

# **Grundstücksmarktbericht 2017**



## **Landkreis Oder-Spree und 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: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">http://www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Berichtszeitraum	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2018 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2018
Bezug	als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) als PDF-Dokument auch im Internetshop Geobroker <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
Gebühr	45 € <sup>1)</sup>
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 (Tst. 7.2b ..wenn der Zuständigkeitsbereich über einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt hinausgeht)

Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes.....Seite 4

## TEIL A

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes  
für das Territorium des Landkreises Oder-Spree .....Seite 7

## TEIL B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes  
für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder) .....Seite 81

Anhang.....Seite 131

## **Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarktbericht beinhaltet ab dieser Ausgabe sowohl den Bereich des Landkreises Oder-Spree als auch den Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) in einem. Die Bereiche wurden trotzdem eigenständig ausgewertet. Teil A enthält die Informationen für den Landkreis Oder-Spree und Teil B für die Stadt Frankfurt (Oder).

### **Umrechnungskoeffizienten**

Die Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen fanden bei der Bodenrichtwertermittlung keine Anwendung. Es konnte für kein Bodenrichtwertniveau eine signifikante Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert und der Grundstücksgröße nachgewiesen werden. Die Auswertungen befinden sich im Teil A Kapitel 5.2.3.

### **Wohnflächenpreise / Nutzflächenpreise**

Die im Grundstücksmarktbericht in den Kapiteln 8.2.1, 8.3.1, 8.4.1, 8.5.1 der Teile A und B ermittelten Wohn- und Nutzflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 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 mit einem mittleren Modernisierungsgrad gleich zu setzen. Eine Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erfolgte nicht, dieser reicht unter Umständen von unsaniert bis vollsaniert innerhalb der Baujahresklasse.

### **Sachwertfaktoren**

Die Ermittlung der in beiden Teilen des Grundstücksmarktberichtes in den jeweiligen Kapiteln 8.2.2 und 8.3.2 dargestellten Sachwertfaktoren erfolgte entsprechend der Sachwertrichtlinie

- SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAAnz AT 18.10.2012 B1)  
konkretisiert durch
- RL SW-BB vom 31. März 2014 in Verbindung mit dem Erlass zur Verlängerung der Gültigkeit vom 21. März 2018, Aktenzeichen: MI 13-584-85.

Die Modellansätze und -parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren befinden sich im Anhang.

## **Liegenschaftszinssätze**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem das in Liegenschaften investierte Kapital marktüblich verzinst wird. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach den Grundsätzen der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL). In der ergänzenden Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) sind die Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter definiert. 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 landeseinheitliche Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftssätzen finden Sie im Anhang.

Soweit kein Liegenschaftszinssatz ermittelt werden konnte, wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwiesen.



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

## **TEIL A**

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

#### **für das Territorium des Landkreises Oder-Spree**

**2017**

**Beeskow, im Mai 2018**

## TEIL A

### Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	4
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	10
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	11
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	12
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	12
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	15
4.1 Vertragsvorgänge .....	16
4.2 Geldumsatz .....	18
4.3 Flächenumsatz .....	19
4.4 Zwangsversteigerungen .....	20
<b>5. Bauland</b> .....	21
5.1 Allgemeines .....	21
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	22
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	22
5.2.2 Bodenpreisindexreihen .....	24
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	27
5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen .....	31
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke .....	32
5.4 Bauland für Gewerbe .....	32
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	33
5.6 Sonstiges Bauland .....	33
5.7 Erbbaurechte .....	34
5.8 Sonderauswertungen .....	35
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	37
6.1 Allgemeines .....	37
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke .....	40
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	40
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten .....	41
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke .....	42
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe .....	42
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	43
<b>8. Bebaute Grundstücke</b> .....	46
8.1 Allgemeines .....	46
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	47
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	47
8.2.2 Sachwertfaktoren .....	50
8.2.3 Vergleichsfaktoren .....	51
8.2.4 Liegenschaftszinssätze .....	51

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	52
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	52
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	55
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	56
8.3.4	Liegenschaftszinssätze .....	56
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	57
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	57
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	58
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	58
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	59
8.5.1	Preisniveau und Preisentwicklung .....	59
8.5.2	Liegenschaftszinssätze .....	60
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	61
8.7	Sonstige bebaute Objekte .....	61
<b>9.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>63</b>
9.1	Preisniveau und Preisentwicklung .....	63
9.1.1	Wohnungseigentum.....	64
9.1.2	Teileigentum.....	66
9.2	Vergleichsfaktoren.....	66
<b>10.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>67</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	67
10.2	Bodenrichtwerte .....	67
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	71
<b>11.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....</b>	<b>72</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	72
11.2	Mieten .....	77
11.3	Pachten.....	79
<b>Teil B</b>	.....	<b>81</b>

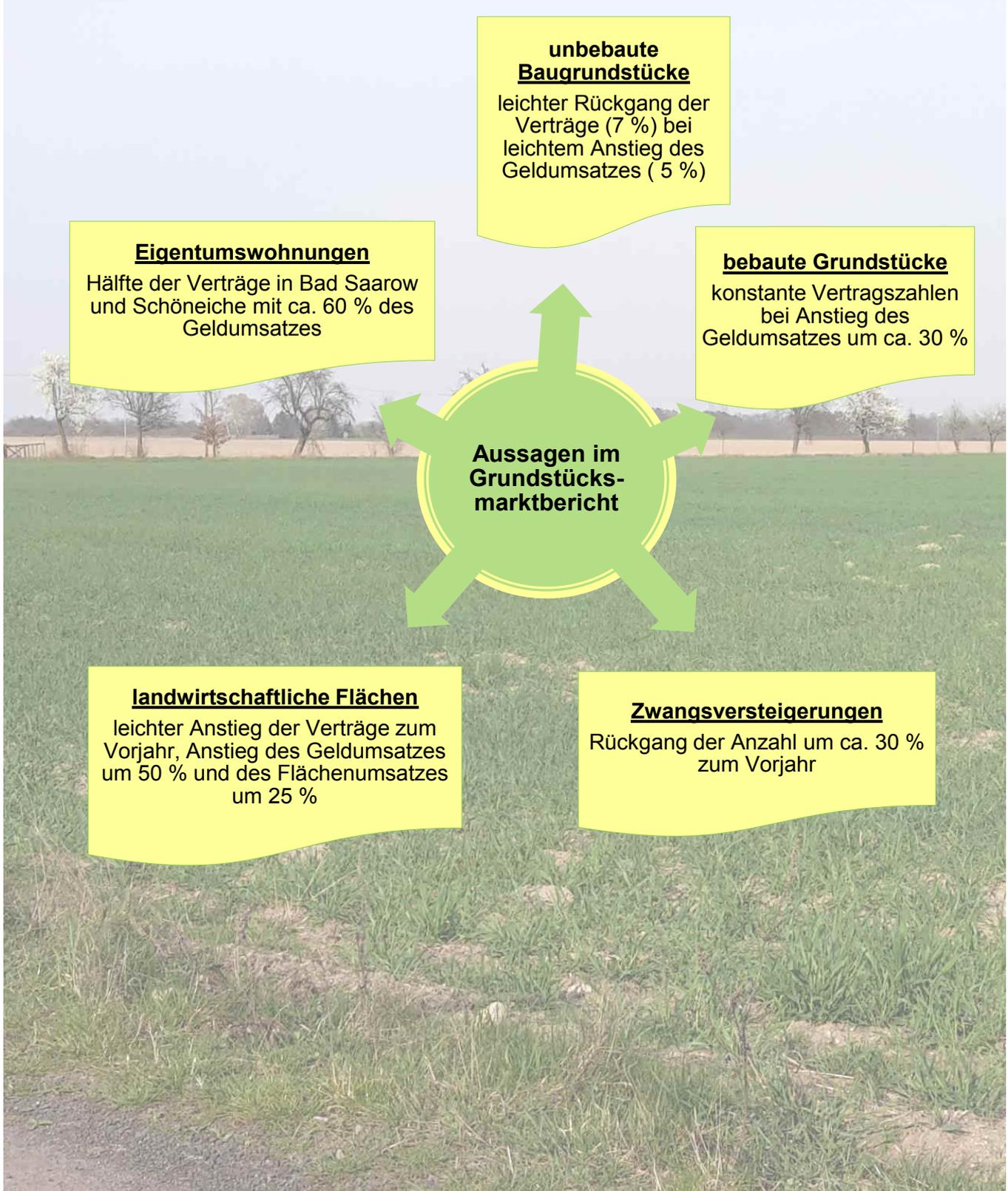
## **Anhang**

I.	Ermittlung der Sachwertfaktoren.....	131
II.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes .....	133
III.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	136
IV.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	138
V.	Verwaltungsgliederungen .....	139

## Stichwortverzeichnis

Ausgleichsflächen .....	45
Außenbereich.....	62
Bauernhäuser, Resthöfe .....	62
Bauerwartungsland .....	33
begünstigtes Agrarland .....	41
Campingplatz .....	44
Dauerkleingärten.....	44
Deichausbau .....	44
Eckgrundstücke .....	35
Ein- und Zweifamilienhäuser.....	47
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	22
Energieanlagen .....	45
Erbbauzins .....	34
Erholungsgrundstücke .....	34, 62
Fischzucht .....	44
forstwirtschaftliche Grundstücke .....	42
Friedhofsflächen .....	44
Gartenland, hausnah .....	43
Gewässerflächen .....	44
Gewerbemieten.....	77
Grundstücksgrößen .....	31
Grünflächen, öffentlich .....	43
Grünflächen, privat.....	43
Indexreihen .....	24, 68
landwirtschaftliche Betriebe .....	42
landwirtschaftliche Grundstücke .....	40
Liegenschaftszinssätze.....	51, 56
Mehrfamilienhäuser .....	57
Mieten .....	77, 79
Nutzungsentgelte .....	72
Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	52
Rohertragsfaktoren .....	58
Sachwertfaktoren .....	50, 55
Sportplätze .....	44
Stellplatzfläche .....	34
Straßenaus- und Neubau.....	45
Umrechnungskoeffizienten .....	27
Unland.....	41
Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	45
Verkehrsflächen, öffentlich.....	43
Wassergrundstücke .....	35
Wege, landwirtschaftlich .....	43
Wege, privat.....	43
Wohnflächenpreise .....	49, 54, 58, 62
Wohnungs- und Teileigentum.....	64
Zwangsversteigerungen.....	20

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 27. Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Oder-Spree und 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“ ([www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de)) entgeltfrei 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 - Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

Der Landkreis Oder-Spree hat eine Fläche von 2.256,7 km<sup>2</sup> und erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 37 Gemeinden mit insgesamt 182.208 Einwohnern an (in Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2017, auf Abweichungen gegenüber der Fortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011 wird hingewiesen). Die Verwaltungseinheiten, ihre Einwohnerzahlen und Flächen sind im Anhang ersichtlich. 55 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde sowie im Ballungsraum Schöneiche – Woltersdorf – Erkner. Im ländlichen Bereich ist der Landkreis relativ dünn besiedelt.

Der Landkreis Oder-Spree weist in seiner Struktur eine große Vielfalt auf. So gibt es neben dem typischen ländlichen Raum, Ballungsräume, industrielle Schwerpunkte und Erholungsgebiete. Mannigfaltig ist auch die Landschaft des Kreises mit Niederungen und Höhen zwischen 20 und 160 m ü. NHN. Die für Brandenburg typischen ausgedehnten Wald- und Seengebiete sowie weite Feldfluren sind ein Anziehungspunkt für viele Erholungssuchende.

Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht. Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete Bundesautobahn 12 durch den Landkreis zum Grenzübergang Frankfurt (Oder). Die Bundesstraßen 5, 87, 112, 168 und 246 mit einer Länge von insgesamt 210 km, die Landstraßen mit 480 km sowie die Kreisstraßen mit einer Länge von ca. 260 km erschließen den Kreis für den gewerblichen- und den Individualverkehr. Das gut ausgebaute Radwegenetz umfasst ca. 660 km.

Die Eisenbahnlinien führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Königs Wusterhausen.

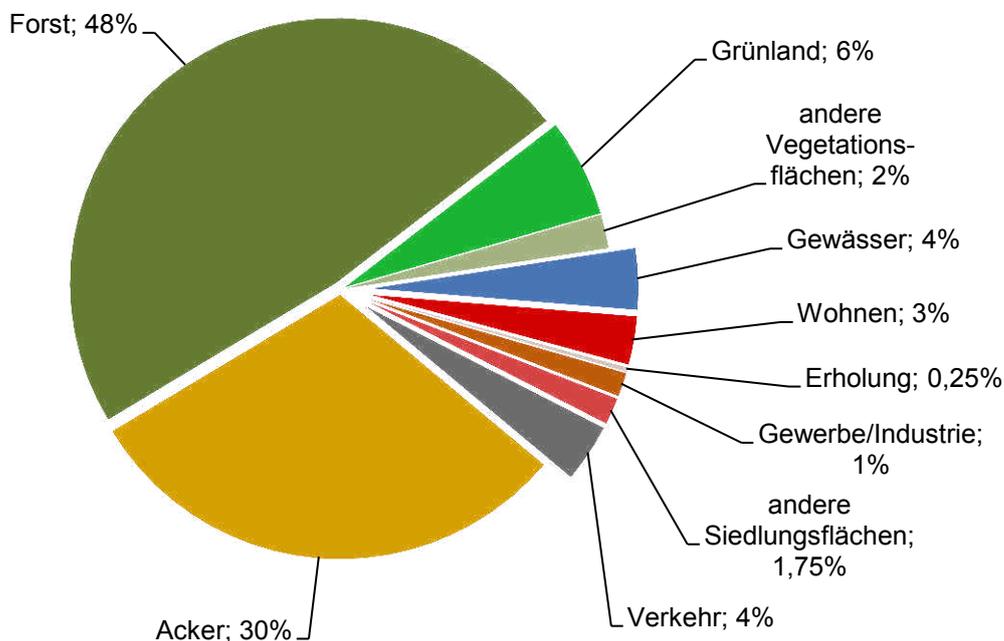
Die Spree, der Oder-Spree-Kanal und die Oder sind die Hauptwasserstraßen im Landkreis und Bestandteile des mitteleuropäischen Wasserstraßennetzes.

**Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen**

<b>Regionstyp</b>	<b>Gemarkung</b>		
<b>Landkreis Oder-Spree</b>			
<b>Berliner Umland</b>	Erkner Gosen Grünheide Hangelsberg Kagel Kienbaum	Mönchwinkel Neu Zittau Schöneiche bei Berlin Spreeau Woltersdorf	
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	<b>Mittelzentren</b>	Beeskow Eisenhüttenstadt	Fürstenwalde
	<b>Randlagen zu Mittelzentren</b>	Berkenbrück Birkholz Bornow Diehlo Fünfeichen Kohlsdorf Krügersdorf Langewahl Lawitz	Neuendorf i. S. Oegeln Petersdorf b. Sa. Pohlitz Radinkendorf Rauen Schneeberg Trebus Vogelsang
	<b>Orte mit Fremdenverkehr</b>	Bad Saarow-Pieskow Diensdorf Groß Lindow Müllrose Niewisch	Pieskow Radlow Storkow Wendisch Rietz
	<b>Kleinstädte / Amtsgemeinden</b>	Brieskow-Finkenheerd Briesen (Mark) mit Kersdorf Friedland Rietz-Neuendorf (Gemarkung Görzig)	Neuzelle Spreenhagen Steinhöfel Tauche
	<b>Dörfer</b>	alle übrigen	



## Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree

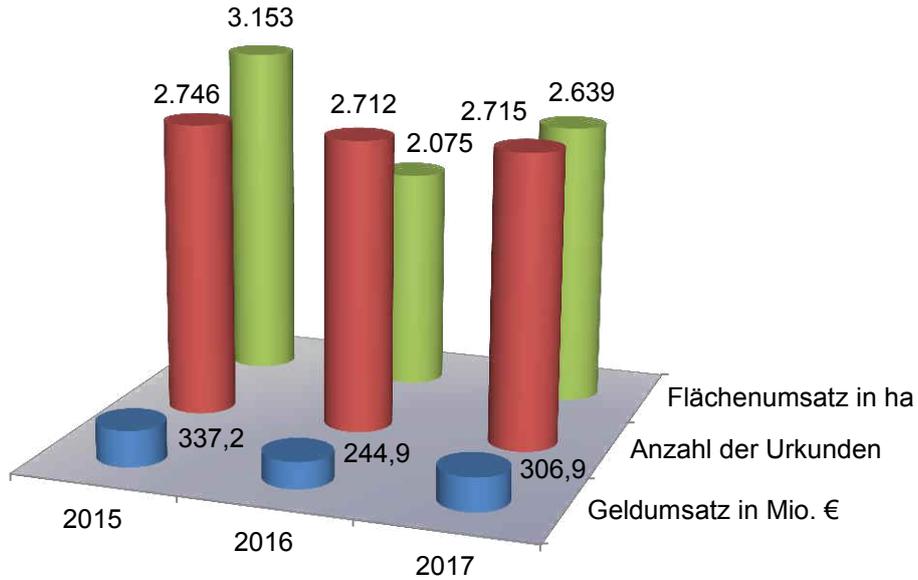


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2017

## 4. Übersicht über die Umsätze

Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich des Landkreises Oder-Spree der letzten 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Anzahl der Urkunden	Flächenumsatz	Geldumsatz
2015	2.746	3.153 ha	337,2 Mio. €
2016	2.712	2.075 ha	244,9 Mio. €
2017	2.715	2.639 ha	306,9 Mio. €



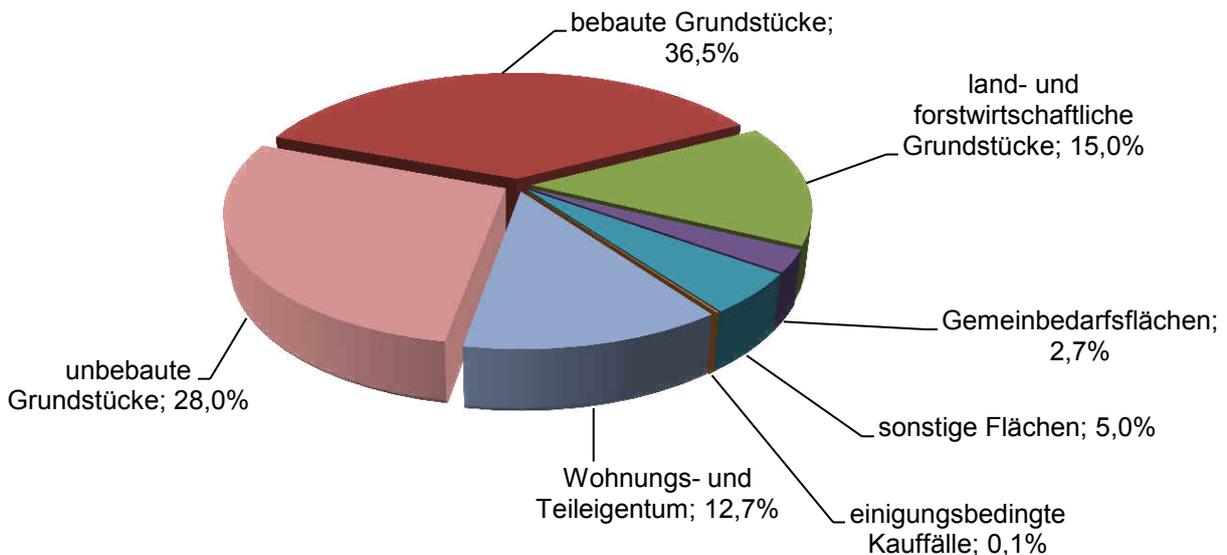
#### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 3.223 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 508 dieser Verträge (16 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.715 ausgewerteten Kaufverträge wurden folgenden Teilmärkten zugeordnet.

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Gemeinbedarfsflächen
- sonstige Flächen
- einigungsbedingte Kauffälle

Es ergeben sich folgende Anteile:



Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2007 – 2017 auf den Teilmärkten.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind bei den unbebauten Grundstücken miterfasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum	einigungsbedingte Kauffälle
2007	3.146	1.796	1.021	102	227
2008	2.995	1.774	926	127	168
2009	2.548	1.449	916	105	78
2010	2.646	1.525	989	128	4
2011	2.241	1.408	685	136	12
2012	2.198	1.228	749	197	24
2013	2.382	1.388	823	156	15
2014	2.454	1.368	881	194	11
2015	2.746	1.398	1.020	299	29
2016	2.712	1.400	991	313	8
2017	2.715	1.377	991	344	3

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde durch den Gutachterausschuss eine Untergliederung des Kreises in folgende Regionen vorgenommen:

- ❖ Berliner Umland
- ❖ weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren
  - ⇒ Randlagen zu den Mittelzentren
- ❖ Mittelzentren
  - ⇒ Orte mit Fremdenverkehr
  - ⇒ Kleinstädte / Amtsgemeinden
  - ⇒ Dörfer

Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

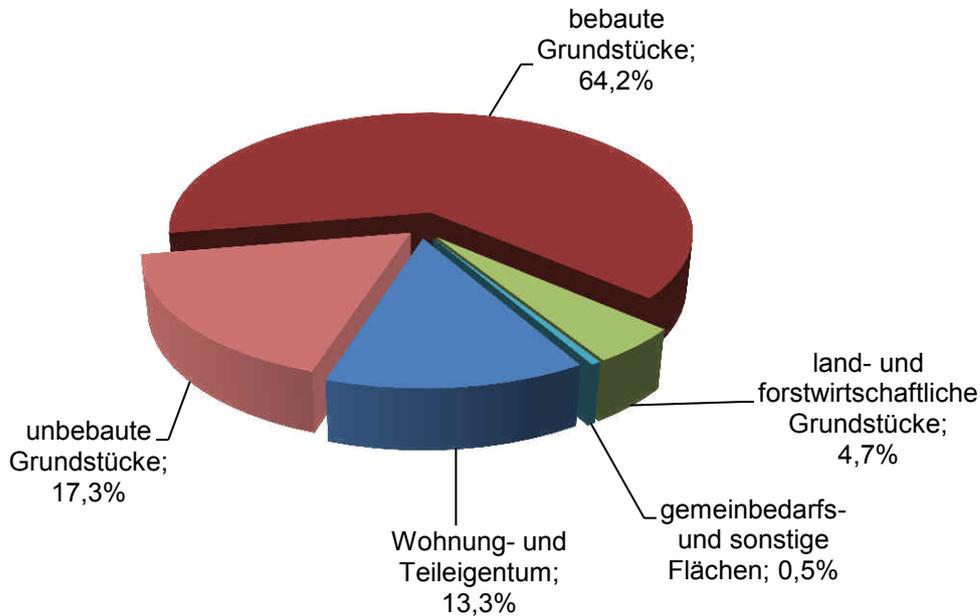
Auf die einzelnen Regionen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<u>Region</u>	<u>Anzahl in %</u>
Berliner Umland	24,4
weiterer Metropolenraum	75,6
- Mittelzentren	19,1
- Randlagen zu den Mittelzentren	6,1
- Orte mit Fremdenverkehr	17,2
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,7
- Dörfer	27,5

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 306,9 Millionen € umgesetzt.  
Im Jahr 2016 waren es 224,9 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Die Zuordnung zu den Regionen:

<u>Region</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	39,5
weiterer Metropolitanraum	60,5
- Mittelzentren	21,8
- Randlagen zu den Mittelzentren	3,5
- Orte mit Fremdenverkehr	21,6
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	3,0
- Dörfer	10,6

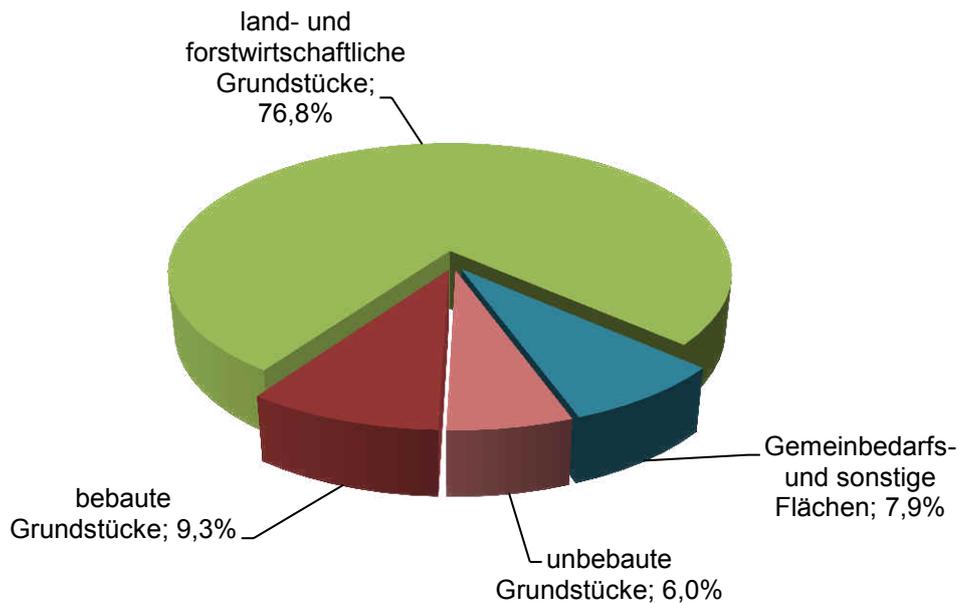
Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

### 4.3 Flächenumsatz

Zum Flächenumsatz gehören die Erwerbsvorgänge über bebaute, unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen. Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum, sowie die Erbbaurechtsverträge.

Im Berichtszeitraum wechselten 2.639 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 1,2 % der Fläche des Landkreises. Im Jahr 2016 waren es 2.075 ha.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



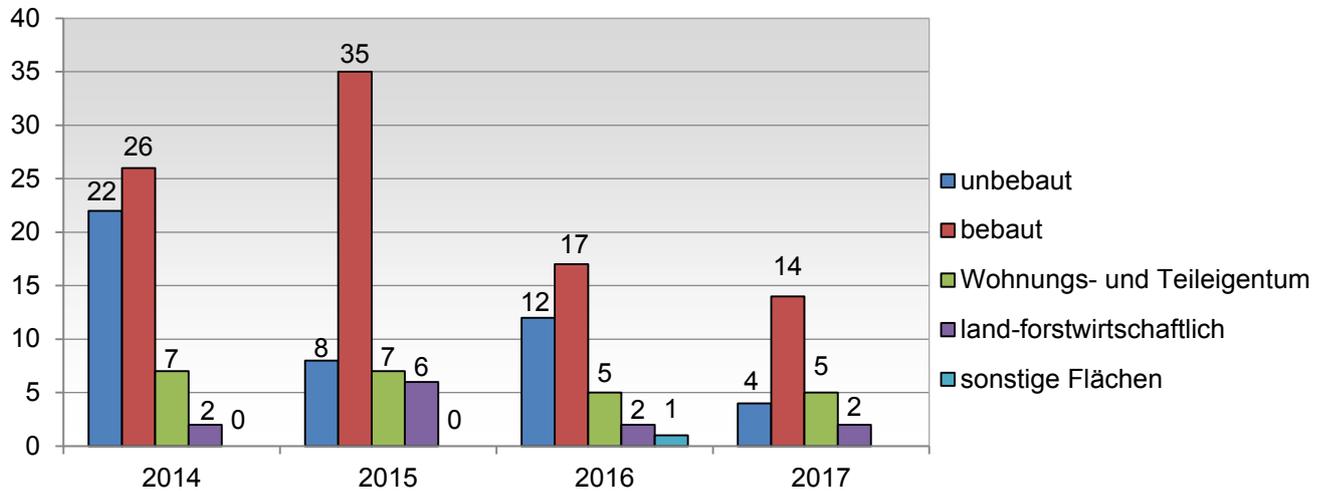
Die Zuordnung zu den Regionen:

<u>Region</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	7,0
weiterer Metropolenraum	93,0
- Mittelzentren	21,6
- Randlagen zu den Mittelzentren	13,3
- Orte mit Fremdenverkehr	8,5
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	6,6
- Dörfer	43,0

Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

## 4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 25 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2016 hat sich die Anzahl um 32 % verringert. In den Jahren 2014 bis 2017 stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:



Das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsgebot und dem der Zwangsversteigerung zu Grunde gelegten Verkehrswert der Immobilie wird in folgender Tabelle für die Kauffälle des Jahres 2017 dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
<b>unbebaute Grundstücke</b>	4	50 % - 152 %	83 %
<b>bebaute Grundstücke</b>	14	18 % - 157 %	76 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	12	18 % - 157 %	81 %
Wohn- und Geschäftshaus	1	41 %	
Landwirtschaftliche Halle	1	50 %	
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	5	50 % - 129 %	85 %
<b>land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	2	30 % ; 61 %	

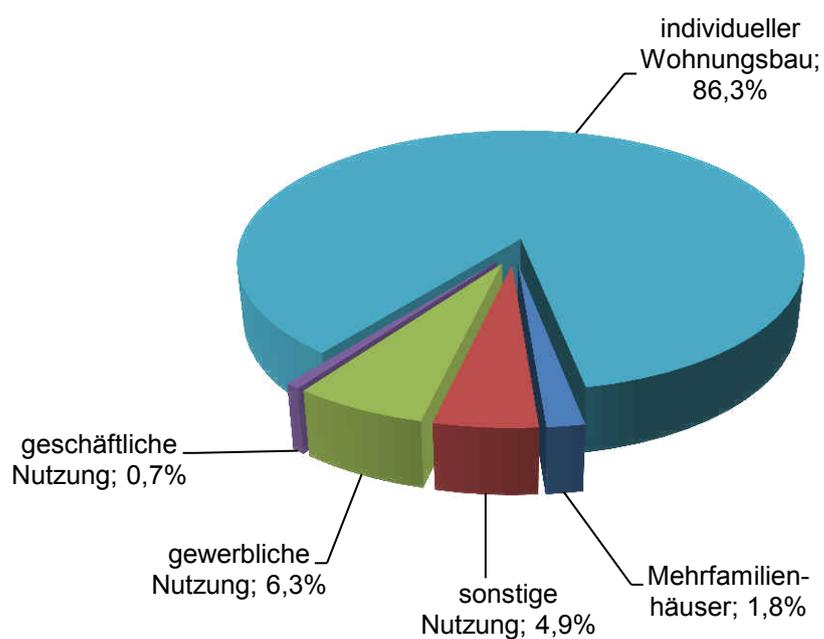
## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Unbebaute Grundstücke des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	732	101,8 ha	38,1 Mio. €
2016	815	137,9 ha	50,3 Mio. €
2017	762	158,1 ha	53,0 Mio. €

Selbständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



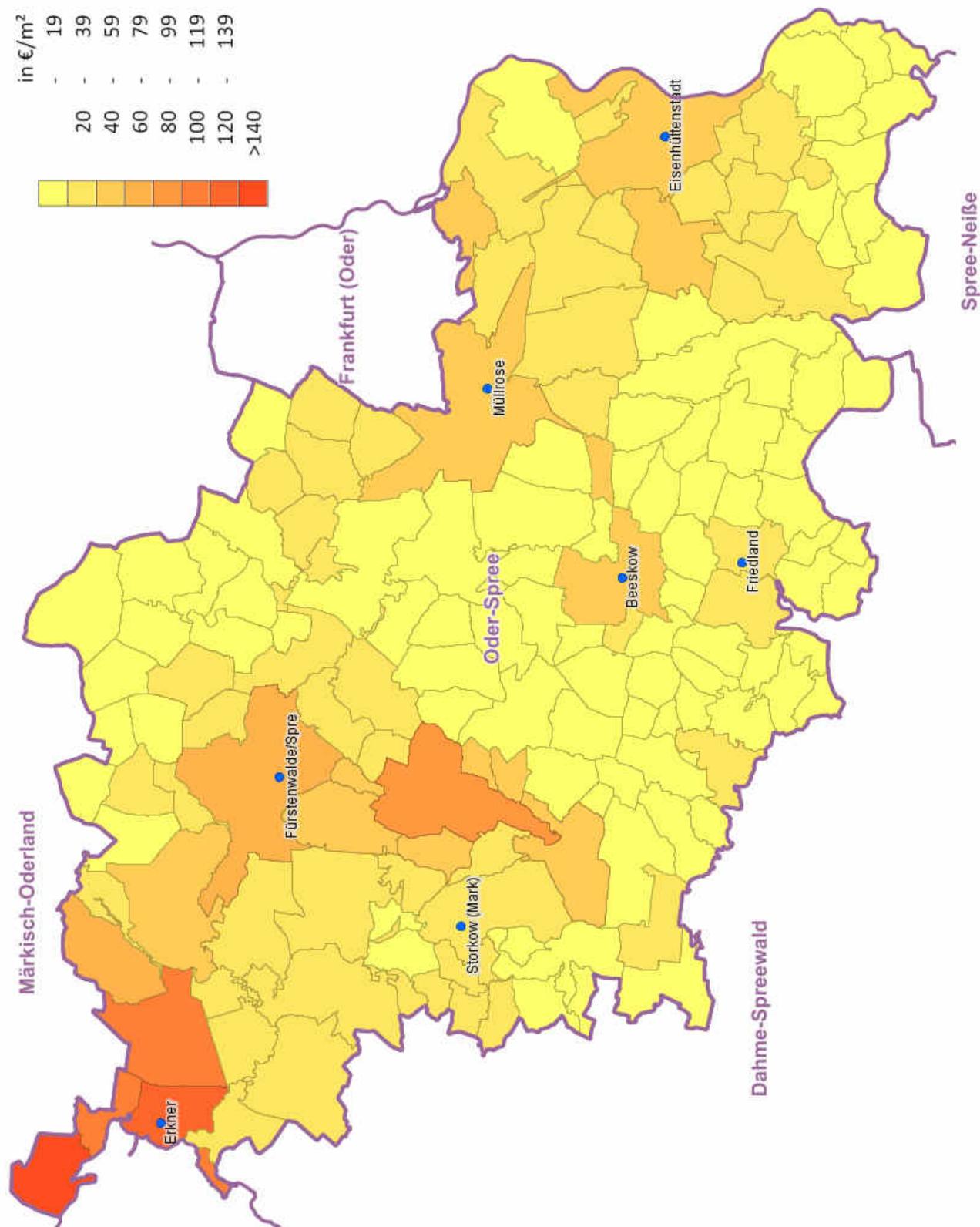
## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	641	73,5 ha	26,7 Mio. €
2016	698	85,7 ha	28,7 Mio. €
2017	658	100,3 ha	35,0 Mio. €

Für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen ergeben sich folgende Preise für selbständige, baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Flächen (u.a. ohne Erbbaurecht oder ungewöhnliche Verhältnisse).

