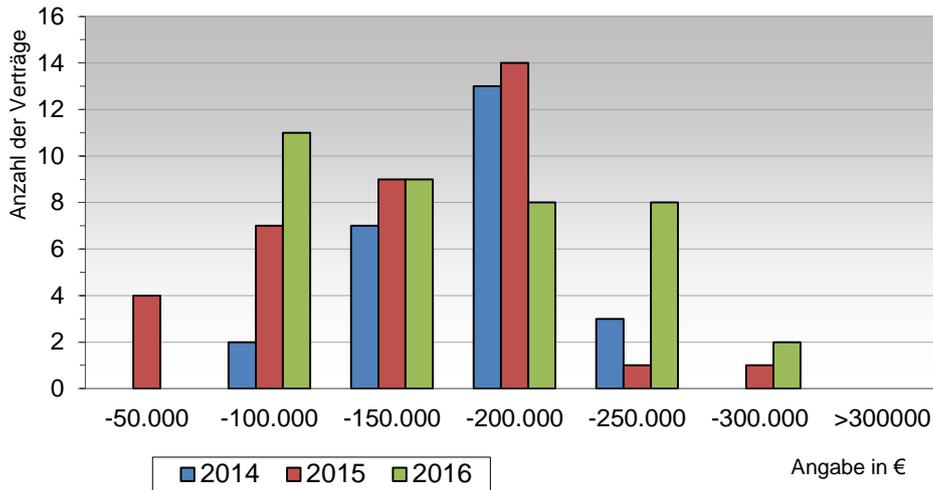
### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	33	4,3 ha	4,6 Mio €
2015	45	5,4 ha	5,7 Mio €
2016	44	4,7 ha	6,6 Mio €

Die Verteilung der 38 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. Sechs 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 Preise pro Quadratmeter 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 78 Kauffällen bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2012 – 2016 ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise.

Die 78 Kauffälle teilen sich wie folgt auf: EFH 75 KF mit WF von 62 m<sup>2</sup> bis 240 m<sup>2</sup>  
ZFH 3 KF mit WF von 135 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>

### Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> (mit Bodenwertanteil)	
				Spanne	Mittelwert
<= 1948	22	1.066	118	250 – 1.714	1.058
1949 – 1990	17	949	125	647 – 1.609	1.039
1991 – 2012	35	819	130	909 – 1.992	1.486
2013 – 2016	4	593	124	1.453 – 1.939	1.723

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> (ohne Bodenwertanteil)	
				Spanne	Mittelwert
<= 1948	12	1.043	115	133 – 1.083	699
1949 – 1990	9	956	130	294 – 1.230	735
1991 – 2012	20	653	128	788 – 1.672	1.252
2013 – 2016	4	593	124	1.199 – 1.644	1.393

## 8.2.2 Sachwertfaktoren

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden mit den Sachwertrichtlinien

- SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadterneuerung vom 5. September 2012 <sup>2)</sup> konkretisiert durch
- RL SW-BB vom 31. März 2014 <sup>3)</sup>

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 bzw. RH/DHH
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
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"> <li>• weitere Nebengebäude: Zeitwert</li> <li>• weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB</li> </ul>

<sup>2)</sup> 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)

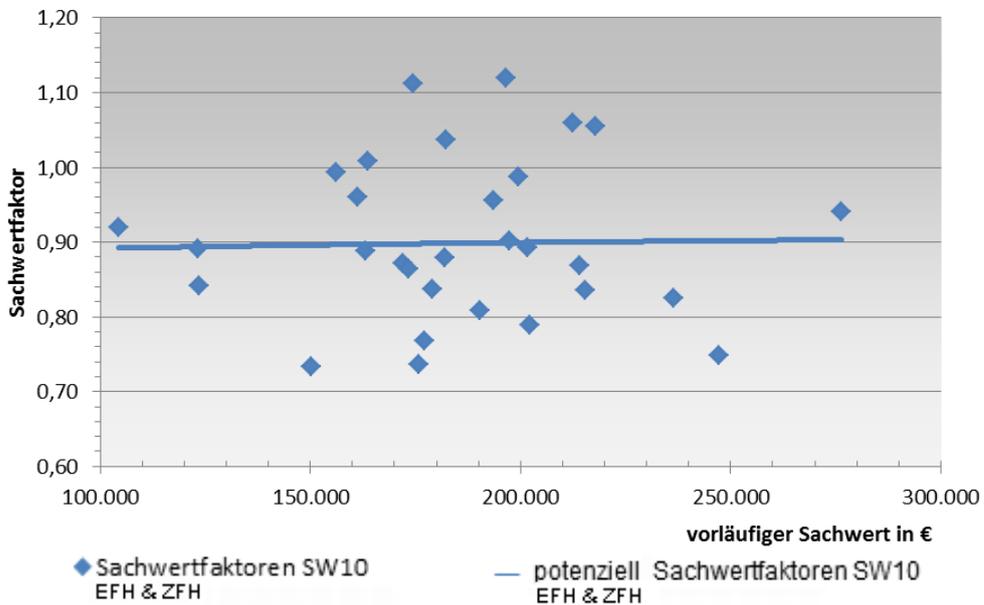
<sup>3)</sup> Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13-584-85

<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"> <li>• Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz</li> <li>• Zuwegung gepflastert mit Waschbeton, Betonverbundpflaster o. ä.</li> <li>• Terrasse mit Betonplatten belegt</li> <li>• Vorgarteneingangstor ohne Gegensprechanlage</li> <li>• Einfriedung mit durchschnittlicher Zaunanlage</li> <li>• durchschnittliche Gartenanlage (überwiegend Rasen), tlw. Hecken, vereinzelt Baumbestand</li> <li>• max. eine Zapfstelle</li> <li>• offene, nicht angelegte Müllstandsfläche</li> </ul> <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"> <li>• Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt</li> <li>• Balkone / Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>• Vordächer im üblichen Umfang</li> <li>• Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten</li> </ul> <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:	30
Zeitraum der Stichprobe:	2014 – 2016
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	25 – 75 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	401 – 3.061 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y=0,7695x^{0,0128}$

Sachwertfaktoren SW10 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser



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

Die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 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 % =  $p_i \times 100$

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 kostenerstattungsbetragsfrei
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 – 2016
Kaufpreisanzahl:	27 Ein- und Zweifamilienhäuser 31 Doppelhaushälften, Reihenmittel- bzw. Reihenendhäuser

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Die untersuchten Objekte (27 Kauffälle), freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, haben Wohnflächen von 92 – 181 m<sup>2</sup>. 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.

