

Grundstücksmarktbericht 2020



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: www.gutachterausschuss-bb.de/LOS-FF/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2021
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € ¹⁾
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2021, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹⁾ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes.....Seite 8

TEIL A

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes
für das Territorium des Landkreises Oder-SpreeSeite 10

TEIL B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes
für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder)Seite 80

Anhang.....Seite 124

Inhaltsverzeichnis

Grundstücksmarktbericht.....	1
Inhaltsverzeichnis	4
Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes	8
TEIL A.....	10
1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	11
2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	12
3. LOS - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	12
4. LOS – Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge.....	16
4.2 Geldumsatz	18
4.3 Flächenumsatz	19
4.4 Zwangsversteigerungen	20
5. LOS - Bauland.....	21
5.1 Allgemeines.....	21
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	21
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	21
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	23
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	26
5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	29
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	31
5.4 Bauland für Gewerbe.....	31
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	32
5.6 Sonstiges Bauland.....	32
5.7 Erbbaurechte.....	33
5.8 Sonderauswertungen	34
6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
6.1 Allgemeines.....	36
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke	39
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	39
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten	40
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke.....	41
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	41
7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke	42
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf.....	42
7.2 Sonstige Grundstücke	43
8. LOS - Bebaute Grundstücke	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	56
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	56
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	58
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	59
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	60
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	61
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	62
8.7	Sonstige bebaute Objekte	62
9.	LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum	65
9.1	Allgemeines.....	65
9.2	Wohnungseigentum.....	65
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	65
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	68
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	68
9.3	Teileigentum.....	69
9.4	Bruchteilseigentum	69
10.	LOS - Bodenrichtwerte.....	70
10.1	Allgemeine Informationen	70
10.2	Bodenrichtwerte	70
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	75
11.	LOS - Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	76
11.1	Nutzungsentgelte	76
11.2	Mieten	77
11.3	Pachten.....	79

Teil B	80
1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze	81
2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	82
3. FF - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	82
4. FF - Übersicht über die Umsätze	84
4.1 Vertragsvorgänge	84
4.2 Geldumsatz	86
4.3 Flächenumsatz	87
4.4 Zwangsversteigerungen	88
5. FF - Bauland.....	89
5.1 Allgemeines.....	89
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	90
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	90
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	92
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	93
5.4 Bauland für Gewerbe.....	93
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	94
5.6 Sonstiges Bauland.....	94
5.7 Erbbaurechte.....	94
5.8 Sonderauswertungen	95
6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	96
6.1 Allgemeines.....	96
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke	96
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke.....	97
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	97
7. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke	98
8. FF – Bebaute Grundstücke	99
8.1 Allgemeines.....	99
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	101
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	101
8.2.2 Sachwertfaktoren	103
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	104
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	104
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	105
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	105
8.3.2 Sachwertfaktoren	107
8.3.3 Vergleichsfaktoren.....	108
8.3.4 Liegenschaftszinssätze	108
8.4 Mehrfamilienhäuser	109
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	109
8.4.2 Liegenschaftszinssätze	110

8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	110
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	111
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	111
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	113
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	114
8.7	Sonstige bebaute Objekte	114
9.	FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum	115
9.1	Allgemeines.....	115
9.2	Wohnungseigentum.....	116
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	116
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	117
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	117
9.3	Teileigentum.....	118
9.4	Bruchteilseigentum	118
10.	FF – Bodenrichtwerte	118
10.1	Allgemeine Informationen	118
10.2	Bodenrichtwerte	118
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	122
11.	FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	123
11.1	Nutzungsentgelte	123
11.2	Mieten	123
11.3	Pachten.....	123
Anhang	124
I.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	124
II.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	126
III.	Verwaltungsgliederung	127
IV.	Ermittlung von Sachwertfaktoren.....	134
V.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	136
VI.	Stichwortverzeichnis.....	139

Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht beinhaltet sowohl den Bereich des Landkreises Oder-Spree als auch den Bereich der Stadt Frankfurt (Oder). Teil A enthält die Informationen für den Landkreis Oder-Spree und Teil B für die Stadt Frankfurt (Oder). Das jeweilige Territorium ist in der Fußzeile erkennbar.

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, Villen oder Ferienhäusern.

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 (BAnz 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.

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 Modellansätze und -parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren befinden sich im Anhang oder auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ unter: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>.

Soweit kein Liegenschaftszinssatz in Ermangelung ausreichend auswertbarer Kauffälle ermittelt werden konnte, wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

Berechnung von Wertverhältnissen auf Grundlage von Bodenrichtwerten

In einigen Auswertungen wird eine Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m²) vom Bodenrichtwert für Bauland ausgewiesen. Hier verwendet der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020.

Beitragsrechtlicher Zustand

Entsprechend der Änderung des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg vom 19. Juni 2019 fallen diesbezüglich keine Beiträge für die Anlieger mehr an. Dennoch wurde im folgenden Grundstücksmarktbericht die entsprechende Definition des beitragsrechtlichen Zustandes beibehalten, weil diese Eigenschaft unabhängig von der Zahlungspflicht vorliegt oder eben nicht. Inwieweit dieses in Zukunft auch preisbildend wirkt, bleibt abzuwarten.

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

2020

Beeskow, im Mai 2021

1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 30. 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) entgeltfrei zur Verfügung stehen, 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. LOS - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Landkreis Oder-Spree hat eine Fläche von 2.257 km² 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 182.750 Einwohnern an (in Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2020, auf Abweichungen gegenüber der Fortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011 wird hingewiesen). Die Verwaltungseinheiten, deren Einwohnerzahlen, Bevölkerungsentwicklung und Flächen sind im Anhang ersichtlich.

54 % 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, auch 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 (www.seenland-oderspree.de).

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) nach Polen. 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. 155 km erschließen den Kreis für den gewerblichen- und den Individualverkehr. Das gut ausgebaute Radwegenetz umfasst ca. 670 km.

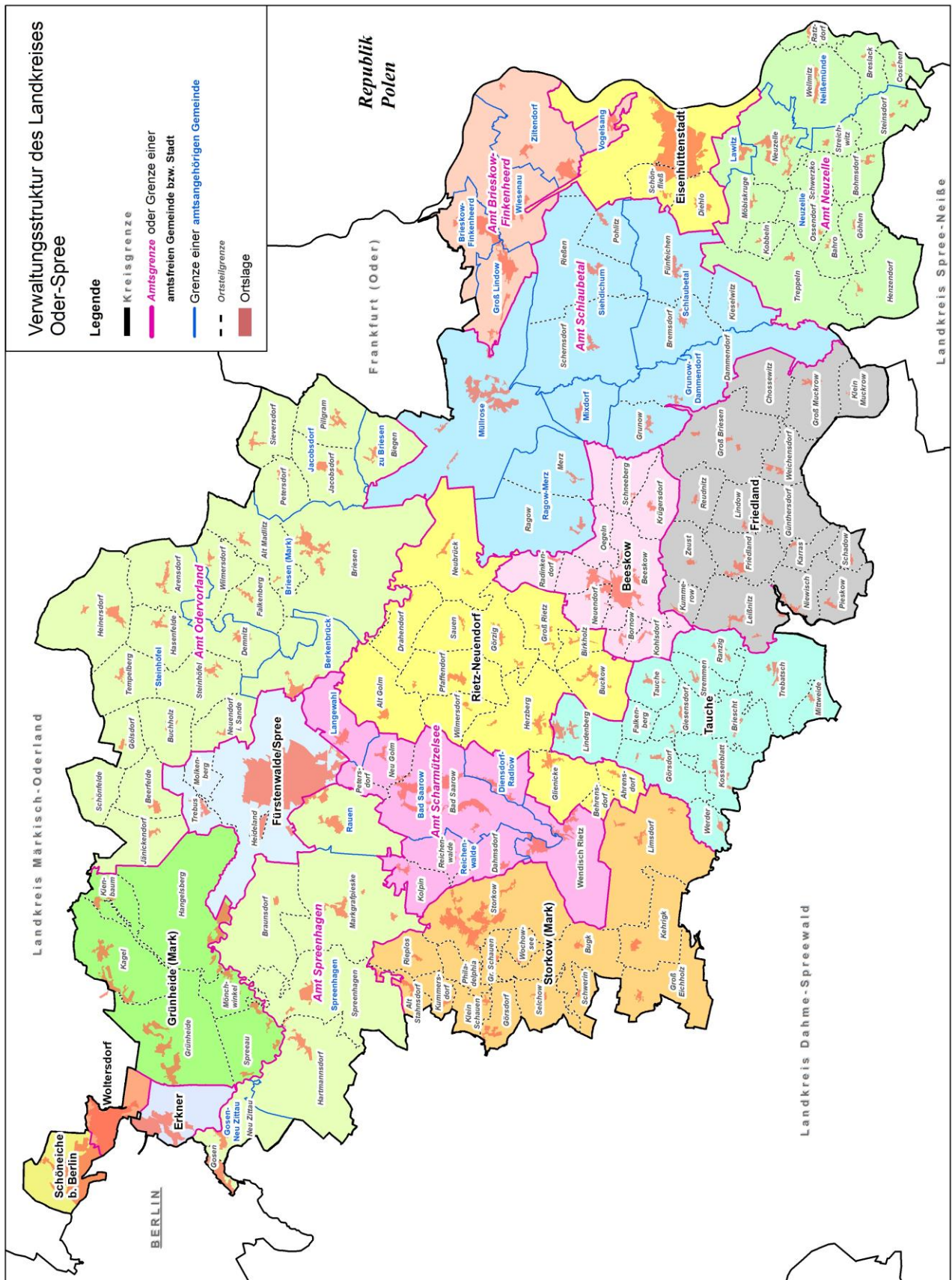
Die Eisenbahnlinien führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Königs Wusterhausen.

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

Detaillierte Auswertungen sind im Statistischen Jahrbuch des Landkreises Oder-Spree ersichtlich (<https://www.landkreis-oder-spree.de/Politik-Landkreis/Landkreis/Kreisstatistik>).

Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen

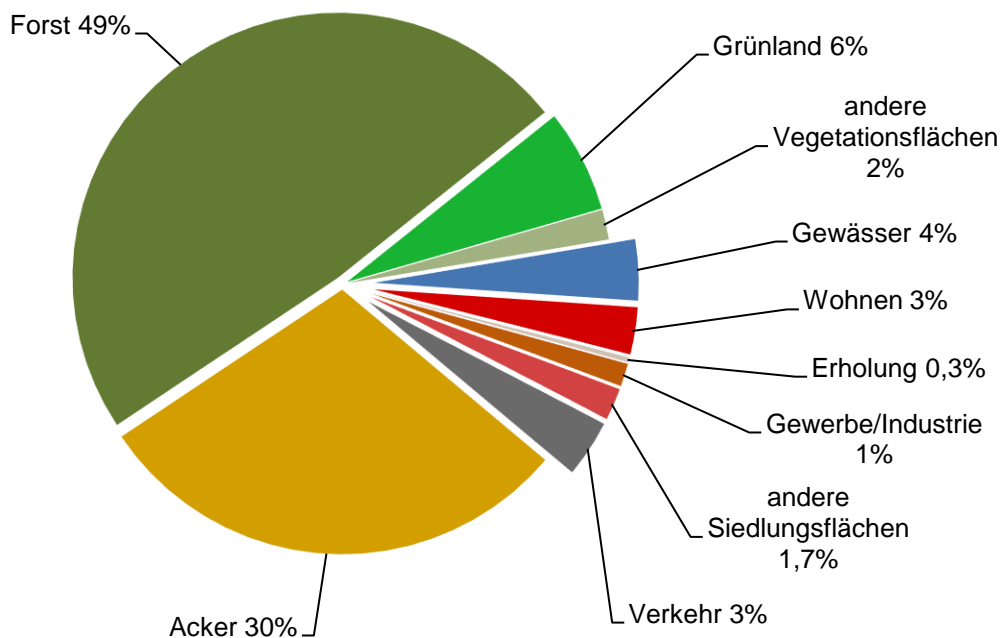
Regionstyp	Gemarkung		
Landkreis Oder-Spree			
Berliner Umland	Erkner Gosen Grünheide Hangelsberg Kagel Kienbaum	Mönchwinkel Neu Zittau Schöneiche bei Berlin Spreeau Woltersdorf	
weiterer Metropolitanraum	Mittelzentren	Beeskow Eisenhüttenstadt	Fürstenwalde
	Randlagen zu Mittelzentren	Berkenbrück Birkholz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



Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2020

→ Die Kontaktdaten der Städte, Ämter und Gemeinden befinden sich im Anhang unter Verwaltungsgliederung.

Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree

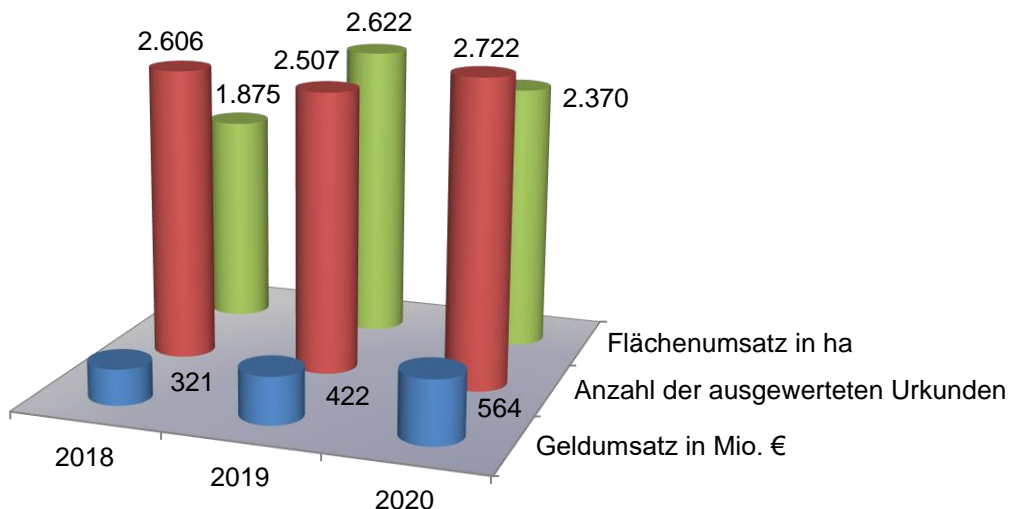


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2020

4. LOS – 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 ausgewerteten Urkunden	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	2.606	1.875 ha	320,6 Mio. €
2019	2.507	2.622 ha	422,1 Mio. €
2020	2.722	2.370 ha	564,2 Mio. €



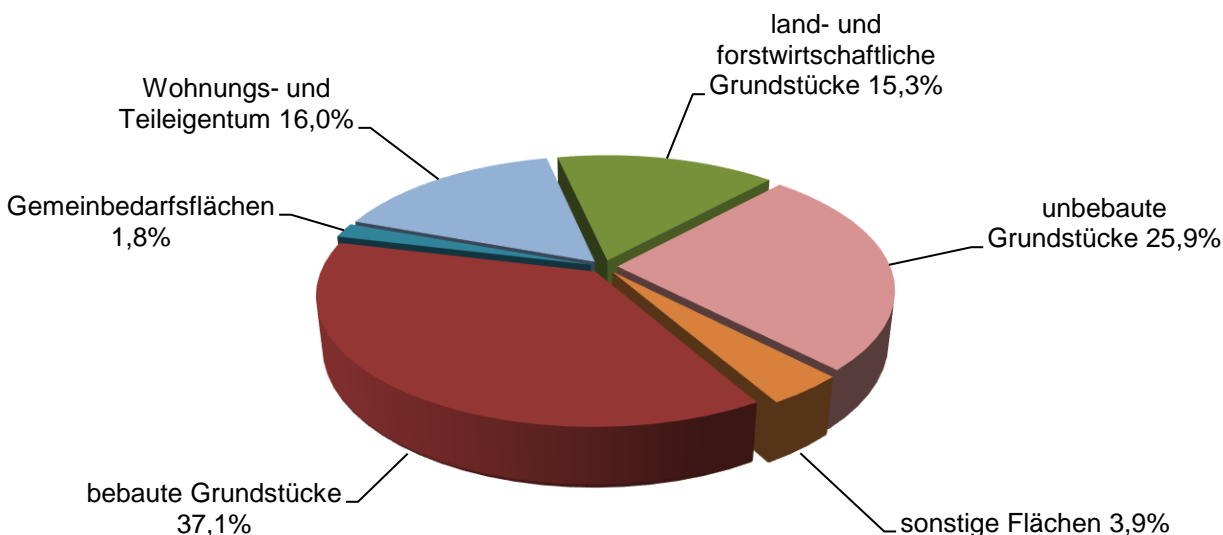
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 3.194 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 472 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.722 ausgewerteten Kaufverträge wurden folgenden Teilmärkten zugeordnet.

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

Es ergeben sich folgende Anteile:



Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2010 – 2020 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
2010	2.646	1.525	989	128
2011	2.241	1.408	685	136
2012	2.198	1.228	749	197
2013	2.382	1.388	823	156
2014	2.454	1.368	881	194
2015	2.746	1.398	1.020	299
2016	2.712	1.400	991	313
2017	2.715	1.377	991	344
2018	2.606	1.291	1.055	260
2019	2.507	1.229	984	294
2020	2.722	1.277	1.009	436

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde durch den Gutachterausschuss eine Untergliederung des Kreises entsprechend der in *Kapitel 3* ersichtlichen Regionstypen vorgenommen.

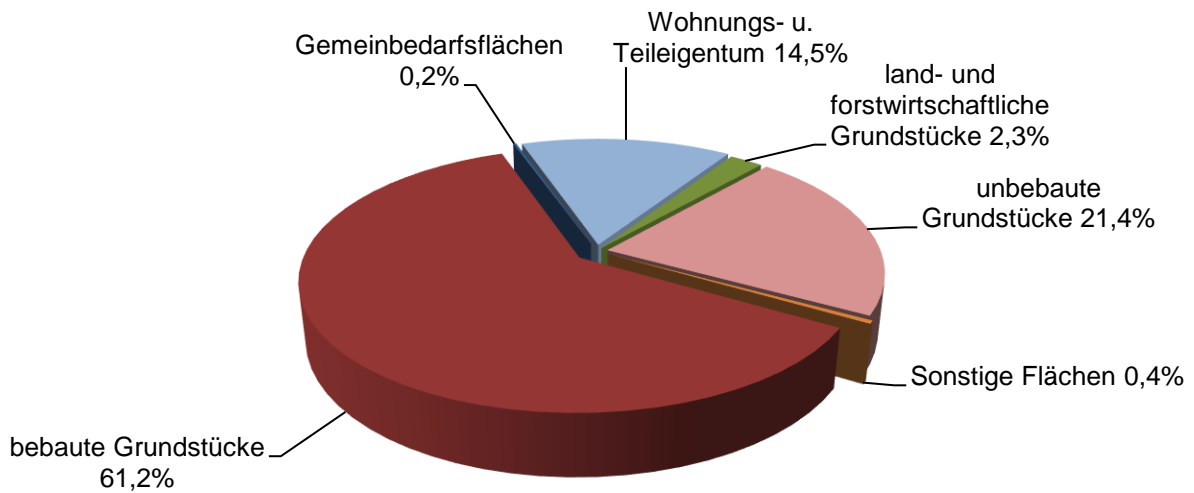
Auf die einzelnen Regionstypen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

Regionstyp	Anzahl in %	
	2019	2020
Berliner Umland	21,3	19,3
weiterer Metropolitanraum	78,7	80,7
- Mittelzentren	19,7	23,0
- Randlagen zu den Mittelzentren	7,0	5,5
- Orte mit Fremdenverkehr	15,7	17,3
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	7,4	6,3
- Dörfer	28,9	28,6

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 564,2 Millionen € umgesetzt.
Im Jahr 2019 waren es 422,1 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2019	2020
Berliner Umland	40,8	40,3
weiterer Metropolitanraum	59,2	59,7
- Mittelzentren	24,6	25,6
- Randlagen zu den Mittelzentren	2,8	3,2
- Orte mit Fremdenverkehr	17,1	18,3
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	3,2	3,0
- Dörfer	11,5	9,6

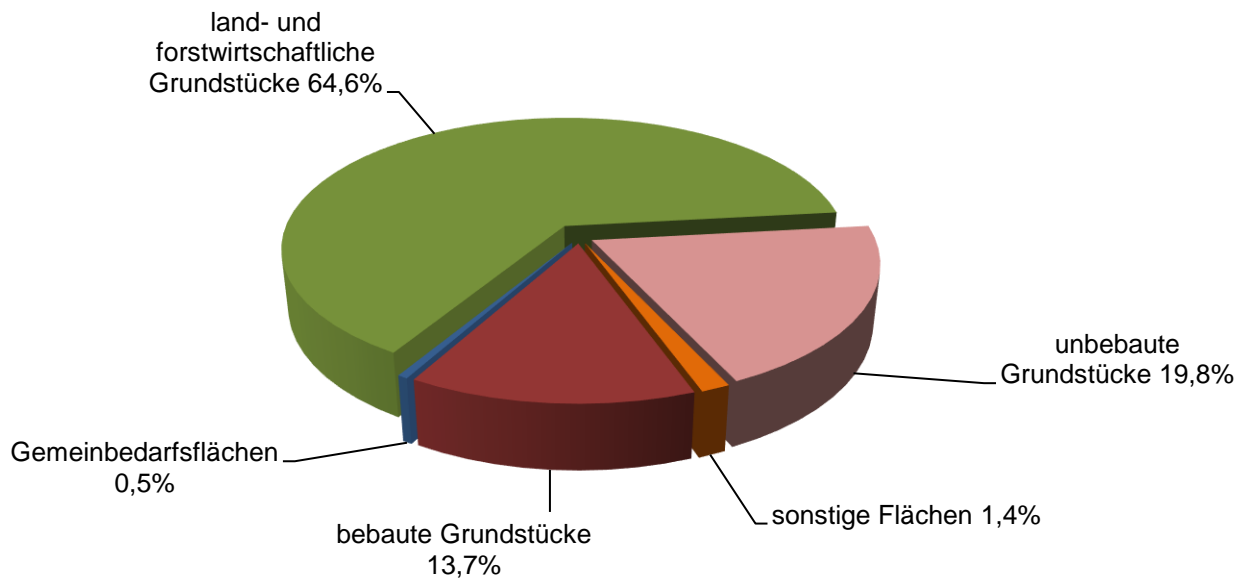
→ Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

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 2.370 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 1,1 % der Fläche des Landkreises. Im Jahr 2019 waren es 2.622 ha.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



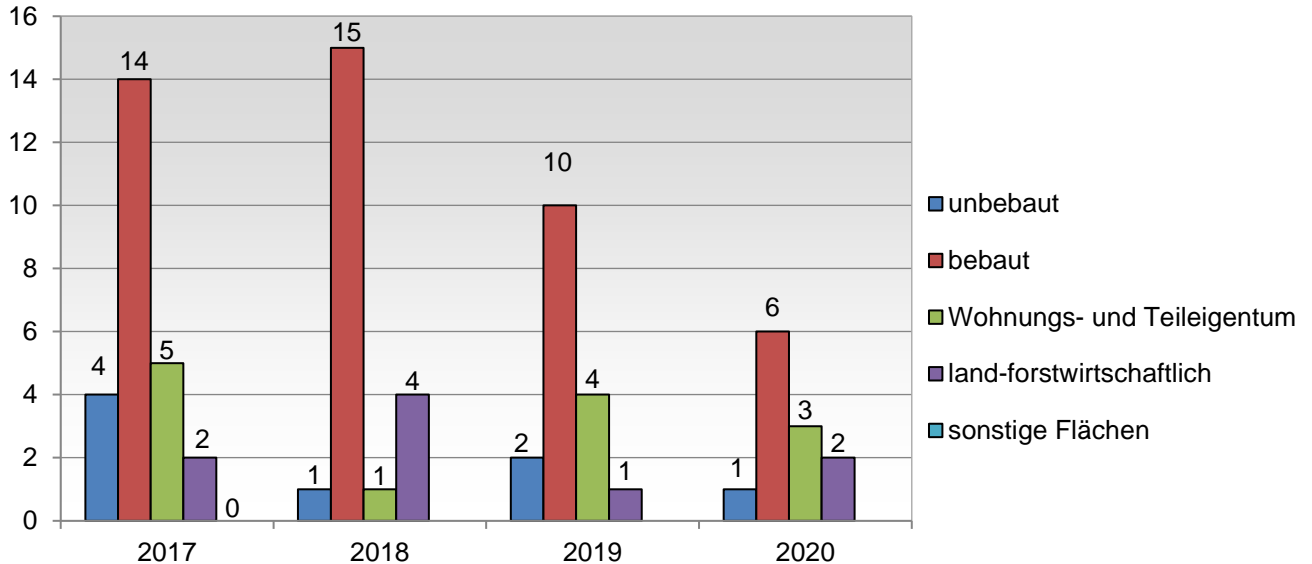
Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2019	2020
Berliner Umland	5,7	18,7
weiterer Metropolitanraum	94,3	81,3
- Mittelzentren	6,9	6,2
- Randlagen zu den Mittelzentren	5,7	5,0
- Orte mit Fremdenverkehr	5,5	9,0
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,6	10,9
- Dörfer	70,6	50,2

→ 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 15 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2019 hat sich die Anzahl um 17 % verringert. Drei Verfahren waren für die Auswertung nicht geeignet. In den Jahren 2017 bis 2020 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 2020 dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke	1	170 %	
bebaute Grundstücke	6	60 % - 212 %	118 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	3	60 % - 107 %	78 %
Mehrfamilienhäuser	0		
Wohn- u. Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürohäuser	1	212 %	
Sonstiges Gebäude	2	112 % ; 148 %	
Wohnungs- und Teileigentum	3	106 % - 143 %	128 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2	143 % ; 430 %	
sonstige Flächen	0		

5. LOS - Bauland

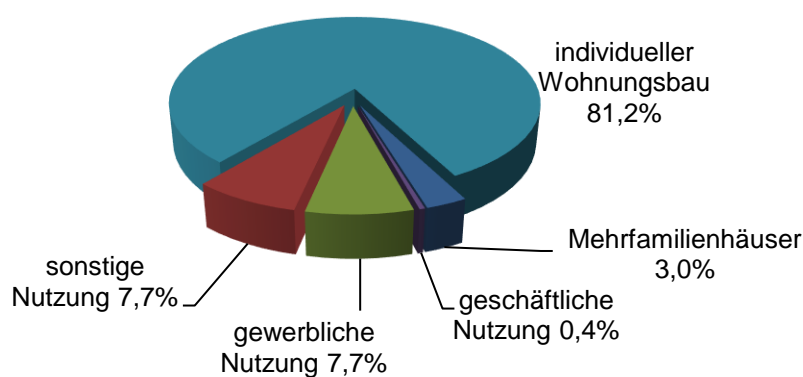
5.1 Allgemeines

Unbebaute Grundstücke im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	730	126,6 ha	54,6 Mio. €
2019	655	194,0 ha	61,4 Mio. €
2020	705	470,3 ha*	121,0 Mio. €*