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Spanne		
		Min	Max	Mittelwert
Berliner Umland	86	20	– 448	118
Weiterer Metropolenraum	285	4	– 377	55
Mittelzentren	74	10	– 133	65
Randlage zu Mittelzentren	15	10	– 68	34
Orte mit Fremdenverkehr	80	22	– 377	86
Kleinstädte / Amtsgemeinden	26	12	– 79	38
Dörfer	90	4	– 57	28



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m<sup>2</sup> zum 31.12.2017 pro Gemarkung für gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, ohne Berücksichtigung von Zonen, welche die Wasserlage als Merkmal beinhalten.

## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit den vorliegenden Indexreihen werden die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt baureifes Land dargestellt. Außer der Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes ermöglichen Indexreihen die Umrechnung, zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlter Kaufpreise, auf einen Stichtag. Jedoch bilden die Indexreihen nicht die Entwicklungen einzelner Bodenrichtwertzonen ab, die, je nach Lage und Nachfragesituation, auch andere Verläufe aufzeigen können.

Im Kapitel 10.2 ist zusätzlich die Entwicklung des Bodenrichtwertindex dargestellt.

Für die Selektion der Indexreihen wurden folgende Kriterien berücksichtigt.

- ⇒ gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2010 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2007 – 2017

Folgende Regionstypen, die nicht der Zuordnung „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolitanraum“ entsprechen, werden unterschieden:

- 1) berlinnahe Raum  
(Gemarkungen Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Gosen, Grünheide)
- 2) Mittelzentren  
(Gemarkungen Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde)
- 3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen mit Bodenwerten von 15 bis 80 €/m<sup>2</sup>
- 4) Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15 €/m<sup>2</sup>

### 1) berlinnahe Raum

Anzahl der Kauffälle:	566
Kaufpreisniveau:	62 – 195 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen:	400 – 2.000 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2007	97,6	61
2008	89,7	51
2009	100,1	69
2010	100,0	75
2011	99,8	49
2012	107,8	56
2013	110,9	51
2014	133,6	56
2015	140,8	43
2016	158,1	28
2017	199,7	27

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 342  
 Kaufpreisniveau: 21 – 96 €/m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei  
 sowie  
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und  
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2007	102,5	29
2008	100,8	27
2009	96,7	37
2010	100,0	43
2011	98,6	31
2012	115,7	36
2013	113,1	28
2014	120,3	33
2015	106,9	37
2016	127,7	19
2017	130,1	22

3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 731  
 Kaufpreisniveau: 15 – 80 €/m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei  
 sowie  
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und  
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2007	104,5	69
2008	92,3	53
2009	102,9	40
2010	100,0	57
2011	102,2	32
2012	110,3	67
2013	95,3	67
2014	100,6	75
2015	105,6	92
2016	106,1	80
2017	113,1	99

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 72  
Kaufpreisniveau: < 15 €/m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m<sup>2</sup>  
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei  
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2007	93,8	10
2008	80,5	3
2009	89,8	6
2010	100,0	10
2011	107,1	7
2012	118,8	3
2013	84,2	5
2014	105,1	4
2015	94,4	6
2016	104,6	11
2017	109,9	7

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, erfasst werden (siehe §12 ImmowertV).

Im Folgenden wird die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße betrachtet.

Bei der Ermittlung dieser Koeffizienten wurden Bodenwerte für gemischte Bauflächen und für Wohnbauflächen zugrunde gelegt.

Die einzelnen Stichproben enthalten Kauffälle mit folgenden abgaberechtlichen Zuständen:

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

Die hier ausgewiesenen, sich in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ergebenden, Umrechnungskoeffizienten können im Einzelfall nicht den gutachterlichen Sachverstand ersetzen. Insbesondere sind die Grundsätze der mathematischen Statistik mit den Grundsätzen der Wertermittlung sachgerecht in Einklang zu bringen.

#### Selektion:

Bodenrichtwertniveau:	< 15 €/m <sup>2</sup>
Auswertezeitraum:	2013 – 2017
untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 2.000 m <sup>2</sup>
mittlere Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang:	57 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis):	-0,3
Multiples Bestimmtheitsmaß:	0,11

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,17
500	1,14
600	1,11
700	1,08
800	1,06
900	1,03
1000	1,00
1100	0,97
1200	0,94
1300	0,92
1400	0,89
1500	0,86
1600	0,83
1700	0,80

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **15 – 30 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswerteperiodenraum: 2013 – 2017  
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere GrundstücksgroÙe: 1000 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 227 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Fläche/Kaufpreis): -0,1  
 Multiples BestimmtheitsmaÙ: 0,01

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,08
500	1,06
600	1,05
700	1,04
800	1,02
900	1,01
<b>1000</b>	<b>1,00</b>
1100	0,99
1200	0,98
1300	0,97
1400	0,96
1500	0,95
1600	0,94
1700	0,93
1800	0,93

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **31 – 50 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswerteperiodenraum: 2013 – 2017  
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere GrundstücksgroÙe: 900 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 128 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Fläche/Kaufpreis): -0,2  
 Multiples BestimmtheitsmaÙ: 0,05

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,14
500	1,11
600	1,08
700	1,05
800	1,02
<b>900</b>	<b>1,00</b>
1.000	0,98
1.100	0,95
1.200	0,93
1.300	0,91
1.400	0,89
1.500	0,88

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **51 – 64 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswerteperiodenraum: 2013 – 2017  
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 124 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Fläche/Kaufpreis): -0,2  
 Multiples BestimmtheitsmaÙ: 0,05

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,11
500	1,08
600	1,06
700	1,03
<b>800</b>	<b>1,00</b>
900	0,97
1.000	0,94
1.100	0,92
1.200	0,89

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **65 – 90 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswertezeitraum: 2013 – 2017  
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 256 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Fläche/Kaufpreis): 0,18  
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,03

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,09
500	1,06
600	1,03
700	1,02
800	1,00
900	0,99
1000	0,98
1100	0,97
1200	0,96
1300	0,95
1400	0,94
1500	0,94
1600	0,93
1700	0,93
1800	0,92
1900	0,92

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **> 100 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswertezeitraum: 2013 – 2017  
 untersuchte Grundstücksgröße: > 400 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 20 Kauffälle

Aufgrund der geringen Kauffallanzahl wurde keine Auswertung durchgeführt.

Anwendungsbeispiel mit fiktiven Umrechnungskoeffizienten:

- a) Vergleichsobjekt mit 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
und einem Bodenpreis von 45 €/m<sup>2</sup>
  
- b) Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.400 m<sup>2</sup> großes  
Bewertungsobjekt

Ansatz: Bodenrichtwertniveau: 31 – 50 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,17
500	1,12
600	1,08
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,87
1.300	0,84
1.400	0,81
1.500	0,79

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> : 1,08  
Umrechnungskoeffizient für 1.400 m<sup>2</sup> : 0,81

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,81}{1,08} \times 45 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{33,75 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

## 5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Für Gebiete mit Bodenrichtwert ohne ausgewiesene Flächen wurden die Flächen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Oder-Spree wie folgt registriert:

Gemarkungen	Jahre	Anzahl	Min m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>
Alt Golm	2014-2017	8	360	1.130	760
Bad Saarow-Pieskow	2014-2017	158	360	1.470	800
Beeskow	2014-2017	38	350	1.250	720
Berkenbrück	2014-2017	14	360	1.250	680
Bremsdorf	2014-2017	5	650	1.430	1.100
Briesen	2014-2017	16	600	1.380	920
Brieskow-Finkenheerd	2014-2017	10	320	1.280	960
Diensdorf	2014-2017	9	420	1.260	750
Eisenhüttenstadt	2014-2017	59	210	1.160	640
Erkner	2014-2017	47	310	1.440	760
Fünfeichen	2014-2017	6	730	1.300	990
Fürstenwalde/Nord	2014-2017	20	370	1.400	800
Fürstenwalde/Mitte	2014-2017	28	210	1.280	770
Fürstenwalde/Süd	2014-2017	91	240	1.440	780
Görsdorf (S)	2014-2017	27	630	1.440	850
Gosen	2014-2017	35	360	1.180	650
Groß Lindow	2014-2017	9	450	970	700
Grünheide	2014-2017	59	480	1.400	750
Hangelsberg	2014-2017	25	330	1.430	950
Hartmannsdorf	2014-2017	23	550	1.270	910
Heinersdorf	2014-2017	9	650	1.500	1.020
Jacobsdorf	2014-2017	8	570	1.370	860
Kagel	2014-2017	58	250	1.460	840
Kehrigk	2014-2017	10	570	1.260	810
Kersdorf	2014-2017	19	260	1.280	810
Kolpin	2014-2017	5	820	1.400	1.010
Kummersdorf	2014-2017	7	790	1.500	1.110
Langewahl	2014-2017	14	530	1.260	670
Markgrafpieske	2014-2017	5	610	1.090	930
Mixdorf	2014-2017	6	560	1.430	920
Müllrose	2014-2017	66	320	1.330	770
Neuzelle	2014-2017	16	160	1.230	770
Ratzdorf	2014-2017	6	330	1.430	930
Rauen	2014-2017	13	560	1.260	990
Reichenwalde	2014-2017	31	490	1.410	860
Schöneiche (B)	2014-2017	40	440	1.430	910
Spreeau	2014-2017	17	490	1.480	820
Spreenhagen	2014-2017	29	180	1.320	700
Storkow	2014-2017	30	490	1.390	880
Tauche	2014-2017	6	710	1.500	1.190
Wendisch Rietz	2014-2017	47	400	1.500	870
Woltersdorf	2014-2017	107	350	1.220	760
Ziltendorf	2014-2017	8	300	1.450	1.040

### 5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke – Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	12	2,1 ha	1,5 Mio. €
2016	20	4,6 ha	5,8 Mio. €
2017	14	1,3 ha	1,2 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 14 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die acht auswertbaren Kauffälle (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	
					Spanne	Mittel
<b>Berliner Umland</b>						
2015	2	0,2 ha	0,3 Mio. €	440 – 1.200	113 – 255	184
2016	6	1,1 ha	3,4 Mio. €	711 – 4.625	60 – 540	226
2017	2	0,4 ha	0,7 Mio. €	1.700 – 2.100	157 – 220	188
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
2015	4	0,8 ha	0,8 Mio. €	670 – 3.100	16 – 140	73
2016	8	1,9 ha	0,7 Mio. €	481 – 4.700	10 – 108	51
2017	6	0,5 ha	0,2 Mio. €	165 – 1.600	14 – 330	115

### 5.4 Bauland für Gewerbe

#### Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	40	19,4 ha	2,7 Mio. €
2016	50	35,7 ha	9,5 Mio. €
2017	53	37,5 ha	7,3 Mio. €

Von den 53 erfassten Kauffällen für das gewerbliche Bauland konnten 27 Kauffälle ausgewertet werden (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland). Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz in €	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	
					Spanne	Mittel
<b>Berliner Umland</b>						
2015	2	0,4 ha	0,4 Mio.	1.200 – 3.100	80 – 98	89
2016	7	5,7 ha	2,0 Mio.	510 – 43.500	9 – 118	56
2017	10	7,2 ha	3,1 Mio.	1.700 – 31.000	38 – 55	48
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
2015	13	6,5 ha	1,3 Mio.	200 – 30.000	2,50 – 99	22
2016	19	6,4 ha	1,3 Mio.	850 – 10.400	5 – 104	23
2017	17	14,6 ha	2,0 Mio.	200 – 33.700	3 – 108	23

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach Auswertung von 53 Kauffällen des Zeitraumes 2015 – 2017 im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes wie folgt ermittelt:

<u>Entwicklungszustand</u>	<u>Kauffälle</u>	<u>Spanne %</u>	<u>Mittelwert %</u>
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	17	2 – 33	14
2 = qualifizierte Bauerwartung	14	3 – 56	26
3 = Rohbauland	22	22 – 81	51

- 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 Bauland 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

### Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	39	6,6 ha	7,0 Mio. €
2016	47	11,9 ha	6,3 Mio. €
2017	37	19,0 ha	9,5 Mio. €

Von den 37 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland konnten 19 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau in €/m <sup>2</sup>
Garagenkomplex	1	17.200	13
Erholungsgrundstücke*	15	330 – 3.500	3 – 45
Sondergebiet „Verbrauchermarkt“	2	2.600 – 3.500	50 – 55
Sondergebiet „Hotel“	1	4.000	144

\*meist Zukauf zum Gebäude

## 5.7 Erbbaurechte

Für die einzelnen Jahrgänge wurden folgende Vertragsvorgänge im Zusammenhang mit Erbbaurechten registriert:

Art des Erbbaurechtes	2016		2017	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
erstmalige Begründung	3	2	2	1
Verkauf an den Erbbauberechtigten	5	-	9	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	4	-	8
vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	-	-	-
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	1	-	-	1
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	9	6	11	10

Im Zeitraum 2016 – 2017 wurden folgende Werte für erstmalige Begründungen registriert:

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
<b>Wohnen</b>			
unbebaut (2)	780 m <sup>2</sup> ; 760 m <sup>2</sup>	99 Jahre	3,7 %; 4,3 %
bebaut (1)	790m <sup>2</sup>	99 Jahre	4,5 %
<b>soziale und sonstige Nutzung</b>			
unbebaut (2)	2.000 m <sup>2</sup> ; 400 m <sup>2</sup>	30 Jahre; 33 Jahre	5,0 %
bebaut (2)	28.500 m <sup>2</sup> ; 6.070m <sup>2</sup>	99 Jahre; 60 Jahre	4,0 %; 4,85 %
<b>Gewerbe</b>			
unbebaut (1)	6.490 m <sup>2</sup>	99 Jahre	6,0 %

( ) Anzahl der Kauffälle

Für die meisten der registrierten Verträge wurde eine Anpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex oder sonstige Anpassungen vorgesehen.

## 5.8 Sonderauswertungen

### ▫ Wassergrundstücke

Für **Wassergrundstücke an Seen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2016 – 2017 registrierten 90 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m <sup>2</sup> Spanne (Median)	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	% vom BRW		
				Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	35 – 120 (80)	16	310 – 4.999	92 – 505	263	245
davon	< 80	6	1.103 – 3.417	125 – 505	328	303
	>= 80	10	310 – 4.999	92 – 335	225	193
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg ⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	32 – 120 (50)	8	689 – 2.669	76 – 445	212	203
davon	< 50	4	689 – 1.691	183 – 445	268	222
	>= 50	4	795 – 2.669	76 – 308	156	121
⇒ Wassernähe bis 300 m	17 – 120 (70)	66	277 – 3.261	88 – 252	126	114
davon	< 70	28	277 – 1.665	91 – 252	141	131
	>= 70	38	321 – 3.261	88 – 168	114	110

Die Aussagen gelten nicht für Zonen, deren Bodenrichtwerte auch durch die Lage am Wasser begründet sind (Storkow, Hubertushöhe WA (Zone für allgemeines Wohngebiet); Bad Saarow, Alte Eichen). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Ufergrundstücke häufig auch nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich einschließen.

Für **Wassergrundstücke an Flüssen oder Kanälen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2016 – 2017 registrierten 7 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m <sup>2</sup> Spanne (Median)	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	% vom BRW		
				Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	55 – 90 (55)	3	891 – 2.154	139 – 206	165	148
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg ⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	25 – 47 (30)	4	726 – 1.184	71 – 120	100	104

### ▫ Eckgrundstücke

Die Auswertung der 60 Kauffälle von Eckgrundstücken im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Zeitraumes 2016 – 2017 ergab bezüglich dieser Eigenschaft keinen nachweisbaren Einfluss auf den Kaufpreis.

▫ **Arrondierungen**

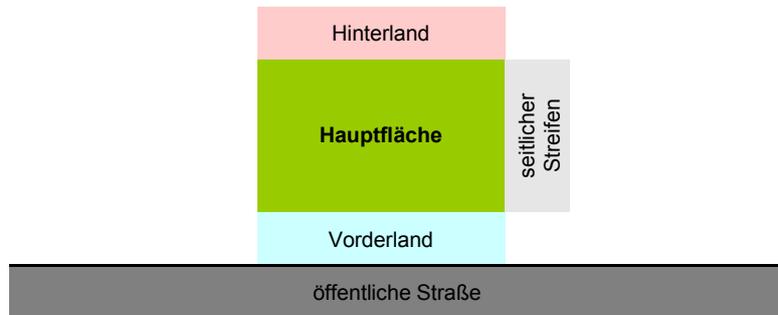
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2016 bis 2017 berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich 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	
123	50	390	8	120	17	192	82 %

Die Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden auf ihre baurechtliche Notwendigkeit und Lage zur Hauptfläche hin ausgewertet.

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 Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
15	93	354	12	95	23	100	65

**Zukäufe von seitlichen Streifen**

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
19	51	363	10	105	17	113	71

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

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
89	50	390	8	120	18	192	88

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

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen Anstieg der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke um ca. 4%. Von den 409 Kauffällen wurden zwei Kauffälle nach Ausgleichsleistungsgesetz / Flächenerwerbsverordnung registriert. Da diese Verkäufe auf der Grundlage vorgegebener regionaler Wertansätze erfolgten und somit nicht den freien Markt repräsentieren, konnten diese in die Ermittlung des aufgeführten Bodenpreinsniveaus nicht einbezogen werden.

Die verbleibenden 407 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 214 Kauffälle für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker und Grünland)
- 111 Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke
- 82 Kauffälle für weitere Nutzungen, z. B. Unland oder Flächen, die nicht in landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben

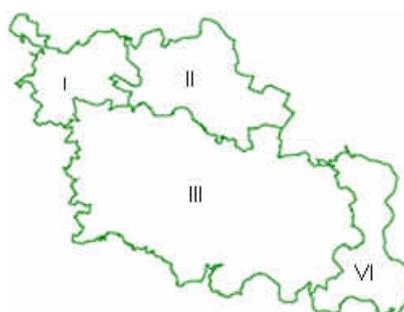
Die Flächen- und Geldumsätze der land- sowie forstwirtschaftlichen Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Grundstücke		forstwirtschaftliche Grundstücke	
<b>2007</b>	1.359,8 ha	→ 2,8 Mio. €	826,4 ha	→ 1,0 Mio. €
<b>2008</b>	1.763,0 ha	→ 4,3 Mio. €	886,3 ha	→ 2,1 Mio. €
<b>2009</b>	1.259,1 ha	→ 3,3 Mio. €	427,8 ha	→ 0,9 Mio. €
<b>2010</b>	667,7 ha	→ 2,1 Mio. €	575,9 ha	→ 1,6 Mio. €
<b>2011</b>	1.296,2 ha	→ 9,2 Mio. €	428,2 ha	→ 1,1 Mio. €
<b>2012</b>	737,1 ha	→ 5,1 Mio. €	319,0 ha	→ 1,0 Mio. €
<b>2013</b>	965,5 ha	→ 6,8 Mio. €	1.129,4 ha	→ 2,9 Mio. €
<b>2014</b>	1.193,7 ha	→ 7,8 Mio. €	708,9 ha	→ 1,7 Mio. €
<b>2015</b>	1.623,6 ha	→ 18,8 Mio. €	510,3 ha	→ 1,8 Mio. €
<b>2016</b>	606,6 ha	→ 4,2 Mio. €	413,0 ha	→ 1,8 Mio. €
<b>2017</b>	816,7 ha	→ 7,8 Mio. €	607,1 ha	→ 3,7 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden 4 Bodenrichtwertzonen angelegt:

Zone I	Berliner Randgebiet
Zone II	Odervorland
Zone III	Beeskower Platte
Zone VI	Oderniederung

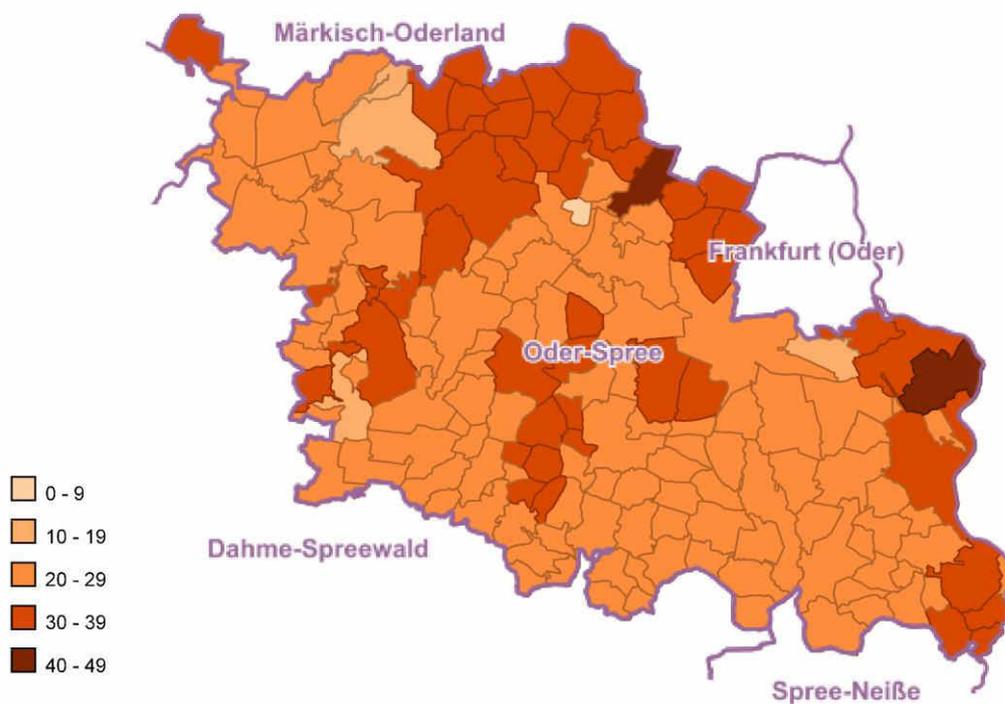
Zone VI ist durch die Zusammenlegung der Zonen IV Ziltendorfer Niederung und V Neuzeller Niederung entstanden.



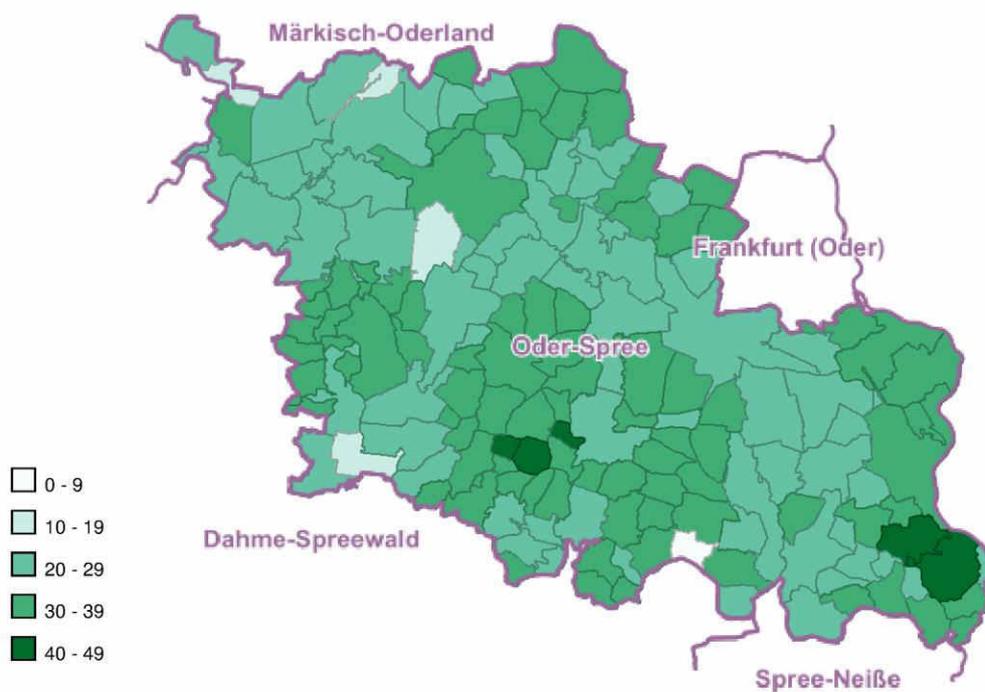
### Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Gemarkung	Zone						
Ahrendorf	III	Glienicke	III	Lawitz	VI	Rießen	III
Alt Golm	III	Göhlen	VI	Lebbin	III	Sabrodt	III
Alt Madlitz	II	Gölsdorf	II	Leißnitz	III	Sauen	III
Alt Stahnsdorf	III	Görsdorf b. B.	III	Limsdorf	III	Sawall	III
Arendorf	II	Görsdorf b. St.	III	Lindenberg	III	Schadow	III
Bad Saarow-Pieskow	III	Görzig	III	Lindow	III	Schernsdorf	III
Bahro	VI	Gosen	I	Madlitz Forst	II	Schneeberg	III
Beerfelde	II	Groß - Briesen	III	Markgrafpieske	III	Schöneiche b. Bln.	I
Beeskow	III	Groß Eichholz	III	Merz	III	Schönfelde	II
Behrendorf	III	Groß Lindow	III	Mittweide	III	Schwenow	III
Berkenbrück	II	Groß Muckrow	III	Mixdorf	III	Schwerin	III
Biegen	III	Groß Rietz	III	Möbiskrüge	VI	Schwerzko	VI
Birkholz	III	Groß Schauen	III	Mönchwinkel	I	Selchow	III
Bomsdorf	VI	Grünheide (Mark)	I	Müllrose	III	Sieversdorf	II
Bornow	III	Grunow	III	Neubrück Forst	II	Spreeau	I
Braunsdorf	I	Günthersdorf	III	Neubrück (Spree)	III	Spreehagen	III
Bremsdorf	III	Hangelsberg	I	Neu Golm	III	Steinhöfel	II
Breslack	VI	Hartmannsdorf	I	Neuendorf i. S.	II	Steinsdorf	VI
Briescht	III	Hasenfelde	II	Neuzelle	VI	Storkow (Mark)	III
Briesen (Mark)	II	Heinersdorf	II	Neu Zittau	I	Streichwitz	VI
Brieskow-Finkenheerd	VI	Henzendorf	VI	Niewisch	III	Stremmen	III
Buchholz	II	Herzberg	III	Oegeln	III	Tauche	III
Buckow	III	Jacobsdorf	II	Oelsen	III	Tempelberg	II
Bugk	III	Jänickendorf	II	Ossendorf	VI	Trebatsch	III
Chossewitz	III	Kagel	I	Petersdorf b. Br.	II	Trebus	II
Coschen	VI	Karras	III	Petersdorf b. Sa.	III	Treppeln	III
Dahmsdorf	III	Kehrigk	III	Pfaffendorf	III	Vogelsang	VI
Dammendorf	III	Kersdorf	II	Philadelphia	III	Weichensdorf	III
Demnitz	II	Kienbaum	I	Pieskow	III	Wellmitz	VI
Diehlo	III	Kieselwitz	III	Pillgram	II	Wendisch Rietz	III
Diensdorf	III	Klein Muckrow	III	Pohlitz	III	Werder	III
Drahendorf	III	Klein Schauen	III	Radinkendorf	III	Wiesenau	VI
Eisenhüttenstadt	VI	Kobbeln	VI	Radlow	III	Wilmersdorf b. Br.	II
Erkner	I	Kohlsdorf	III	Ragow	III	Wilmersdorf b. Pf.	III
Falkenberg b. Br.	II	Kolpin	III	Ranzig	III	Wochowsee	III
Falkenberg b. Tauche	III	Kossenblatt	III	Ratzdorf	VI	Woltersdorf	I
Friedland	III	Krügersdorf	III	Rauen	III	Wulfersdorf	III
Fünfeichen	III	Kummerow	III	Reichenwalde	III	Zeust	III
Fürstenwalde / Spree	II	Kummersdorf	III	Reudnitz	III	Ziltendorf	VI
Giesensdorf	III	Langewahl	III	Rieplos	III		

### Mittlere Ackerzahlen der Gemarkungen nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) von 1934



### Mittlere Grünlandzahlen der Gemarkungen nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) von 1934



## 6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau für die einzelnen Bodenrichtwertzonen.

Zone	Ackerland		
	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ackerzahl	Anzahl
I	0,26 – 1,14	16 – 40	8
II	0,50 – 1,76	26 – 49	14
III	0,25 – 1,05	15 – 47	58
VI	0,25 – 0,58	20 – 52	21

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,20 – 0,50	0 – 36	6
II	0,26 – 1,01	30 – 37	11
III	0,11 – 1,20	0 – 39	23
VI	0,14 – 0,50	24 – 59	13

Eine Abhängigkeit des Preises von der Bodenqualität konnte für Ackerland wie auch für Grünland nicht festgestellt werden.