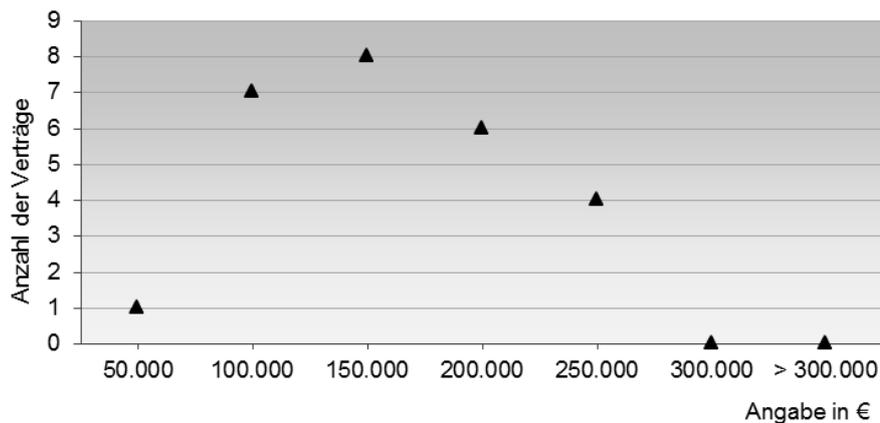
## 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

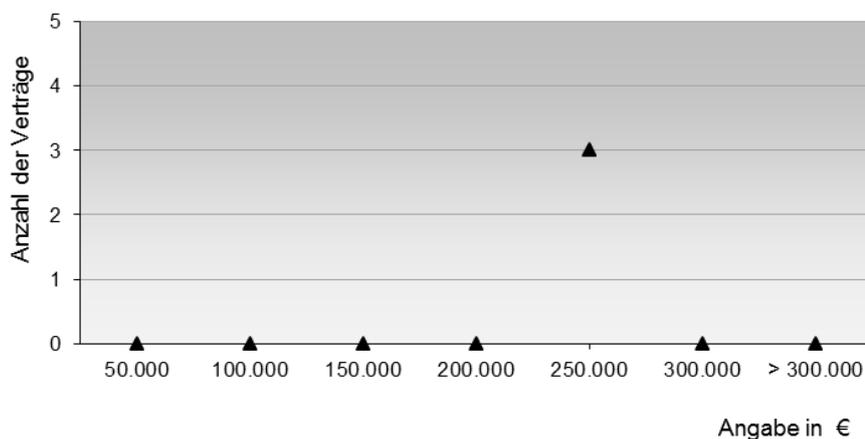
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	21	1,3 ha	2,0 Mio €
2015	28	2,0 ha	3,2 Mio €
2016	30	1,5 ha	4,0 Mio €

Die Verteilung der 26 Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Vier Kauffälle waren für die Auswertung ungeeignet.

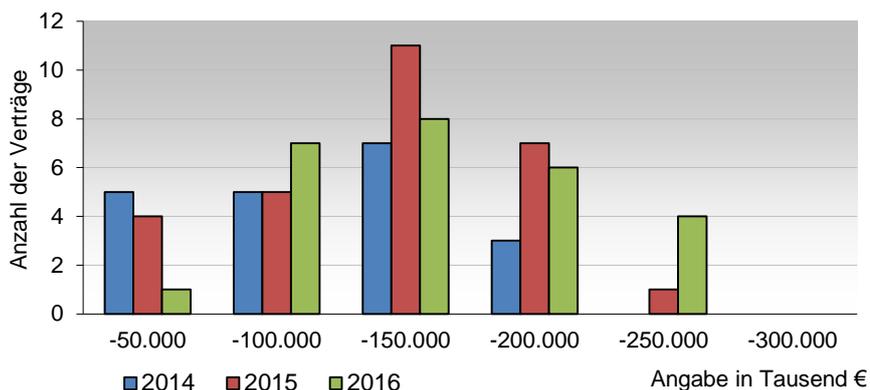
Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2016  
alle Baujahre



Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2016  
Neubauten der letzten 3 Jahre



### 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 Preise pro Quadratmeter 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 87 Kauffällen bebauter Grundstücke der Jahre 2012 – 2016 ergeben sich folgende durchschnittlichen **Wohnflächenpreise**.