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

Selbständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

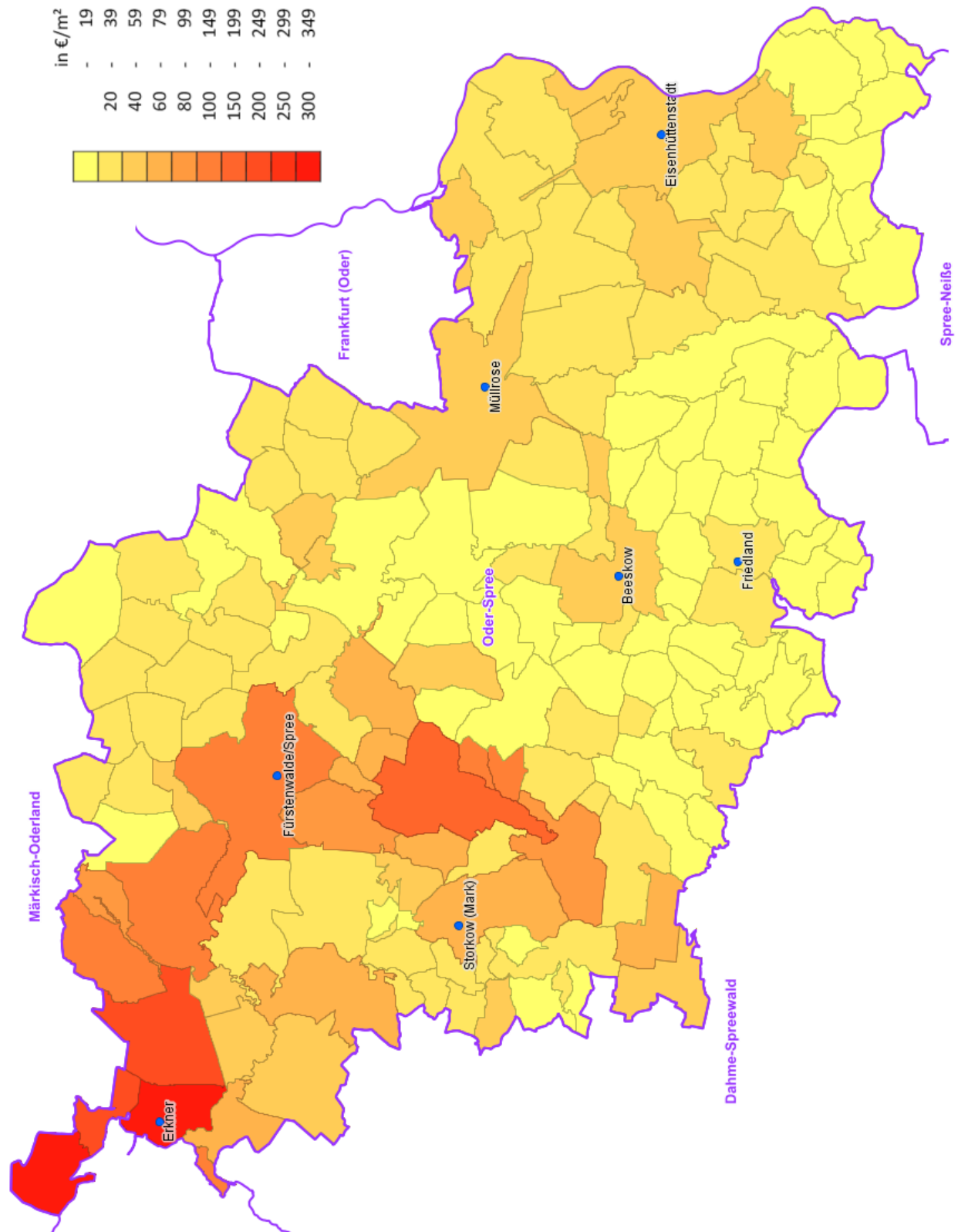
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	618	84,7 ha	37,6 Mio. €
2019	554	117,5 ha	40,5 Mio. €
2020	573	100,2 ha	53,4 Mio. €

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

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m ² Grundstücksfläche	
		Spanne	Mittelwert
Berliner Umland	46	38 – 650	263
weiterer Metropolitanraum	268	8 – 310	78
-Mittelzentren	103	36 – 186	92
-Randlage zu Mittelzentren	11	19 – 105	51
-Orte mit Fremdenverkehr	49	15 – 310	99
-Kleinstädte / Amtsgemeinden	38	10 – 151	91
-Dörfer	67	8 – 108	40

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



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m² zum 31.12.2020 pro Gemarkung für baureife gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, ohne Berücksichtigung von Zonen, welche die Wasserlage als Merkmal beinhalten.

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die vorliegenden Indexreihen stellen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt baureifes Land dar. Jedoch bilden die Indexreihen nicht die Entwicklung 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.

Die Indexreihen beziehen sich auf selbständig nutzbare Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus, die im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder in Bebauungsplangebieten liegen.

- ⇒ Basisjahr 2015 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2010 – 2020

Folgende Regionstypen werden unterschieden:

- 1) berlinnaher Raum
(Gemarkungen Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Gosen, Grünheide)
- 2) Mittelzentren
(Gemarkungen Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde)
- 3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen mit Bodenwerten von 15 bis 80 €/m²
- 4) Dorfgebiete mit Bodenwerten < 15 €/m²

Diese Aufteilung entspricht nicht der Zuordnung „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolitanraum“. Sie wurde zur besseren Vergleichbarkeit mit den Vorjahren beibehalten.

1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle:	484
Kaufpreisniveau:	40 – 498 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 2.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2010	71,0	75
2011	70,9	49
2012	76,6	56
2013	78,8	51
2014	94,9	56
2015	100,0	43
2016	112,3	28
2017	146,5	31
2018	204,7	46
2019	220,5	19
2020	262,5	30

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 374
 Kaufpreisniveau: 25 – 186 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Beeskow			Eisenhüttenstadt			Fürstenwalde		
Jahr	Index	Anzahl	Jahr	Index	Anzahl	Jahr	Index	Anzahl
2010	108,4	9	2010	97,0	15	2010	79,3	19
2011	103,3	5	2011	87,8	17	2011	84,3	9
2012	100,0	8	2012	83,0	3	2012	105,1	25
2013	101,4	2	2013	83,7	4	2013	96,3	22
2014	125,6	3	2014	112,4	13	2014	95,0	17
2015	100,0	13	2015	100,0	4	2015	100,0	20
2016	107,2	5	2016	121,8	4	2016	120,8	11
2017	106,3	9	2017	159,9	2	2017	132,2	45
2018	114,1	22	2018	159,0	2	2018	138,4	11
2019	116,5	23	2019	128,7	2	2019	148,3	12
2020	121,1	21	2020	138,4	15	2020	268,9	39

3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 805
 Kaufpreisniveau: 15 – 108 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2010	94,7	57
2011	96,7	32
2012	104,4	67
2013	90,3	67
2014	95,3	75
2015	100,0	92
2016	100,4	80
2017	107,8	109
2018	116,0	107
2019	124,2	62
2020	133,2	57

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 92
Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2010	105,9	10
2011	113,4	6
2012	125,8	3
2013	89,2	5
2014	111,4	4
2015	100,0	6
2016	110,8	11
2017	115,2	8
2018	121,6	21
2019	121,3	7
2020	219,0	11

Der Anstieg resultiert aus dem Marktgeschehen einzelner Orte verteilt über den gesamten Landkreis.

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.

Es konnte für kein Bodenrichtwertniveau eine signifikante Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert und der Grundstücksgröße nachgewiesen werden.

Selektion:

Bodenrichtwertniveau:	< 15 €/m ²
Auswerteperitraum:	2016 – 2020
untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 2.000 m ²
mittlere Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Stichprobenumfang:	63 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis):	-0,03
Multiples Bestimmtheitsmaß:	0,00

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,01
500	1,01
600	1,01
700	1,01
800	1,00
900	1,00
1000	1,00
1100	1,00
1200	1,00
1300	0,99
1400	0,99
1500	0,99
1600	0,99
1700	0,98

Selektion:

Bodenrichtwertniveau:	15 – 30 €/m²
Auswerteperitraum:	2016 – 2020
untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 2.000 m ²
mittlere GrundstücksgroÙe:	900 m ²
Stichprobenumfang:	168 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis):	-0,09
Multiples BestimmtheitsmaÙ:	0,01

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,06
500	1,05
600	1,03
700	1,02
800	1,01
900	1,00
1000	0,99
1100	0,98
1200	0,97
1300	0,95
1400	0,94
1500	0,93
1600	0,92
1700	0,91

Selektion:

Bodenrichtwertniveau:	31 – 50 €/m²
Auswerteperitraum:	2016 – 2020
untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 2.000 m ²
mittlere GrundstücksgroÙe:	900 m ²
Stichprobenumfang:	87 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis):	0,16
Multiples BestimmtheitsmaÙ:	0,03

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,10
500	1,07
600	1,06
700	1,04
800	1,02
900	1,00
1.000	0,98
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,93

Selektion:

Bodenrichtwertniveau:	51 – 64 €/m²
Auswerteperitraum:	2016 – 2020
untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 2.000 m ²
mittlere GrundstücksgroÙe:	800 m ²
Stichprobenumfang:	67 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis):	-0,28
Multiples BestimmtheitsmaÙ:	0,08

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

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **65 – 90 €/m²**
 Auswerteperiodenraum: 2016 – 2020
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 2.000 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m²
 Stichprobenumfang: 140 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Fläche/Kaufpreis): -0,15
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,02

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,10
500	1,07
600	1,05
700	1,02
800	1,00
900	0,98
1000	0,95
1100	0,93

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **>=95 €/m²**
 Auswerteperiodenraum: 2016 – 2020
 untersuchte GrundstücksgroÙe: >400 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 600 m²
 Stichprobenumfang: 38 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Fläche/Kaufpreis): 0,14
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,02

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,08
500	1,03
600	1,00
700	0,98
800	0,96

Anwendungsbeispiel mit fiktiven Umrechnungskoeffizienten:

- a) Vergleichsobjekt mit 600 m² Grundstücksgröße und einem Bodenpreis von 45 €/m²
- b) Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.300 m² großes Bewertungsobjekt

Ansatz: Bodenrichtwertniveau: 31 – 50 €/m²

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,10
500	1,07
600	1,06
700	1,04
800	1,02
900	1,00
1.000	0,98
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,93

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,06
 Umrechnungskoeffizient für 1.300 m² : 0,93

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,93}{1,06} \times 45 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{39,48 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Durchschnittliche Flächengrößen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Oder-Spree:
 Für die Auswertung wurden nur Verkäufe selbstständig bebaubarer Baugrundstücke bis 1.500 m² herangezogen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet alle Orte mit mehr als drei Objekten in der Stichprobe.

Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Gemarkung	Jahre	Anzahl	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Alt Golm	2017-2020	9	520	1.130	790
Alt Madlitz	2017-2020	6	1.070	1.370	1.290
Bad Saarow-Pieskow	2017-2020	80	410	1.490	820
Beerfelde	2017-2020	6	710	850	780
Beeskow	2017-2020	100	420	1.450	960
Berkenbrück	2017-2020	6	440	1.210	870
Biegen	2017-2020	5	800	1.370	1.070
Bornow	2017-2020	7	440	1.260	770
Briesen	2017-2020	17	740	1.400	1.020
Brieskow-Finkenheerd	2017-2020	40	320	1.290	830
Buckow	2017-2020	7	600	1.470	1.080
Diensdorf	2017-2020	6	210	840	560
Eisenhüttenstadt	2017-2020	77	160	1.420	680
Erkner	2017-2020	36	360	1.440	730
Fünfeichen	2017-2020	7	600	1.130	920
Fürstenwalde/Nord	2017-2020	11	380	910	680
Fürstenwalde/Mitte	2017-2020	10	530	1.400	880
Fürstenwalde/Süd	2017-2020	105	260	1.360	750
Glienicke	2017-2020	5	890	1.250	1.140
Görsdorf (S)	2017-2020	15	610	1.060	900
Gosen	2017-2020	11	540	1.180	780
Groß Lindow	2017-2020	9	500	1.450	930
Grünheide	2017-2020	38	340	1.460	670
Hangelsberg	2017-2020	26	610	1.470	990
Hartmannsdorf	2017-2020	15	570	1.440	910
Heinersdorf	2017-2020	7	650	1.280	840
Jacobsdorf	2017-2020	9	570	1.370	950
Kagel	2017-2020	32	350	1.470	890
Kehrigk	2017-2020	17	540	1.260	770
Kersdorf	2017-2020	10	350	1.500	920
Kienbaum	2017-2020	26	570	1.370	750
Kolpin	2017-2020	6	760	1.130	940
Leißnitz	2017-2020	4	680	1.500	1.200
Lindenberg	2017-2020	7	470	1.440	1.010
Markgrafpieske	2017-2020	4	900	1.090	1.030
Mixdorf	2017-2020	7	500	1.180	840
Mönchwinkel	2017-2020	6	900	1.400	1.060
Müllrose	2017-2020	62	320	1.440	890
Neu Zittau	2017-2020	5	530	1.230	760
Neubrück	2017-2020	7	510	1.350	990
Neuzelle	2017-2020	8	400	1.100	700
Petersdorf (B)	2017-2020	5	880	1.200	1.080
Petersdorf (SP)	2017-2020	4	540	1.050	880
Pfaffendorf	2017-2020	9	410	1.090	800
Rauen	2017-2020	16	380	1.400	860
Reichenwalde	2017-2020	42	490	1.410	830
Rießén	2017-2020	4	1.100	1.340	1.200
Schernsdorf	2017-2020	4	540	1.300	910
Schöneiche (B)	2017-2020	89	430	1.430	880
Spreeau	2017-2020	8	730	1.170	940
Spreenhagen	2017-2020	65	180	1.320	610
Storkow	2017-2020	26	430	1.390	880
Tauche	2017-2020	7	590	1.300	930
Vogelsang	2017-2020	7	340	1.260	910
Wellmitz	2017-2020	4	1.000	1.500	1.310
Wendisch Rietz	2017-2020	43	440	1.500	850
Woltersdorf	2017-2020	58	370	1.450	790
Ziltendorf	2017-2020	5	300	1.450	900