Auch eine Abhängigkeit des Preises von den Flächengrößen wurde anhand der ausgewerteten Kauffälle nicht nachgewiesen.

Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind in folgenden Tabellen sowie im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) veröffentlicht.

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke im Zeitraum 2015 – 2017 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker in €/m <sup>2</sup>		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
I	0,86	0,85	0,72
II	0,85	0,88	1,00
III	0,63	0,59	0,61
IV	0,45	0,41	-
V	0,48	0,47	-
VI	-	-	0,40

Zone	Bodenrichtwert Grünland in €/m <sup>2</sup>		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
I	0,28	0,31	0,32
II	0,53	0,55	0,56
III	0,43	0,40	0,49
IV	0,32	0,21	-
V	0,44	0,31	-
VI	-	-	0,25

### Begünstigtes Agrarland

Es wurden im Landkreis im Berichtszeitraum 26 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,38 – 5,73 €/m<sup>2</sup> lag.

Inwieweit die Ortsnähe ein höheres Preisniveau begründet, ist jedoch nur durch eine sachverständige Einschätzung des betreffenden Ortes im Einzelfall möglich.

### Unland

Im Berichtszeitraum wurden 14 Kauffälle von Unlandflächen registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,10 – 0,55 €/m<sup>2</sup>, der Mittelwert beträgt 0,28 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 0,20 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wegen nicht nachweisbaren Abhängigkeiten wurden keine Indexreihen ermittelt.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Bodenpreisniveau von 0,19 – 0,90 €/m<sup>2</sup> im gesamten Kreisgebiet.

Zone	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>			Preisniveau €/m <sup>2</sup> und Anzahl 2017	
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		
I	0,45	0,57	0,67	0,44 – 0,90	2
II	0,47	0,52	0,49	0,26 – 0,68	14
III	0,50	0,55	0,53	0,29 – 0,75	38
IV	0,19	0,34	-	-	-
V	0,28	0,44	-	-	-
VI	-	-	0,39	0,19 – 0,73	19

Eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße konnte bei forstwirtschaftlichen Flächen nicht festgestellt werden. Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

### 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

In den Geschäftsjahren 2012 – 2017 wurden 26 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Siloanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag zwischen 0,31 und 5,66 €/m<sup>2</sup>.

☛ Schweinestallanlagen (2)	2,50 – 3,40 €/m <sup>2</sup>
☛ Rinderstallanlagen (4)	0,50 – 4,75 €/m <sup>2</sup>
☛ Gebäudenebenflächen (6)	0,32 – 2,19 €/m <sup>2</sup>
☛ Geflügelstallanlage (5)	0,31 – 1,19 €/m <sup>2</sup>
☛ Biogasanlagen (4)	0,40 – 5,66 €/m <sup>2</sup>
☛ Werkstätten/Wirtschaftshöfe (2)	2,61 – 4,00 €/m <sup>2</sup>
☛ Lagerung/Vertrieb Futtermittel (1)	4,17 €/m
☛ Gärtnerei (1)	1,00 €/m <sup>2</sup>
☛ Wildtiergehege (1)	0,59 €/m <sup>2</sup>

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### ▫ Hausnahes Gartenland

Für den Teilmarkt des hausnahen Gartenlandes registrierte der Gutachterausschuss das folgende Bodenpreisniveau für den:

- *städtischen Bereich sowie für Orte mit städtischem Charakter*  
(Bad Saarow, Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner, Fürstenwalde, Gosen, Grünheide, Müllrose, Schöneiche, Storkow, Woltersdorf)

aus 49 Kauffällen (2016 – 2017)  
mit 3 – 43 % vom Bodenrichtwert,  
der Mittelwert liegt bei 17 %,  
der Median liegt bei 18 %.

- *ländlichen Bereich*

aus 56 Kauffällen (2016 – 2017)  
mit 3 – 38 % vom Bodenrichtwert,  
der Mittelwert liegt bei 18 %,  
der Median liegt bei 18 %.

### ▫ private Grünflächen

Im Zeitraum 2016 – 2017 wurden 21 Kauffälle für private Grünflächen (ohne Parkanlagen und Grundstücken an Seen) registriert. Für Flächen von 295 m<sup>2</sup> – 12.247 m<sup>2</sup> lag das Preisniveau zwischen 0,15 – 6,83 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 2,32 €/m<sup>2</sup>. Die Flächen der ausgewerteten Kauffälle sind teilweise in B-Plänen als Grünflächen festgesetzt und auch teilweise bewaldet.

### ▫ öffentliche Grünanlagen

Die Preisspanne bei Käufen für öffentliche Grünanlagen ergibt sich aus 7 Kauffällen des Zeitraumes 2015 – 2017 zu 1,00 – 19,50 €/m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von 6,24 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 5,00 €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ergibt sich ein Niveau von 3 – 22 %, mit einem Mittelwert von 14 %. Der Median liegt bei 15 %.

### ▫ private Wegeflächen

Die Auswertung von 30 Kauffällen für private Wegeflächen im Zeitraum 2016 – 2017 ergab folgende Orientierungswerte:

	Anzahl	in €/m <sup>2</sup>		
		Preisniveau	Mittel	Median
land- und forstwirtschaftliche Wege	7	0,15 – 0,72	0,43	0,45
Wege im bebauten Gebiet	23	0,84 – 102,00	21,68	6,82

### ▫ öffentliche Verkehrsflächen

Aus 43 Kauffällen von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum ergibt sich das folgende Bodenpreisniveau.

Öffentliche Verkehrsflächen	Anzahl	in €/m <sup>2</sup>		
		Preisniveau	Mittel	Median
im Außenbereich	10	0,25 – 1,00	0,63	0,61
		in % vom Bodenrichtwert		
		Preisniveau	Mittel	Median
im Innenbereich	33	1 – 73	13	10

Es handelt sich bei den Kauffällen überwiegend um rückständigen Grunderwerb, der nicht über das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vollzogen wurde.

□ **Dauerkleingärten**  
Auswertezeitraum 2015 – 2017

Dauerkleingärten

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
23	288 – 1.959	793	0,38 – 16,48	3,43	2,44

Dauerkleingärten einschließlich Bebauung

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert m <sup>2</sup>	Kaufpreisniveau €	Mittel €	Median €
10	410 – 1.630	836	1.200 – 6.357	3.136	2.450

Dauerkleingartenanlagen

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
10	2.263 – 16.066	6.709	0,56 – 9,22	3,18	2,74

□ **Campingplatzflächen**

Aus dem Zeitraum ab 2009 lagen 4 Kauffälle für Campingplatzflächen mit einem Bodenpreisniveau von 0,96 – 5,50 €/m<sup>2</sup> vor. Die Flächen lagen bei ca. 2.500 – 17.200 m<sup>2</sup>.

□ **Sportplätze**

Für Sportplätze registrierte der Gutachterausschuss aus den 4 Verkäufen der Jahre 2013 – 2017 Preise von 5 – 8 % vom Baulandwert für Grundstücksgrößen in der Spanne von 1.400 – 6.700 m<sup>2</sup>. Der Mittelwert ergibt sich zu 7 % vom Baulandwert.

□ **Friedhofsflächen**

Das Preisniveau der 4 Kauffälle von Friedhofsflächen lag im Zeitraum ab 2010 zwischen 0,75 €/m<sup>2</sup> und 2,10 €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauland ergibt sich ein Mittelwert von 8 %. Der Median liegt bei 5 %.

□ **Gewässerflächen**

Im Zeitraum 2015 – 2017 wurden 38 Kauffälle für Gewässerflächen registriert. Dazu zählen Seen, Teiche, Fließgewässer und Gräben. Für Flächen von 0,004 ha – 22,7 ha lag das Preisniveau bei 0,05 – 0,89 €/m<sup>2</sup>.

□ **Fischzuchtgewässer**

Für die der Fischzucht dienenden Gewässer lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2012 – 2017 (6 Kauffälle) zwischen 0,15 und 0,38 €/m<sup>2</sup>, für Flächen von 0,5 ha – 66,6 ha.

□ **Ausbau der Deiche**

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden im Zeitraum 2016 – 2017 11 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,31 – 2,34 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 0,63 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 0,41 €/m<sup>2</sup>.

□ **Ausgleichsflächen**

Das Preisniveau für die Inanspruchnahme von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen lag im Zeitraum 2015 – 2017 bei 0,12 – 2,96 €/m<sup>2</sup>. Die Aufteilung der 13 Veräußerungen in die jeweiligen Grundstücksarten ist in der folgenden Tabelle ersichtlich.

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
Ökologische Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet oder direkt am Anschluss daran				
3	690 – 1.890	1,00	1,00	1,00
Inanspruchnahme von Dauerkleingärten				
3	510 – 1.350	0,50 – 2,96	1,82	2,00
Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen				
7	1.100 – 19.760	0,12 – 1,90	0,53	0,25

□ **Abbauflächen**

jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes

	Zeitraum	Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup>
Kiesabbauflächen	2012 – 2017	3	0,70 – 2,50
Sandabbauflächen	2010 ; 2011	2	0,13 ; 0,10

□ **Straßenausbau und Straßenneubau**

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich für Straßenaus- und Neubau sowie Radwegbau und Alleebepflanzungen wurden aus 15 Kauffällen der Jahre 2016 und 2017 folgende Preisniveaus ohne Nebenentschädigung registriert:

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Flächen				
11	130 – 5.100	0,40 – 0,93	0,54	0,47
forstwirtschaftliche Flächen				
4	17 – 2.900	0,35 – 1,00	0,57	0,49

□ **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden 6 Kauffälle des Zeitraumes 2016 – 2017 mit Bodenpreisen von 1,00 – 20,00 €/m<sup>2</sup> ausgewertet. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauland ergibt sich eine Spanne von 20 % – 110 %. Der Mittelwert liegt bei 58 %, der Median bei 45 %. Die Flächengrößen lagen bei 32 – 6.700 m<sup>2</sup>.

□ **Energieanlagen**

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Energieanlagen wurden folgende Kaufpreise (ohne Nebenvergütung) registriert.

	Zeitraum	Inanspruchnahme	
		landwirtschaftlicher Flächen	Flächen lt. B-Plan
Windkraftanlagen	2010 – 2014	0,41 – 1,00 €/m <sup>2</sup> (5)	–
Photovoltaikanlagen	2010 – 2016	–	0,47 – 8,54 €/m <sup>2</sup> (12)
Umspannwerk	2010 – 2015	0,87 – 7,00 €/m <sup>2</sup> (7)	–

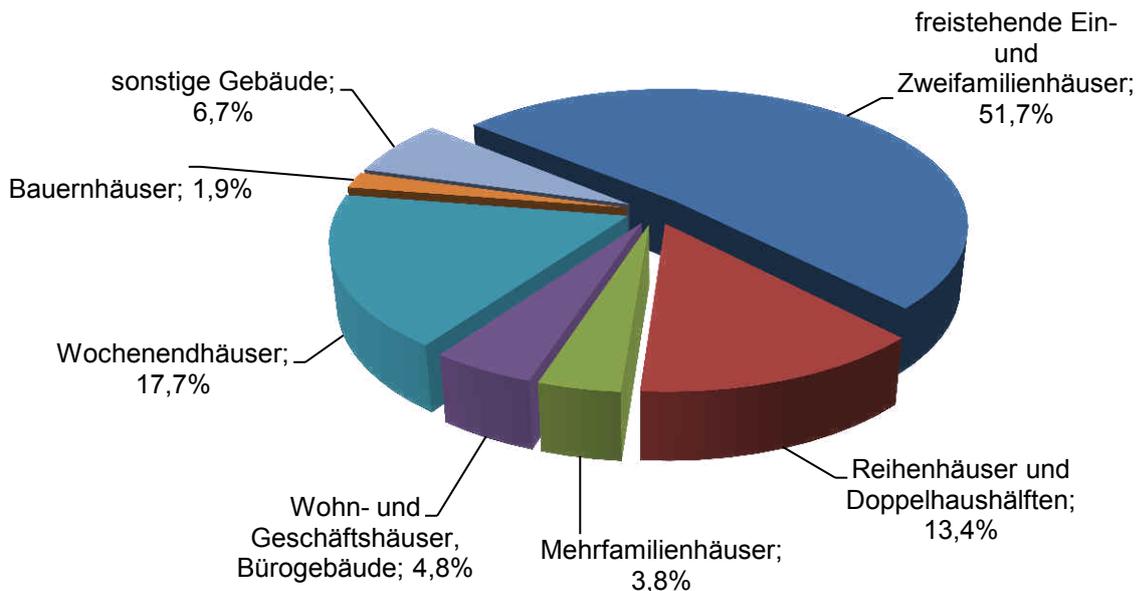
## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2015	1.020	310,3 ha	246,6 Mio. €*
2016	991	254,5 ha	150,3 Mio. €
2017	991	245,0 ha	197,1 Mio. €

\* Zur sachgerechten Einschätzung des Trends ist darauf hinzuweisen, dass rund 80 Mio. € der Gesamtsteigerung auf die Veräußerung weniger herausgehobener Objekte zurückzuführen sind.

Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten wird aus dem nachstehenden Diagramm ersichtlich.



Ermittlungsgrundlage für die Auswertungen der Wohn- und Nutzflächenpreise, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Objekte ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z. B. bei Wassergrundstücken, Außenbereichslagen, Stadtvillen oder Feriehäusern.

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2015	515	93,7 ha	76,0 Mio. €
2016	464	105,6 ha	76,2 Mio. €
2017	512	83,7 ha	83,7 Mio. €

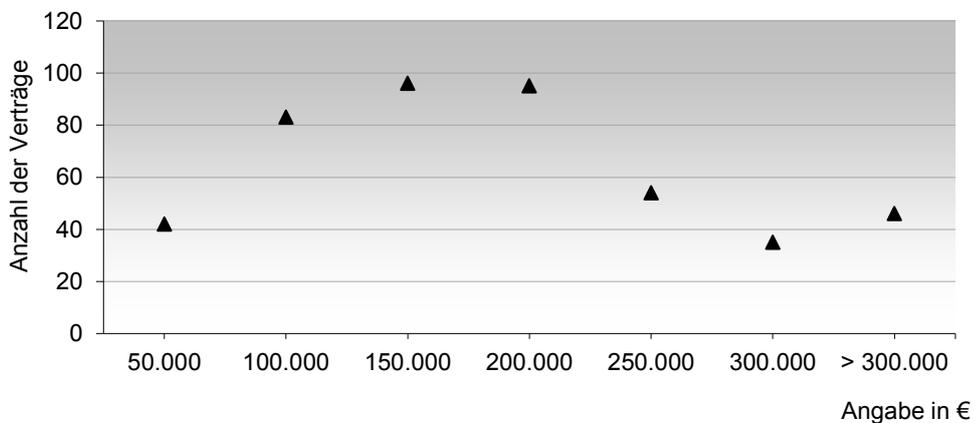
Im Berichtszeitraum wurden 512 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, erfasst. Für die 451 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (130)	65.000 – 600.000	239.900
Weiterer Metropolitanraum (321)	2.000 – 900.000	143.200

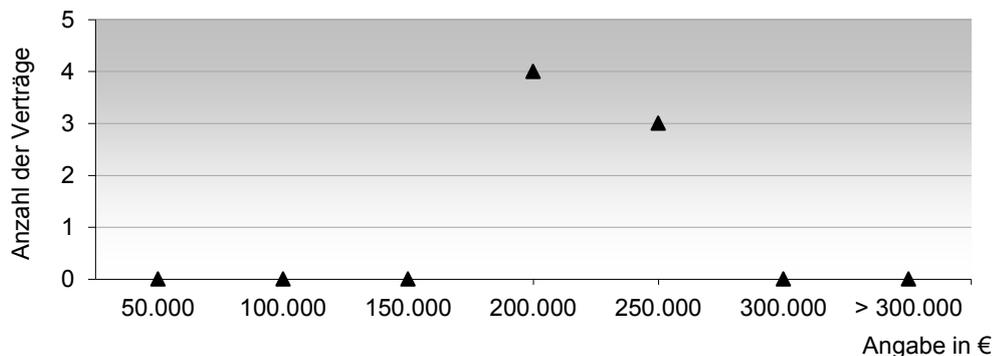
(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Die Verteilung der Veräußerungen in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich:

**Ein- und Zweifamilienhäuser 2017**  
alle Baujahre

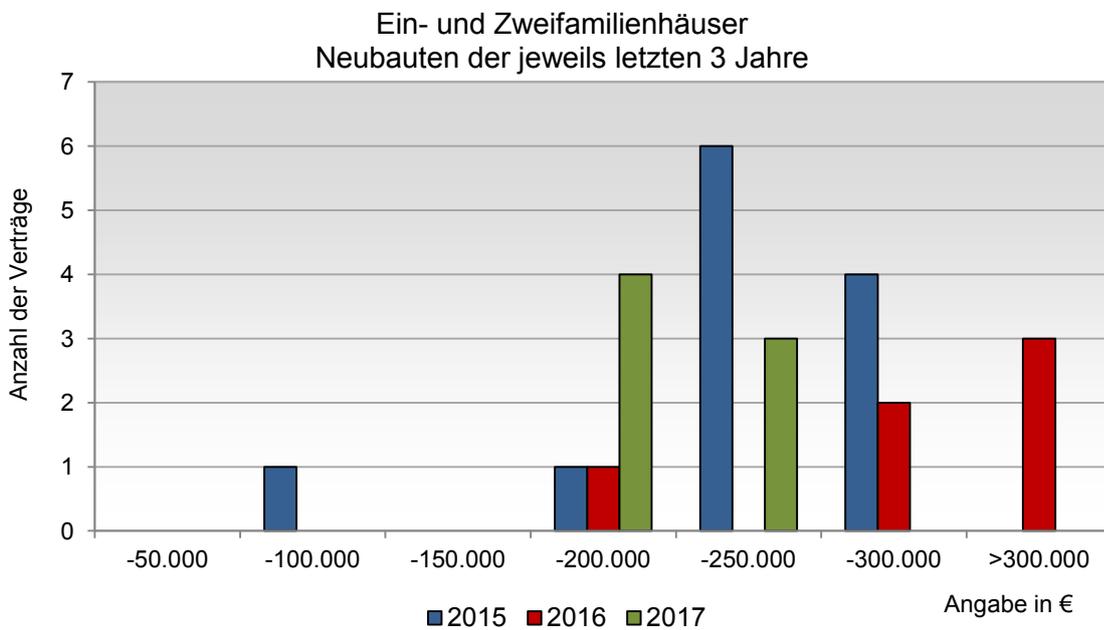
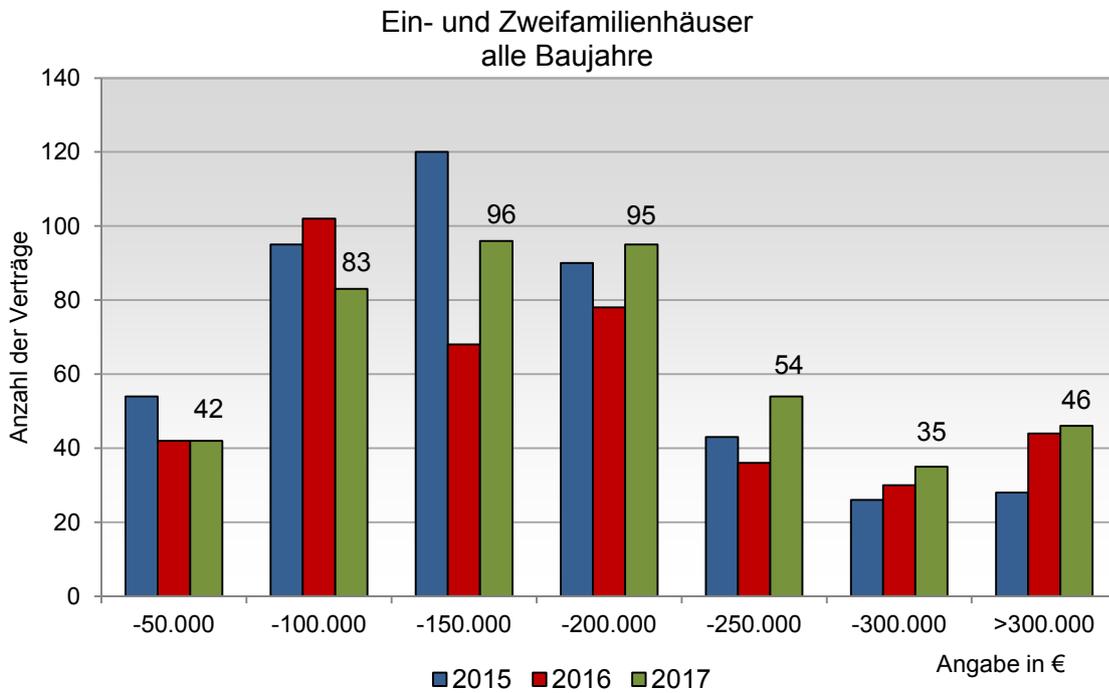


**Ein- und Zweifamilienhäuser 2017**  
Neubauten der letzten 3 Jahre



### Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2015 – 2017 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



## Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Die 265 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2016 – 2017 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	239	48	230
Zweifamilienhäuser	26	94	300

## Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
				Spanne		
< = 1948	36	896	108	433 – 3.173	→	1.850
1949 – 1990	13	969	118	1.083 – 2.143	→	1.646
1991 – 2014	31	912	136	1.311 – 3.442	→	2.333
2015 – 2017	1	443	105	2.524		

## weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
				Spanne		
< = 1948	67	1.099	111	256 – 3.091	→	1.065
1949 – 1990	39	1.169	106	173 – 1.800	→	1.085
1991 – 2014	73	909	124	745 – 2.920	→	1.595
2015 – 2017	5	806	115	1.750 – 3.214	→	2.347

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 95 Kauffällen:

## Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
			Spanne		
< = 1948	12	106	386 – 2.524	→	1.392
1949 – 1990	3	129	1.067 – 1.737	→	1.323
1991 – 2014	12	149	1.047 – 2.618	→	1.727
2015 – 2017	1	105	2.271		

## weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
			Spanne		
< = 1948	24	111	4 – 1.339	→	659
1949 – 1990	13	106	40 – 1.171	→	678
1991 – 2014	29	123	105 – 2.446	→	1.320
2015 – 2017	1	144	1.449		

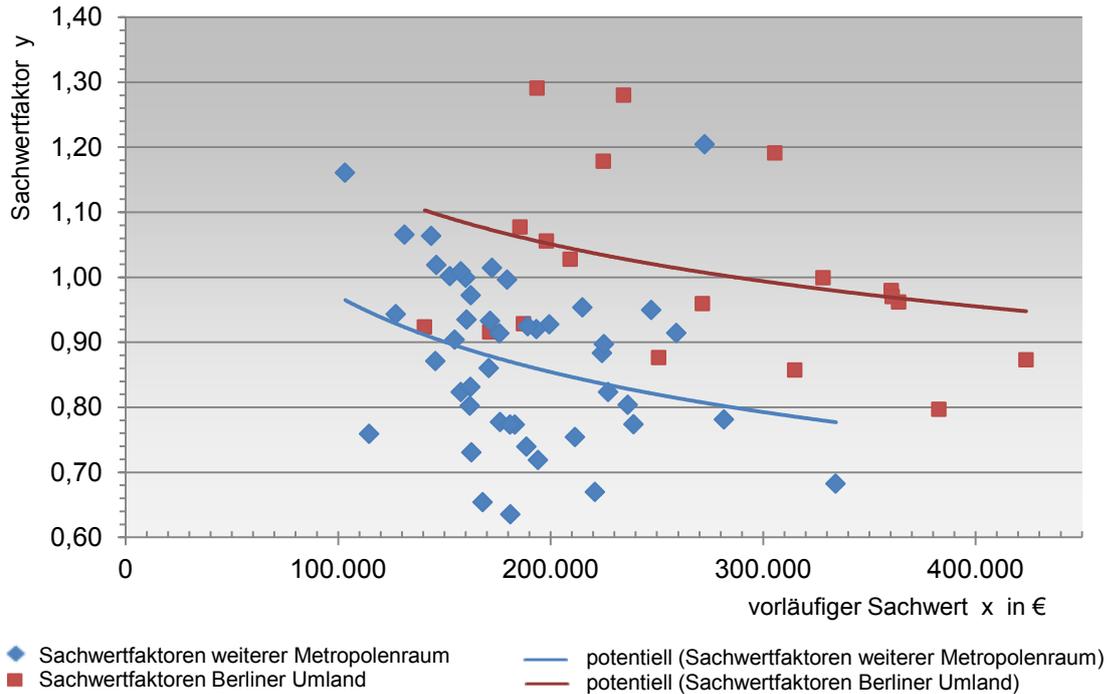
## 8.2.2 Sachwertfaktoren

Beschreibung der Stichprobe		
Regionstypen (siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	20	45
Zeitraum der Stichprobe:	2015 – 2017	2015 – 2017
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	35 – 120 €/m <sup>2</sup>	12 – 55 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	550 – 1.220 m <sup>2</sup>	375 – 2.020 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y=5,6431x^{-0,138}$	$y=8,1094x^{-0,184}$

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

### Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	1,15	0,97
125.000	1,12	0,94
150.000	1,09	0,90
175.000	1,07	0,88
200.000	1,05	0,86
225.000	1,03	0,84
250.000	1,02	0,82
275.000	1,00	0,81
300.000	0,99	0,80
325.000	0,98	0,78
350.000	0,97	-
375.000	0,96	-
400.000	0,95	-



Die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.2.