Die 87 Kauffälle teilen sich wie folgt auf:

RH 37 KF mit WF von 68 m<sup>2</sup> bis 170 m<sup>2</sup>

DHH 50 KF mit WF von 79 m<sup>2</sup> bis 205 m<sup>2</sup>

### Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> (mit Bodenwertanteil)	
				Spanne	Mittelwert
<= 1948	52	489	105	253 – 1.719	961
1949 – 1990	1	358	110	1.109	
1991 – 2012	31	360	116	870 – 1.707	1.291
2013 – 2016	3	506	144	1.569 – 1.708	1.626

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> (ohne Bodenwertanteil)	
				Spanne	Mittelwert
<= 1948	26	517	106	121 – 1.225	699
1949 – 1990	1	358	110	1.000	
1991 – 2012	24	342	119	748 – 1.498	1.137
2013 – 2016	3	506	144	1.294 – 1.454	1.361

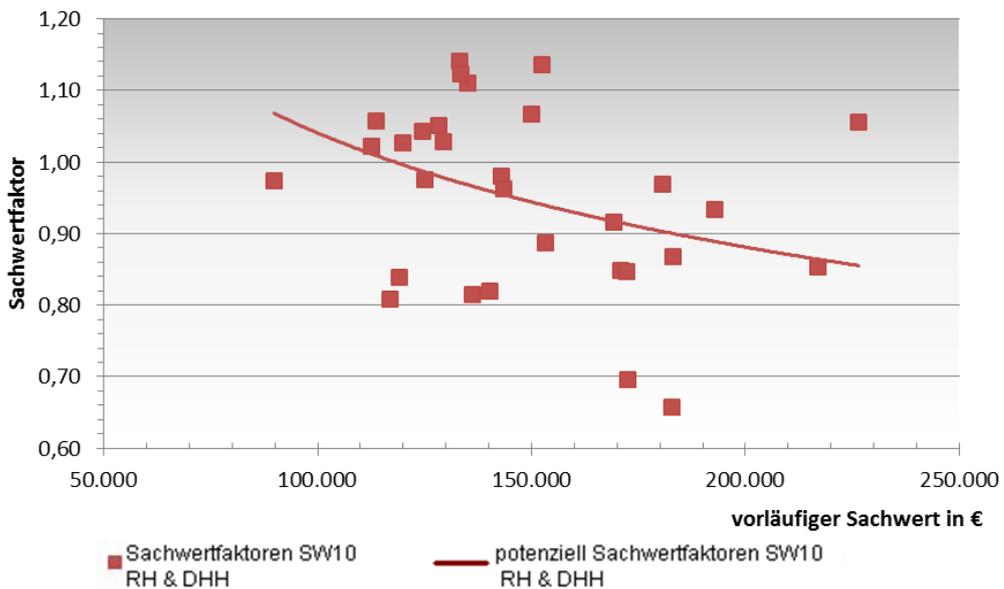
### 8.3.2 Sachwertfaktoren

#### Sachwertfaktoren SW10

Modell: siehe 8.2.2

Beschreibung der Stichprobe	
	RH/DHH
Anzahl der Kauffälle:	31
Zeitraum der Stichprobe:	2014 – 2016
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	30 – 141 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	210 – 1.238 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y=16,492x^{-0,24}$

Sachwertfaktoren SW10 für Grundstücke mit Reihenhäuser und Doppelhaushälften



vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 RH & DHH
75.000	1,11
100.000	1,04
125.000	0,99
150.000	0,94
175.000	0,91
200.000	0,88
225.000	0,86
250.000	—

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Die 31 untersuchten Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften des Zeitraumes 2013 – 2016 haben Wohnflächen von 85 – 150 m<sup>2</sup>. Die Objekte sind vorwiegend eigengenutzt.

Die Auswertung ergab für den Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 2,0 – 5,4 %.

mittlerer Zinssatz = **3,6 %**

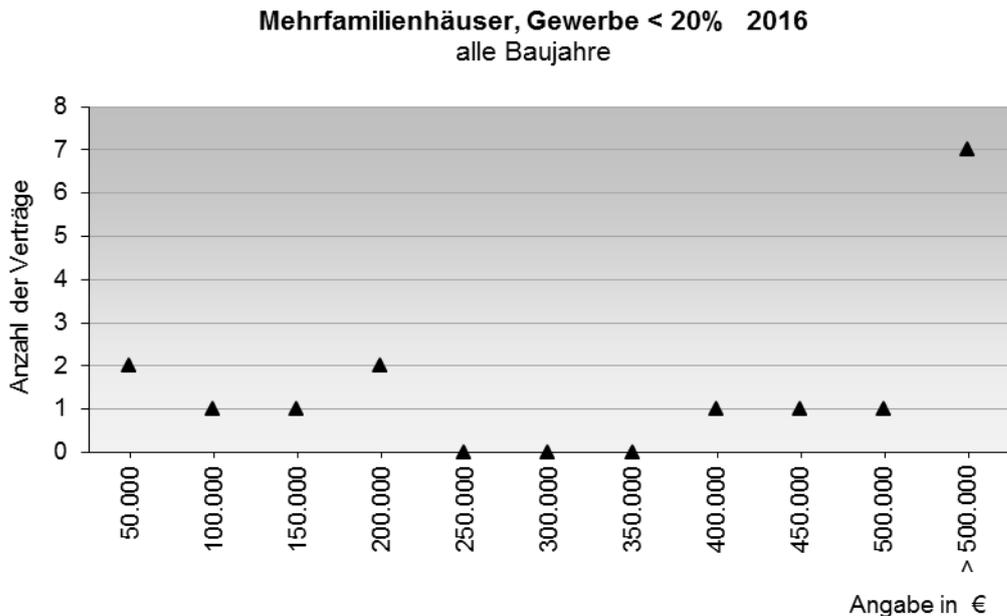
Berechnungsverfahren und Ertragswertmodell analog 8.2.4

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	12	1,8 ha	4,7 Mio €
2015	39	4,1 ha	17,8 Mio €
2016	19	3,1 ha	8,0 Mio €

Die Verteilung der 16 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht 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 Vergleichsrichtlinie (VW-RL 20.03.2014).

Sie geben eine allgemeine Orientierung über die veräußerten Objekte in den entsprechenden Baujahresklassen. Die Streuung der Preise pro Quadratmeter 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 52 Kauffällen des Zeitraumes 2012 – 2016 ergeben sich folgende **Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser** (< 20 % Gewerbeanteil):

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> <b>(mit Bodenwertanteil)</b>	
				Spanne	Mittelwert
<= 1948	46	1.052	818	102 – 879	484
1949 – 1990	5	1.972	1.176	169 – 480	313
1991 – 2012	0				
2013 – 2016	1	357	298	1.426	

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> <b>(ohne Bodenwertanteil)</b>	
				Spanne	Mittelwert
<= 1948	32	1.082	848	61 – 839	472
1949 – 1990	3	1.668	869	97 – 324	183
1991 – 2012	0				
2013 – 2016	1	357	298	1.352	

### 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 2013 – 2016 untersucht. Es konnten 24 Kauffälle ausgewertet werden.