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	21	4,6 ha	8,1 Mio. € *
2019	28	4,4 ha	9,5 Mio. € *
2020	21	3,9 ha	6,6 Mio. €

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

Im Berichtszeitraum wurden 21 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die 11 auswertbaren Kauffälle (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz in €	Fläche m ² Spanne	Preisniveau €/m ²	
					Spanne	Mittel
Berliner Umland						
2018	6	1,4 ha	3,7 Mio.	910 – 5.700	115 – 474	252
2019	5	0,9 ha	2,6 Mio.	1.040 – 3.040	122 – 459	244
2020	4	0,4 ha	0,8 Mio.	550 – 1.300	59 – 581	252
weiterer Metropolitanraum						
2018	9	2,1 ha	3,2 Mio.	860 – 6.300	20 – 500	118
2019	14	2,5 ha	1,8 Mio.	230 – 6.380	5 – 450	103
2020	7	0,9 ha	0,7 Mio.	210 – 3.800	30 – 214	102

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	44	30,6 ha	6,2 Mio. €
2019	45	58,6 ha	7,2 Mio. €
2020	57	357,2 ha	58,0 Mio. € *

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

Von den 57 erfassten Kauffällen für gewerbliche Bauflächen konnten 33 Kauffälle ausgewertet werden (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse, Rohbauland und Bauerwartungsland). Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz in €	Fläche m ² Spanne	Preisniveau €/m ²	
					Spanne	Mittel
Berliner Umland						
2018	3	8,1 ha	3,1 Mio.	17.300 – 42.800	35 – 40	38
2019	5	1,1 ha	0,6 Mio.	730 – 4.500	42 – 128	68
2020	6	17,0 ha	9,1 Mio.	1.200 – 136.000	50 – 139	70
weiterer Metropolitanraum						
2018	19	12,3 ha	1,1 Mio.	610 – 20.900	2 – 48	14
2019	16	33,5 ha	3,1 Mio.	313 – 170.500	4 – 55	18
2020	27	23,6 ha	2,5 Mio.	420 – 50.300	2 – 90	21

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach Auswertung von 77 Kauffällen des Zeitraumes 2018 – 2020 im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Bodenrichtwert wie folgt ermittelt:

Entwicklungszustand	Kauffälle	Spanne %	Mittelwert %
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	36	1 – 57	15
2 = qualifizierte Bauerwartung	20	1 – 80	29
3 = Rohbauland	21	24 – 115	50

- 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.

Kauffälle aus Bodenrichtwertzonen mit dem Entwicklungszustand Rohbauland wurden in dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

5.6 Sonstiges Bauland

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	47	6,7 ha	2,7 Mio. €
2019	35	14,2 ha	5,2 Mio. €
2020	54	9,0 ha	3,1 Mio. €

Von den 54 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland konnten 21 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²
Parkplatz/Garagenkomplex	2	14 ; 4.400	8 ; 71
Erholungsgrundstücke*	17	310 – 23.600	8 – 96
Sondergebiet BauNVO	2	810 ; 2.500	240 ; 380

*meist Zukauf zum Gebäude, BauNVO=Baunutzungsverordnung

5.7 Erbbaurechte

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

Art des Erbbaurechtes	2019		2020	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
erstmalige Begründung	8	1	1	1
Verkauf an den Erbbauberechtigten	2	-	11	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	3	-	2
vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	1	-	-
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	1	-	-	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	11	5	12	3

Im Zeitraum 2019 – 2020 wurden folgende Werte für erstmalige Begründungen registriert:

	Fläche in m ²	Laufzeit der Verträge	Zinssatz %	Mittel %
Wohnen				
unbebaut (4)	378 – 6.384	58 – 99 Jahre	4,0 – 4,8	4,3
bebaut (0)				
soziale und sonstige Nutzung				
unbebaut (3)	555 – 3.692	40 – 99 Jahre	4,0 – 4,5	4,2
bebaut (0)				
Gewerbe				
unbebaut (0)				
bebaut (1)	15.212	100 Jahre	6,0	

() Anzahl der Kauffälle

Eine Anpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex oder sonstige Anpassungen wurden für die meisten der registrierten Verträge vorgesehen.

5.8 Sonderauswertungen

▫ Wassergrundstücke

Für **Wassergrundstücke an Seen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2019 – 2020 registrierten 66 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m ²		Anzahl	Fläche m ²		% vom BRW		
	Spanne	Median		Spanne	Spanne	Mittel	Median	
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	100 – 410	225	8	356 – 3.335	69 – 486	175	148	
davon	< 225		4	551 – 3.335	73 – 486	211	142	
	>= 225		4	356 – 1.522	69 – 192	139	148	
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg	24 – 220	41	6	763 – 6.887	61 – 280	140	126	
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum								
davon	< 41		3	763 – 6.887	111 – 280	177	141	
	>= 41		3	1.284 – 4.483	61 – 143	103	106	
⇒ Wassernähe bis 300 m	24 – 480	155	52	319 – 2.922	56 – 180	106	101	
davon	< 155		26	319 – 2.922	62 – 180	104	101	
	>= 155		26	405 – 2.301	56 – 169	107	101	

Die Aussagen gelten nicht für Zonen, deren Bodenrichtwerte auch durch die Lage am Wasser begründet sind (Storkow, Hubertushöhe WA (Zone für allgemeines Wohngebiet); Müllrose, Katharinensee Süd). In dieser Auswertung sind evtl. vorhandene, nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich in der Fläche eingeschlossen.

Für **Wassergrundstücke an Flüssen oder Kanälen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2019 – 2020 registrierten neun Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m ²		Anzahl	Fläche m ²		% vom BRW		
	Spanne	Median		Spanne	Spanne	Mittel	Median	
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	40 – 120	115	7	795 – 6.384	72 – 227	141	131	
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg	120 – 150	135	2	259 – 1.008	75 – 103	89	89	
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum								

In dieser Auswertung sind evtl. vorhandene, nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich in der Fläche eingeschlossen.

▫ Eckgrundstücke

Die Auswertung der 65 Kauffälle von Eckgrundstücken im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Zeitraumes 2019 – 2020 ergibt bezüglich dieser Eigenschaft keine nachweisbare Abhängigkeit vom Kaufpreis.

▫ **Arrondierungen**

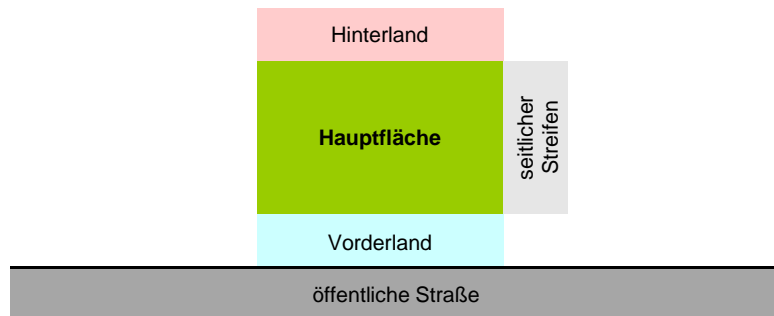
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2019 bis 2020 mit einer Flächengröße von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
109	50	396	7	280	7	124	65

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 ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
20	60	396	10	280	7	100	52

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
21	50	334	14	280	7	120	55

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

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
68	50	385	7	280	20	124	73

KP=Kaufpreis pro m²
BRW=Bodenrichtwert pro m²

6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke weist für den Berichtszeitraum eine Steigerung um 10% von Erwerbsvorgängen im Vergleich zum Vorjahr auf.

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

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	366	1.431,8 ha	8,7 Mio. €
2019	374	2.101,6 ha	19,7 Mio. €
2020	416	1.531,0ha	13,1 Mio. €

2020	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
Ackerland	124	546,0 ha	5,9 Mio. €
Grünland	52	55,7 ha	0,8 Mio. €
Forstwirtschaft	120	337,3 ha	2,0 Mio. €
sonstige Nutzungen	120	592,0 ha	4,4 Mio. €
gesamt	416	1.531,0 ha	13,1 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden vier Bodenrichtwertzonen angelegt:

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

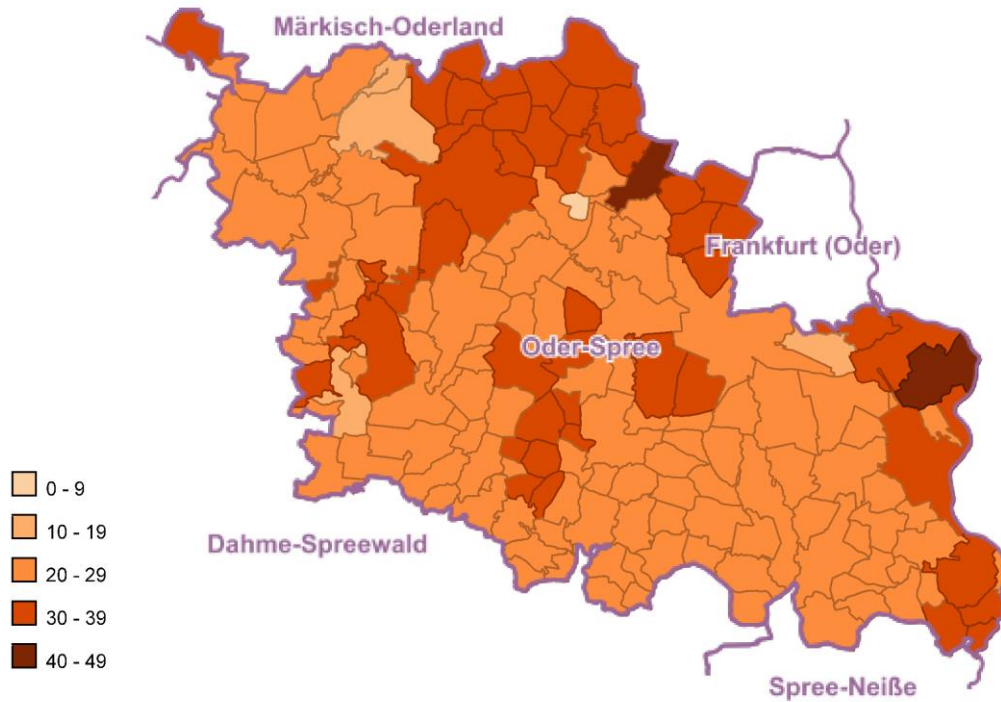
Zone VI ist durch die Zusammenlegung der Zonen IV Ziltendorfer Niederung und V Neuzeller Niederung entstanden.



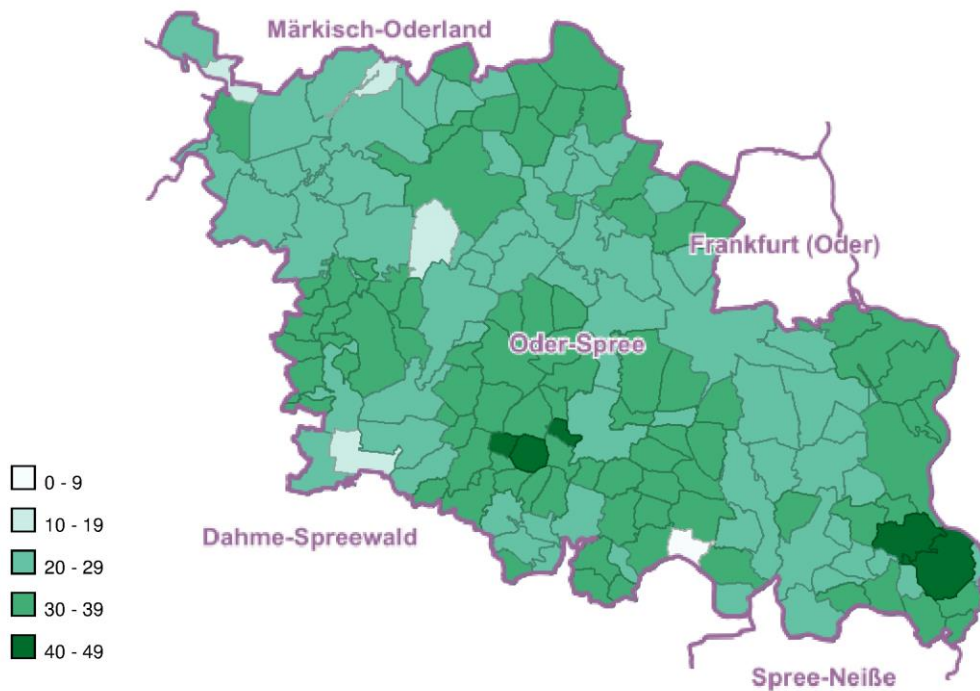
Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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 2020 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau für die einzelnen Bodenrichtwertzonen.