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Region: Berliner Umland; 26 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	35 – 120	80	2,6 (1,6 - 4,8)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	90 – 195	135	
Restnutzungsdauer [Jahre]	28 – 75	52	
Rohetragsfaktor	16 – 34,4	24	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5 – 7,8	6,5	

Region: Weiterer Metropolitanraum; 69 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	7 – 70	37	3,4 (1,8 - 4,7)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75 – 235	125	
Restnutzungsdauer [Jahre]	23 – 71	50	
Rohetragsfaktor	12,8 – 26,4	19	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	4,3 – 7	5,7	

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

## 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

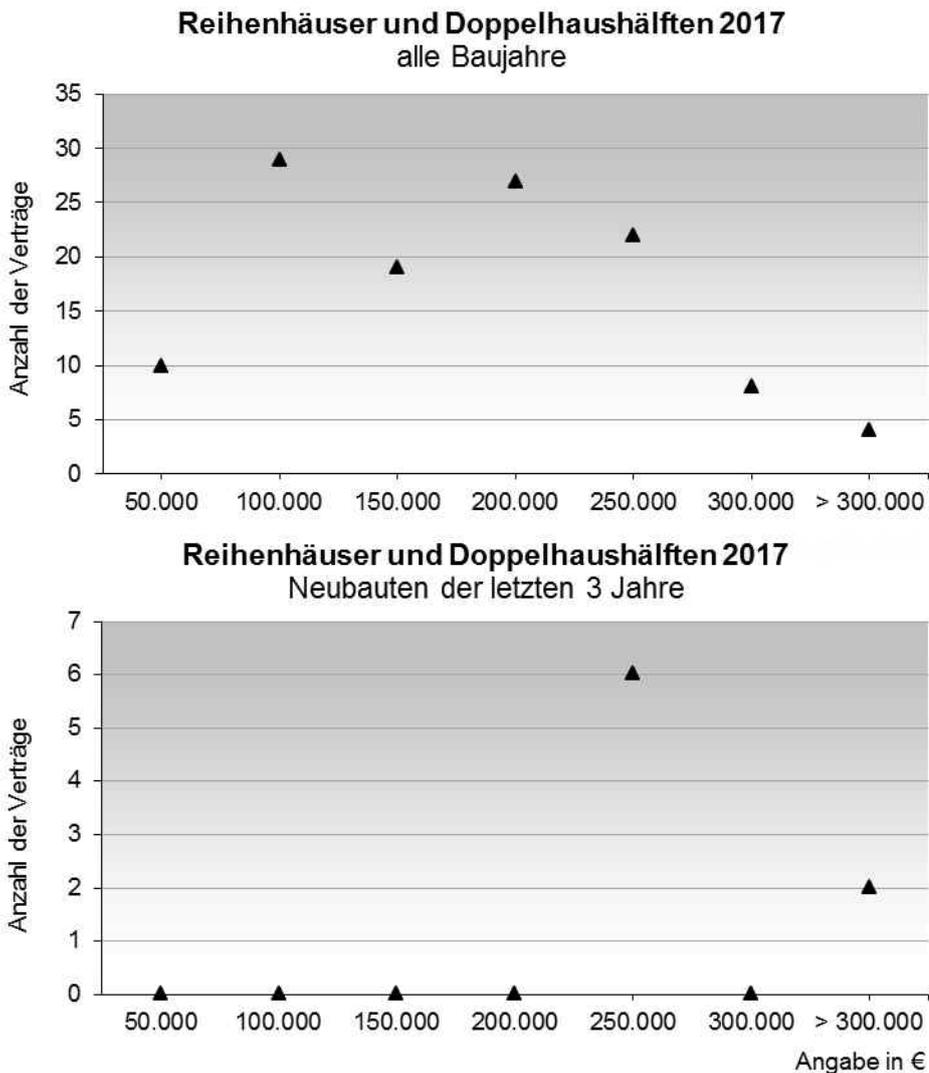
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2015	96	5,8 ha	12,2 Mio. €
2016	148	14,6 ha	22,9 Mio. €
2017	133	19,3 ha	20,1 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 133 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, erfasst. Für die 119 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (50)	100.000 – 320.000	209.600
weiterer Metropolitanraum (69)	16.000 – 660.000	119.200

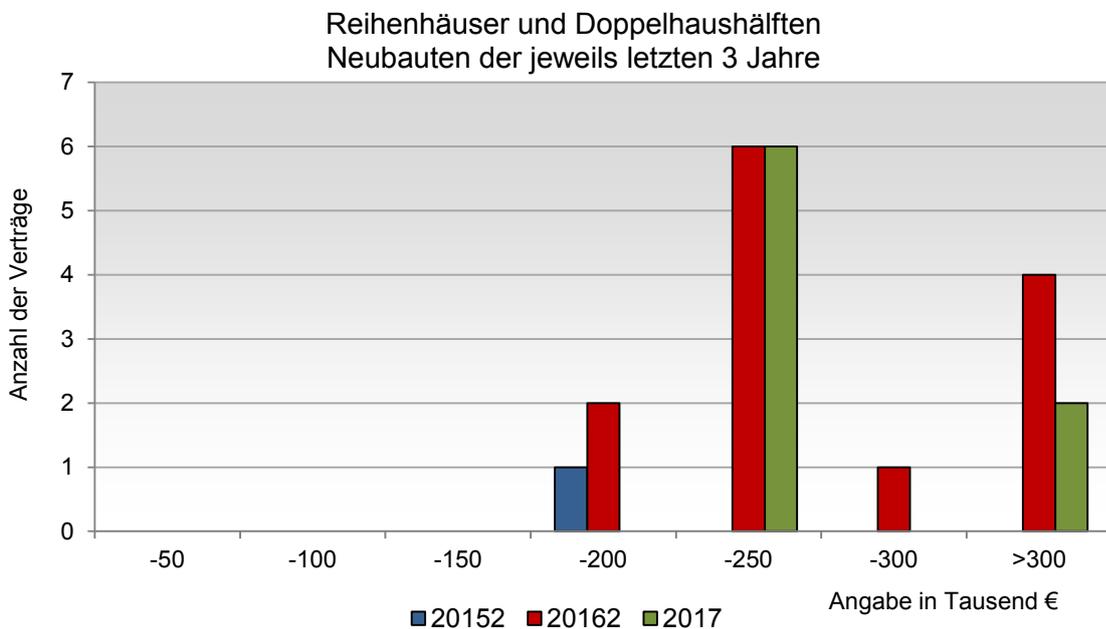
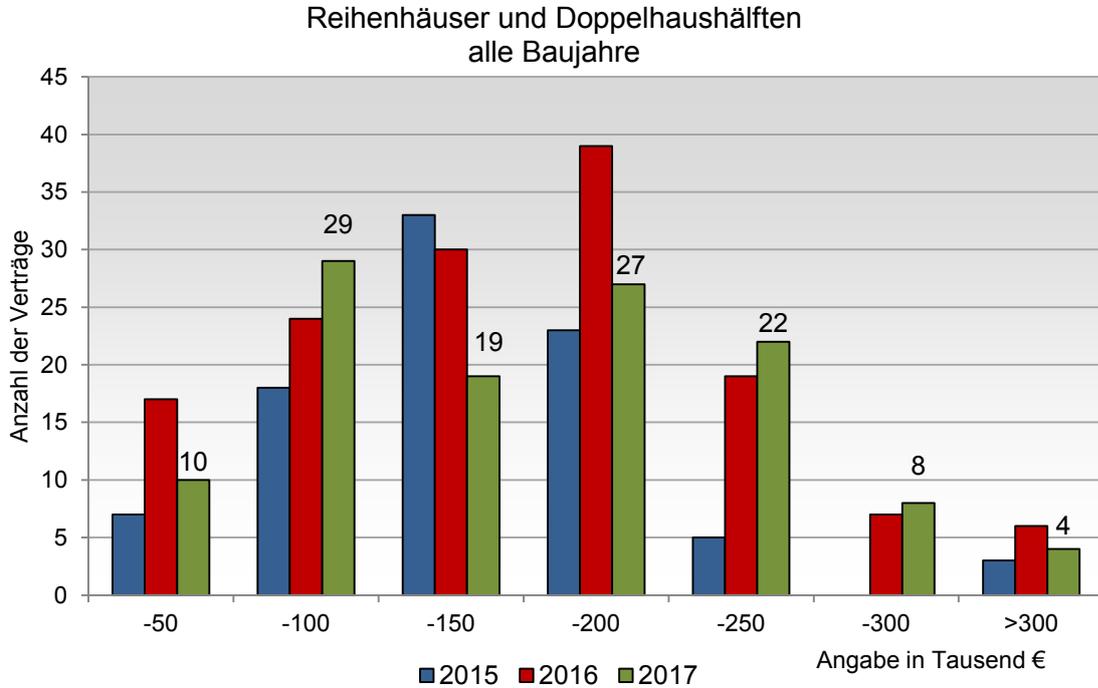
(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Die Verteilung in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich:



### Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhäuser oder Doppelhaushälften bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2015 – 2017 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



## Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Die 135 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2016 – 2017 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Reihenhäuser	77	50	200
Doppelhaushälften	58	70	166

## Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne		Mittelwert
< = 1948	3	918	145	303	– 2.272	→ 1.395
1949 – 1990	1	468	120		1.874	
1991 – 2014	50	246	120	971	– 2.257	→ 1.721
2015 – 2017	13	227	99	1.819	– 2.720	→ 2.481

## weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne		Mittelwert
< = 1948	23	690	101	403	– 1.794	→ 796
1949 – 1990	15	611	87	455	– 1.574	→ 939
1991 – 2014	24	368	113	702	– 2.263	→ 1.313
2015 – 2017	6	419	148	2.209	– 2.447	→ 2.313

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 23 Kauffällen:

## Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne		Mittelwert
< = 1948	2	151	1.132	; 1.626	→ 1.379
1949 – 1990	0				
1991 – 2014	8	126	940	– 1.765	→ 1.328
2015 – 2017	0				

## weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne		Mittelwert
< = 1948	4	121	192	– 1.060	→ 547
1949 – 1990	4	116	457	– 992	→ 642
1991 – 2014	5	120	875	– 1.135	→ 982
2015 – 2017	0				

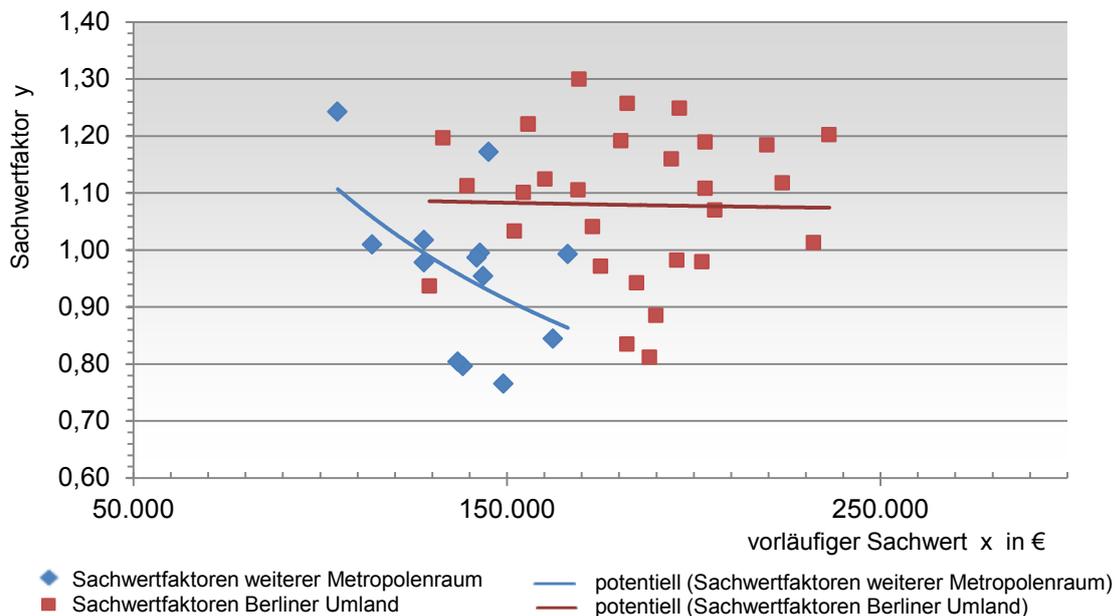
### 8.3.2 Sachwertfaktoren

Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	29	13
Zeitraum der Stichprobe:	2015 – 2017	2015 – 2017
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	70 – 125 €/m <sup>2</sup>	20 – 100 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	150 – 1.371 m <sup>2</sup>	148 – 976 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y=1,3416x^{-0,018}$	$y=548,1x^{-0,537}$

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

#### Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW10 (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	1,09	1,13
125.000	1,09	1,00
150.000	1,08	0,91
175.000	1,08	-
200.000	1,08	-
225.000	1,07	-
250.000	-	-
275.000	-	-
300.000	-	-



### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten **Reihenhaus- und Doppelhaushälftengrundstücke**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Region: Berliner Umland; 34 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	55 – 125	93	4,1 (2,3 – 6,0)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	95 – 150	124	
Restnutzungsdauer [Jahre]	48 – 56	51	
Rohertragsfaktor	13,5 – 24,9	18	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5 – 7,7	6,5	

Region: Weiterer Metropolitanraum; 20 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	20 – 100	49	4,1 (2,7 – 5,9)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	86 – 160	108	
Restnutzungsdauer [Jahre]	43 – 62	52	
Rohertragsfaktor	13,4 – 23,8	18	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	4,3 – 7	5,9	

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

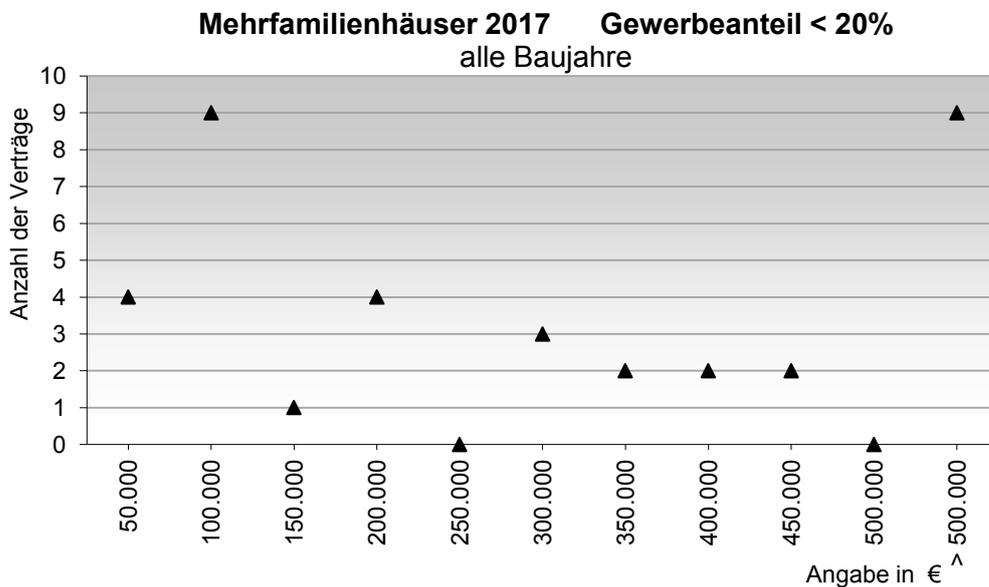
## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2015	43	15,0 ha	35,1 Mio. € *
2016	41	8,6 ha	9,9 Mio. €
2017	38	5,1 ha	13,8 Mio. €

\* Der hohe Umsatz im Jahr 2015 beruht auf der Veräußerung herausragender Einzelobjekte, wodurch keine Aussage zum Trend hergestellt wird.

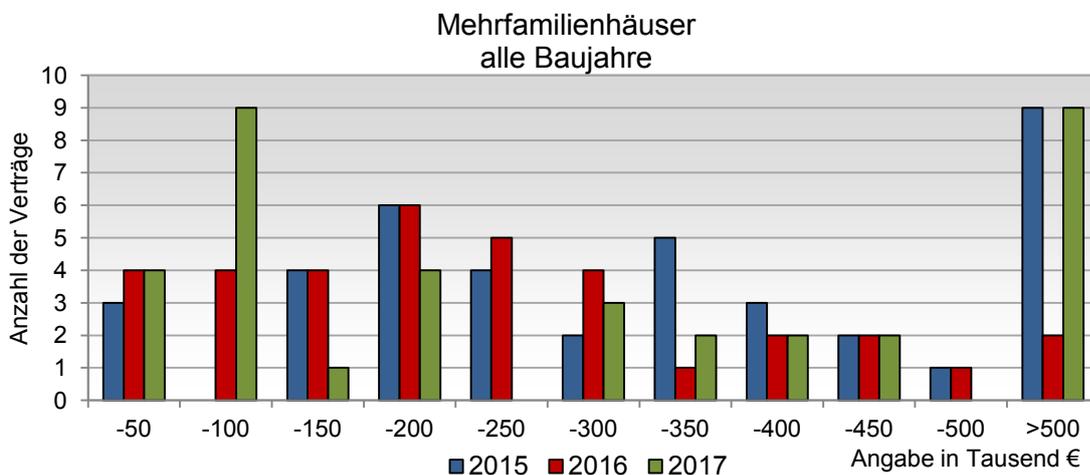
Die Verteilung der 36 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

### Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2015 – 2017 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



**Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Mehrfamilienhäuser (< 20 % Gewerbeanteil)**

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Für den Zeitraum 2016 – 2017 wurden aus 30 Kauffällen die folgenden Werte registriert:

**Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	20	1.120	297	77 – 1.563 →	842
1949 – 1990	3	1.043	334	201 – 1.681 →	702
1991 – 2014	7	1.114	568	971 – 1.398 →	1.126
2015 – 2017	0				

**Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:**

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	9	312	337 – 1.283 →	725
1949 – 1990	3	334	132 – 1.186 →	488
1991 – 2014	3	392	754 – 1.097 →	876
2015 – 2017	0			

**8.4.2 Liegenschaftszinssätze**

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

**Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser**

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2016 – 2017 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	19	8,9	19,6	13,9

**8.4.3 Vergleichsfaktoren**

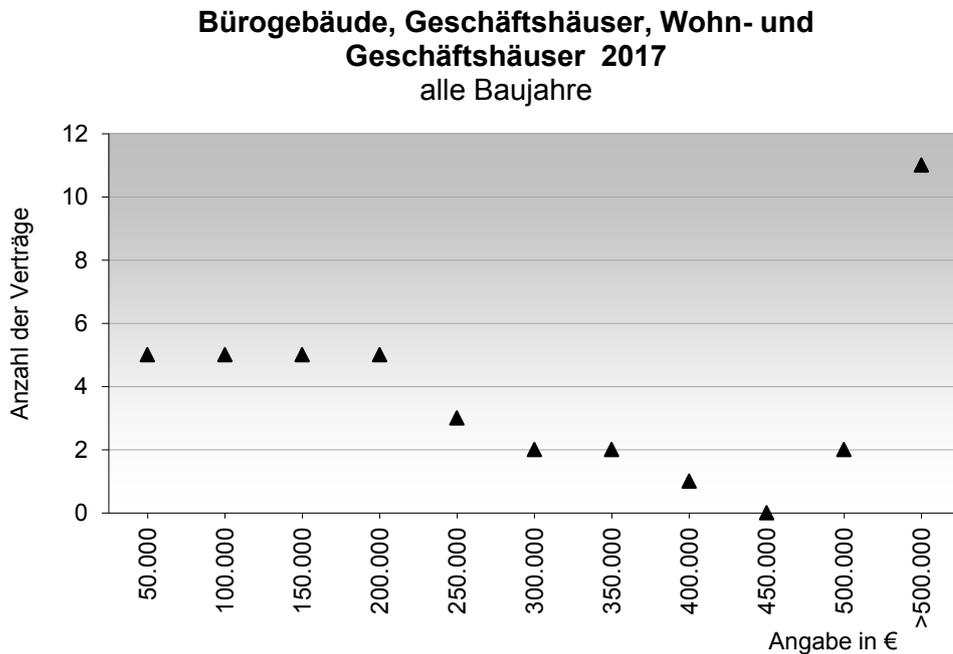
Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2015	44	18,6 ha	18,9 Mio. €
2016	42	15,0 ha	19,9 Mio. €
2017	48	18,0 ha	25,2 Mio. €

Die Verteilung der 41 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. Sieben Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



### Wohn- und Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Auswerteperiodenzeitraum 2016 – 2017

#### Wohn- und Nutzflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Wohn- und Geschäftshäuser (> 20 % Gewerbeanteil)

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	12	1.134	467	78 – 1.835	→ 899
1949 – 1990	1	2.719	600	433	
1991 – 2014	2	1.354	405	793 ; 1.148	→ 971
2015 – 2017	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne Mittelwert
< = 1948	1	109	1.000
1949 – 1990			
1991 – 2014	1	391	544
2015 – 2017			

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne Mittelwert
< = 1948	1	349	165	152
1949 – 1990	3	2.730	960	23 – 982 → 546
1991 – 2014	4	5.581	1.976	259 – 1.374 → 889
2015 – 2017	1	6.863	1.386	1.836

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne Mittelwert
< = 1948	1	165	67
1949 – 1990	0		
1991 – 2014	1	2.847	639
2015 – 2017	0		

**8.5.2 Liegenschaftszinssätze**

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ausgewertet.

**Rohertagsfaktoren**

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2016 – 2017 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

**Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser**

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	3	11,2	18,5	14,4

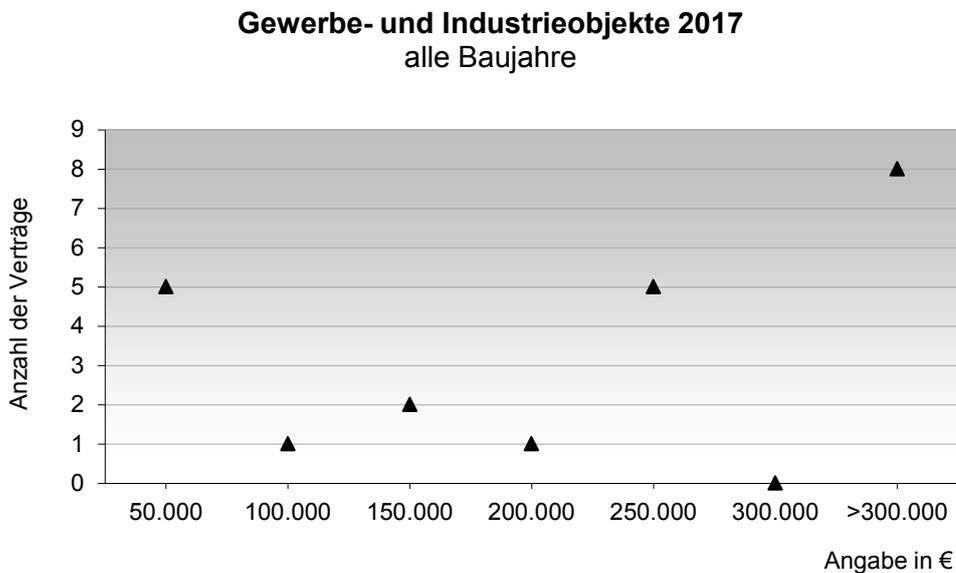
**Rohertagsfaktoren für Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen**

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	3	11,8	13,7	12,5

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2015	65	122,2 ha	8,6 Mio. €
2016	39	31,4 ha	4,5 Mio. €
2017	29	78,6 ha	16,6 Mio. €

Die Verteilung der 22 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. Sieben Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2015	257	55,0 ha	95,9 Mio. € *
2016	257	79,4 ha	16,8 Mio. €
2017	231	13,2 ha	27,4 Mio. €

Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Wochenendhäuser, Garagen, Gaststätten/Hotels, Bahnhofsgebäude sowie Gebäude für soziale Einrichtungen.

\*Der erhöhte Geldumsatz im Jahr 2015 beruht auf der Veräußerung einzelner herausragender Objekte.

## Erholungsgrundstücke

Für Verkäufe von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern in planungsrechtlich gesicherten Sondergebieten für Erholung aus dem Jahr 2017 mit einer Fläche zwischen 200 und 700 m<sup>2</sup> ergab sich folgendes Preisniveau:

Lage	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreis € Spanne	Ø Kaufpreis €
gesamt	72	441	500 – 86.000	23.154
direkte Wasserlage Lage am Wasser Wassernähe	8	456	2.000 – 86.000	29.281
übrige Lagen	64	439	500 – 85.000	22.388

Davon Verkäufe mit ausgewiesener „Wohnfläche“, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup> Spanne	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
gesamt	1960 – 2000	22	36	100 – 1.720	820
direkte Wasserlage Lage am Wasser Wassernähe	1960 – 1980	4	40	571 – 1.720	1.067
übrige Lagen	1960 – 2000	18	35	100 – 1.600	643

## Bauernhäuser, Resthöfe

Im Berichtszeitraum 2017 wurden insgesamt 11 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthöfen im Innenbereich mit Flächen von 1.473 m<sup>2</sup> – 14.707 m<sup>2</sup> und Gesamtkaufpreisen zwischen 75.000 € und 219.000 € registriert. Die Ausweisung des Bodenwertanteils erfolgte nicht in jedem Fall.

Aus dem Zeitraum 2014 – 2017 lagen 4 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthofstellen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für die Hofstelle vor (Bodenrichtwerte für Bauland in der Spanne von 8 – 24 €/m<sup>2</sup>, Mittel 14 €/m<sup>2</sup>). Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 54 – 100 %. Der Mittelwert liegt bei 89 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Größe der Hofflächen lag zwischen 1.000 – 2.400 m<sup>2</sup>. Neben der Hofstelle wurde auch das hausnahe Gartenland und die sich an die Hofstelle anschließenden Acker- und Grünlandflächen zu den üblichen Preisen veräußert. Diese Flächen lagen in 3 Fällen zwischen 3.300 und 6.200 m<sup>2</sup> in einem Fall bei 2,75 ha.

## Wohngrundstücke im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2013 – 2017 lagen 7 Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich vor. Die Bodenpreise dieser Grundstücke lagen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 40 – 123 %.

Der Mittelwert ergibt sich zu 74 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Flächengrößen lagen zwischen ca. 500 – 1.510 m<sup>2</sup>.

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Preisniveau und Preisentwicklung

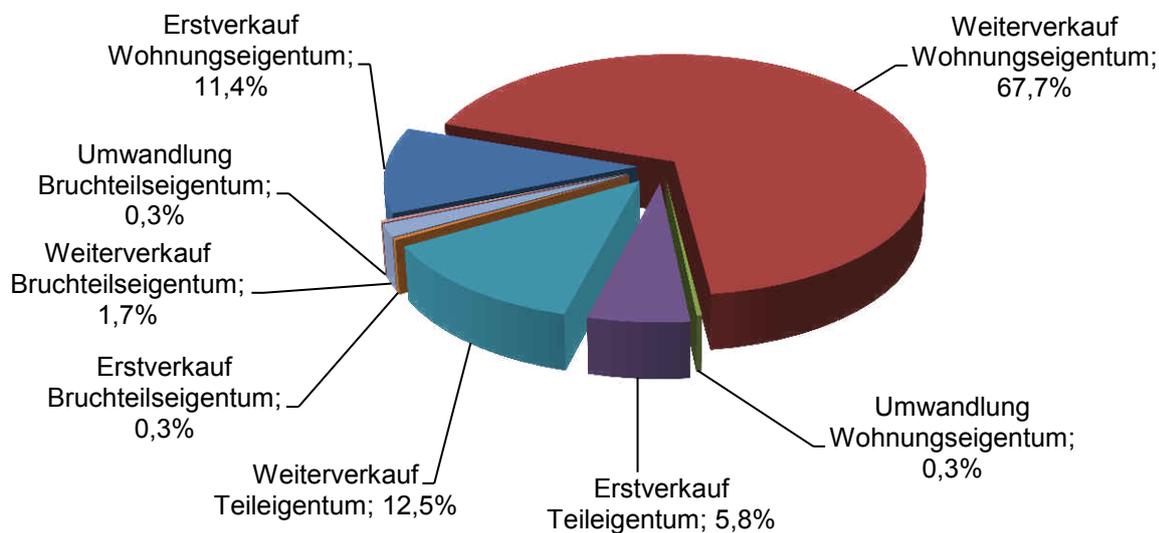
#### Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2015	239	25,1 Mio. €
2016	260	31,8 Mio. €
2017	281	35,0 Mio. €

#### Teileigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2015	60	1,1 Mio. €
2016	53	1,7 Mio. €
2017	63	5,8 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2017 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



### 9.1.1 Wohnungseigentum

#### Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (ohne Umwandlungen) nach Baujahren:

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Wohn- flächenpreis €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	10 (19)	1921 (1916)	88 (67)	1.027 (1.107)	87.000 (83.000)
Baujahr 1949 bis 1990	14 (7)	1969 (1961)	58 (56)	826 (1.015)	48.000 (56.000)
Baujahr 1991 bis 2011	129 (100)	1996 (1997)	66 (70)	1.492 (1.497)	100.000 (107.000)
Baujahr ab 2012	38 (44)	2017 (2016)	89 (82)	3.120 (2.928)	277.000 (242.000)

( ) = Vergleich zum Vorjahr

#### Erstverkäufe

#### Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	35	176.000 – 625.000 299.800	86	3.100 – 4.100 3.400	2017– 2018
- A-ROSA Komplex	5	133.900 – 314.000 175.700	64	2.700 – 2.800 2.750	1998
Fürstenwalde	4	140.500 – 170.600 153.700	76	1.700 – 2.300 2.000	2015 – 2016

#### Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	9	152.500 – 280.600 200.400	76	2.100 – 3.000 2.600	2017
Woltersdorf - Wasserlage	13	176.000 – 355.600 238.400	84	2.700 – 3.000 2.800	2016
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	11	45.000 – 301.500 235.000	82	610 – 3.300 2.900	2013 – 2017
Fürstenwalde	4	177.600 – 235.000 218.100	92	2.300 – 2.500 2.400	2016
Müllrose - Wasserlage	4	222.300 – 343.300 266.700	91	2.800 – 3.000 2.900	2017

Die Tabelle enthält nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.  
Auswertzeitraum 2016 – 2017  
Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

## **Weiterverkäufe Baujahr nach 1990**

### **Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern**

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
<b>Berliner Umland</b>					
Schöneiche	13	40.000 – 137.000 87.800	65	610 – 1.900 1.400	1994 – 1998
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Bad Saarow - Ortslage	13	31.000 – 174.000 93.000	62	700 – 2.900 1.500	1992 – 2001
Fürstenwalde	12	24.000 – 79.500 55.800	57	580 – 1.200 980	1995 – 2000

### **Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht**

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
<b>Berliner Umland</b>					
Erkner	11	51.500 – 110.400 89.700	73	810 – 1.400 1.200	1996
Grünheide	15	55.000 – 142.500 92.200	72	1.100 – 1.600 1.300	1994 – 1997
Schöneiche	87	46.700 – 163.000 89.000	61	870 – 2.400 1.500	1992 – 1998
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Bad Saarow - Ortslage	10	96.500 – 259.000 153.000	83	1.260 – 3.700 1.900	1992 – 2010
- Wasserlage	4	100.000 – 159.300 131.200	61	1.800 – 2.500 2.100	1996
- A-ROSA-Komplex	13	95.000 – 320.000 231.000	81	2.100 – 3.500 2.700	1997 – 1998
- Theresienhof FeWo/Ferienhäuser*	20	113.000 – 175.000 137.500	107	1.100 – 1.600 1.300	2006
Beerfelde	4	40.000 – 65.000 54.400	81	660 – 690 670	1993 – 1994
Eisenhüttenstadt	3	95.000 – 100.000 98.300	86	1.100 – 1.200 1.150	1998 – 1999
Fürstenwalde	17	48.000 – 140.000 90.800	82	840 – 1.700 1.100	1994 – 2000
Müllrose	5	81.800 – 153.200 116.400	58	1300 – 2.900 2.000	1999 – 2006
Reichenwalde	3	51.000 – 88.000 64.300	60	930 – 1.200 1100	1992 – 1997
Wendisch Rietz - FeWo*	4	155.000 – 227.000 178.000	85	2.000 – 2.200 2100	2004 – 2005

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswerteperiodenzeitraum 2016 – 2017. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. \* ohne Inventar



## **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 2017 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 24. Januar 2018 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die 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 Oder-Spree in 15848 Beeskow, Spreeinsel 1 (Telefon: 03366/35 -1710 bis -1714) öffentlich ausgelegt und es besteht die Möglichkeit, mündliche oder schriftliche Auskünfte 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 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:

20 B ebf M f900	Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz gemischte Baufläche; Grundstücksfläche 900 m <sup>2</sup>
100 B WA o (I-II) f(400-1.200)	Bodenrichtwert baureifes Land; erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; (ein bis zwei Vollgeschosse); (Grundstücksfläche 400 – 1.200 m <sup>2</sup> )

### Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 01.01.2005 - 31.12.2017 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

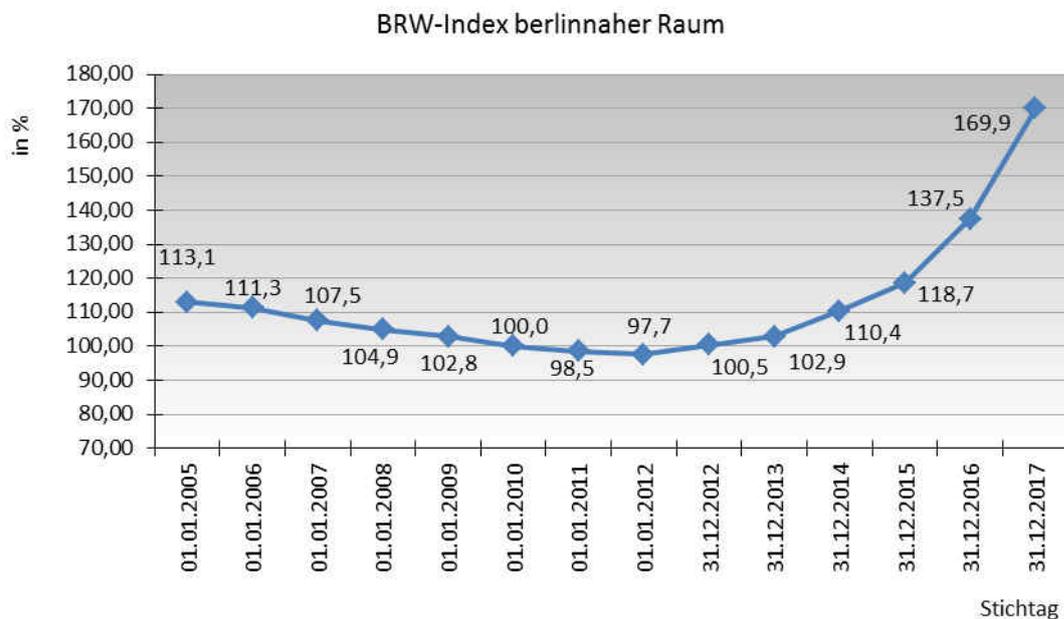
- berlinnaher Raum
- Mittelzentren
- gemischte Bauflächen BRW 15 – 50 €/m<sup>2</sup>
- Dorfgebiete BRW < 15 €/m<sup>2</sup>

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.

Die Bodenrichtwerte sind sowohl erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz als auch erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei.