Als Spanne ergeben sich Werte von 4,2 % bis 10,2 % bei einem Mittel von **6,0 %**.

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 2013-2016 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		min.	max.	
Rohertragsfaktor	26	6,8	14,2	10,6

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

	Variationsbereich		Mittelwert
	min.	max.	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis	4,4 %	31,9 %	12,3 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	395 €/m <sup>2</sup>	879 €/m <sup>2</sup>	607 €/m <sup>2</sup>

### 8.4.3 Vergleichsfaktoren

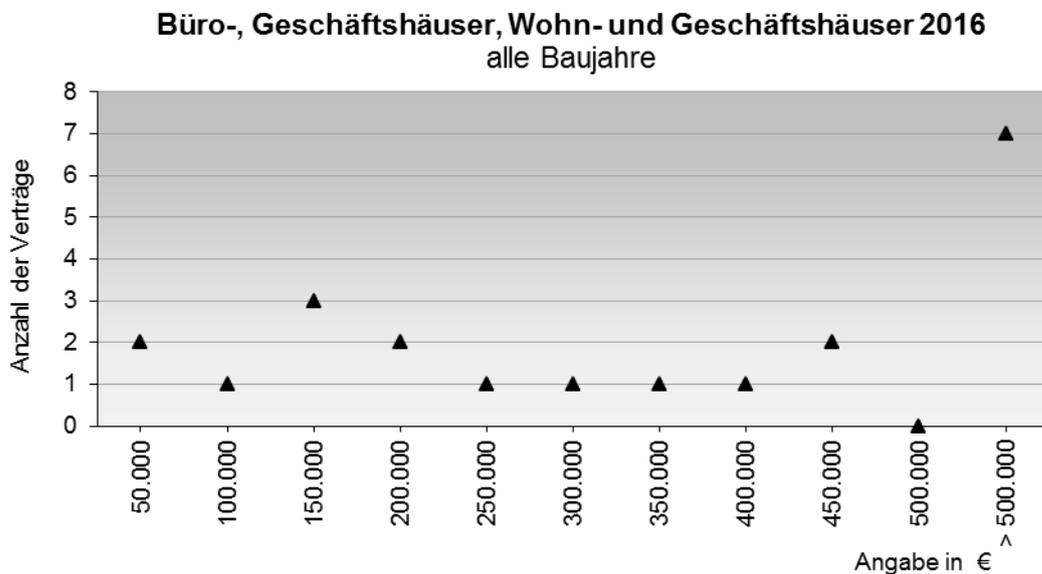
Es liegen keine Auswertungen vor.

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

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	18	11,1 ha	61,2 Mio €
2015	34	11,6 ha	70,7 Mio €
2016	24	19,9 ha	70,9 Mio € *

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

Die Verteilung der 21 Veräußerungen von Grundstücken mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Es lag ein Verkauf von Neubauten der letzten 3 Jahre im Preissegment über 500.000 € vor.

### Nutz- und 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 Preise pro Quadratmeter 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 36 Kauffällen des Zeitraumes 2015 – 2016 ergeben sich folgende **Nutz- und Wohnflächenpreise für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser:**

**Wohn- und Geschäftshäuser (> 20 % Gewerbeanteil), einschließlich Bodenwertanteile**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	13	1.124	729	31 – 981	514
1949 – 1990	0				
1991 – 2013	0				
2014 – 2016	0				

**Wohn- und Geschäftshäuser (> 20 % Gewerbeanteil), ohne Bodenwertanteile**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	7		702	26 – 777	516
1949 – 1990	0				
1991 – 2013	0				
2014 – 2016	0				

**Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen, einschließlich Bodenwertanteile**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	6	893	735	96 – 688	456
1949 – 1990	8	4.427	6.864	25 – 440	155
1991 – 2013	8	23.415	12.595	236 – 1.348	648
2014 – 2016	1	4.387	8.082	1.844	

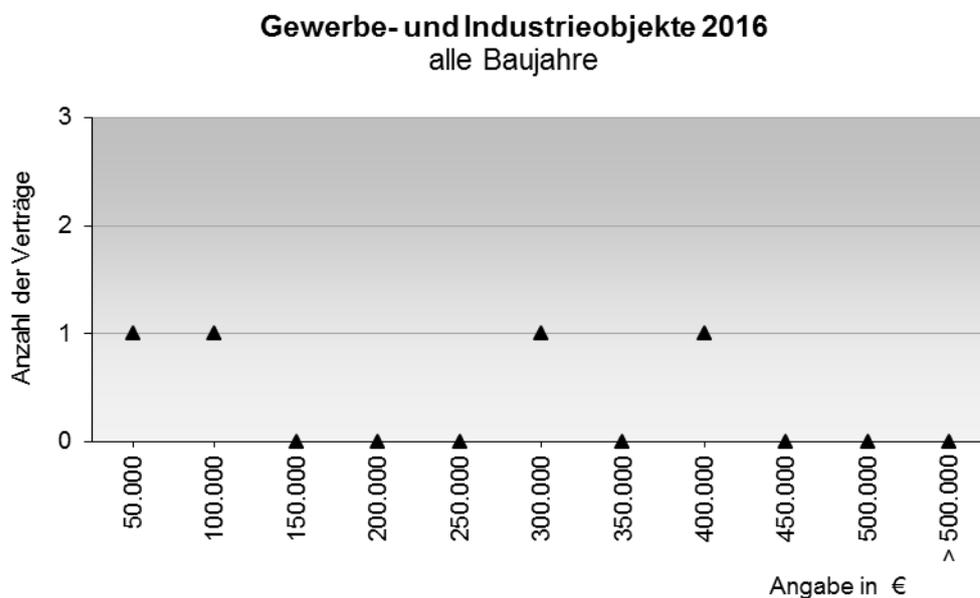
**Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen, ohne Bodenwertanteile**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	1		686	521	
1949 – 1990	0				
1991 – 2013	2		24.107	180 – 689	435
2014 – 2016	1		8.082	1.720	