Zone	Ackerland		
	Preisniveau €/m ²	Ackerzahl	Anzahl
I	0,30 – 1,61	12 – 45	7*
II	0,70 – 1,73	16 – 46	22
III	0,13 – 1,67	14 – 42	50
VI	0,20 – 1,10	23 – 60	20

* Aufgrund fehlender Kauffälle in 2020 entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 27.01.2021 den Bodenrichtwert des Stichtages 31.12.2019 anzuhalten.

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,03 – 1,91	0 – 40	15
II	0,49 – 1,23	27 – 40	8
III	0,30 – 1,03	15 – 36	12
VI	0,20 – 0,37	16 – 48	9

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 veröffentlicht.

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke im Zeitraum 2018 – 2020 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Ackerland in €/m ²		
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
I	0,57*	1,00*	1,00**
II	1,00	1,10	1,20
III	0,76	0,80	0,80
VI	0,40	0,50	0,50

* Aufgrund der geringen Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf seinen Sitzungen am 23.01.2019 und am 29.01.2020 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

** Aufgrund fehlender Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 27.01.2021 den Bodenrichtwert des Stichtages 31.12.2019 anzuhalten.

Zone	Bodenrichtwert Grünland in €/m ²		
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
I	0,55	1,00	0,85
II	0,53	0,65	0,70
III	0,50	0,55	0,60
VI	0,31	0,30	0,30

Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung (z.B. als Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen.

Insgesamt wurden im Auswertzeitraum 24 auswertbare Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,38 – 5,00 €/m² lag. Der Mittelwert beträgt 1,78 €/m². Der Median liegt bei 1,17 €/m².

Begünstigte Flächen sind Objekte, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind. Für sie besteht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage. Eine Entwicklung hin zu einer Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit nicht.

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

Unland

Im Berichtszeitraum wurden 13 Kauffälle von Unlandflächen registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,06 – 0,73 €/m², der Mittelwert beträgt 0,23 €/m². Der Median liegt bei 0,15 €/m².

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wegen nicht nachweisbarer Abhängigkeiten wurden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf

□ öffentliche Grünanlagen

Die Preisspanne bei Käufen für öffentliche Grünanlagen ergibt sich aus acht Kauffällen des Zeitraumes 2018 – 2020 zu 2,35 – 30,40 €/m² mit einem Mittelwert von 11,02 €/m². Der Median liegt bei 5,25 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauland ergibt sich ein Niveau von 8 – 20 %, mit einem Mittelwert von 13 %. Der Median liegt bei 10 %.

□ öffentliche Verkehrsflächen

Autobahnflächen, Bundes- und Landesstraßen sowie Kreis- und Gemeindestraßen, die vor 1945 als solche gebaut wurden, müssen zum Teil noch heute von der öffentlichen Hand erworben werden. Das betrifft teilweise auch nach 1945 gebaute örtliche Verkehrsflächen. Aus 29 Kauffällen von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum ergibt sich das folgende Bodenpreisniveau.

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
innerorts				
17	4 – 9.223	1,1 – 18,0	5	3
außerorts				
		Preisniveau €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
12	45 – 16.219	0,15 – 1,00	0,48	0,49

□ Straßenaus- und -neubau

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich für Straßenaus- und -neubau sowie Radwegbau und Alleenbepflanzungen wurden aus 21 Kauffällen der Jahre 2019 und 2020 folgende Preisniveaus ohne Nebenentschädigung registriert:

Anzahl	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Median €/m ²
landwirtschaftliche Flächen				
14	73 – 6.253	0,45 – 1,25	0,75	0,68
forstwirtschaftliche Flächen				
7	152 – 19.031	0,15 – 0,68	0,46	0,49

□ Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden acht Kauffälle des Zeitraumes 2019 – 2020 ausgewertet. Davon lag ein Kauffall im Innenbereich (nach § 34 BauGB) und die sieben in der Tabelle dargestellten Kauffälle im Außenbereich (nach § 35 BauGB).

Anzahl	Fläche in m ²	Spanne	Preisniveau €/m ²	
			Mittel	Median
7	1.400 – 51.195	7,00 – 23,50	12,94	9,70

□ Friedhofsflächen

Das Preisniveau der vier Kauffälle von Friedhofsflächen lag im Zeitraum ab 2011 zwischen 0,75 €/m² und 2,82 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauland ergibt sich ein Mittelwert von 12 %. Der Median liegt bei 13 %.

7.2 Sonstige 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, Friedland, Fürstenwalde, Gosen, Grünheide, Müllrose, Schöneiche, Storkow, Woltersdorf)

aus 7 Kauffällen (2019 – 2020)
mit 14 – 26 % vom Bodenrichtwert für Bauland,
der Mittelwert liegt bei 19 %,
der Median liegt bei 20 %.

➤ *ländlichen Bereich*

aus 45 Kauffällen (2019 – 2020)
mit 3 – 86 % vom Bodenrichtwert für Bauland,
der Mittelwert liegt bei 23 %,
der Median liegt bei 19 %.

▫ Gartenland

Die aufgeführten Gartenlandflächen unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Es handelt sich um Gartenlandflächen in privaten Kleingartenanlagen, Interessengemeinschaften, Gartensparten und Vereinen (Eigentümergeärten).

Auswertezeitraum 2018 – 2020

unbebaute* private Kleingartenanlagen, Interessengemeinschaften, Gartensparten, Vereine, Eigentümergeärten**

Gemarkung	Anzahl	Fläche m ²	Mittel m ²	Bodenpreisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Median €/m ²
Beeskow	5	293 – 18.907	4.238	0,09 – 7,83	4,21	3,41
Eisenhüttenstadt	11	258 – 10.240	2.708	0,18 – 3,43	1,29	1,00
Fürstenwalde	2	364 ; 393	379	6,36 ; 27,47		

* bzw. Gebäude im Eigentum des Erwerbers oder ohne Wert

** sowohl Einzelparzellen als auch mehrere Parzellen im Vertrag

bebaute private Kleingartenanlagen, Interessengemeinschaften, Gartensparten, Vereine, Eigentümergeärten**

Gemarkung	Anzahl	Fläche m ²	Mittel m ²	Kaufpreisniveau €	Mittel €	Median €
Beeskow	7	293 – 1.328	884	1.200 – 11.000	5.171	5.500
Eisenhüttenstadt	13	331 – 1.930	932	300 – 11.111	3.824	3.500
Fürstenwalde	3	361 – 606	444	2.000 – 6.000	4.667	6.000

** sowohl Einzelparzellen als auch mehrere Parzellen im Vertrag

▫ private Grünflächen

Im Zeitraum 2019 – 2020 wurden 16 Kauffälle für private Grünflächen (ohne Parkanlagen und Grundstücke an Seen) registriert. Es ergeben sich folgende Orientierungswerte:

Lage	Anzahl	Fläche m ²	Preisniveau in €/m ²		
			Spanne	Mittel	Median
in einem B-Plan-Gebiet	4	566 – 3.504	1,00 – 21,83	6,90	2,38
nicht im B-Plan-Gebiet	12	380 – 7.227	0,24 – 7,06	2,84	3,03

▫ **private Wegeflächen**

Die Auswertung von neun Kauffällen aus 2020 für private Wegeflächen ergibt für den Zeitraum 2019 – 2020 folgende Orientierungswerte:

	Anzahl	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
land- und forstwirtschaftliche Wege	5	0,43 – 0,72	0,52	0,43
Wege in bebauten Gebieten	14	3,00 – 43,48	14,51	10,02

In einigen neuen Bebauungsplangebieten werden Anteile an den Wegeflächen zum Preis der Baulandflächen veräußert. Diese sind nicht in der Tabelle enthalten.

▫ **Sportanlagen, Zelt- und Campingplätze, sonstige Freizeitflächen**

Im Zeitraum 2018 – 2020 wurden sechs Kauffälle registriert. Für Flächen zwischen 6.363 m² und 23.400 m² lag das Preisniveau zwischen 0,26 €/m² und 14,97 €/m². Der Mittelwert liegt bei 3,14 €/m², der Median bei 0,75 €/m².

▫ **Gewässerflächen**

Im Zeitraum 2018 – 2020 wurden neun Kauffälle für Gewässerflächen registriert. Dazu zählen Seen, Teiche, Fließgewässer und Gräben. Für Flächen von 260 m² – 1.600 m² lag das Preisniveau bei 0,13 – 0,50 €/m². Der Mittelwert liegt bei 0,26 €/m², der Median bei 0,15 €/m².

▫ **Fischzuchtgewässer**

Bei den drei Kauffällen von Gewässern, die der Fischzucht dienen, lagen im Zeitraum 2015 – 2020 die Kaufpreise von 0,12 – 0,28 €/m², für Flächen von 5.000 m² – 666.000 m².

▫ **Ausbau der Deiche**

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden letztmalig im Jahr 2017 acht Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,31 – 2,34 €/m² bei einem Mittelwert von 0,64 €/m². Der Median liegt bei 0,41 €/m².

▫ **Abbauflächen**

Aus den Jahren 2019 und 2020 liegen keine Kauffälle vor.

	Anzahl	Preisniveau €/m ²	Zeitraum
Kiesabbauflächen*	4	0,70 – 2,50	2012 – 2018
Sandabbauflächen*	2	0,13 ; 0,10	2010 ; 2011

* jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes

▫ **Ausgleichsflächen**

Das Preisniveau für die Inanspruchnahme von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen lag im Zeitraum 2019 – 2020 bei 0,16 – 5,00 €/m². Die Aufteilung der neun Veräußerungen in die jeweiligen Grundstücksarten ist in der folgenden Tabelle ersichtlich.

Anzahl	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Median €/m ²
Ökologische Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet oder direkt am Anschluss daran				
3	585 – 16.720	3,00 – 5,00	3,81	3,42
Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen				
6	103 – 68.400	0,16 – 1,60	0,88	0,81

□ **Energieanlagen**

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Zeitraum
Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen				
14	500 – 79.000	0,33 – 17,87	4,29	2012 – 2020

Es werden teilweise zusätzlich zum Kaufpreis Sondervergütungen für die Errichtung der Windenergieanlagen gezahlt. Die preisbildenden Komponenten, wie z.B. Standort, Abstandsfläche, Zuwegung oder Leitungstrasse, sind aus den Verträgen nicht immer ersichtlich.

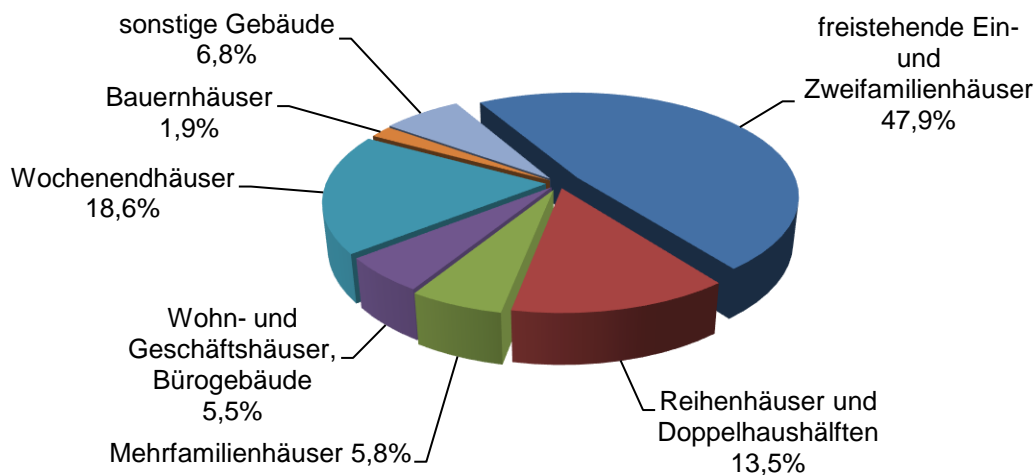
Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Zeitraum
Flächen für die Errichtung von Solar / Photovoltaik				
6	4.000 – 143.000	0,47 – 8,80	3,97	2012 – 2020
Flächen für die Errichtung von Biogasanlagen				
6	3.000 – 13.000	0,40 – 11,00	3,48	2012 – 2020

8. LOS - Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	1.055	265,7 ha	223,6 Mio. €
2019	987	234,1 ha	297,0 Mio. €
2020	1.009	325,8 ha	345,2 Mio. €

Die Verteilung der 1.009 Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten wird aus dem nachstehenden Übersichten ersichtlich.