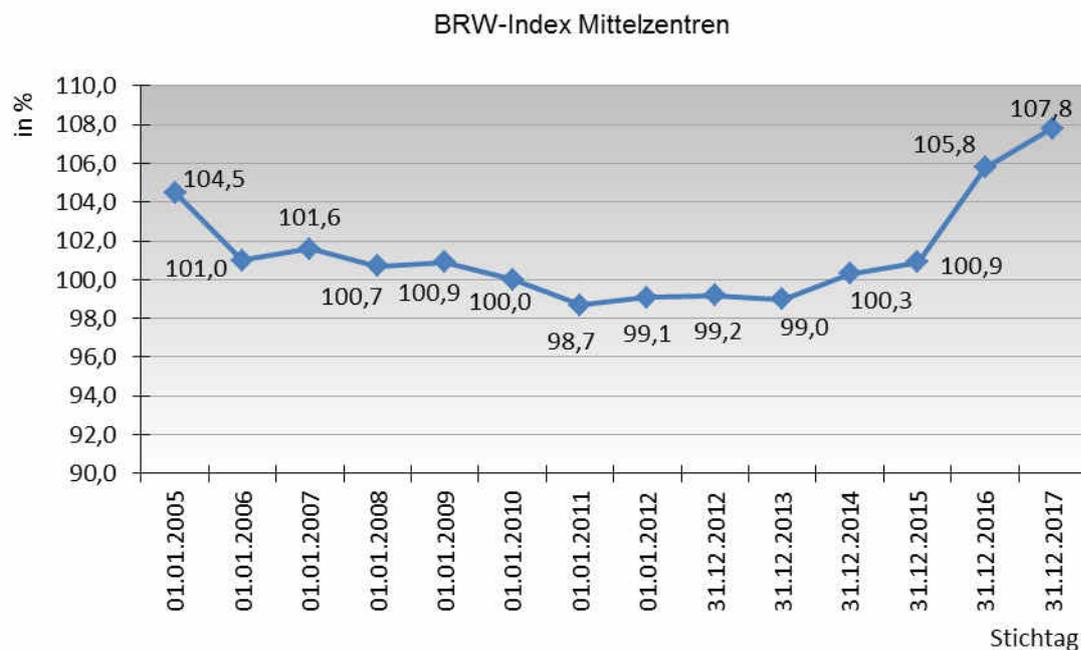
## Entwicklung des berlinnahen Raumes

In diesem Bereich sind 16 Bodenrichtwertzonen aus den Orten Erkner, Gosen, Grünheide, Schöneiche, Woltersdorf und Neu Zittau zusammengefasst. Es handelt sich um gemischte Bauflächen und um Wohnbauflächen. Zum Stichtag 31.12.2017 waren in 15 Bodenrichtwertzonen Steigerungen festzustellen, wodurch der Index um 32,4 Prozentpunkte stieg.



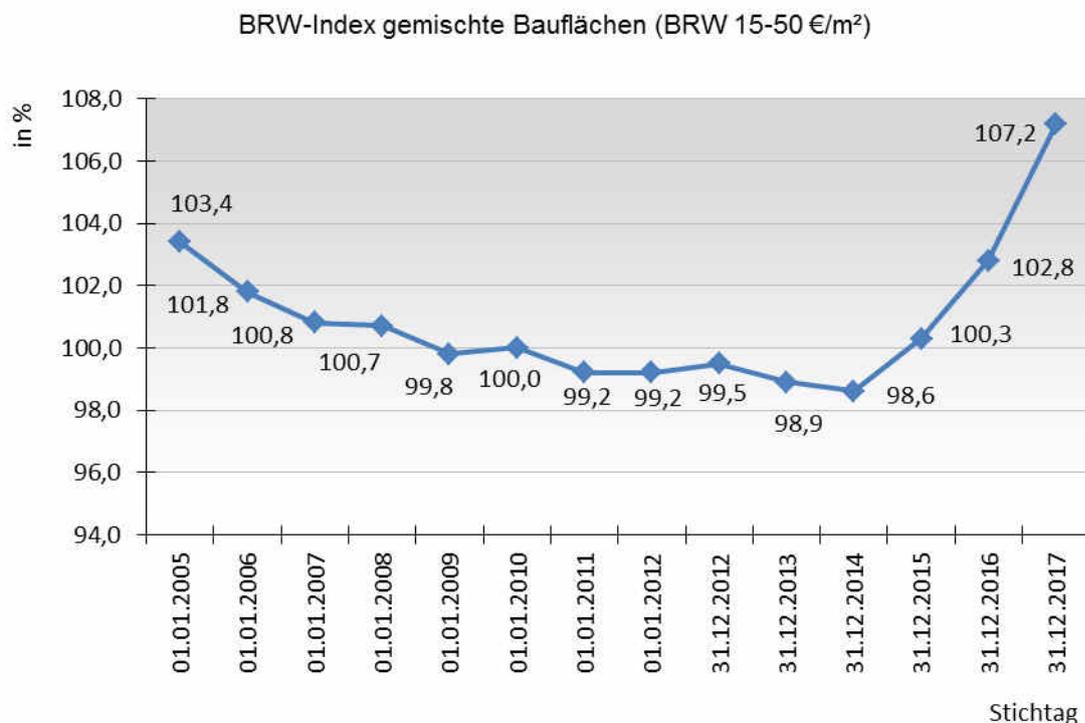
## Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 27 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2017 war in fünf Bodenrichtwertzonen eine Steigerung festzustellen, wodurch der Index um zwei Prozentpunkte anstieg.



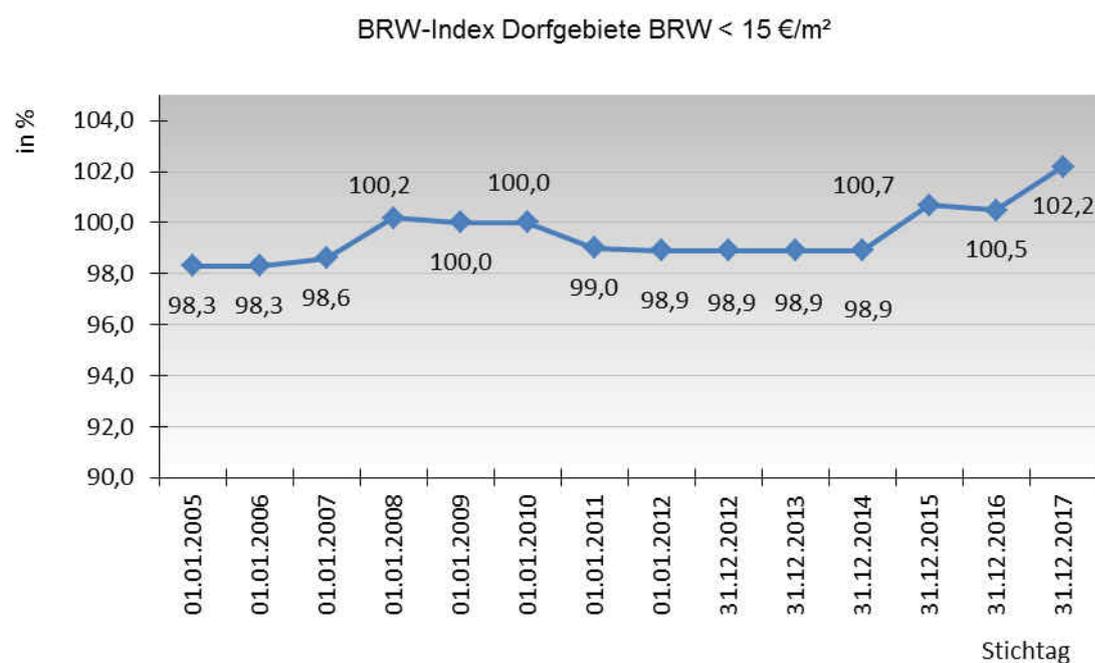
### Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m<sup>2</sup>

In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m<sup>2</sup> lag. Zum Stichtag 31.12.2017 war in zwei Zonen ein Rückgang festzustellen, in 22 Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index stieg um 4,4 Prozentpunkte.



### Entwicklung der Dorfgebiete BRW < 15 €/m<sup>2</sup>

In diesem Bereich sind insgesamt 79 Bodenrichtwertzonen der Dorfgebiete zusammengefasst, deren Bodenrichtwerte im Jahr 2005 unter 15 €/m<sup>2</sup> lag. Es handelt sich um gemischte Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2017 stieg der Bodenrichtwert in sieben Zonen an. Der Index stieg um 1,7 Prozentpunkte.



## 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wesentlich geprägt. Im Landkreis Oder-Spree werden in sieben Gebieten förmlich festgesetzte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind in drei Gebieten nahezu abgeschlossen.

Für die Sanierungsgebiete hat der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte für einen vorgegebenen Wertermittlungsstichtag ermittelt. Diese Werte werden in gesonderten Karten ausgewiesen.

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

### Sanierungsgebiet „Ortskern“ Woltersdorf

Wertermittlungsstichtag 24.01.2018

**Sanierungssatzung**  
 Beschluss : 18.05.1995  
 Veröffentlichung : 22.09.1995  
 Größe : ca. 10,6 ha  
 Begrenzung : Nord: hinter Seestraße  
 Ost: Graben vom Bauersee  
 Süd: Joe-May-Straße 4  
 West: Berliner Straße 135



### Sanierungsgebiet „An der Schleuse“ Woltersdorf

Wertermittlungsstichtag 24.01.2018

**Sanierungssatzung**  
 Beschluss : 18.05.1995  
 Veröffentlichung : 22.09.1995  
 Größe : ca. 8,4 ha  
 Begrenzung : Nord: Schleusenstraße 26, 38  
 Ost: Fangschleusenstraße 3  
 Süd: Strandpromenade  
 West: Flakensee



### Sanierungsgebiet „Innenstadt Storkow“

Wertermittlungsstichtag 17.01.2017

**Sanierungssatzung**  
 Beschluss : 03.11.1993  
 Veröffentlichung : 28.06.1994  
 Größe : ca. 21 ha  
 Begrenzung : Nord: Reichenwalder Straße  
 Ost: Burgstraße, Hinter den Höfen  
 Süd: Burggelände  
 West: hinter Kirchstraße



### Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ Fürstenwalde

Wertermittlungsstichtag 01.01.2007

**Sanierungssatzung**  
 Beschluss : 02.12.1999  
 Veröffentlichung : 08.01.2000  
 Größe : ca. 5,5 ha  
 Begrenzung : Nord: Frankfurter Straße  
 Ost: Geschwister-Scholl-Straße  
 Süd: Kehrwiederstraße  
 West: Schulstraße, Domgasse



### Sanierungsgebiet „Müllrose - Ortskern“

Wertermittlungsstichtag 30.01.2013

**Sanierungssatzung**  
Beschluss : 21.10.1993  
Veröffentlichung : Mai 1994  
Größe : ca. 24 ha  
Begrenzung : Nord: Oder-Spree-Kanal  
Ost: hinter Gartenstraße, Neustadt  
Süd: am Großen Müllroser See  
West: hinter Kirchstraße



### Sanierungsgebiet „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt

Wertermittlungsstichtag 24.01.2018

**Sanierungssatzung**  
Beschluss : 20.10.1993  
Veröffentlichung : 08.06.1994  
Größe : ca. 21 ha  
Begrenzung : Nord: Buchwaldstraße 6  
Ost: Oder-Spree-Kanal  
Süd: Gubener Straße 1  
West: Fellertstraße 77



### Sanierungsgebiet „Beeskower Altstadt“

Wertermittlungsstichtag 24.01.2018

**Sanierungssatzung**  
Beschluss : 13.03.1996  
Veröffentlichung : 08.11.1996  
Größe : ca. 23 ha  
Begrenzung : Nord: Poststraße, Ringstraße  
Ost: Walkmühlengraben, Spreeufer  
Süd: entlang der alten Stadtmauer  
West: entlang der alten Stadtmauer



## 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

Folgende frei vereinbarte Nutzungsentgelte der vergangenen 10 Jahre wurden vom Gutachterausschuss registriert. Die Nutzungsentgelte liegen nicht flächendeckend vor, da seitens der Vertragsparteien -mit Ausnahme der Kommunen- keine Pflicht zur Mitteilung der Nutzungsentgelte besteht. Für eine große Anzahl der Gemeinden kann jedoch eine Auskunft erteilt werden.

Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert und können bei Bedarf abgefragt werden.

**Nutzungsentgelte für unbebaute oder durch den Pächter bebaute Erholungsgrundstücke**

Lage	Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)		Aktualität
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	
Bad Saarow			1,28	1; 2010	31.12.2017
Beeskow	0,11-0,40	4; 2010-2011	0,26-0,69	3; 2008-2010	31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	0,36	1; 2010	0,69	1; 2008	
Berkenbrück			1,00	1; 2018*	31.12.2017
Braunsdorf			1,02	1; 2015	31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	1,02	2; 2010, 2015	1,02	7; 2012-2015	
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			1,02	1; 2011	
Dammendorf					31.12.2017
- Wassernähe (See)			1,28	4; 2008-2016	
Diensdorf					31.12.2017
Campingplatz			1,60	1; 2017	
Campingplatz -Wassernähe (See)			0,96-1,31	9; 2008-2011	
Erkner			1,59	18; 2009-2016	31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,59	22; 2008-2017	
- Wassernähe (See)			1,59-2,05	7; 2011-2017	
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			1,59-6,00	14; 2012-2018*	
- direkte Wasserlage (See)			2,79-6,00	5; 2011-2018*	
Fürstenwalde/Spree	0,40-0,43	2; 2017	0,77-1,50	13; 2008-2014	31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	0,60	1; 2009			
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			1,02	1; 2011	
Gosen					31.12.2017
- Wassernähe (See)	1,59	1; 2015	1,53-1,80	5; 2015-2018*	

\* Vertragsabschluss 01.01.2018

Lage	Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)		Aktualität
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	
Grünheide			1,64	1; 2008	31.12.2017
- Wassernähe (See)			1,64	1; 2010	
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)	1,45	1; 2010	1,30-1,65	6; 2012-2017	
- direkte Wasserlage (See)			1,64-1,97	4; 2009-2017	
Hangelsberg			0,77 / 1,28	2; 2011 / 2013	31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	1,03	1; 2014	1,00-1,10	10; 2009-2017	
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			1,00 1,03	2; 2009, 2010 2; 2014, 2015	
Kagel			1,10	1; 2011	31.12.2017
- Wassernähe (See)	1,10	1; 2015	1,00-2,50	15; 2008-2017	
- direkte Wasserlage (See)			2,07	2; 2015, 2017	
Kienbaum					31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			0,51	1; 2013	
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)			0,51	1; 2015	
Kobbeln			0,26	1; 2009	31.12.2017
Langewahl					31.12.2017
- Wassernähe (See)			1,20-1,28	5; 2016-2017	
Lebbin	1,00	1; 2012			31.12.2017
Müllrose			1,45	3; 2012-2016	31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,45	3; 2013, 2017	
- Wassernähe (See)			1,28	3; 2008-2012	
Neu Zittau			1,00	1; 2008	31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,59	1; 2012	
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			2,50-3,00	7; 2010-2016	
Rauen			0,92	1; 2012	31.12.2017
Sawall					31.12.2017
- direkte Wasserlage (See)			2,50	1; 2015	
Schöneiche bei Berlin			0,34	1; 2015	31.12.2016
Spreeau			0,74	3; 2011-2014	31.12.2017
Spreenhagen			0,92	2; 2015	31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			0,92	4; 2012-2014	

Lage	Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)		Aktualität
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl; Jahr	
Trebuss			1,23	2; 2009-2010	31.12.2017
			1,39	1; 2011	
Treppeln			0,26	1; 2013	31.12.2017
Wendisch Rietz			1,07-1,23	4; 2009-2011	31.12.2017

**Nutzungsentgelte für -durch den Verpächter- bebaute Erholungsgrundstücke**

Lage	Nutzungsentgelt für, durch den Verpächter, bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude dem Pächter kostenfrei überlassen)		Nutzungsentgelt für, durch den Verpächter, bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäudewert extra ausgewiesen)		Nutzungsentgelt für, durch den Verpächter, bebaute Erholungsgrundstücke (Preis inkl. Gebäude)		Aktualität
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl; Jahr	
Braunsdorf							31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	1,02	2; 2016, 2017			1,02	2; 2017	
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)					1,02	2; 2017	
Fürstenwalde/Spree	1,21	1; 2014	1,50 Gebäude: 480€/Jahr	5; 2015-2017			31.12.2017
Gosen							31.12.2017
- Wassernähe (See)	1,43	1; 2013			1,70	1; 2017	
Hangelsberg	1,00	1; 2008					31.12.2017
Kagel							31.12.2017
- Wassernähe (See)	2,79-2,92	6; 2009-2014					
- direkte Wasserlage (See)	3,38-3,63	13; 2011-2014					
Kolpin					3,16-4,43	4; 2010-2014	31.12.2017
Langewahl							31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)					7,60	1; 2008	
Rauen	0,92	2; 2014			1,20	1; 2017	31.12.2017
Schöneiche bei Berlin	1,53-1,64	3; 2008-2009					31.12.2016
Spreehagen	0,92	2; 2013					31.12.2017
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	0,98	1; 2017			0,96	1; 2017	
Woltersdorf	1,15-1,70	16; 2008-2013					31.12.2016

**Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze - Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters**

Lage	Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)			Aktualität
	€/Jahr	Anzahl	Jahr	
Arensdorf	31,37	1	2008	31.12.2017
Beerfelde	30,68	9	2009-2016	31.12.2017
Beeskow	51,13	17	2008-2011	31.12.2017
Brieskow-Finkenheerd	31,00	26	2010-2017	31.12.2017
Buchholz	30,94-32,02	4	2010	31.12.2017
Demnitz	31,35-32,35	4	2010-2011	31.12.2017
Fünfeichen	40,00	3	2008-2012	31.12.2017
Groß Lindow	30,68	1	2010	31.12.2017
Grünheide	30,68	1	2014	31.12.2017
Heinersdorf	30,68	19	2011-2017	31.12.2017
Kagel	30,68	1	2017	31.12.2017
Kieselwitz	44,00	1	2013	31.12.2017
Kossenblatt	46,00	1	2016	31.12.2017
	31,00	3	2017	
Lindenberg	60,00	1	2012	31.12.2017
	31,00	3	2015-2017	
Müllrose	40,00	9	2008-2015	31.12.2017
Pohlitz	40,00	14	2008-2015	31.12.2017
Schönfelde	32,00	2	2011	31.12.2017
	34,87	1	2017	
Spreeau	30,68	1	2017	31.12.2017
Spreehagen	31,00	3	2012-2013	31.12.2017
Steinhöfel	30,79-32,44	21	2010-2013	31.12.2017
Storkow	51,13	4	2016	31.12.2017
Wendisch Rietz	72,00	2	2017	31.12.2017
Wiesenau	30,00	4	2008-2012	31.12.2017
	31,00	1	2015	
Ziltendorf	31,00	1	2013	31.12.2017

**Nutzungsentgelte für Einzelgaragenstellplätze - Gebäude im Eigentum des Verpächters**

Lage	Nutzungsentgelt für Einzelgaragen (Gebäude im Eigentum des Verpächters / Jahreswert inklusive Gebäude)			Aktualität
	€/Jahr	Anzahl	Jahr	
Fürstenwalde/Spree	180,00	6	2016-2017	31.12.2017
Markgrafpieske	60,00	2	2013, 2014	31.12.2017
Ossendorf	120,00	1	2009	31.12.2017
Spreehagen	60,00	12	2012-2016	31.12.2017
	84,00	5	2016-2017	
Storkow	62,04	7	2016	31.12.2017
Wendisch Rietz	240,00	9	2017	31.12.2017

## 11.2 Mieten

### Gewerbliche Mieten

Aufgrund fehlender aktueller Daten von Gewerbemieten sei hier auf den Gewerbemietenspiegel 2016 der IHK Ostbrandenburg verwiesen. Dieser enthält Daten für die Orte Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner, Fürstenwalde und Schöneiche.

<http://www.ihk-ostbrandenburg.de/produktmarken/Recht-Steuern/Wirtschaftsrecht/Gewerbemietenspiegel-fuer-Ostbrandenburg>

### Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zu Verfügung.

Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden.

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

Mietspiegel gemäß § 558 c BGB wurden von diesen Gemeinden / Städten erstellt:

- Schöneiche 2014
- Fürstenwalde 2005
- Eisenhüttenstadt 2012

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes wurden im Zeitraum 2014 – 2017 registriert. Die Erhebung erfolgte - im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben - in Listenform. Eine Einsicht in die einzelnen Verträge fand nicht statt.

Die Übersicht auf der folgenden Seite basiert auf rd. 1000 Mietdaten, die von Wohnungen in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern stammen.

Alle Angaben in den Übersichten sind als Nettokaltmieten/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat zu verstehen.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Ort	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> Spanne	Ø Miete €/m <sup>2</sup>
Beeskow	2	70 – 100	85	4,50 – 6,21	5,36
Fürstenwalde/Spree	2	122 – 128	125	6,09 – 6,39	6,24
Schöneiche (B)	5	58 – 130	87	6,28 – 7,69	6,91
Woltersdorf	3	88 – 156	111	6,40 – 8,52	7,46

### Reihen- und Doppelhäuser

Ort	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> Spanne	Ø Miete €/m <sup>2</sup>
Fürstenwalde/Spree	6	80 – 152	133	4,60 – 7,50	5,52
Schöneiche (B)	18	82 – 135	111	5,92 – 8,24	7,06
Woltersdorf	4	106 – 150	123	5,75 – 9,81	7,00

**Wohnraummieten in Mehrfamilienhäuser - Neubau und sanierter Altbau**

Ort	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> Spanne	Ø Miete €/m <sup>2</sup>
Bad Saarow	59	41 – 107	65	3,90 – 8,00	6,60
-Wassergrundstücke	1	57		9,30	
Beerfelde	2	75 – 87	81	4,30 – 5,30	4,80
Beeskow	11	30 – 90	62	4,70 – 11,20	6,40
Briescht	6	41 – 96	62	1,70 – 4,50	2,70
Briesen	6	60 – 132	76	4,00 – 5,20	4,70
Brieskow-Finkenheerd	3	45		5,40	
Eisenhüttenstadt	5	63 – 160	106	4,60 – 6,40	5,60
Erkner	32	36 – 89	69	3,90 – 8,80	6,30
-Wassergrundstücke	11	65 – 113	88	7,00 – 9,60	8,50
Fürstenwalde	142	28 – 117	62	4,00 – 7,10	5,60
-Wassergrundstücke	27	50 – 126	88	5,30 – 8,10	6,50
-Plattenbauten	536	34 – 88	58	3,90 – 6,60	4,70
Grünheide	15	40 – 89	66	5,70 – 9,00	6,30
-Wassergrundstücke	2	100		6,40 ; 7,70	
Heinersdorf					
-indirekte Wassergrundstücke	3	55 – 100	73	3,70 – 6,00	5,00
Kehrigk	1	62		4,80	
Limsdorf	3	48 – 58	51	3,70	
Mixdorf	11	47 – 91	72	4,90 – 5,70	5,30
Müllrose	2	43 ; 71		7,00 ; 7,20	
Neu Zittau	3	87 – 96	93	3,90 – 5,00	4,60
Reichenwalde	1	73		6,20	
Schöneiche	74	24 – 124	60	5,00 – 11,20	7,15
Storkow	7	48 – 130	86	3,90 – 7,30	5,00
Wendisch Rietz	9	38 – 102	59	5,50 – 7,50	7,00
Wiesenu	14	33 – 105	62	3,80 – 5,40	5,00
Woltersdorf	36	43 – 136	74	3,90 – 7,00	6,00

### Mieten für Garagenstellplätze und Stellplätze im Freien

Ort	Stellplätze in Sammelgaragen		Stellplätze im Freien	
	Anzahl	€/Jahr	Anzahl	€/Jahr
Bad Saarow	1	240	14	240 – 348
Eisenhüttenstadt	2	360 ; 432	3	112 – 240
Erkner	12	312 – 612	16	156 – 600
Fürstenwalde	11	180 – 720	28	120 – 600
Grünheide			6	180 – 600
Mixdorf			11	180 – 360
Müllrose			2	240 ; 420
Schöneiche	8	300 – 936	2	180 ; 240
Wiesenu			4	180
Woltersdorf			28	168 – 360

Auswertzeitraum 2016 – 2017

### 11.3 Pachten

Dem Gutachterausschuss liegen nur wenige Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen vor. Bitte informieren Sie sich beim Landkreis Oder-Spree – Landwirtschaftsamt (03366/35-1831).



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

## **Teil B**

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

#### **für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder)**

**2017**

**Beeskow, im Mai 2018**



## TEIL B

### Inhaltsverzeichnis

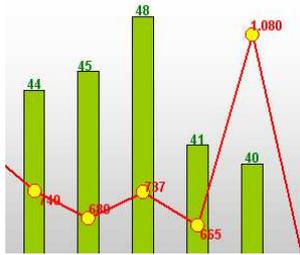
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	85
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	86
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	87
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	87
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen .....	87
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung .....	88
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	90
4.1 Vertragsvorgänge .....	90
4.2 Geldumsatz .....	92
4.3 Flächenumsatz .....	93
4.4 Zwangsversteigerungen .....	94
<b>5. Bauland</b> .....	95
5.1 Allgemeines .....	95
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ...	96
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	96
5.2.2 Bodenpreisindexreihen .....	98
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke .....	99
5.4 Bauland für Gewerbe .....	99
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	100
5.6 Sonstiges Bauland .....	100
5.7 Erbbaurechte .....	100
5.8 Sonderauswertungen .....	101
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	102
6.1 Allgemeines .....	102
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke .....	102
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke .....	104
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe .....	104
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	105
<b>8. Bebaute Grundstücke</b> .....	106
8.1 Allgemeines .....	106
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	108
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	108
8.2.2 Sachwertfaktoren .....	109
8.2.3 Vergleichsfaktoren .....	110
8.2.4 Liegenschaftszinssätze .....	111

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	111
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	111
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	113
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	114
8.3.4	Liegenschaftszinssätze .....	114
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	114
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	114
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	116
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	116
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	116
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	116
8.5.2	Liegenschaftszinssätze .....	118
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	119
8.7	Sonstige bebaute Objekte .....	119
<b>9.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>120</b>
9.1.1	Wohnungseigentum.....	121
9.1.2	Teileigentum.....	124
9.1.3	Bruchteilseigentum.....	124
<b>10.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>124</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	124
10.2	Bodenrichtwerte .....	125
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	128
<b>11.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....</b>	<b>129</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	129
11.2	Mieten .....	129
11.3	Pachten.....	130
<b>Anhang</b>		
I.	Ermittlung von Sachwertfaktoren .....	131
II.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes .....	133
III.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	136
IV.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	138
V.	Verwaltungsgliederung .....	139

## Stichwortverzeichnis

Arrondierungsflächen .....	101
Bahntrassen.....	105
Bauerwartungsland .....	100
Büro .....	124
Bürogebäude .....	116, 117
Dauerkleingärten.....	105
Doppelhaushälften .....	111
Ein- und Zweifamilienhäuser .....	108
Erbbaurechte .....	100
forstwirtschaftliche Grundstücke .....	104
Garagen.....	124, 129
Gemeinbedarf .....	105
Geschäftshäuser.....	116, 117
Gräben, privat .....	105
Grünflächen, öffentlich .....	105
Grünflächen, privat.....	105
hausnahes Gartenland.....	105
landwirtschaftliche Grundstücke.....	102
Liegenschaftszinssätze .....	111, 114, 116
Mehrfamilienhäuser .....	114
Mieten .....	129
Nutzungsentgelte .....	129
Reihenhäuser .....	111
Rohbauland .....	100
Rohertragsfaktoren .....	116, 118
Sachwertfaktoren .....	109
Sonstiges Bauland .....	100
Stellplätze .....	124, 129
Ver-/ Entsorgung .....	105
Verkehrsflächen .....	105
Wohn- und Geschäftshäuser .....	116
Wohnflächenpreise .....	109, 112, 117
Wohnungs- und Teileigentum .....	120
Zwangsversteigerungen.....	94

# 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



**Umsatzentwicklung (Kapitel 4)**

Kaufzahl: Rückgang  
 Geld: Rückgang  
 Fläche: Rückgang

**bebaute Grundstücke (Kapitel 8)**

Kaufzahl: Rückgang  
 Geld: Rückgang  
 Fläche: Rückgang



**unbebaute Grundstücke (Kapitel 5)**

Kaufzahl: Rückgang  
 Geld: Rückgang  
 Fläche: leichter Anstieg



**Wohn-/ Teileigentum (Kapitel 9)**

Kaufzahl: Anstieg um 25%  
 gestiegener Geldumsatz



**Aussagen im Grundstücksmarktbericht**



**Zwangsversteigerungen (Kapitel 4.4)**

konstante Anzahl

**Stadtumbau (Kapitel 1.2)**

Rückbau von insgesamt 10.177 Wohneinheiten seit dem Jahr 2002



**Gewerbeflächen (Kapitel 5.4)**

Rückgang der Kaufzahlen um die Hälfte



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Es wird auf das Kapitel 2 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

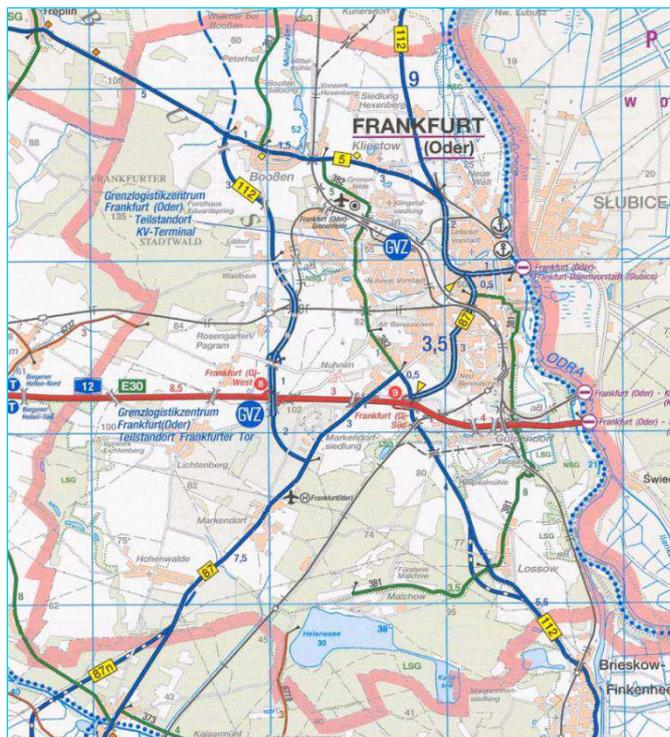
## 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 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.