## 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 €
2016	5	1,7 ha	0,8 Mio €

Die Verteilung der 4 Veräußerungen von Grundstücken mit Gewerbe- und Industrieobjekten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall konnte aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2014	6	0,8 ha	0,1 Mio €
2015	27	12,8 ha	5,9 Mio €
2016	13	6,5 ha	0,7 Mio €

Hierbei handelt es sich vorwiegend um Bungalows, Hotels, 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
2014	38	4,6 Mio €
2015	31	3,3 Mio €
2016	27	4,1 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.

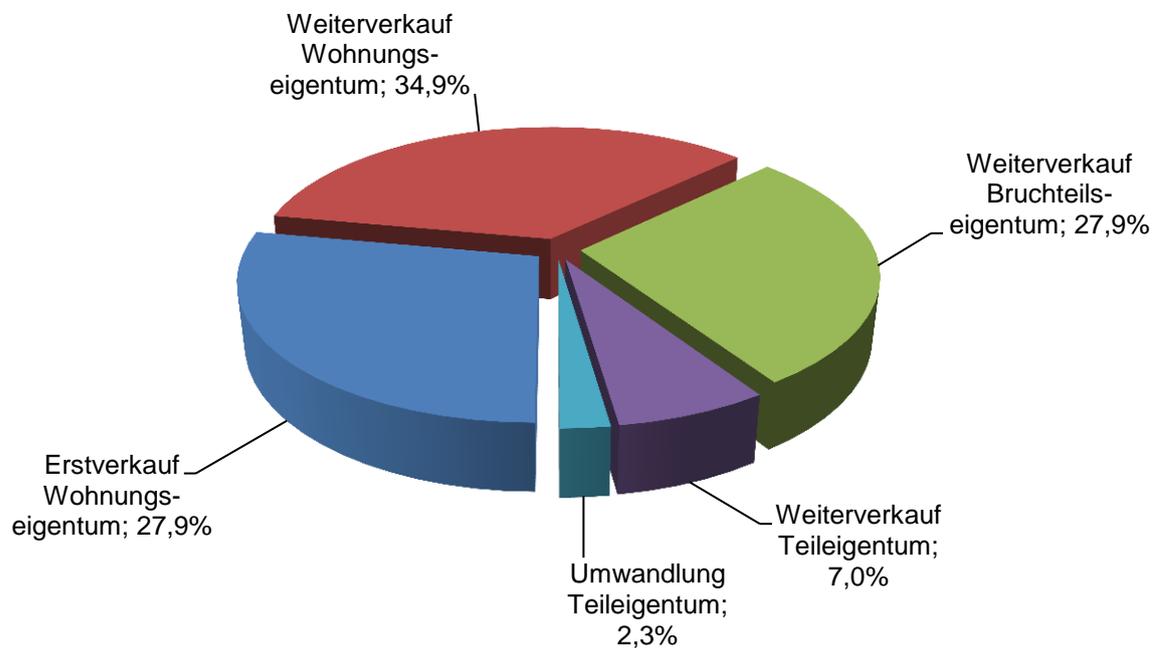
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2014	2	0,02 Mio €
2015	6	0,2 Mio €
2016	4	0,1 Mio €

### 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 €
2016	12	0,05 Mio €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2016 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 Preise pro Quadratmeter ergibt sich unter anderem aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards, den Sanierungs- und Modernisierungszuständen, der Größe der Objekte und deren Lageunterschiede innerhalb des Stadtgebietes.

**Wohnungseigentum**  
**Erstverkäufe**

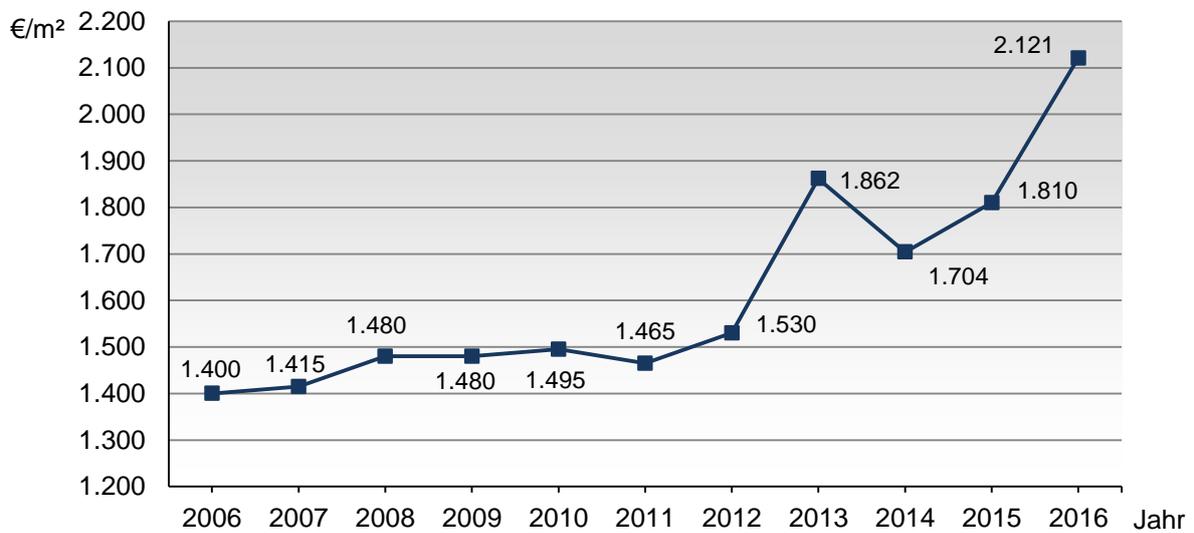
Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreise			
			bis 90 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup> WFL		über 90 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup> WFL	
Neubau	2006	31	1.185 – 1.710	30	1.440	1
	2007	60	1.250 – 1.700	55	1.245 – 1.410	5
	2008	50	1.205 – 1.955	36	1.130 – 1.740	14
	2009	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
	2016	11	2.179 – 2.320	5	1.966 – 2.266	6
sanierter Altbau	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			
2016	–					
unsanierter Altbau	2015	4	265 – 402			
	2016	–				