Verwaltungsbezirk	Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Stadt Beeskow	45	12,0	17,9
Stadt Eisenhüttenstadt	59	25,1	37,3
Stadt Erkner	34	3,1	16,5
Stadt Fürstenwalde/Spree	121	17,5	49,3
Stadt Friedland	29	10,7	2,9
Stadt Storkow (Mark)	61	10,1	11,4
Gemeinde Grünheide (Mark)	52	41,9	36,0
Gemeinde Rietz-Neuendorf	35	28,6	7,2
Gemeinde Schöneiche bei Berlin	70	8,4	42,4
Gemeinde Tauche	28	7,7	3,4
Gemeinde Woltersdorf	48	4,4	22,4
Amt Brieskow-Finkenheerd	72	6,5	6,0
Amt Neuzelle	59	17,0	6,1
Amt Odervorland	75	77,5	12,0
Amt Scharmützelsee	72	10,8	46,9
Amt Schlaubetal	84	11,8	13,7
Amt Spreenhagen	65	32,7	13,8

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

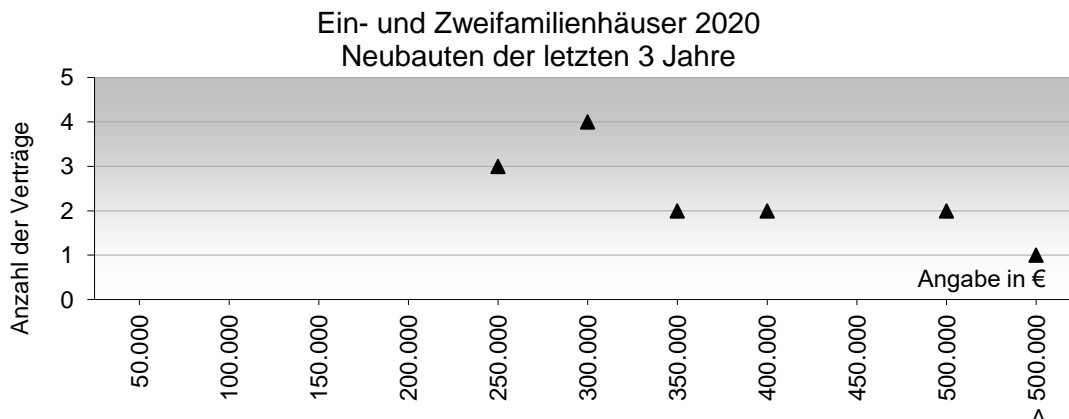
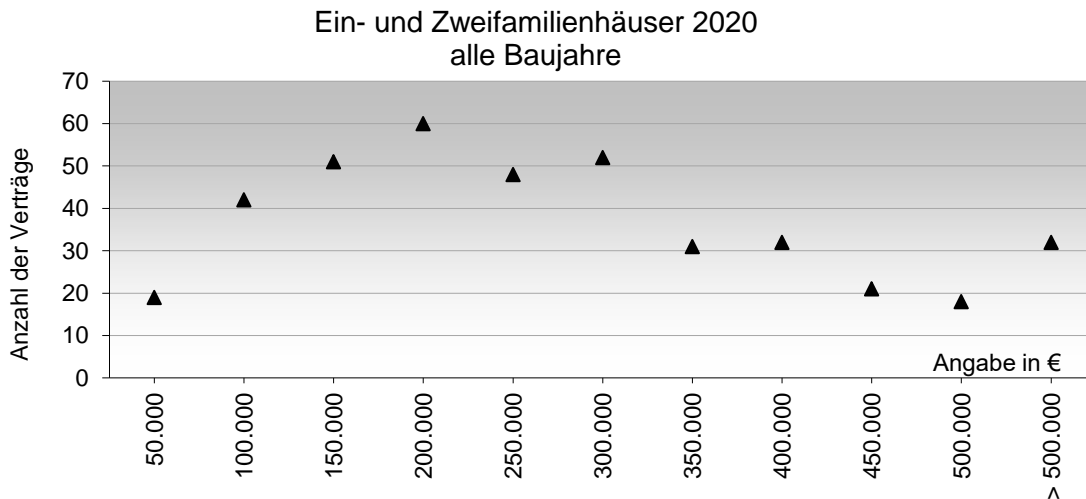
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	514	82,9 ha	107,2 Mio. €
2019	482	100,6 ha	116,5 Mio. €
2020	483	93,1 ha	125,8 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 483 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, erfasst. Für die 406 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (92)	60.000 – 1.150.000	409.398
weiterer Metropolitanraum (314)	10.000 – 2.100.000	233.277

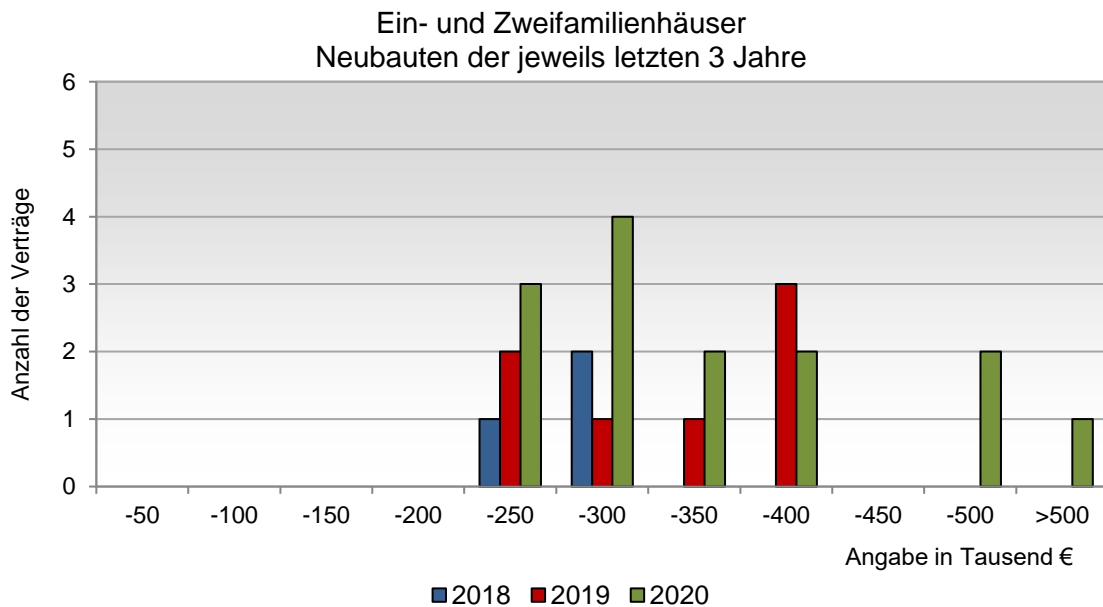
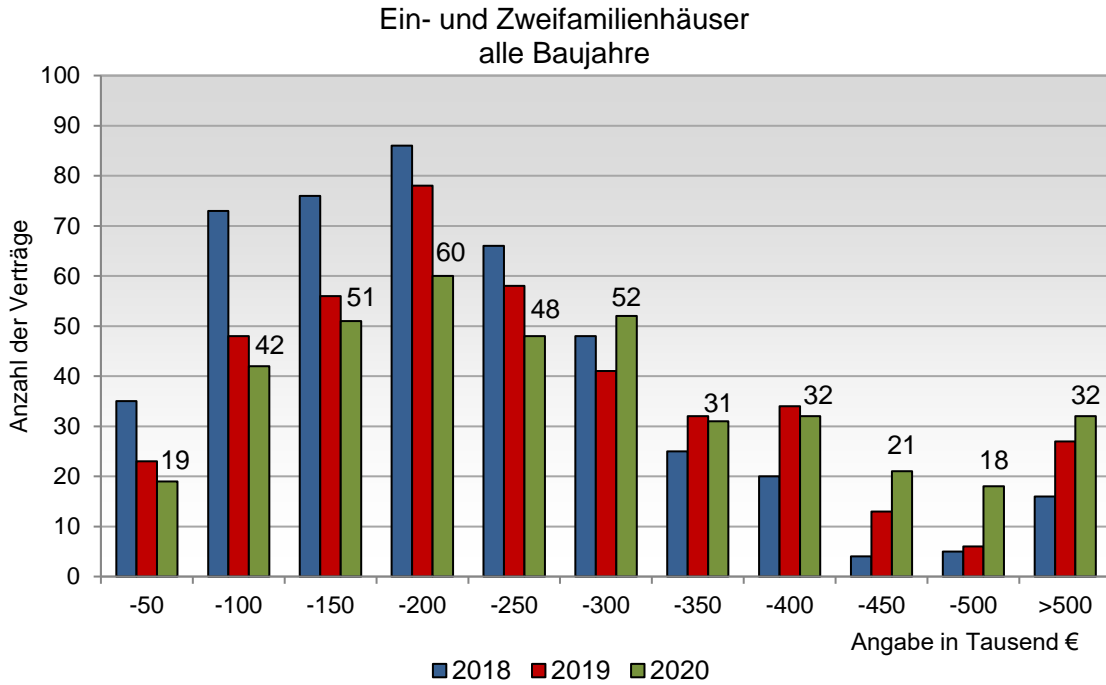
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2018 – 2020 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Die 321 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2019 – 2020 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²		
		Min	–	Max
Einfamilienhäuser	294	40	–	292
Zweifamilienhäuser	27	134	–	320

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²			Mittelwert
				Spanne			
< = 1948	40	1.041	115	1.324	–	4.308	→ 2.788
1949 – 1990	19	903	123	1.782	–	4.146	→ 2.661
1991 – 2017	44	839	141	2.304	–	4.615	→ 3.225
2018 – 2020	3	623	113	2.663	–	4.087	→ 3.304

weiterer Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²			Mittelwert
				Spanne			
< = 1948	75	1.034	128	200	–	3.080	→ 1.350
1949 – 1990	51	998	117	400	–	3.364	→ 1.536
1991 – 2017	77	807	126	692	–	4.080	→ 2.055
2018 – 2020	12	580	116	2.273	–	3.141	→ 2.667

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 113 Kauffällen:

Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²			Mittelwert
			Spanne			
< = 1948	9	121	233	–	2.144	→ 925
1949 – 1990	4	122	1.173	–	1.534	→ 1.333
1991 – 2017	14	135	983	–	3.695	→ 2.194
2018 – 2020	1	136			2.101	

weiterer Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²			Mittelwert
			Spanne			
< = 1948	25	115	82	–	1.981	→ 925
1949 – 1990	12	127	522	–	1.965	→ 1.154
1991 – 2017	40	127	962	–	3.264	→ 1.863
2018 – 2020	8	119	1.568	–	2.625	→ 1.922

WE=Wohneinheit

8.2.2 Sachwertfaktoren

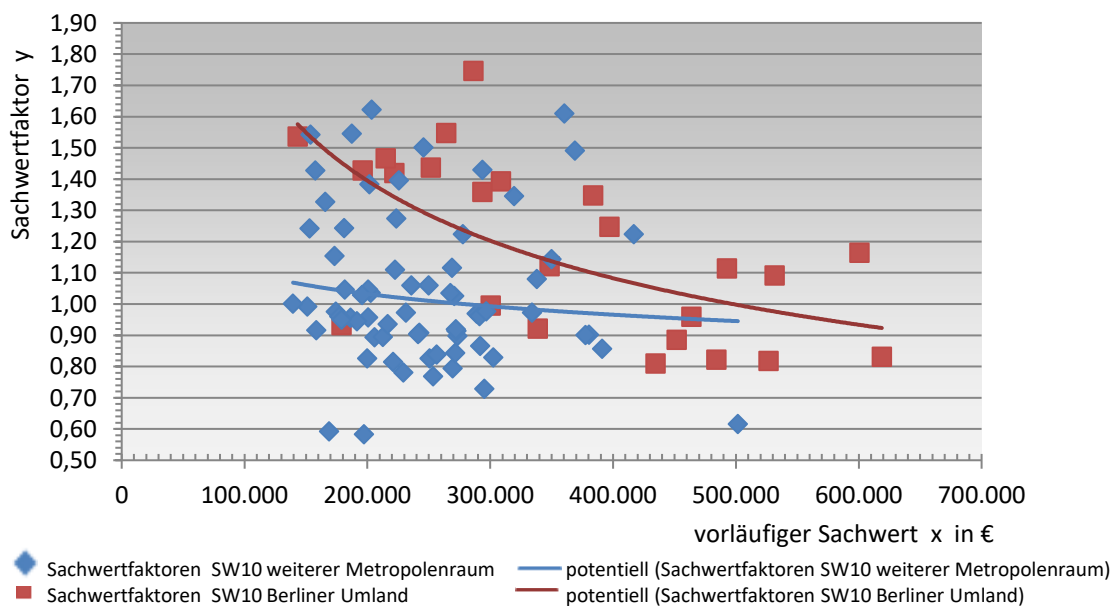
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH / ZFH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3):	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	24	69
Zeitraum der Stichprobe:	2018 – 2020	2018 – 2020
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	90 – 220 €/m ²	10 – 180 €/m ²
Grundstücksgröße:	385 – 1.127 m ²	412 – 3.358 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y = 120,41x^{-0,365}$	$y = 3,3276x^{-0,096}$

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)		vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-	375.000	1,11	0,97
125.000	-	-	400.000	1,09	0,96
150.000	1,55	1,06	425.000	1,06	0,96
175.000	1,47	1,04	450.000	1,04	0,95
200.000	1,40	1,03	475.000	1,02	0,95
225.000	1,34	1,02	500.000	1,00	0,94
250.000	1,29	1,01	525.000	0,98	-
275.000	1,25	1,00	550.000	0,97	-
300.000	1,21	0,99	575.000	0,95	-
325.000	1,17	0,98	600.000	0,94	-
350.000	1,14	0,98			



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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

→ *Überregional ermittelte Gebädefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg zur Verwendung im Vergleichswertverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) finden Sie als PDF-Datei unter: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/weiteres.htm>.*

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

→ *Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.*

→ *Die landeseinheitliche Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftssätzen finden Sie im Anhang.*

→ *Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3*

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

Region: Berliner Umland; 29 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	∅ Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	90 – 220	147	2,0 (0,8 - 3,9)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	77 – 240	137	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 – 70	55	
Rohertragsfaktor	19,0 – 46,4	30,4	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,7 – 9,0	7,4	

Region: weiterer Metropolitanraum; 90 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	∅ Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	7 – 180	49	2,7 (1,0 - 4,4)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	64 – 208	129	
Restnutzungsdauer [Jahre]	28 – 72	52	
Rohertragsfaktor	14,5 – 39,4	22,8	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,3 – 8,8	6,7	