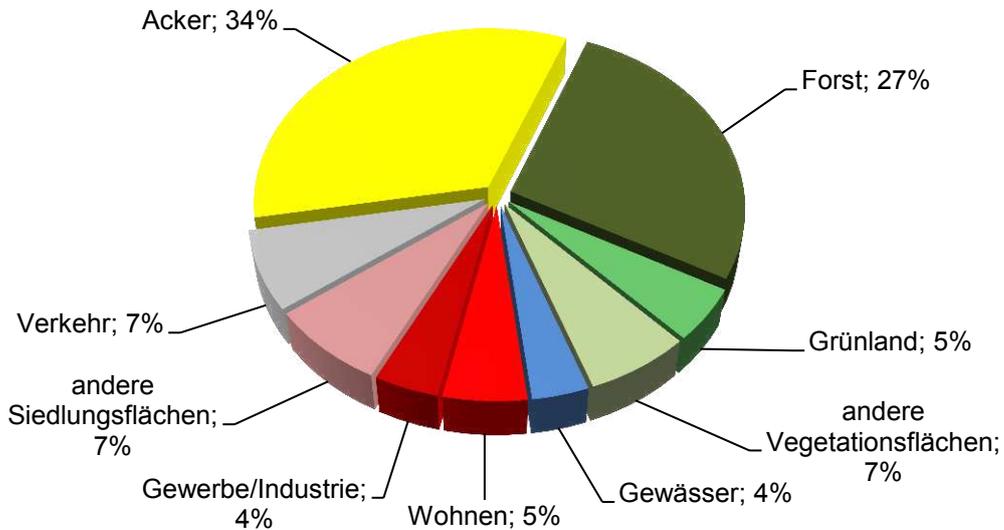
#### Verkehrsanbindungen

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)



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2017

### 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.

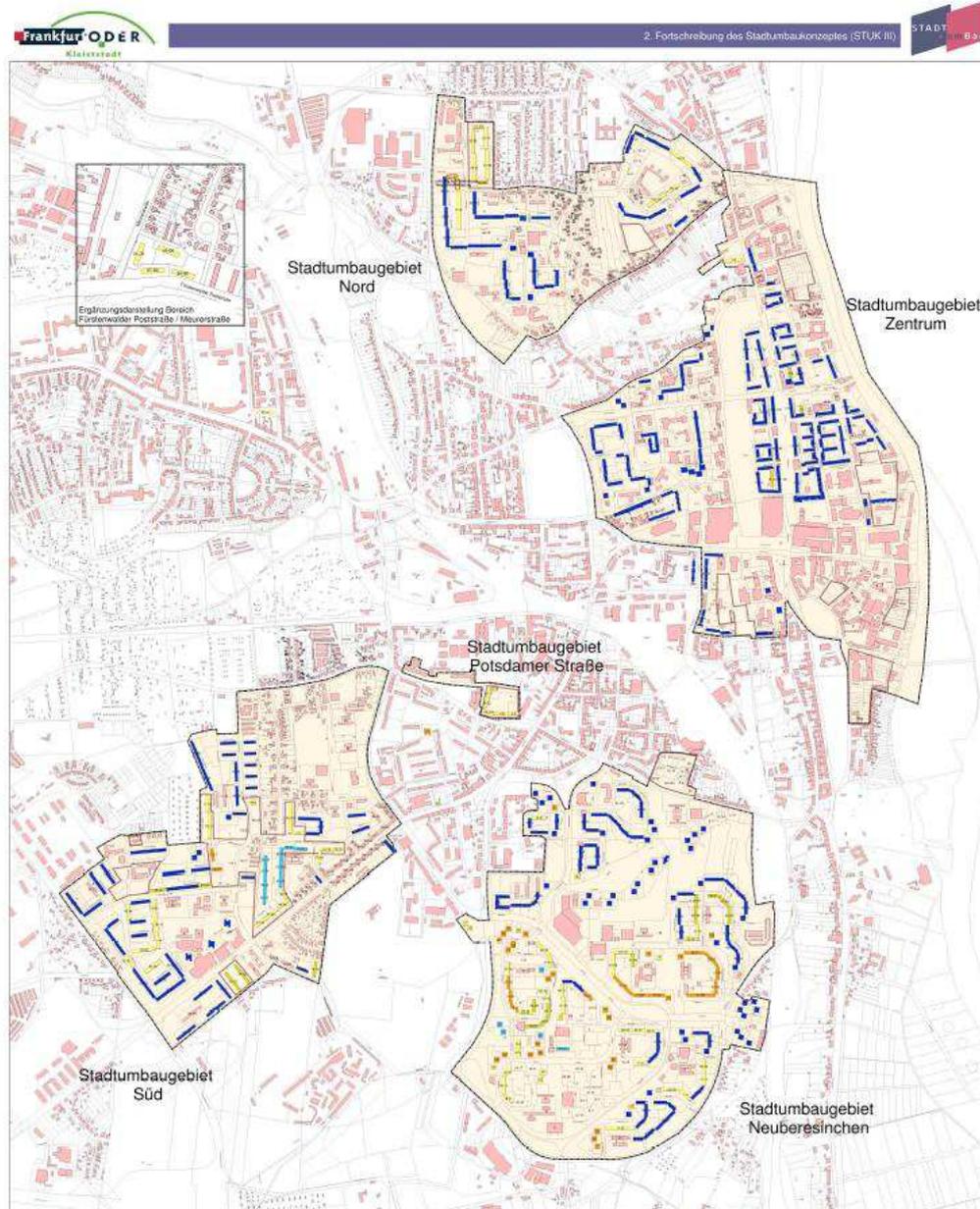
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

## 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.



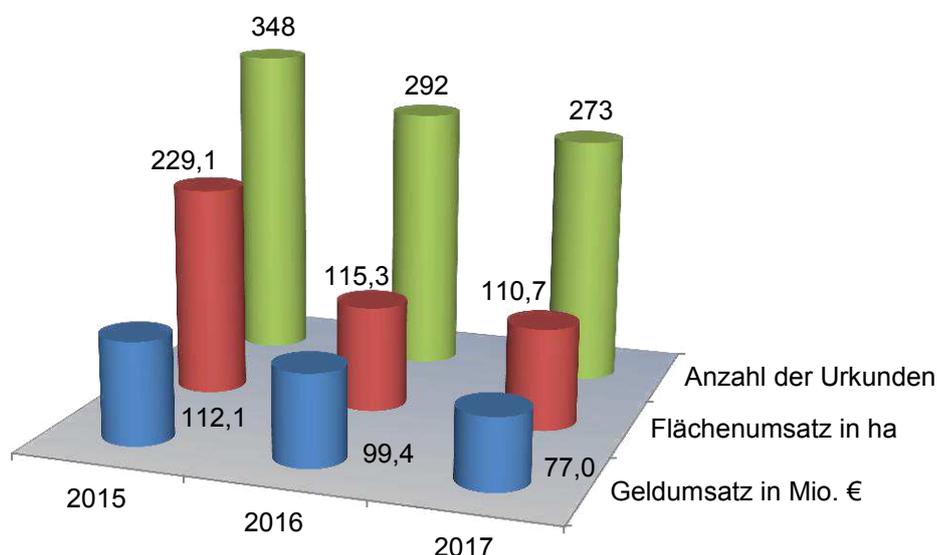
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III)

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
2015	348	229,1 ha	112,1 Mio. €
2016	292	115,3 ha	99,4 Mio. €
2017	273	110,7 ha	77,0 Mio. €



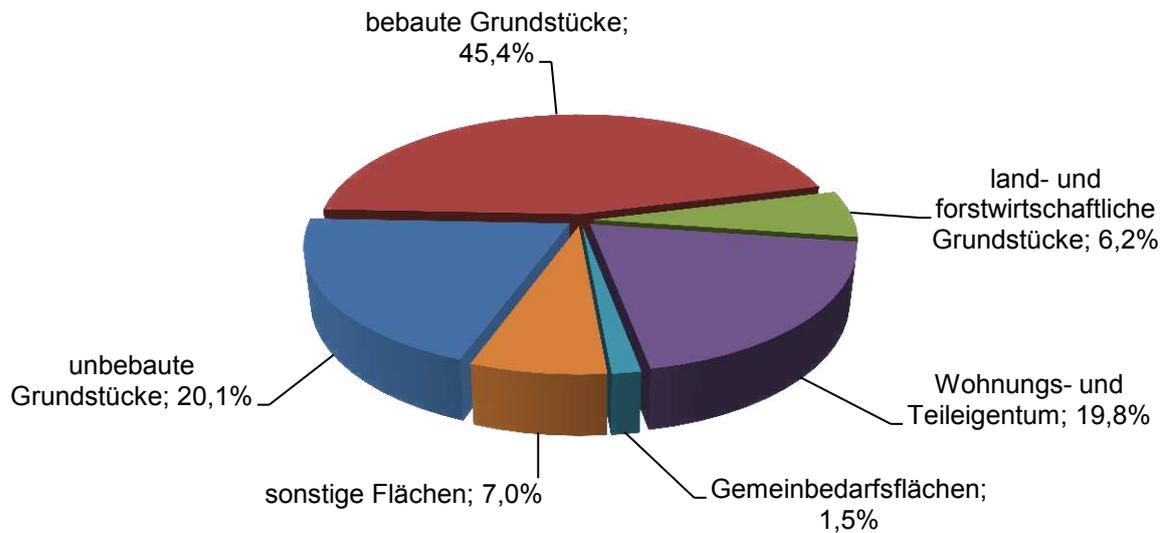
### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 285 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 12 dieser Verträge (4 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 273 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum zugeordnet.
- Gemeinbedarfsflächen
- sonstige Flächen

Es ergeben sich folgende Anteile:



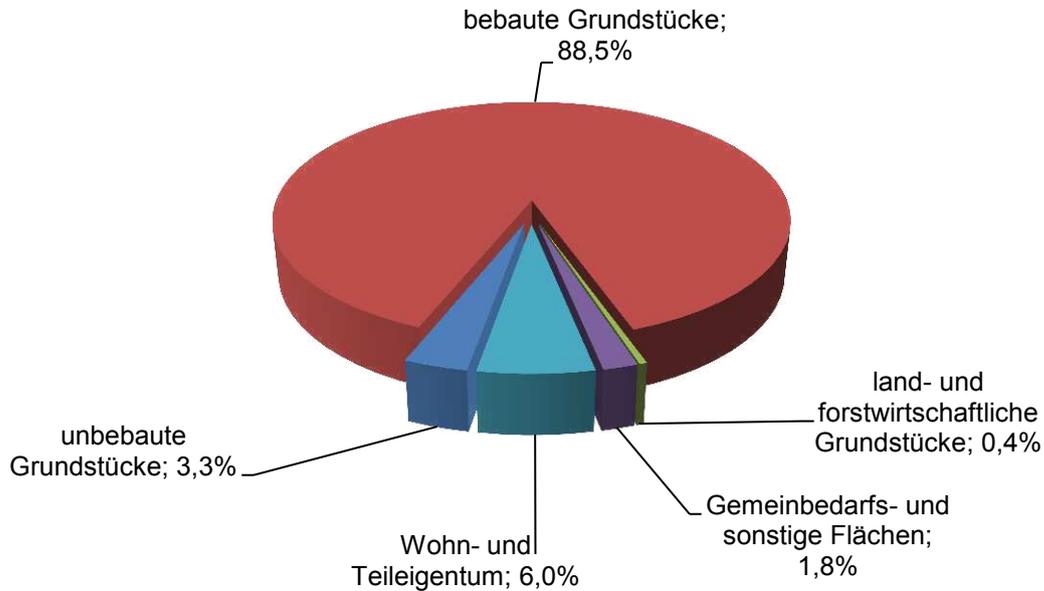
Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2007 – 2017. Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf / sonstige Flächen
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
2017	273	55	124	54	17	23

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 77,0 Millionen Euro umgesetzt.  
Im Jahr 2016 waren es 99,4 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2014 – 2017 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

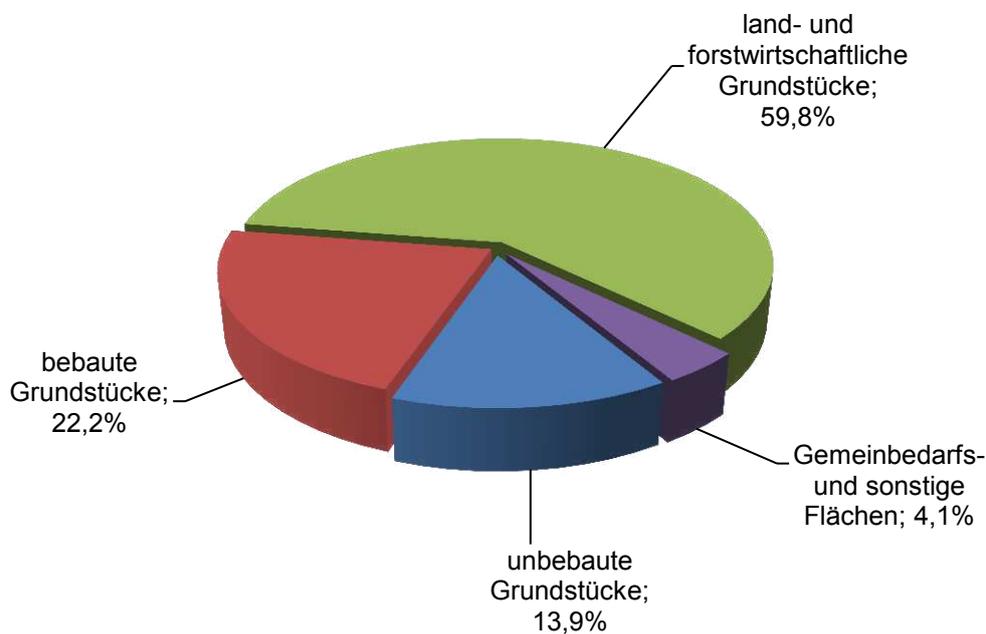
Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €			
	2014	2015	2016	2017
bebaute Grundstücke	74,1	105,1	91,0	68,1
unbebaute Grundstücke	3,6	3,2	3,8	2,5
Wohnungs- und Teileigentum	4,6	3,5	4,2	4,7
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1,1	0,2	0,3	0,3
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,2	0,1	0,1	1,4
gesamt	83,6	112,1	99,4	77,0

### 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. 111 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:

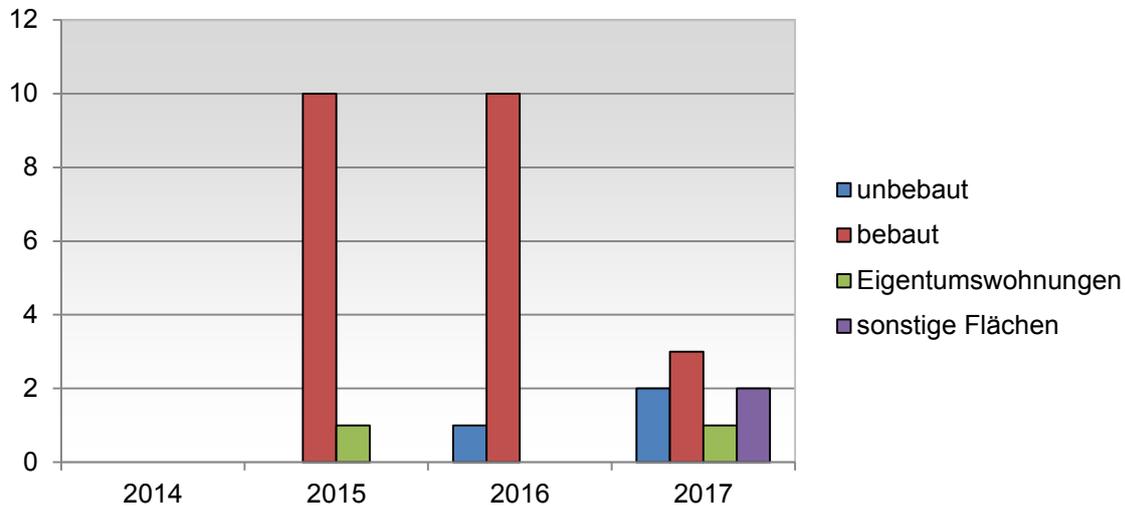


Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2014 – 2017 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2014	2015	2016	2017
bebaute Grundstücke	23,3	54,7	37,4	24,6
unbebaute Grundstücke	42,4	13,6	14,5	15,4
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	206,9	153,7	61,0	66,2
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	2,8	7,1	2,4	4,6
gesamt	275,4	229,1	115,3	110,8

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 8 abgeschlossene Verfahren zugesandt. In den Jahren 2014 bis 2017 stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:



Das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsgebot und dem der Zwangsversteigerung zu Grunde gelegten Verkehrswert der Immobilie wird in folgender Tabelle für die Kauffälle des Jahres 2017 dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
<b>unbebaute Grundstücke</b>	2	29 % ; 56 %	
<b>bebaute Grundstücke</b>			
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	3	86 % – 104 %	97 %
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	1	120 %	
<b>sonstige Grundstücke</b>	2	50 % ; 67 %	

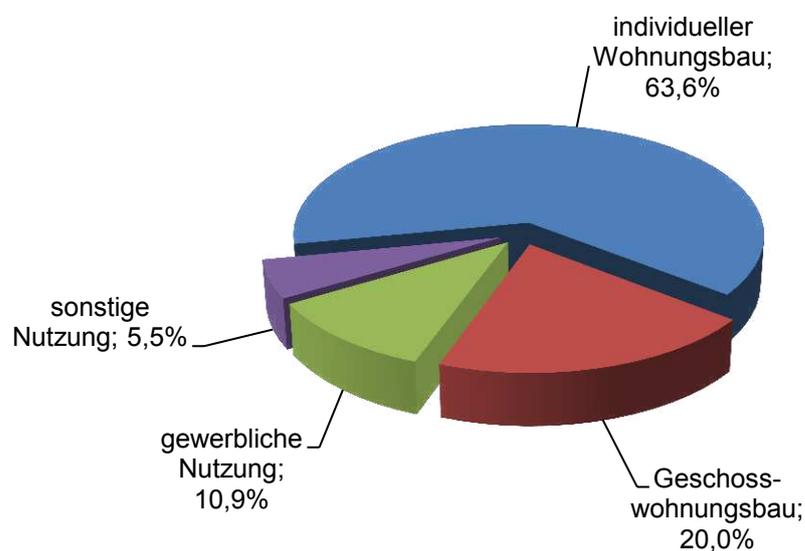
## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	70	13,6 ha	3,2 Mio. €
2016	69	14,5 ha	3,8 Mio. €
2017	55	15,4 ha	2,5 Mio. €

Selbstständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge			
	2014	2015	2016	2017
Individueller Wohnungsbau	46	49	45	35
Mehrfamilienhäuser	6	6	10	11
geschäftliche Nutzung	2	4	1	1
gewerbliche Nutzung	11	9	11	5
sonstige Nutzung	2	2	2	3
gesamt	67	70	69	55

## 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 unter dem Vorjahresniveau.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	49	6,6 ha	1,7 Mio. €
2016	45	4,5 ha	1,9 Mio. €
2017	35	6,3 ha	1,4 Mio. €

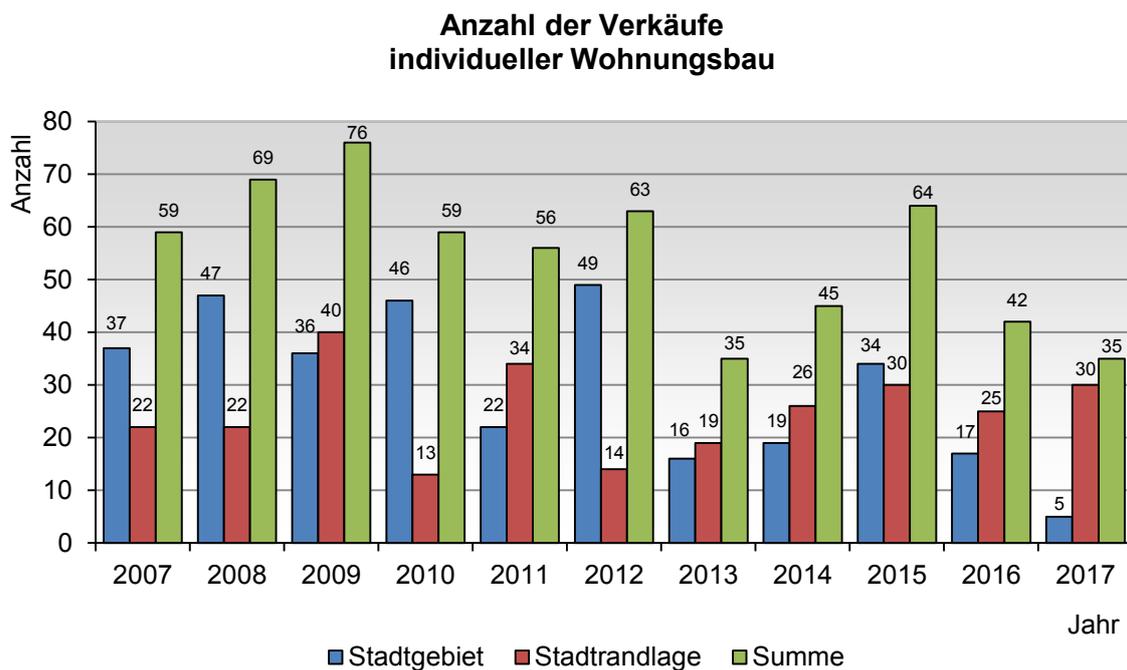
Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus lagemäßig nach zwei Regionstypen ausgewertet.

- Zone I            Stadtgebiet  
 Zone II          Stadtrandlagen    Booßen, Kliestow, Rosengarten, Pagram, Lichtenberg, Hohenwalde, Markendorf-Siedlung, Markendorf, Guldendorf, Helenesee



Der betrachtete Zeitraum ist von 2007 – 2017 tabellarisch dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verkäufe individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
2007	37	22	59
2008	47	22	69
2009	36	40	76
2010	46	13	59
2011	22	34	56
2012	49	14	63
2013	16	19	35
2014	19	26	45
2015	34	30	64
2016	17	25	42
2017	5	30	35



## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

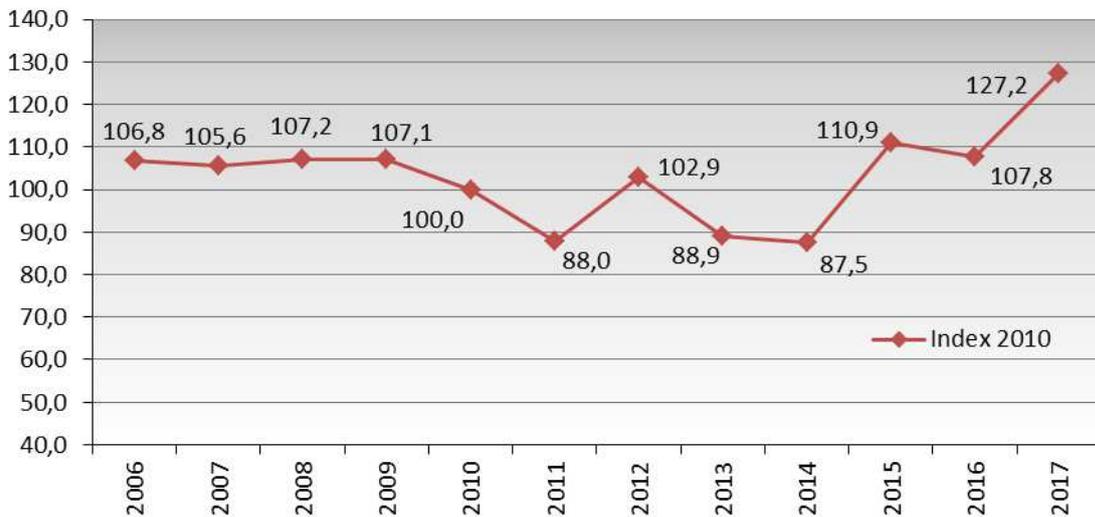
Mit Hilfe von Indexreihen lassen sich Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt der unbebauten Bauflächen darstellen. Bezogen auf das Basisjahr 2010 (100 %) wird das Marktverhalten für den individuellen Wohnungsbau anhand von vergleichbaren Kauffällen ausgewertet.

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.

Ab 2006 standen insgesamt 269 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Auswertung 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 78.000 €, die Bodenpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwischen 10 € und 85 €.

**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
2017	127,2	8

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

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

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	6	0,7 ha	0,3 Mio. €
2016	10	1,4 ha	1,0 Mio. €
2017	11	1,4 ha	1,0 Mio. €

2017 wurden 11 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Acht Kauffälle sind für die Auswertung nicht geeignet. Die Preise der drei restlichen Kauffälle liegen zwischen 40 €/m<sup>2</sup> und 113 €/m<sup>2</sup> mit Flächen von 400 m<sup>2</sup> und 2.300 m<sup>2</sup>.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	13	6,2 ha	1,1 Mio. €
2016	12	8,1 ha	0,7 Mio. €
2017	6	7,8 ha	0,4 Mio. €

2017 wurden sechs Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Davon sind vier Kauffälle für die Auswertung nicht geeignet.

Das Preisniveau der restlichen zwei Kauffälle liegt bei 20 €/m<sup>2</sup> mit Flächen von 330 m<sup>2</sup> und 5.800 m<sup>2</sup>.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2017 wurden vier Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 8,9 ha und der Geldumsatz rd. 509 T€ betrug.

Nach Auswertung von 8 Kauffällen des Zeitraums 2013 – 2017 für Wohnbauland wurde das Preisniveau für Rohbauland im Verhältnis zum Wert von baureifem Land wie folgt ermittelt:

Entwicklungszustand	Kauffälle	Spanne %	Mittelwert %
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	–	–	–
2 = qualifizierte Bauerwartung	–	–	–
3 = Rohbauland	8	2 – 64	37

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 2017 wurden drei Kauffälle für Stellplatzflächen registriert.

## 5.7 Erbbaurechte

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet. In den Jahren 2016 – 2017 wurden sieben Kaufverträge, die das Erbbaurecht beinhalten, abgeschlossen. Ein Kaufvertrag war nicht auswertbar.

### Erstmalige Begründungen:

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 (4)	214 m <sup>2</sup> – 875 m <sup>2</sup>	66 Jahre; 99 Jahre	5,0 % – 5,2 %

### Folgevertrag nach Zeitablauf:

Soziale und sonstige Nutzung

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
unbebaut (1)	26.046 m <sup>2</sup>	60 Jahre	2,0 %

## 5.8 Sonderauswertungen

### Arrondierungsflächen

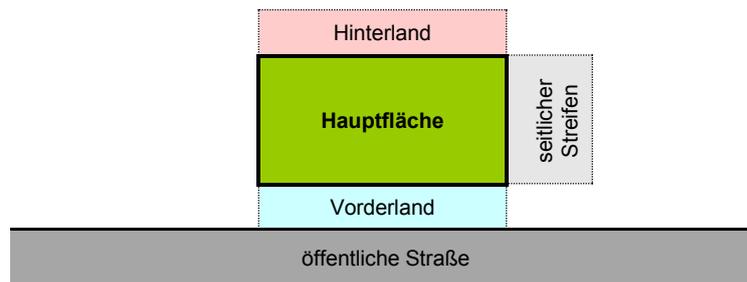
Die Grundstückskäufe als Zukäufe stellen einen erheblichen Anteil im Grundstücksverkehr dar und werden deshalb gesondert betrachtet. In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2012 bis 2017 berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich 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	
63	2	754	20	178	2	189	60 %

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	
15	4	330	20	90	13	99	45 %

#### 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	
15	6	441	30	65	8	133	66 %

#### 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	
33	7	754	22	140	12	189	66 %

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

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	17	153,7 ha	0,2 Mio. €
2016	21	60,9 ha	0,3 Mio. €
2017	17	66,2 ha	0,3 Mio. €

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen Rückgang der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um 19 %.

Die 17 Käufälle verteilen sich wie folgt:

- 9 Käufälle für landwirtschaftliche Nutzung
- 7 Käufälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 1 Kaufall für weitere Nutzungen

### 6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden neun Käufälle für landwirtschaftliche Grundstücke registriert. Die acht auswertbaren Käufälle verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

#### Kaufpreisspannen 2017

<b>Fläche der Landwirtschaft:</b>		
reine Ackerlandflächen:	7 Käufälle	0,46 €/m <sup>2</sup> bis 0,79 €/m <sup>2</sup>
Grünland:	keine Käufälle	
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Ackerflächen	1 Kaufall	0,53 €/m <sup>2</sup>
Grünland	keine Käufälle	
<b>Begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)</b>		
	keine Käufälle	
<b>Sonstiges</b>		
Unland/ Geringstland	keine Käufälle	
Obstplantage	keine Käufälle	

Seit 2007 wurden durch den Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte beschlossen:

Jahr	mittlerer Bodenwert / Bodenrichtwert	
	Acker	Grünland
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> **
BRW 31.12.2017	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 den Sitzungen am 25.01.2017 bzw. 24.01.2018 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 Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden sieben Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert. Drei dieser Kauffälle fließen in die Auswertung ein.

Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

#### Kaufpreisspannen 2017

<b>Fläche der Forstwirtschaft</b>		
Wald	2 Kauffälle	0,22 €/m <sup>2</sup> ; 0,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Wald	1 Kauffall	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Ortsnahe Forstflächen</b>		
keine Kauffälle		

Folgender Durchschnittspreis wurde im Jahr 2007 festgestellt.

Ab 2008 wurden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte beschlossen.

<b>Jahr</b>	<b>mittlerer Bodenwert/ ab 2008 BRW Forstflächen</b>
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> **
<b>BRW 31.12.2017</b>	<b>0,39 €/m<sup>2</sup> **</b>

\* 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 Grünlandflächen entschied der Gutachterausschuss auf den Sitzungen am 25.01.2017 bzw. 24.01.2018 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 2017 wurden 17 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet. Es flossen 12 auswertbare Kauffälle in die folgenden Übersichten ein.

### Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2013 – 2017:

<b>Hausnahes Gartenland</b>					
Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup>	% vom BRW	Ø in %
im Stadtgebiet					
13	100 – 809	3,89 – 30,00	12,37	6 – 50	23
Ortsteile					
17	100 – 3.100	1,26 – 11,00	5,36	4 – 33	16
neue Wohnanlagen					
10	115 – 582	5,00 – 12,35	6,84	8 – 19	11

<b>Private Wegeflächen</b>	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Ø m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup>
im Stadtgebiet	1	423		2,22	
neue Wohnanlagen	3	74 – 193	121	13,00 – 101,55	71,86
im Sanierungsgebiet	2	547		50,00	
im Außenbereich	5	66 – 5.377	1.371	0,50 – 6,06	1,86
im Erholungsgebiet	4	1.238 – 1.246	1.244	0,73 – 1,47	1,28
<b>Sonstige Flächen</b>					
private Grünflächen	8	61 – 2881	1127	0,62 – 6,36	2,75
privater Graben	1	691		0,05	
<b>Dauerkleingärten</b>					
ohne Bebauung	4	463 – 703	577	1,75 – 7,10	4,00
				Gesamtkaufpreis €	Ø €
inklusive Bebauung	4	540 – 1.661	1.144	2.998 – 10.498	6.624

Es wurden im Jahr 2017 vier Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert. Ein Kauffall konnte für die Auswertung genutzt werden. Auswertzeitraum der Übersicht 2013 – 2017

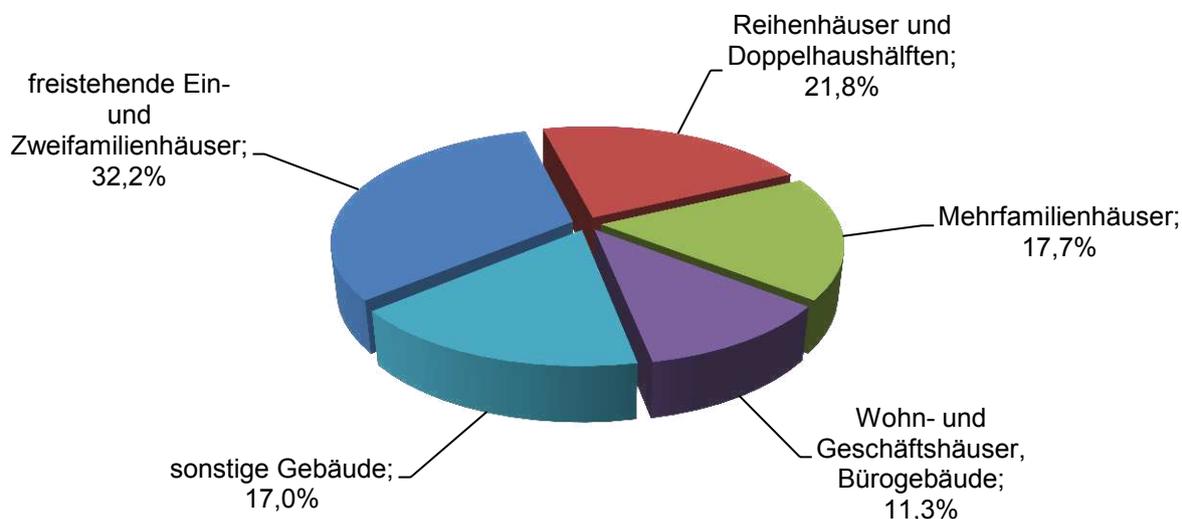
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup>
Straßen/ Rad- u. Gehwege	11	0,31 – 3,60	1,59
Bahntrasse und Bahnnebenflächen	14	0,19 – 13,41	3,05
öffentliche Grünflächen	1	5,00	
Graben	1	0,43	
Ver- / Entsorgung	1	25,00	
Baugrundstück Gemeinbedarf	2	15,23 ; 55,00	

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	181	54,7 ha	105,1 Mio. €
2016	135	37,4 ha	91,0 Mio. €
2017	124	24,6 ha	68,1 Mio. €



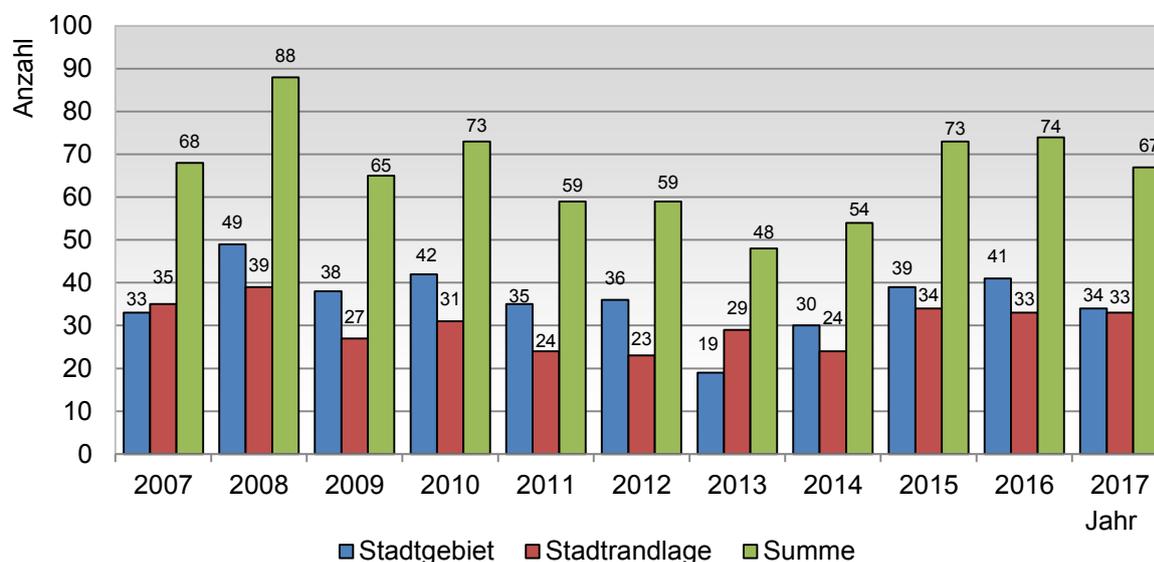
Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten

Gebäudeart	Erwerbsvorgänge			
	2014	2015	2016	2017
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33	45	44	40
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	21	27	30	27
Mehrfamilienhäuser	12	39	19	22
Geschäftshäuser und Bürogebäude	18	34	24	14
sonstige Gebäude	12	35	18	21
gesamt	96	181	135	124

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 bebauter Grundstücke individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
2007	33	35	68
2008	49	39	88
2009	38	27	65
2010	42	31	73
2011	35	24	59
2012	36	23	59
2013	19	29	48
2014	30	24	54
2015	39	34	73
2016	41	33	74
2017	34	33	67

**Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**



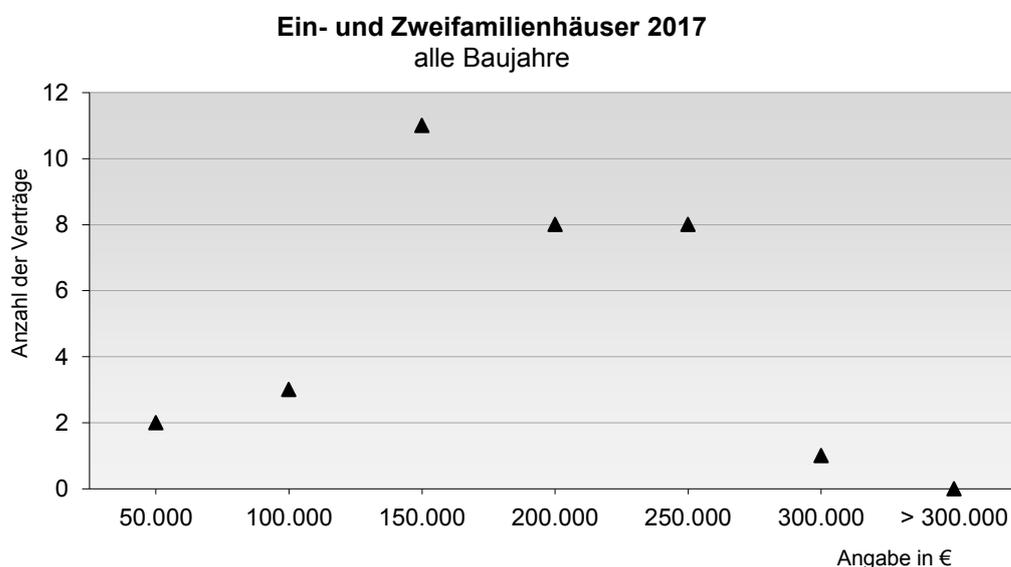
Ermittlungsgrundlage für die Auswertungen der Wohn- und Nutzflächenpreise, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Objekte ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z. B. bei Wassergrundstücken, Außenbereichslagen, Stadtvillen oder Ferienhäusern.

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

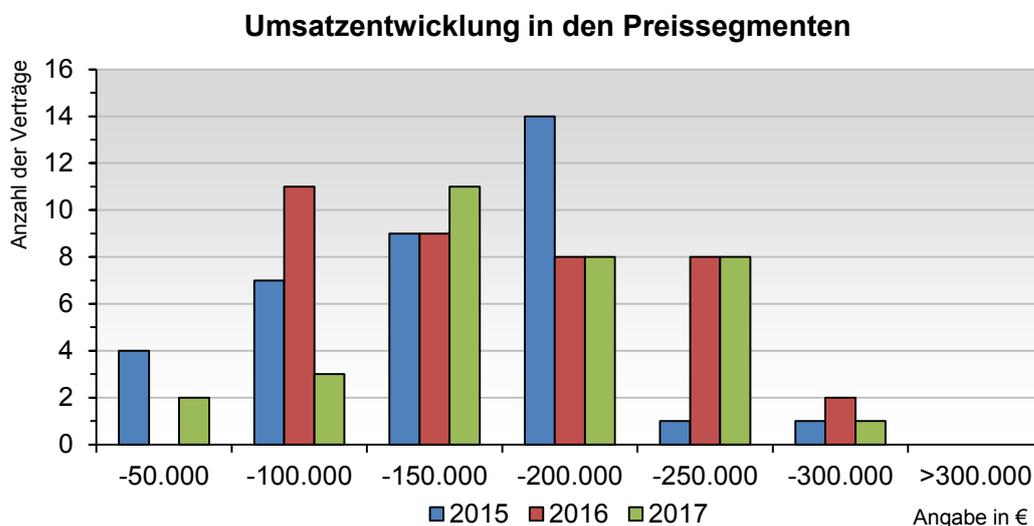
### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	45	5,4 ha	5,7 Mio. €
2016	44	4,7 ha	6,6 Mio. €
2017	40	4,2 ha	6,3 Mio. €

Die Verteilung der 33 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. Sieben Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.



## Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die 58 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2016 – 2017 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	54	75	196
Zweifamilienhäuser	4	120	325

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	21	1.032	125	500 – 1.733	1.057
1949 – 1990	11	808	121	813 – 1.474	1.124
1991 – 2014	25	906	136	895 – 2.150	1.609
2015 – 2017	1	599	133	1.573	

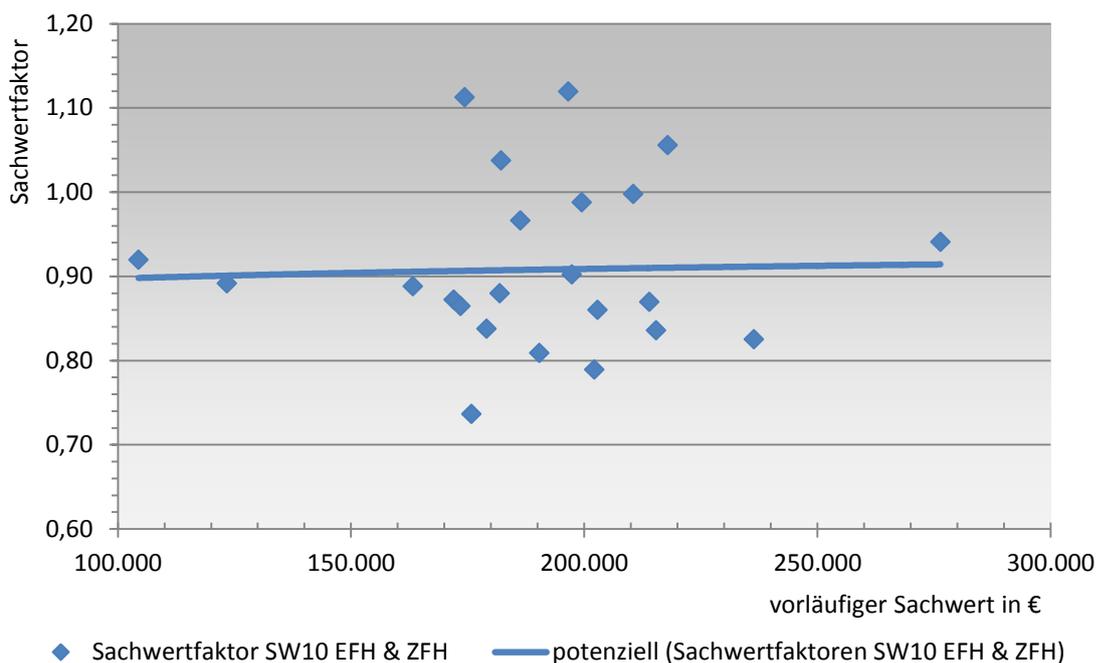
### Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	7	125	383 – 1.083	777
1949 – 1990	6	118	541 – 1.158	850
1991 – 2014	14	143	788 – 1.686	1.337
2015 – 2017	1	133	1.281	

## 8.2.2 Sachwertfaktoren

Beschreibung der Stichprobe	
Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)	
Anzahl der Kauffälle:	23
Zeitraum der Stichprobe:	2015 – 2017
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	30 – 75 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	445 – 1.551 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y=0,7276x^{0,0182}$

### Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH
100.000	0,90
125.000	0,90
150.000	0,90
175.000	0,91
200.000	0,91
225.000	0,91
250.000	0,91

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

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes in der Stadt Frankfurt (Oder), für die untersuchten freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

31 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	30 – 75	51	3,3 (2,6 - 4,4)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	92 – 181	120	
Restnutzungsdauer [Jahre]	24 – 67	49	
Rohertragsfaktor	13,5 – 25	19,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5 – 6,8	5,9	

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

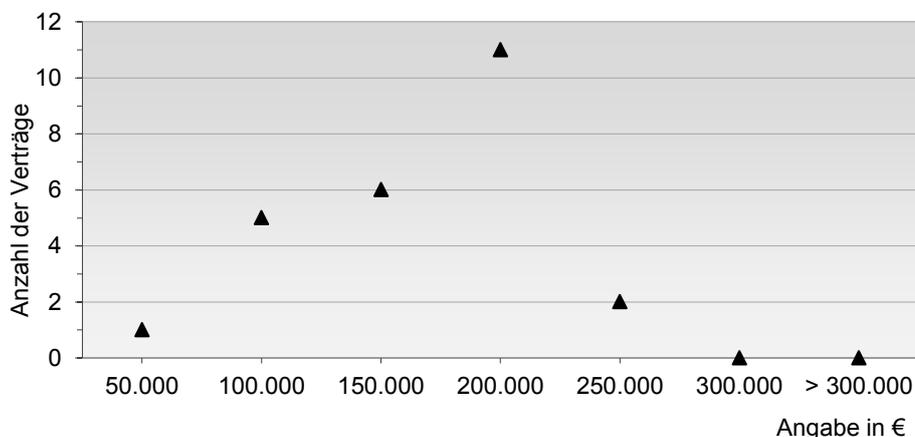
## 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	28	2,0 ha	3,2 Mio. €
2016	30	1,5 ha	4,0 Mio. €
2017	27	1,5 ha	3,9 Mio. €

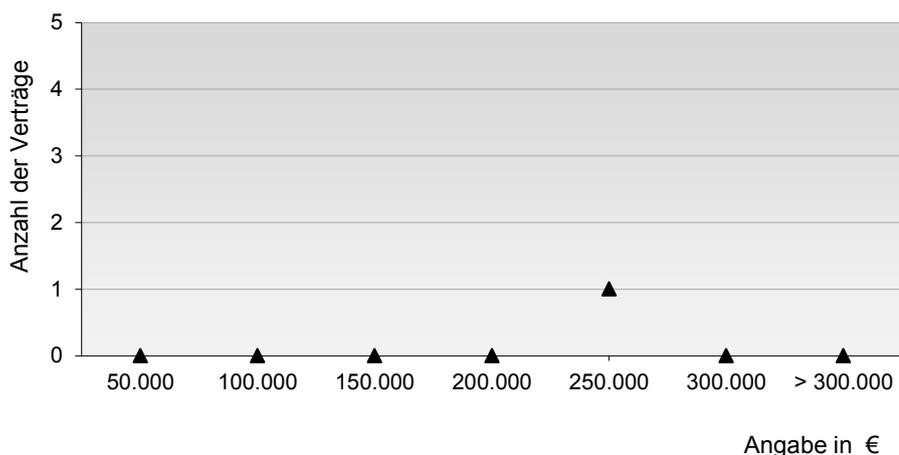
Die Verteilung der 25 Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle waren für die Auswertung ungeeignet.

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2017**  
alle Baujahre

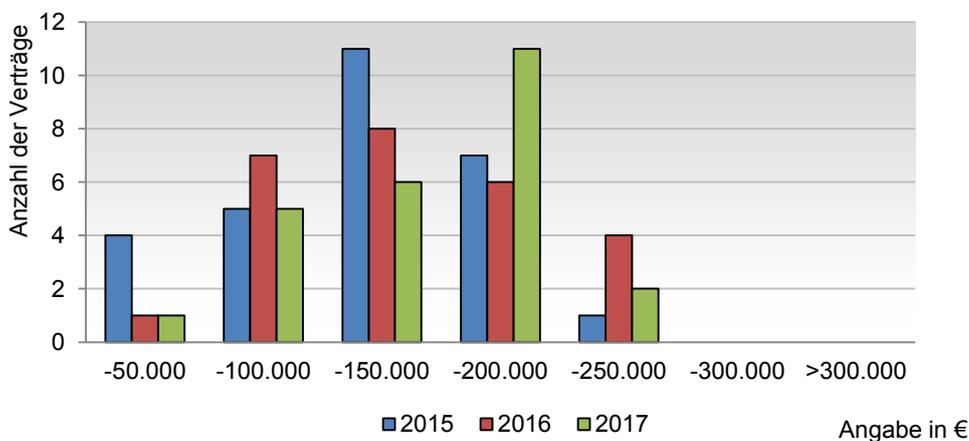


### Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2017

Neubauten der letzten 3 Jahre



### Umsatzentwicklung in den Preissegmenten



### Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Die 44 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2016 – 2017 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Reihenhäuser	17	90	150
Doppelhaushälften	27	80	161

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	18	620	110	550 – 1.478	950
1949 – 1990	0				
1991 – 2014	22	374	117	1.053 – 1.763	1.460
2015 – 2017	4	488	141	1.505 – 1.708	1.596

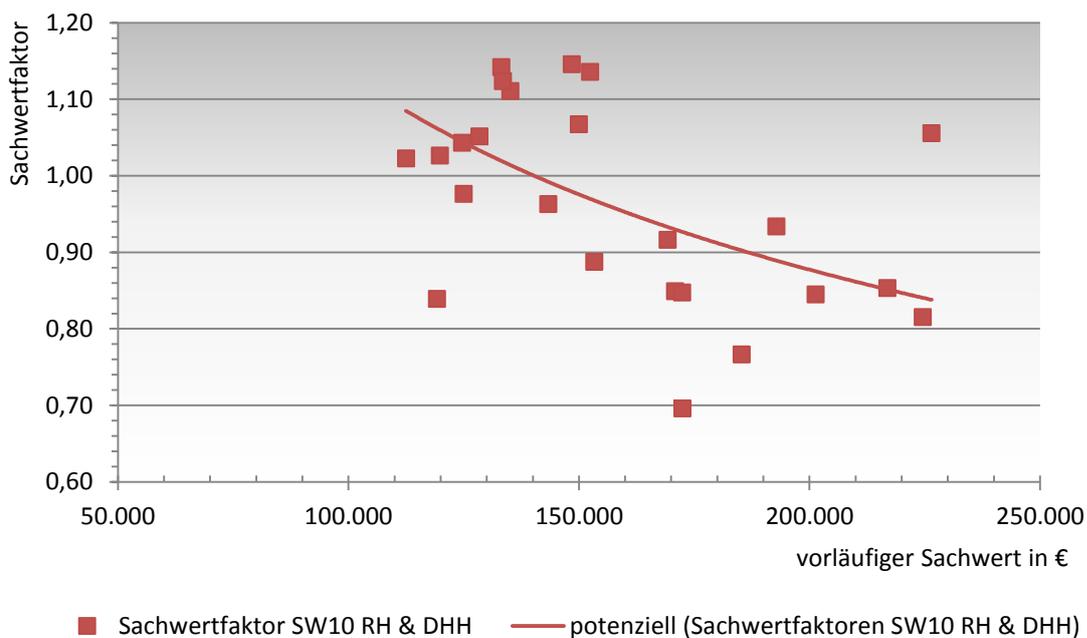
**Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:**

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	10	103	162 – 1.225	623
1949 – 1990	0			
1991 – 2014	17	116	992 – 1.679	1.285
2015 – 2017	3	144	1.294 – 1.454	1.361

**8.3.2 Sachwertfaktoren**

Beschreibung der Stichprobe	
	<b>Reihenhäuser/Doppelhaushälften</b>
Anzahl der Kauffälle:	25
Zeitraum der Stichprobe:	2015 – 2017
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	$y=79,425x^{-0,369}$

**Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften**



vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor RH & DHH
75.000	1,26
100.000	1,13
125.000	1,05
150.000	0,98
175.000	0,92
200.000	0,88
225.000	0,84
250.000	-

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes in der Stadt Frankfurt (Oder), für die untersuchten **Reihenhaus- und Doppelhaushälftengrundstücke**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

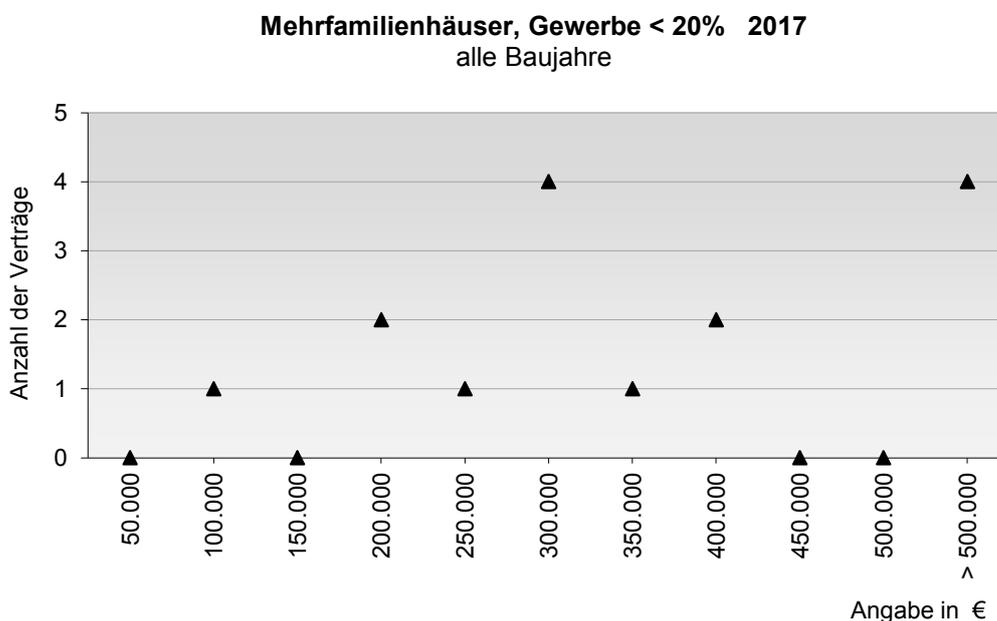
31 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	30 – 141	62	3,6 (2,0 – 5,4)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	85 – 150	113	
Restnutzungsdauer [Jahre]	25 – 65	46	
Rohertragsfaktor	13,7 – 23,7	18,0	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	4,8 – 6,8	6,0	

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	39	4,1 ha	17,8 Mio. €
2016	19	3,1 ha	8,0 Mio. €
2017	22	2,5 ha	12,0 Mio. €

Die Verteilung der 15 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Sieben Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

**Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Mehrfamilienhäuser (< 20 % Gewerbeanteil)**

Auswertezeitraum 2016 – 2017

**Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	18	870	675	328 – 944	679
1949 – 1990	0				
1991 – 2014	0				
2015 – 2017	0				

**Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:**

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	12	716	240 – 822	526
1949 – 1990	0			
1991 – 2014	0			
2015 – 2017	0			

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes in der Stadt Frankfurt (Oder), für die untersuchten **Mehrfamilienhausgrundstücke**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

Die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke unterliegen im Stadtgebiet einer großen Streuung.

20 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	55 - 80	70	6,4 (4,6 – 10,6)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	270 - 2173	938	
Restnutzungsdauer [Jahre]	25 - 58	46	
Rohertragsfaktor	6,8 - 14,2	10,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	4 - 6,6	4,9	

### Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2014-2017 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	28	6,8	14,2	10,9

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

	Variationsbereich		Mittelwert
	Min	Max	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis [%]	4,4	31,9	13,2
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	395	916	638

### 8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

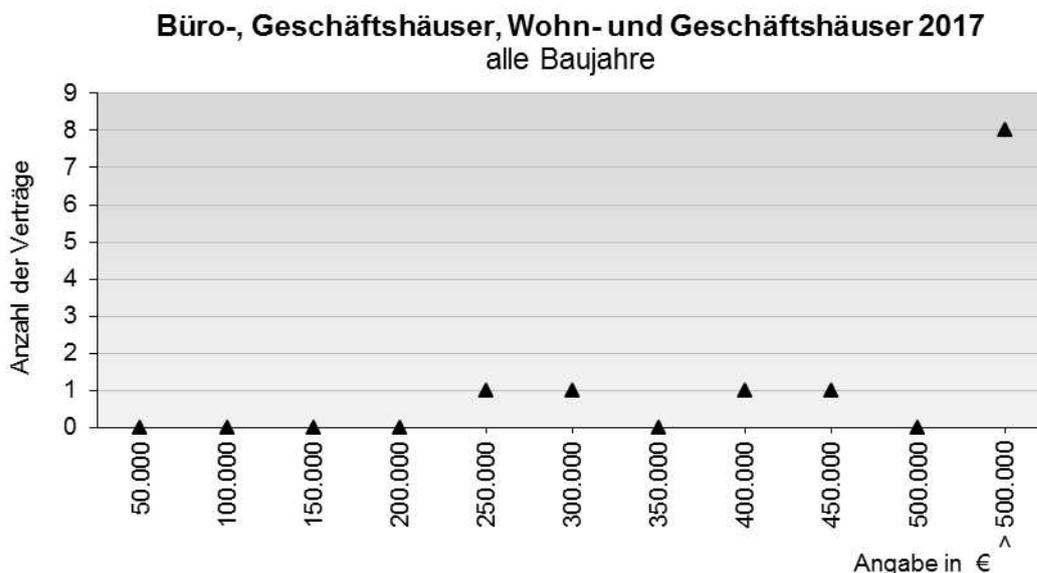
## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	34	11,6 ha	70,7 Mio. €
2016	24	19,9 ha	70,9 Mio. € *
2017	14	8,0 ha	43,3 Mio. €

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

Die Verteilung der 12 Veräußerungen von Grundstücken mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Nach Auswertung von 27 Kauffällen des Zeitraumes 2016 – 2017 ergeben sich folgende **Nutz- und Wohnflächenpreise für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser:**

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
				Spanne		
< = 1948	8	1.504	974	31	– 981	502
1949 – 1990	0					
1991 – 2014	0					
2015 – 2017	0					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
			Spanne		
< = 1948	4	1.215	183	– 777	542
1949 – 1990	0				
1991 – 2014	0				
2015 – 2017	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
				Spanne		
< = 1948	6	1.129	979	377 –	710	556
1949 – 1990	5	1.288	1.184	68 –	396	167
1991 – 2014	8	21.549	9.769	236 –	2.098	1.115
2015 – 2017	0					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m		Mittelwert
			Spanne		
< = 1948	3	1.270	323 –	657	500
1949 – 1990	1	1.100		36	
1991 – 2014	3	12.573	180 –	1.720	863
2015 – 2017	0				

**8.5.2 Liegenschaftszinssätze**

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ausgewertet.

**Rohertagsfaktoren**

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2016 – 2017 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

**Wohn- und Geschäftshäuser:**

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	3	10,3	13,0	11,7

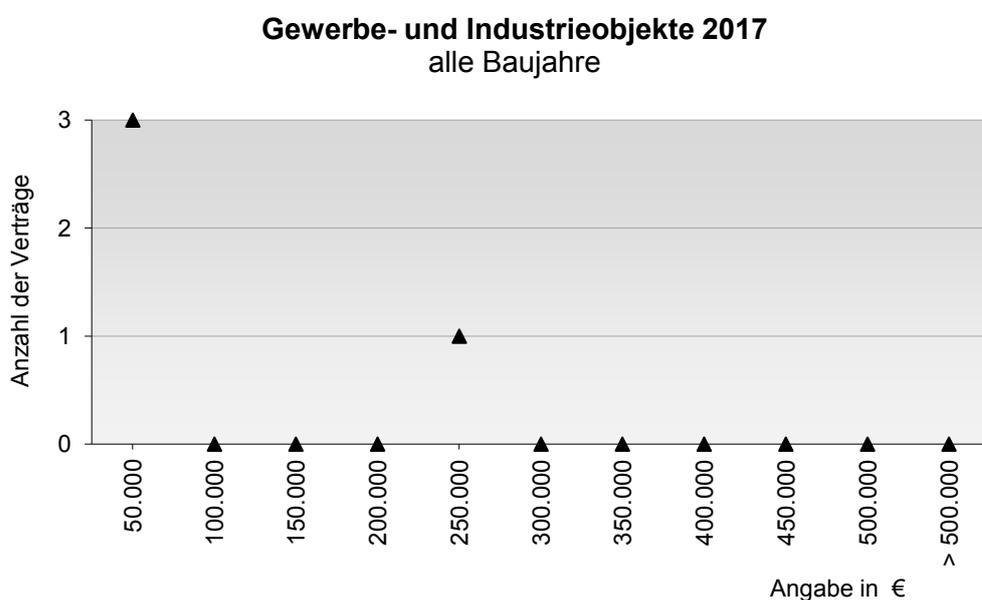
**Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen:**

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	9	5,5	16,4	10,0

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte – Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	8	18,8 ha	1,8 Mio. €
2016	5	1,7 ha	0,8 Mio. €
2017	6	2,3 ha	0,5 Mio. €

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



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2015	27	12,8 ha	5,9 Mio. €
2016	13	6,5 ha	0,7 Mio. €
2017	15	6,0 ha	2,1 Mio. €

Hierbei handelt es sich vorwiegend 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
2015	31	3,3 Mio. €
2016	27	4,1 Mio. €
2017	38	4,2 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.