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

Verkäufe von selbstständigem Teileigentum sind in diesem Kapitel gesondert ausgewiesen.

### Preisentwicklung bei Erstverkäufen (Neubau)

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	durchschnittlicher KP €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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
2016	11	2.121



**Zweitverkäufe**

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup> WFL	Wohnfläche m <sup>2</sup>
sanierter Altbau	2006	2	610 – 1.175	98 – 119
	2007	5	490 – 905	32 – 98
	2008	3	655 – 960	77 – 98
	2009	3	655 – 960	53 – 98
	2010	11	480 – 1.200	43 – 184
	2011	2	680 – 1.155	51 – 110
	2012	2	580 – 1.235	60 – 105
	2013	14	462 – 1.263	43 – 135
	2014	7	619 – 1.515	17 – 113
	2015	4	584 – 1.230	68 – 126
	2016	4	944 – 1.091	57 – 89
sanierter Plattenbau	2010	2	570 – 930	58 – 59
	2011	3	405 – 880	58 – 59
	2012	2	705 – 915	57 – 58
	2013	–		
	2014	–		
	2015	–		
	2016	–		
Neubau (nach 1990)	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	45 – 150
	2016	5	941 – 1.623	51 – 98
Umwandlung zu Wohnungseigentum	2013	4	963 – 1.117	100 – 135
	2014	1	1.064	110
	2015	–		
	2016	–		

### Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden keine Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum registriert.

### **Bruchteilseigentum**

Im Geschäftsjahr 2016 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
	2016	10	250 – 850

### **Teileigentum**

Im Geschäftsjahr 2016 konnten zwei Weiterverkäufe von Teileigentum und eine Umwandlung in Teileigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Büro/Praxis	2014	1	24.000
	2015	4	4.300 – 82.000
	2016	1	80.000
Stellplatz	2014	1	3.500
	2015	1	5.000
	2016	1	5.000
Lagerräume	2016	1	6.300

## **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 zum Stichtag 31. Dezember 2016 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet der Stadt Frankfurt (Oder) am 25. Januar 2017 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die beschlossenen Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ ([www.boris-brandenburg.de](http://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.

Informationen aus der Brandenburgischen Gutachterausschussgebührenordnung in der aktuellen Fassung erhalten Sie auf der Internetseite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg unter [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de).

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind in der Regel für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln.

Sind konkrete Informationen über durchgeführte, laufende oder anstehende Maßnahmen bekannt, für die zum Stichtag oder nach dem Stichtag eine Beitrags- oder Abgabepflicht besteht, können Bodenrichtwerte mit dem folgenden abweichenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz,
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

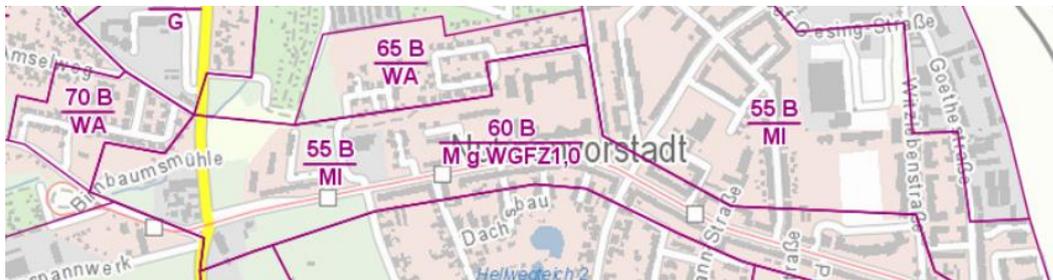
Der dargestellte beitrags- und abgabenrechtliche Zustand soll der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen.

(RL BRW-BB vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016)

Der beitrags- und abgaberechtliche Zustand wird wie folgt dargestellt:

- keine Angabe:** erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)
- ebf:** erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)
- ebpf:** erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (vorher: erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB - Rohbauland)

### Darstellung der Bodenrichtwerte



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:

<p><u>20 B ebf</u> M f900</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz gemischte Baufläche; Grundstücksfläche 900 m<sup>2</sup></p>
<p><u>100 B</u> WA g (II-IV) WGFZ 1,0</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei allgemeines Wohngebiet; geschlossene Bauweise; (zwei- bis viergeschossige Bebauung); wertrelevante Geschossflächenzahl 1,0</p>

### Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2006 bis 31.12.2016

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 2006 – 2016 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.