WE=Wohneinheit

→ *Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).*

→ *Die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.4.*

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

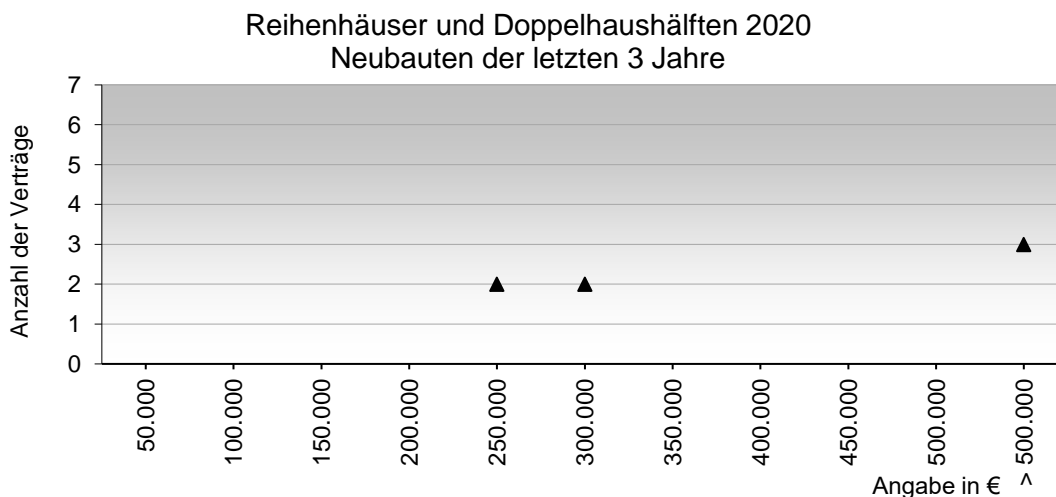
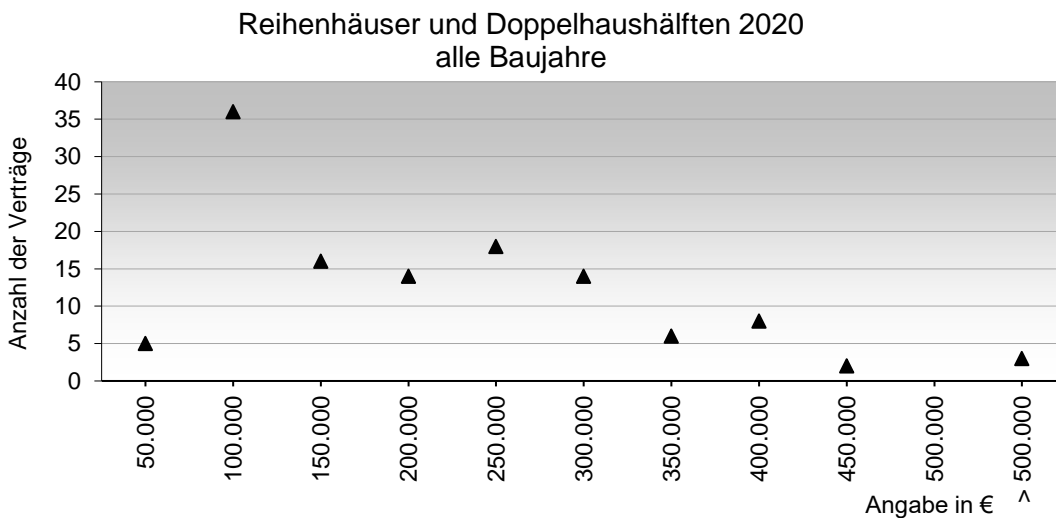
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	132	11,0 ha	21,3 Mio. €
2019	121	10,3 ha	23,5 Mio. €
2020	136	10,7 ha	26,0 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 136 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, erfasst. Für die 122 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (30)	115.000 – 785.000	333.877
weiterer Metropolitanraum (92)	33.000 – 370.000	148.218

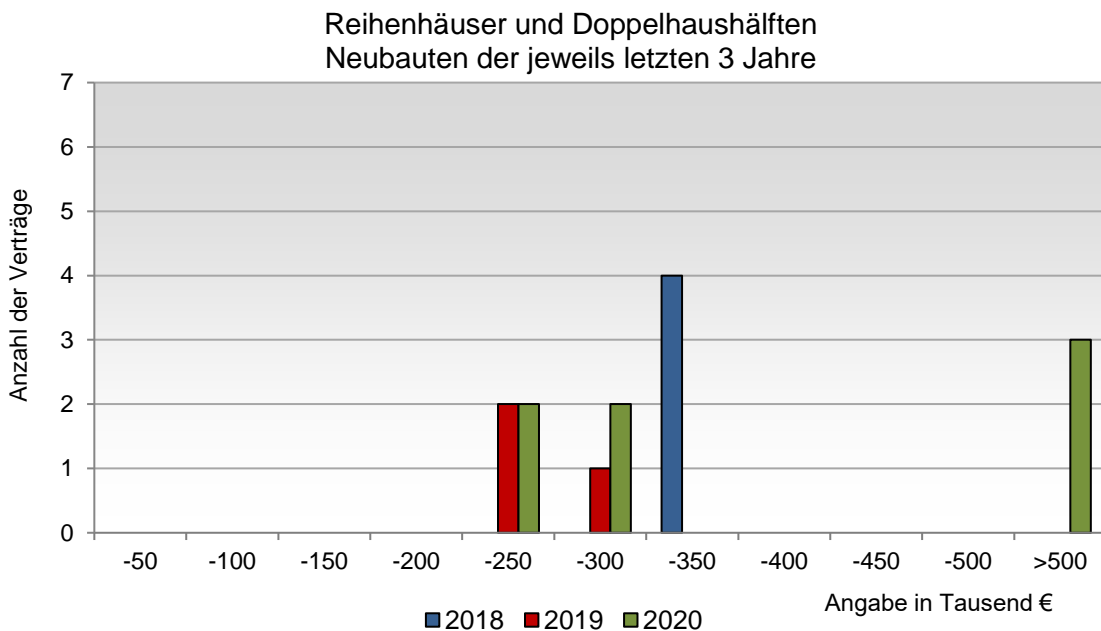
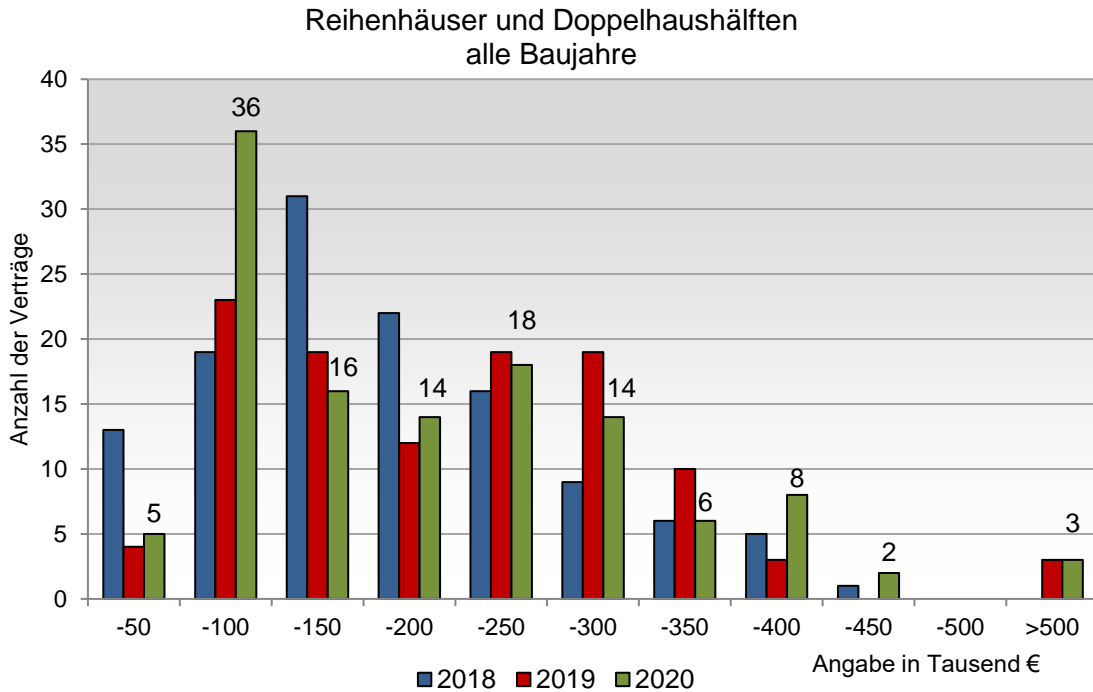
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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 2018 – 2020 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Die 102 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2019 – 2020 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw. mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	26	72	– 194
Doppelhaushälften	76	64	– 220

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	5	826	84	2.801	– 3.623	→ 3.293
1949 – 1990	1	485	127		2.203	
1991 – 2017	33	295	119	1.780	– 3.675	→ 2.514
2018 – 2020	3	446	155	3.833	– 4.787	→ 4.151

weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	27	849	112	563	– 2.462	→ 1.234
1949 – 1990	16	758	96	358	– 2.063	→ 1.295
1991 – 2017	14	511	115	750	– 2.742	→ 1.751
2018 – 2020	3	368	151	1.461	– 2.146	→ 1.779

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 40 Kauffällen:

Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	1	79		3.040	
1949 – 1990	0				
1991 – 2017	19	118	1.586	– 2.896	→ 2.110
2018 – 2020	1	150		3.167	

weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	5	100	123	– 1.712	→ 770
1949 – 1990	5	103	308	– 1.707	→ 1.090
1991 – 2017	6	111	833	– 2.457	→ 1.703
2018 – 2020	3	151	1.319	– 1.930	→ 1.603

WE=Wohneinheit

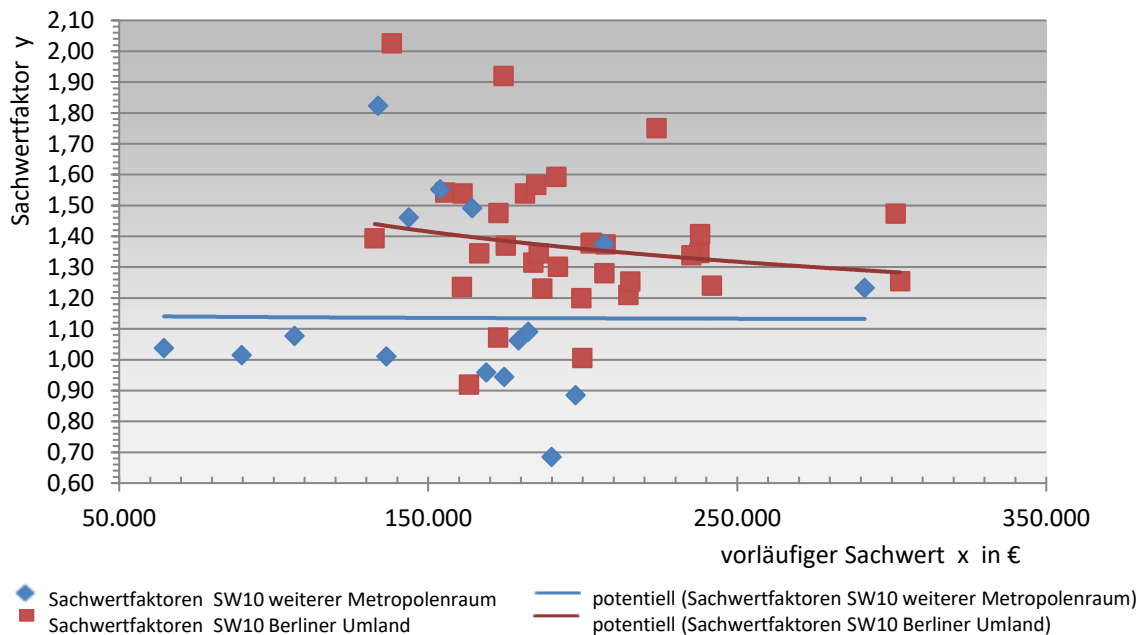
8.3.2 Sachwertfaktoren

- Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.
- Die Modellansätze und -parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren befinden sich im Anhang.

Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3):	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	33	16
Zeitraum der Stichprobe:	2018 – 2020	2018 – 2020
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	55 – 220 €/m ²	10 – 130 €/m ²
Grundstücksgröße:	126 – 1.292 m ²	257 – 1.343 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y = 7,5174x^{-0,14}$	$y = 1,2036x^{-0,005}$

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	1,14
125.000	1,45	1,14
150.000	1,42	1,13
175.000	1,39	1,13
200.000	1,36	1,13
225.000	1,34	1,13
250.000	1,32	1,13
275.000	1,30	1,13
300.000	1,29	1,13



- Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.2.