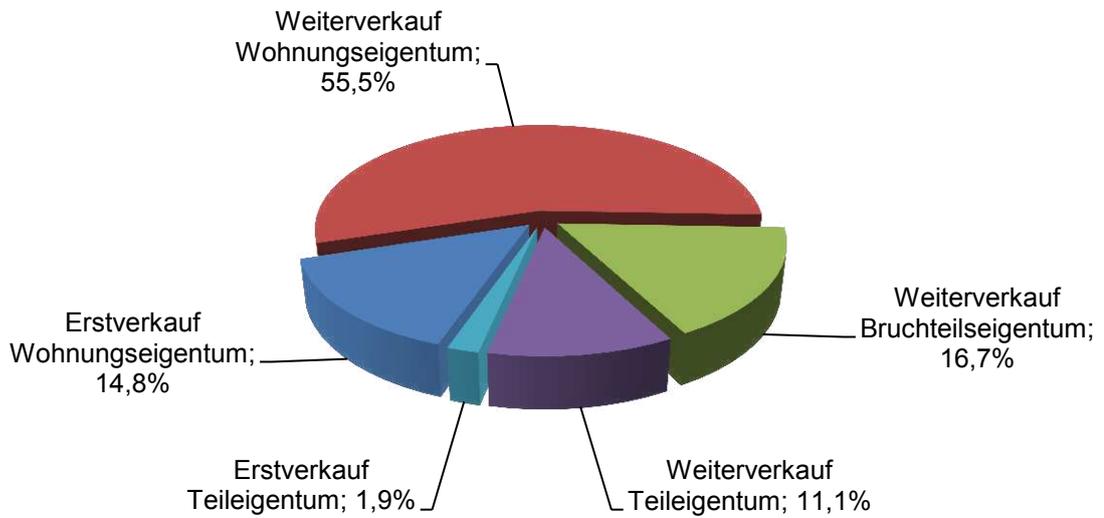
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2015	6	0,2 Mio. €
2016	4	0,1 Mio. €
2017	7	0,5 Mio. €

### Bruchteilseigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2015	10	20 Tsd. €
2016	12	50 Tsd. €
2017	9	6 Tsd. €

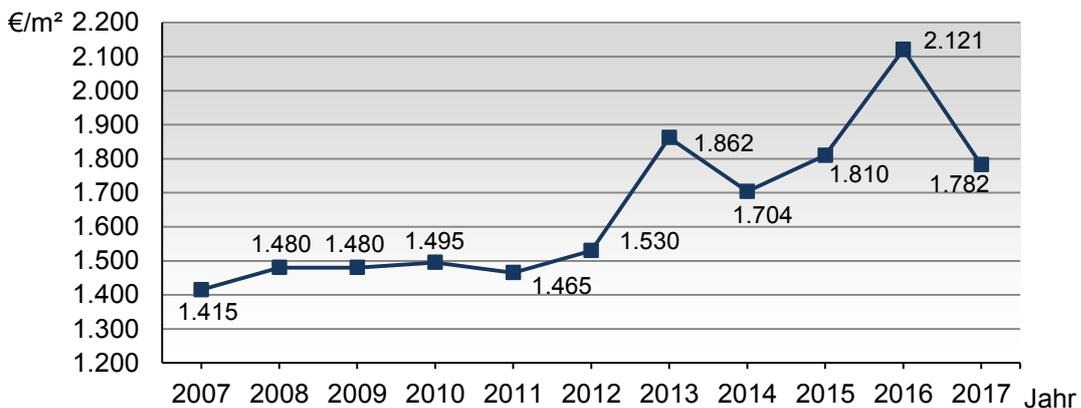
Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2017 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



### 9.1.1 Wohnungseigentum

#### Preisentwicklung bei Erstverkäufen (Neubau)

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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
2017	6	1.782



## 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	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
	2017	6	1.854	2	1.430 – 1.892	4
sanierter Altbau	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	–				
	2017	2	–		1.913 ; 1.918	2
unsanierter Altbau	2016	–				
	2017	–				

WFL = Wohnfläche

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

Verkäufe von Teileigentum sind gesondert ausgewiesen.

## Weiterverkäufe

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup> WFL	Wohnfläche m <sup>2</sup>
sanierter Altbau	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
	2017	8	500 – 1.529	17 – 82
sanierter Plattenbau	2011	3	405 – 880	58 – 59
	2012	2	705 ; 915	57 ; 58
	2013	–		
	2014	–		
	2015	–		
	2016	–		
	2017	2	813 ; 1.088	57 ; 80
Neubau (nach 1990)	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	1.083 – 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
	2017	11	795 – 2.000	23 – 94
Umwandlung zu Wohnungseigentum	2014	1	1.064	110
	2015	–		
	2016	–		
	2017	–		

WFL = Wohnfläche

### 9.1.2 Teileigentum

Im Geschäftsjahr 2017 konnten ein Erstverkauf und sechs Weiterverkäufe von Teileigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Büro/Praxis/Laden	2015	4	4.300 – 82.000
	2016	1	80.000
	2017	7	31.800 – 188.000
Stellplatz	2015	1	5.000
	2016	1	5.000
	2017	–	
Lagerräume	2016	1	6.300
	2017	–	

### 9.1.3 Bruchteilseigentum

Im Geschäftsjahr 2017 konnten 8 Weiterverkäufe von Bruchteilseigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Garage	2015	10	400 – 4.200
	2016	10	250 – 850
	2017	8	300 – 2.000

## 10. Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

Es wird auf das Kapitel 10.1 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

## 10.2 Bodenrichtwerte

Für die Beschreibung der Bodenrichtwerte wird auf das Kapitel 10.2 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

### Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2007 bis 31.12.2017

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bodenrichtwert in drei Bodenrichtwertzonen. Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2007 – 2017 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.

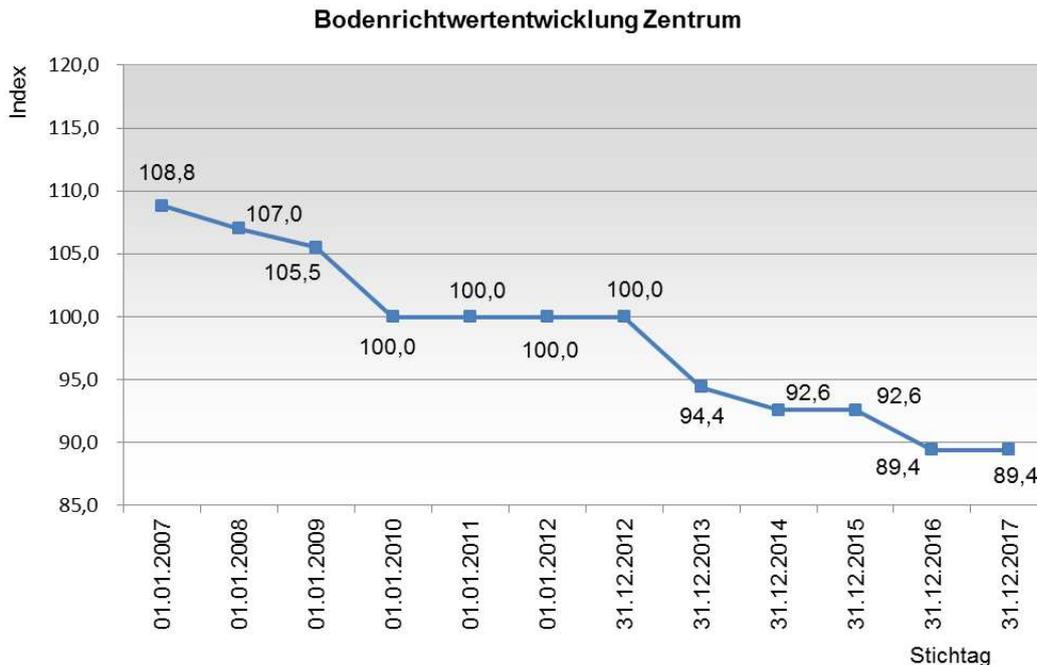
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

### Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

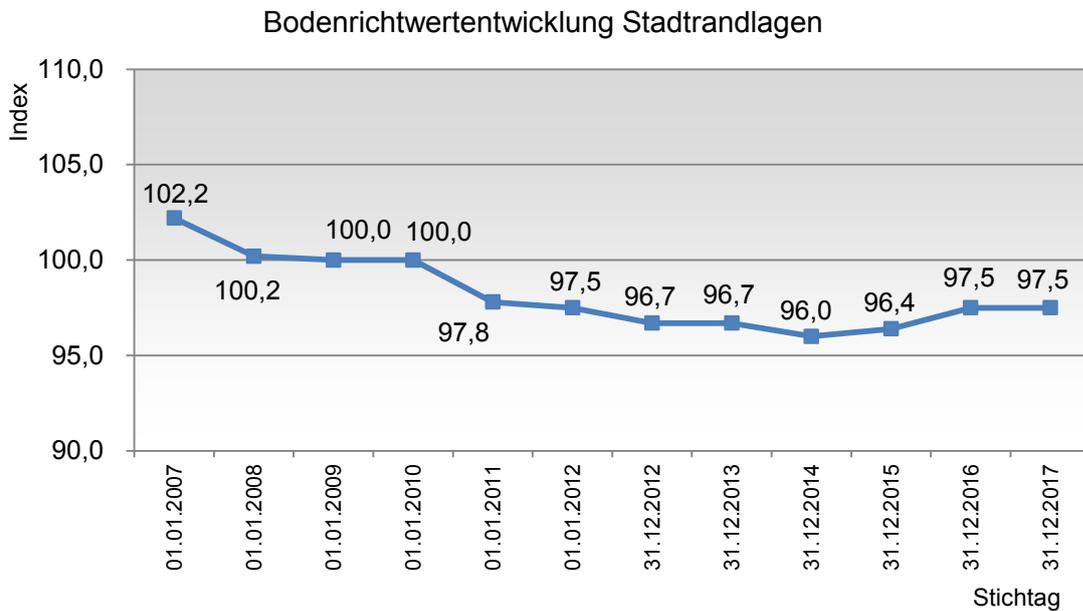
Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Zum inneren Stadtgebiet gehören neun Bodenrichtwertzonen. Es gab keine Veränderungen der Bodenrichtwerte. Der Index bleibt konstant.



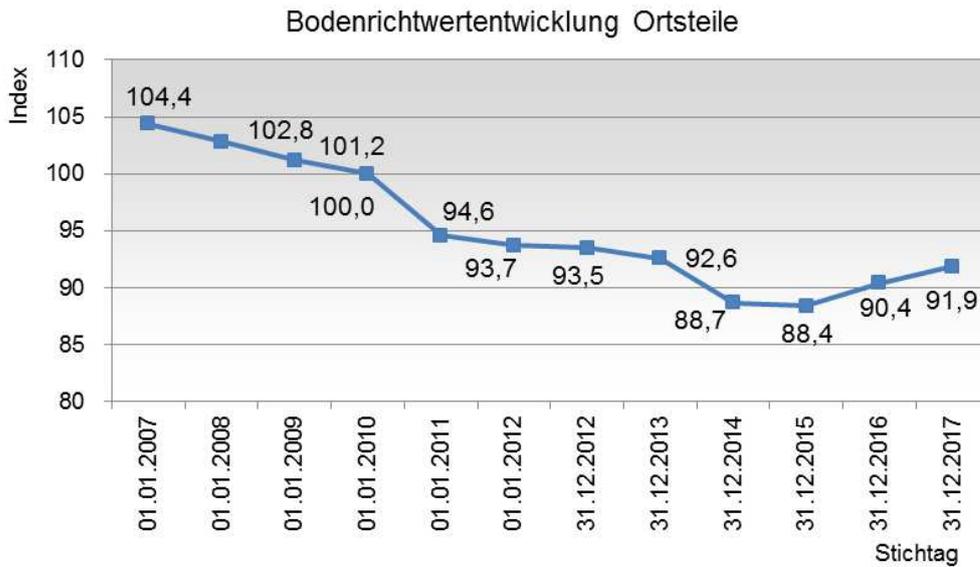
### Entwicklung in den Stadtrandlagen

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 Bodenrichtwert blieb konstant. Der Index veränderte sich nicht.



### 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 drei Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index veränderte sich damit um 1,5 Prozentpunkte.

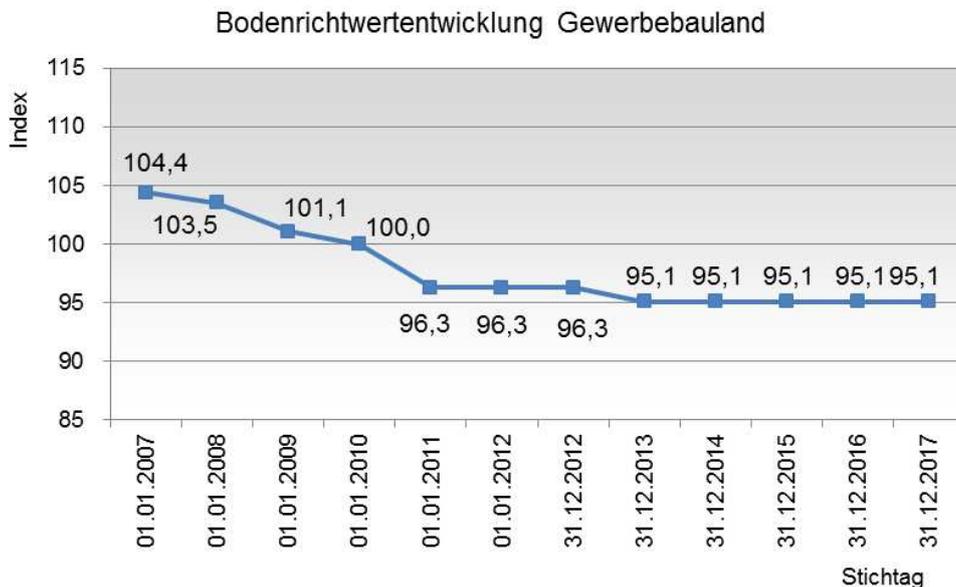


### Entwicklung der Gewerbegebiete

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

Frei vereinbarte Nutzungsentgelte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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 (03366/35-1831)

### 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 2014 – 2017 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	62	81 – 155	2,10 – 5,88	3,92
<b>Altbau saniert</b>				
<= 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	209	26 – 80	3,17 – 7,54	5,37
> 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	133	81 – 207	2,66 – 6,30	4,73
<b>Neubau</b>				
<= 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	61	23 – 79	4,29 – 9,15	5,82
> 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	24	81 – 95	4,43 – 6,11	5,10

#### 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	46	120 – 360	260
Parkhaus/Garage/Carport	9	228 – 300	257

### **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 dort eingeholt werden (03366/35-1831).

## Anhang

### I. Ermittlung von Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt entsprechend der Sachwertrichtlinie

- SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAz AT 18.10.2012 B1) konkretisiert durch
- RL SW-BB vom 31. März 2014 in Verbindung mit dem Erlass zur Verlängerung der Gültigkeit vom 21. März 2018, Aktenzeichen: MI 13-584-85.

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 <sup>1)</sup>
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

<sup>1)</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)

<p>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):</p>	<p>Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert der boG bereinigt.</p> <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<sup>2)</sup></li> </ul>
<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>

<sup>2)</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85, Erlass zur Verlängerung der Gültigkeit der Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 21. März 2018, Aktenzeichen: MI 13-584-85

## II. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem das in Liegenschaften investierte Kapital marktüblich verzinst wird.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach den Grundsätzen der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL<sup>3)</sup>). In der ergänzenden Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB<sup>4)</sup>) sind die Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter definiert.

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 marktconforme Wertermittlung werden diese Zinssätze durch Rückbewertung aus einzelnen Kauffällen abgeleitet.

Die ausgewiesenen Zinssätze (p) wurden durch nachfolgende Berechnungsvorschrift iterativ ermittelt:

Formel:

$$p = \left[ \frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturfaktor}} \right] \times 100$$

$$p = \text{Liegenschaftszins in \% mit der 1. Näherung } p_0 = \frac{RE}{KP^*} \times 100$$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP\* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 x p

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

<sup>3)</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

<sup>4)</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 4. August 2017, Aktenzeichen: 03 - 13 - 584-87

## Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

(gemäß Anlage zu Nummer 3.6 RL EW-BB <sup>5)</sup>)

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete bzw. vermietbare, gebrauchte Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt</li> <li>- bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt</li> </ul>			
<b>Grundstücksarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein-/Zweifamilienhäuser</li> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> </ul>			
<b>Rohertrag</b>	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)			
<b>Wohn- bzw. Nutzflächen</b>	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet			
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	entsprechend Anlage 1 EW-RL <sup>6)</sup> und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:			
	Verwaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche , Nutzung
<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>		83 €	25 €
ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>		83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>		84 €	25 €

<sup>5</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 4. August 2017, Aktenzeichen: 03 - 13 - 584-87

<sup>6</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungs-kosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
	ab 01.01.2015	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
	Mietausfallwagnis: <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>			
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL<sup>7</sup>)</li> <li>- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre</li> <li>- reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre</li> <li>- Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, . . .): 30 Jahre</li> </ul>			
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)			
	Mindestrestnutzungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren</li> <li>- bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren</li> </ul>			
<b>Bodenwert</b>	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)			

<sup>7</sup> 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)

### **III. 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 u.a. 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 ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle. Diese 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 im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)

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)

#### IV. 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 geschaefsstelle- 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

## V. Verwaltungsgliederung

### Stadt Frankfurt (Oder)

Oberbürgermeister: René Wilke  
Anschrift: Marktplatz 1, 15230 Frankfurt (Oder)  
Telefon: 0335 552-0  
Fax: 0335 552-1399  
Internet: [www.frankfurt-oder.de](http://www.frankfurt-oder.de)

### Landkreis Oder-Spree

Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden
-------------------	------------------------

#### Stadt Beeskow

Bürgermeister: Frank Steffen  
Anschrift: Berliner Straße 30; 15848 Beeskow  
Telefon: (0 33 66) 4 22-0  
Fax: (0 33 66) 4 22-13  
E-Mail: [rathaus@beeskow.de](mailto:rathaus@beeskow.de)  
Internet: [www.beeskow.de](http://www.beeskow.de)

#### Stadt Eisenhüttenstadt

Bürgermeister: Frank Balzer  
Anschrift: Zentraler Platz 1; 15890 Eisenhüttenstadt  
Telefon: (0 33 64) 5 66-0  
E-Mail: [info@eisenhuettenstadt.de](mailto:info@eisenhuettenstadt.de)  
Internet: [www.eisenhuettenstadt.de](http://www.eisenhuettenstadt.de)

#### Stadt Erkner

Bürgermeister: Henryk Pilz  
Anschrift: Friedrichstr. 6 – 8; 15537 Erkner  
Telefon: (0 33 62) 7 95-0  
Fax: (0 33 62) 7 95-255  
E-Mail: [webmaster@erkner.de](mailto:webmaster@erkner.de)  
Internet: [www.erkner.de](http://www.erkner.de)

#### Stadt Fürstenwalde/Spree

Bürgermeister: Matthias Rudolph  
Anschrift: Am Markt 4; 15517 Fürstenwalde/Spree  
Telefon: (0 33 61) 5 57-0  
Fax: (0 33 61) 5 57-400  
E-Mail: [stadtverwaltung@fuerstenwalde-spree.de](mailto:stadtverwaltung@fuerstenwalde-spree.de)  
Internet: [www.fuerstenwalde-spree.de](http://www.fuerstenwalde-spree.de)

#### Stadt Friedland

Bürgermeister: Thomas Hähle  
Anschrift: Lindenstraße 13; 15848 Friedland  
Telefon: (03 36 76) 609-0  
Fax: (03 36 76) 609-28  
E-Mail: [info@friedland-nl.de](mailto:info@friedland-nl.de)  
Internet: [www.friedland-nl.de](http://www.friedland-nl.de)

Verwaltungsbezirk

dazugehörige Gemeinden

**Gemeinde Grünheide (Mark)**

Bürgermeister: Arne Christiani  
Anschrift: Am Marktplatz 1; 15537 Grünheide  
Telefon: (0 33 62) 58 55-0  
Fax: (0 33 62) 58 55-58  
E-Mail: info@gemeinde-gruenheide.de  
Internet: www.gruenheide-mark.de

**Gemeinde Rietz-Neuendorf**

Bürgermeister: Olaf Klempert  
Anschrift: Fürstenwalder Str. 1; 15848 Rietz-Neuendorf  
Telefon: (03 36 72) 608-0  
Fax: (03 36 72) 608-29  
E-Mail: info@rietz-neuendorf.de  
Internet: www.rietz-neuendorf.de

**Gemeinde Schöneiche bei Berlin**

Bürgermeister: Ralf Steinbrück  
Anschrift: Dorfaue 1; 15566 Schöneiche  
Telefon: (0 30) 64 33 04-0  
Fax: (0 30) 64 33 04-155  
E-Mail: info@schoeneiche-bei-berlin.de  
Internet: www.schoeneiche-bei-berlin.de

**Gemeinde Steinhöfel**

Bürgermeister: Renate Wels  
Anschrift: Demnitzer Straße 7; 15518 Steinhöfel  
Telefon: (03 36 36) 4 10 10  
Fax: (03 36 36) 4 10- 24  
E-Mail: info@gemeinde-steinhoefel.com  
Internet: www.gemeinde-steinhoefel.de

**Stadt Storkow (Mark)**

Bürgermeister: Cornelia Schulze-Ludwig  
Anschrift: Rudolf-Breitscheid-Straße 74; 15859 Storkow  
Telefon: (03 36 78) 68-3  
Fax: (03 36 78) 68-444  
E-Mail: sekretariat@storkow.de  
Internet: www.storkow-mark.de

**Gemeinde Tauche**

Bürgermeister: Gerd Mai  
Anschrift: Beeskower Chaussee 70; 15848 Tauche  
Telefon: (03 36 75) 6 09-0  
Fax: (03 36 75) 6 09-39  
E-Mail: info@gemeinde-tauche.de  
Internet: www.gemeinde-tauche.de

Verwaltungsbezirk	dazugehörige Gemeinden	
<b>Gemeinde Woltersdorf</b>		
Bürgermeister:	Margitta Decker	
Anschrift:	R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf	
Telefon:	(0 33 62) 58 69-0	
Fax:	(0 33 62) 51 49	
E-Mail:	info@gemeinde-woltersdorf.de	
Internet:	www.woltersdorf-schleuse.de	
<b>Amt Brieskow-Finkenheerd</b>		
Bürgermeister:	Danny Busse	Brieskow-Finkenheerd
Anschrift:	August-Bebel-Straße 18 a; 15295 Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow Vogelsang Wiesenu Ziltendorf
Telefon:	(03 36 09) 88-100	
Fax:	(03 36 09) 88-102	
E-Mail:	kontakt@amt-b-f.de	
Internet:	www.amt-b-f.de	
<b>Amt Neuzelle</b>		
Bürgermeister:	Hans-Georg Köhler	Lawitz
Anschrift:	Bahnhofstraße 22; 15898 Neuzelle	Neißemünde Neuzelle
Telefon:	(03 36 52) 8 35-0	
Fax:	(03 36 52) 8 35 35	
E-Mail:	amt@neuzelle.de	
Internet:	www.neuzelle.de	
<b>Amt Odervorland</b>		
Bürgermeister:	Marlen Rost	Berkenbrück
Anschrift:	Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark)	Briesen (Mark) Jacobsdorf
Telefon:	(03 36 07) 8 97-10	
Fax:	(03 36 07) 8 97-99	
E-Mail:	amt-odervorland@t-online.de	
Internet:	www.amt-odervorland.de	
<b>Amt Scharmützelsee</b>		
Bürgermeister:	Christian Riecke	Bad Saarow
Anschrift:	Forsthausstraße 4; 15526 Bad Saarow	Diensdorf-Radlow Langewahl Reichenwalde Wendisch Rietz
Telefon:	(03 36 31) 45-141	
Fax:	(03 36 31) 45-1811	
E-Mail:	post@amt-scharmuetzelsee.de	
Internet:	www.amt-scharmuetzelsee.de	
<b>Amt Schlaubetal</b>		
Bürgermeister:	Matthias Vogel	Grunow-Dammendorf
Anschrift:	Bahnhofstraße 40; 15299 Müllrose	Mixdorf Müllrose Ragow-Merz Schlaubetal Siehdichum
Telefon:	(03 36 06) 8 99-0	
Fax:	(03 36 06) / 8 99-33	
E-Mail:	post@amt-schlaubetal.de	
Internet:	www.amt-schlaubetal.de	

Verwaltungsbezirk		dazugehörige Gemeinden
<b>Amt Spreenhagen</b>		
Bürgermeister:	Hans-Joachim Schröder	Gosen-Neu Zittau
Anschrift:	Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen	Rauen
Telefon:	(03 36 33) 8 71-0	Spreenhagen
Fax:	(03 36 33) 8 71-35	
E-Mail:	post@amt-spreenhagen.de	
Internet:	www.amt-spreenhagen.de	

### **Territorialflächen und Einwohnerzahlen der Verwaltungsbezirke**

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2017 durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) ermittelt.

Der Bevölkerungsstand wurde von den Stadt-, Gemeinde- bzw. Amtsverwaltungen des Landkreises Oder-Spree und von der Stadt Frankfurt (Oder) ebenfalls zum Stichtag 31.12.2017 erhoben.

#### **Stadt Frankfurt (Oder)**

Fläche: 148 km<sup>2</sup>

Einwohner: 58.483

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km<sup>2</sup> Gebietsfläche): 396

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

#### **Landkreis Oder-Spree**

Die Daten in der folgenden Tabelle sind alphabetisch nach Gemarkungen des Landkreises Oder-Spree sortiert.

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	136	↗	31.12.2017	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	433	↗	31.12.2017	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	283	↗	31.12.2017	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	385	↘	31.12.2017	4,1
Arendorf		Steinhöfel	380	↘	31.12.2017	18,0
Bad Saarow	Scharmützelsee	Bad Saarow	4.917	↗	31.12.2017	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	108	↗	31.12.2017	6,2
Beerfelde		Steinhöfel	578	↗	31.12.2017	11,2
Beeskow		Beeskow	7.173	↘	31.12.2017	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	91	↗	31.12.2017	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1012	↘	31.12.2017	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	407	↗	31.12.2017	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	214	↗	31.12.2017	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	297	↘	31.12.2017	11,1
Bornow		Beeskow	166	↗	31.12.2017	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	240	↗	31.12.2017	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	447	↗	31.12.2017	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	189	↘	31.12.2017	7,9
Briescht		Tauche	208	↗	31.12.2017	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.731	↘	31.12.2017	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.286	↘	31.12.2017	13,5
Buchholz		Steinhöfel	268	↘	31.12.2017	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	558	↗	31.12.2017	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	198	↘	31.12.2017	19,6
Chossewitz		Friedland	115	→	31.12.2017	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	319	↗	31.12.2017	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	131	↗	31.12.2017	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	192	→	31.12.2017	31,7
Demnitz		Steinhöfel	291	↗	31.12.2017	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	467	↘	31.12.2017	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	591	↗	31.12.2017	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	47	↗	31.12.2017	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	26.241	↘	31.12.2017	53,4
Erkner		Erkner	11.967	↗	31.12.2017	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	188	↘	31.12.2017	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	142	↘	31.12.2017	4,2
Friedland		Friedland	624	↗	31.12.2017	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	988	↗	31.12.2017	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.931	↗	31.12.2017	63,6
Giesensdorf		Tauche	232	↘	31.12.2017	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	490	↘	31.12.2017	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	162	↗	31.12.2017	8,0
Gölsdorf		Steinhöfel	122	↗	31.12.2017	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	184	↗	31.12.2017	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	402	↘	31.12.2017	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	397	↗	31.12.2017	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.768	↗	31.12.2017	2,3
Groß Briesen		Friedland	223	↘	31.12.2017	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	141	↗	31.12.2017	18,1
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.714	→	31.12.2017	15,3
Groß Muckrow		Friedland	274	↘	31.12.2017	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	464	↘	31.12.2017	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	148	↘	31.12.2017	2,7

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.091	↗	31.12.2017	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	307	↘	31.12.2017	13,1
Günthersdorf		Friedland	158	↗	31.12.2017	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.839	↗	31.12.2017	40,6
Hartmannsdorf	Spreehagen	Spreehagen	724	↗	31.12.2017	34,8
Hasenfelde		Steinhöfel	280	↗	31.12.2017	12,5
Heinersdorf		Steinhöfel	1.052	↗	31.12.2017	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	115	↘	31.12.2017	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	464	↘	31.12.2017	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	706	↗	31.12.2017	14,0
Jänickendorf		Steinhöfel	222	↗	31.12.2017	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.372	↗	31.12.2017	22,8
Karras		Friedland	48	↗	31.12.2017	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	301	↗	31.12.2017	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2017	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	312	↘	31.12.2017	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	419	↘	31.12.2017	11,2
Klein Muckrow		Friedland	100	↘	31.12.2017	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	187	↘	31.12.2017	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	163	→	31.12.2017	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	173	↘	31.12.2017	7,0
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	286	→	31.12.2017	8,7
Kossenblatt		Tauche	472	↘	31.12.2017	13,6
Krügersdorf		Beeskow	159	↗	31.12.2017	10,2
Kummerow		Friedland	132	↘	31.12.2017	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	533	↗	31.12.2017	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	838	↘	31.12.2017	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	592	↘	31.12.2017	6,0
Lebbin	Spreehagen	Spreehagen	75		31.12.2017	4,3
Leißnitz		Friedland	344	↘	31.12.2017	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	307	↘	31.12.2017	23,7
Lindenberg		Tauche	848	↗	31.12.2017	13,1
Lindow		Friedland	90	→	31.12.2017	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2017	4,4
Markgrafpieske	Spreehagen	Spreehagen	677		31.12.2017	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	228	↗	31.12.2017	16,7
Mittweide		Tauche	153	↘	31.12.2017	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	912	↘	31.12.2017	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	365	↘	31.12.2017	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	272	↗	31.12.2017	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.613	↗	31.12.2017	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	277	↘	31.12.2017	6,6
Neu Zittau	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.430	↘	31.12.2017	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2017	28,8
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	294	↘	31.12.2017	36,4
Neuendorf i. S.		Steinhöfel	444	↗	31.12.2017	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.164	↘	31.12.2017	16,8
Niewisch		Friedland	153	↘	31.12.2017	9,6
Oegeln		Beeskow	182	↗	31.12.2017	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2017	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	180	↗	31.12.2017	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	258	↗	31.12.2017	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	441	↘	31.12.2017	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	351	↘	31.12.2017	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	247	→	31.12.2017	5,3

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Pieskow		Friedland	170	↘	31.12.2017	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	673	↘	31.12.2017	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	409	↗	31.12.2017	9,5
Radinkendorf		Beeskow	134	↗	31.12.2017	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2017	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	289	↗	31.12.2017	26,9
Ranzig		Tauche	339	↘	31.12.2017	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	297	↘	31.12.2017	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	1.981	↘	31.12.2017	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	697	↘	31.12.2017	8,8
Reudnitz		Friedland	91	↘	31.12.2017	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	125	↗	31.12.2017	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	650	↗	31.12.2017	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2017	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	86	↘	31.12.2017	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2017	5,3
Schadow		Friedland	140	↗	31.12.2017	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	488	↗	31.12.2017	33,6
Schneeberg		Beeskow	160	↘	31.12.2017	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.743	↗	31.12.2017	16,6
Schönfelde		Steinhöfel	177	↗	31.12.2017	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2017	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	110	↘	31.12.2017	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	150	↘	31.12.2017	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	255	↘	31.12.2017	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	276	→	31.12.2017	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	687	↘	31.12.2017	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.545	↘	31.12.2017	34,6
Steinhöfel		Steinhöfel	480	↗	31.12.2017	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	340	↗	31.12.2017	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.737	↗	31.12.2017	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	94	↗	31.12.2017	5,2
Stremmen		Tauche	228	↘	31.12.2017	6,0
Tauche		Tauche	388	↘	31.12.2017	8,3
Tempelberg		Steinhöfel	199	↘	31.12.2017	12,8
Trebatsch		Tauche	554	↘	31.12.2017	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	417	↗	31.12.2017	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	157	→	31.12.2017	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	726	↘	31.12.2017	5,8
Weichensdorf		Friedland	205	↘	31.12.2017	8,0
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	849	↗	31.12.2017	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.562	↗	31.12.2017	25,1
Werder		Tauche	85	↘	31.12.2017	5,8
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.243	↘	31.12.2017	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	193	↘	31.12.2017	12,3
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	116	↘	31.12.2017	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	57	↗	31.12.2017	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	8.257	↗	31.12.2017	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2017	3,5
Zeust		Friedland	124	↗	31.12.2017	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.515	↘	31.12.2017	28,7