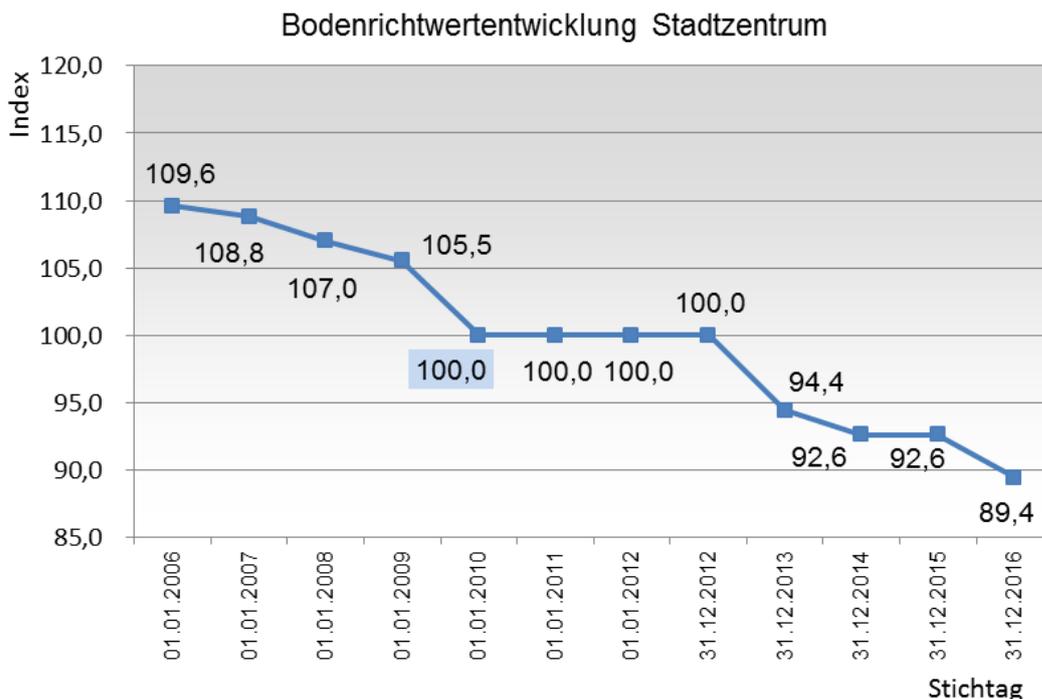
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

### 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.

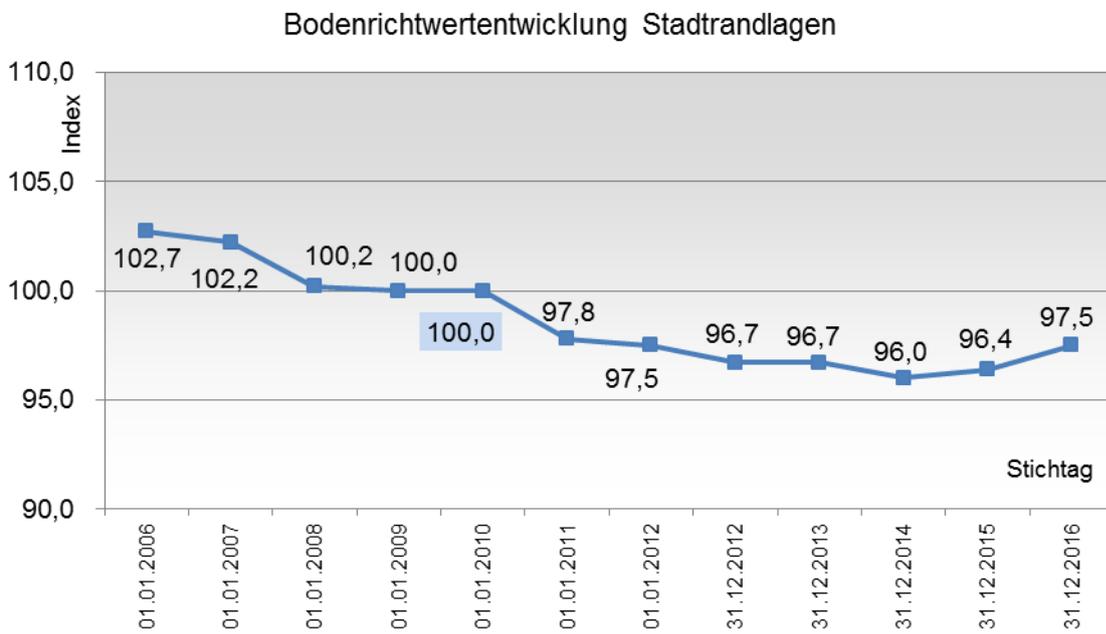
Zum inneren Stadtgebiet gehören neun Bodenrichtwertzonen. In einer Zone sank der Bodenrichtwert. Der Index verändert sich um 3,2 Prozentpunkte.



### Entwicklung in den Stadtrandlagen

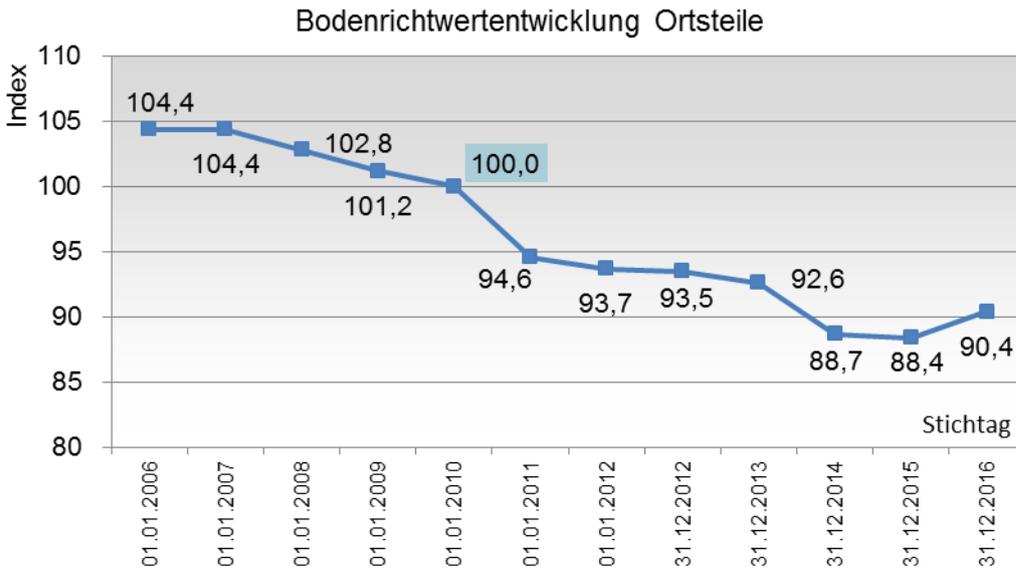
In diesem Bereich sind überwiegend die allgemeinen Wohngebiete zusammengefasst, vereinzelt auch Mischgebiete. Die Grundstücke sind zumeist erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene 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. In drei Zonen stieg der Bodenrichtwert.

Der Index veränderte sich um 1,1 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 vier Zonen stieg der Bodenrichtwert, in einer Zone sank er. Der Index veränderte sich damit um 2,0 Prozentpunkte.

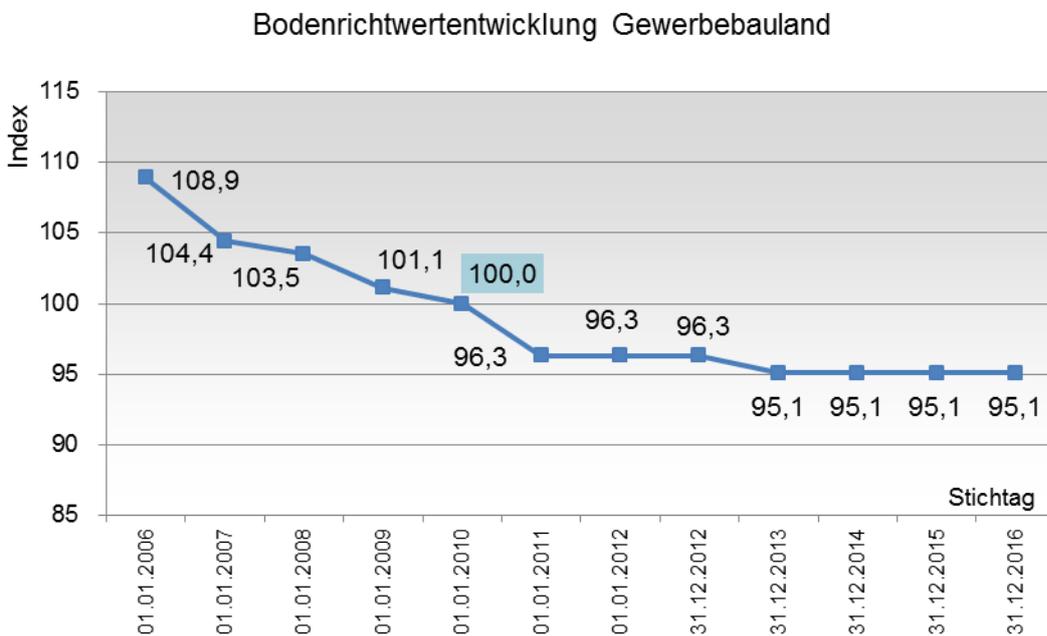


### Entwicklung der Gewerbegebiete

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.

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

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

<b>Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“</b>		
<b>Wertermittlungsstichtag 16.07.2015</b>		
	<b>Sanierungssatzung</b>	<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b>
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

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

## 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

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

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 Mieterhöhungsbegründung 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 2013 – 2016 registriert. Die Angaben sind als Nettokaltmieten/m<sup>2</sup> und Monat zu verstehen.

Wohnraum	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /Monat	Mittelwert €/m <sup>2</sup> /Monat
<b>Altbau unsaniert/teilsaniert</b>				
<= 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	60	35 – 80	1,97 – 6,00	4,57
> 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	68	81 – 155	2,10 – 5,88	3,86
<b>Altbau saniert</b>				
<= 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	153	26 – 80	2,43 – 8,08	5,24
> 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	143	81 – 207	2,13 – 6,77	4,60

#### Gewerbemieten

Hier wird auf den Gewerbemietenspiegel 2016 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>

#### Garagen- und Stellplatzmieten

Stellplatz	Anzahl	Spanne €/Jahr	Mittelwert €/Jahr
im Freien	35	120 – 312	271
Parkhaus/Garage/Carport	6	240 – 300	270

### **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 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*)  
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)	Klosterstraße 14 15341 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) 58 02 3-12 bis -14 / -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.)	H.-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(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	H.-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 / 8 84 41 61 23 kundenservice@ geobasis-bb.de

## Stichwortverzeichnis

Arrondierungsflächen .....	22
Bahntrasse.....	27
Bauerwartungsland .....	21
Büro .....	50
Bürogebäude .....	42, 43
Doppelhaushälften .....	36
Ein- und Zweifamilienhäuser .....	30
Erbbaurechte .....	22
Garagen.....	50
Geschäftshäuser.....	42, 43
Graben.....	27
Graben, privat .....	27
Grünfläche, öffentlich .....	27
Grünfläche, privat.....	27
hausnahes Gartenland.....	27
Liegenschaftszinssätze .....	35, 39, 41
Mehrfamilienhäuser .....	39
Mieten .....	57
Nutzungsentgelte .....	57
Reihenhäuser .....	36
Rohbauland .....	21
Rohertragsfaktoren .....	41
Sachwertfaktoren .....	32
Sonstiges Bauland .....	22
Stellplatz .....	50
Wege .....	27
Wege, privat.....	27
Wohn- und Geschäftshäuser .....	42
Wohnflächenpreise .....	31, 37, 40, 43, 47, 49
Wohnungs- und Teileigentum .....	45
Zwangsversteigerungen.....	15