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

→ *Überregional ermittelte Gebädefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) finden Sie als PDF-Datei unter: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/weiteres.htm>.*

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

→ *Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.*

→ *Die landeseinheitliche Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.*

→ *Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3*

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; 42 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	55 – 220	139	2,6 (0,9 - 4,8)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	73 – 174	119	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 – 57	47	
Rohertragsfaktor	15,3 – 34,5	23,7	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,5 – 8,7	7,4	

Region: weiterer Metropolitanraum; 20 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	10 – 130	50	3,0 (1,4 - 4,5)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	75 – 168	115	
Restnutzungsdauer [Jahre]	22 – 54	41	
Rohertragsfaktor	11,8 – 29,6	19,3	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,0 – 7,7	6,4	

WE=Wohneinheit

→ *Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).*

→ *Die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.4.*

8.4 Mehrfamilienhäuser

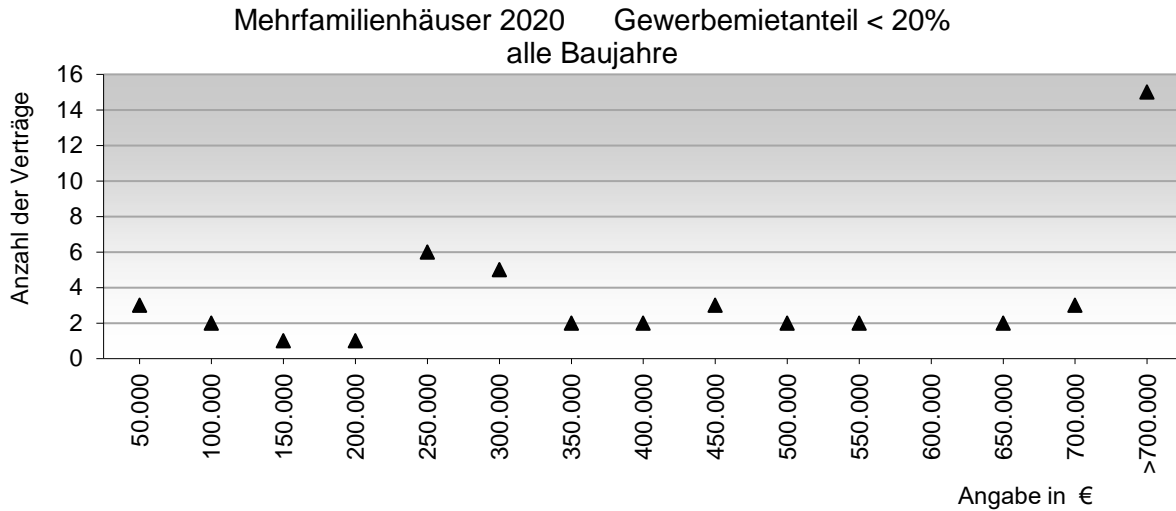
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	63	47,5 ha	28,2 Mio. €
2019	70	15,0 ha	53,6 Mio. €
2020	59	26,8 ha	51,3 Mio. €

Die Verteilung der 49 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zehn Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (9)	480.000 – 13.500.000	2.231.272
Weiterer Metropolitanraum (40)	40.000 – 7.300.000	734.272

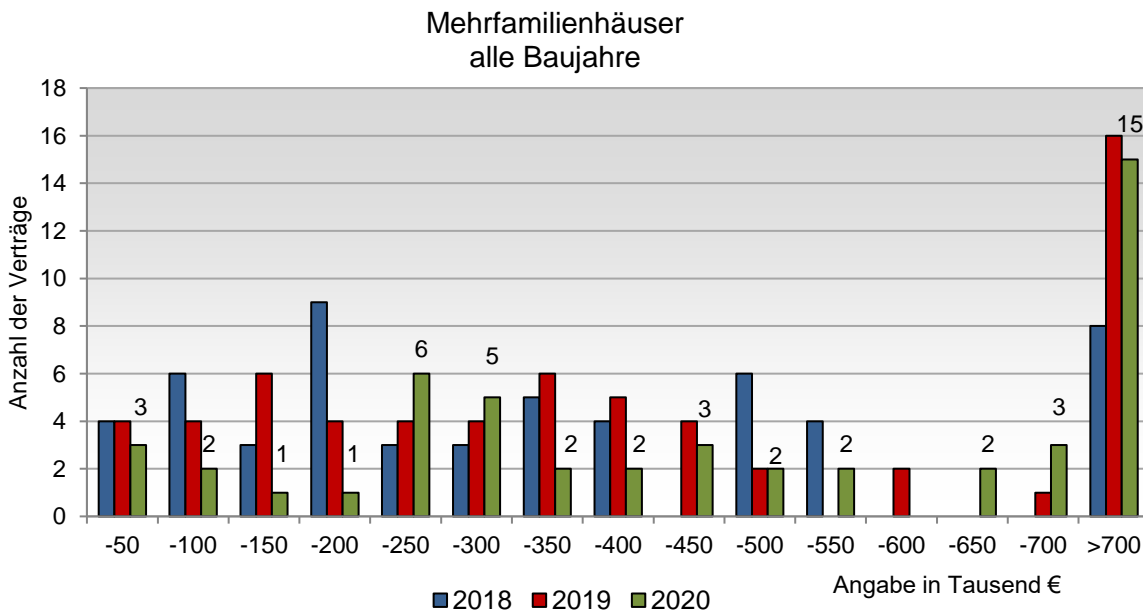
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)



Es liegt ein Verkauf eines Neubaus der letzten 3 Jahre vor.
Er befindet sich in der Preisklasse >700.000 €.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2018 – 2020 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Mehrfamilienhäuser
($< 20\%$ Gewerbemietanteil)

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Für den Zeitraum 2019 – 2020 wurden aus 40 Kauffällen die folgenden Werte registriert:

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohn- u. Nutzfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
≤ 1948	30	942	439	95 – 2.570 →	1.158
1949 – 1990	2	959	654	1.503 ; 2.059	
1991 – 2017	8	1.126	559	1.121 – 2.735 →	1.717
2018 – 2020	0				

Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
≤ 1948	16	521	47 – 2.200 →	1.051
1949 – 1990	0			
1991 – 2017	3	581	1.090 – 1.945 →	1.534
2018 – 2020	0			

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

→ Die landeseinheitliche Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten **Mehrfamilienhäuser**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

Region: Berliner Umland; 4 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	110 - 220	171	2,8 (1,9 - 3,4)
Wohnfläche [m ²]	245 - 441	342	
Restnutzungsdauer [Jahre]	37 - 55	46	
Rohertragsfaktor	18,5 - 26,7	21,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	7,3 - 8,3	7,9	

Region: weiterer Metropolitanraum; 13 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	35 - 95	67	4,7 (1,7 - 7,0)
Wohnfläche [m ²]	189 - 2.513	600	
Restnutzungsdauer [Jahre]	27 - 60	37	
Rohertragsfaktor	9,6 - 16,1	13,2	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,2 - 7,0	5,9	

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2019 – 2020 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	26	7,5	26,9	17,1

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

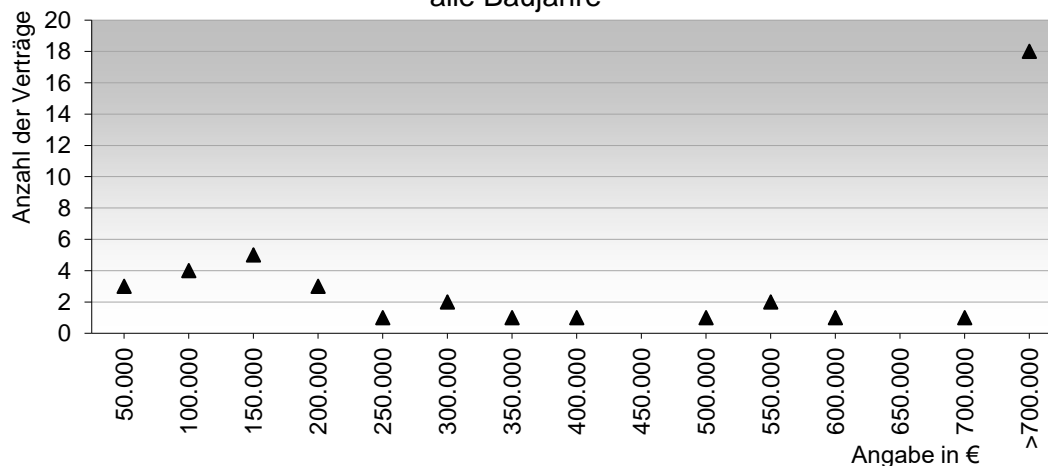
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	40	15,5 ha	25,6 Mio. €
2019	41	17,1 ha	77,1 Mio. €
2020	55	26,8 ha	64,5 Mio. €

Die Verteilung der 43 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. 12 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (8)	350.000 – 4.000.000	1.286.500
weiterer Metropolitanraum (35)	20.000 – 27.500.000	1.445.641

(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

Bürogebäude, Geschäftshäuser,
Wohn- und Geschäftshäuser 2020
alle Baujahre



Wohn- und Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Auswertzeitraum 2019 – 2020

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Nutzflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Nutzfläche m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	1	3.623	2.525	416	
1949 – 1990	5	1.793	1.021	333 – 917	→ 536
1991 – 2017	5	24.045	6.897	150 – 3.835	→ 1.423
2018 – 2020	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	1	2.525	381		
1949 – 1990	3	831	211 – 401	→	302
1991 – 2017	2	1.360	546 ; 3.405		
2018 – 2020	0				

**Wohn- und Nutzflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:
Wohn- und Geschäftshäuser (≥ 20 % Gewerbemietanteil)**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Nutz- u. Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	16	922	389	261 – 1.346	→	780
1949 – 1990	2	439	233	387 ; 1.774		
1991 – 2017	4	884	1.331	969 – 1.625	→	1.306
2018 – 2020	0					

**Wohn- und Nutzflächenpreise ohne Bodenwertanteile:
Wohn- und Geschäftshäuser (≥ 20 % Gewerbemietanteil)**

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	5	398	513 – 1.041	→	697
1949 – 1990	0				
1991 – 2017	2	880	1.152 ; 1.564		
2018 – 2020	0				

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

Rohertagsfaktoren

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2019 – 2020 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	11	8,3	21,6	14,3

Rohertagsfaktoren für Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	4	7,9	12,5	10,7

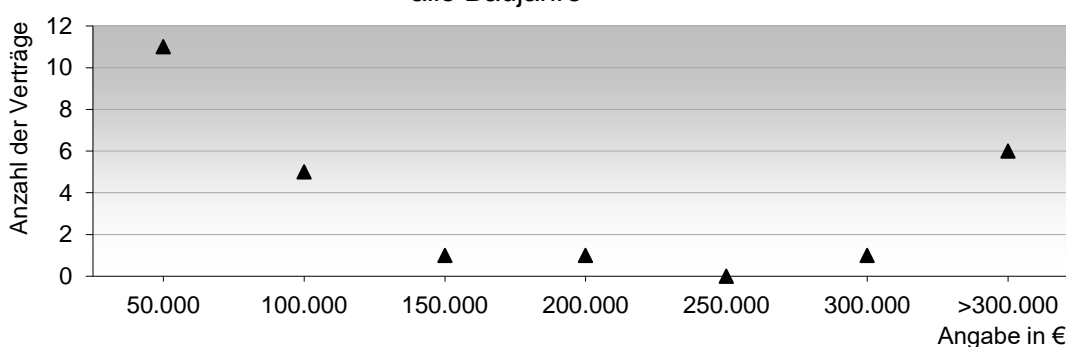
8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	36	30,8 ha	6,0 Mio. €
2019	33	35,2 ha	8,3 Mio. €
2020	30	99,1 ha	26,5 Mio. € *

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

Die Verteilung der 25 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist in folgender Grafik ersichtlich. Fünf Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Gewerbe- und Industrieobjekte 2020
alle Baujahre



Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Verkaufsstellen	1	0,1	0,1
Lagergebäude	8	37,7	21,7
Werkstattgebäude	11	3,0	1,3
Industriegebäude	4	8,5	2,6
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	1	4,9	0,03

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	270	77,9 ha	35,4 Mio. €
2019	237	55,9 ha	18,0 Mio. €
2020	246	69,2 ha	51,3 Mio. €*

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

Die 246 Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	188	16,5	11,2
Bauernhäuser	19	29,8	3,8
Scheunen, Schuppen	10	4,8	8,3
Hotels, Gaststätten, Pensionen	14	5,0	1,2
sonstige Gebäude	15	13,1	26,8

Erholungsgrundstücke

Die Verteilung der 132 Veräußerungen von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern aus dem Jahr 2020 ist in folgender Tabelle ersichtlich. 50 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m ² Spanne	Kaufpreis €	
			Spanne	Mittel
Berliner Umland	20	283 – 3.592	7.500 – 251.000	72.433
weiterer Metropolitanraum	112	187 – 4.626	500 – 300.000	33.648

Für Verkäufe von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern in planungsrechtlich gesicherten Sondergebieten für Erholung mit einer Fläche von 200 m² bis 700 m² ergab sich folgendes Preisniveau:

Lage	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Kaufpreis €	
			Spanne	Mittel
Berliner Umland	12	472	7.500 – 70.000	33.551
- Wasserlagen	4	426	14.500 – 70.000	42.125
- übrige Lagen	8	495	7.500 – 67.000	29.263
Stadt Fürstenwalde, Amt Odervorland, Gemeinde Spreenhagen	12	421	5.000 – 125.000	40.250
- Wasserlagen	3	510	70.000 – 125.000	96.667
- übrige Lagen	9	392	5.000 – 55.000	21.444
Stadt Storkow, Amt Scharmützelsee	4	401	10.000 – 70.000	35.000
Stadt Beeskow, Stadt Friedland, Gemeinde Rietz-Neuendorf, Gemeinde Tauche	8	328	8.000 – 45.000	24.863
Amt Brieskow-Finkenheerd, Amt Neuzelle, Amt Schlaubetal	39	388	5.000 – 75.000	21.381
- Wasserlagen	3	456	25.000 – 75.000	49.983
- übrige Lagen	36	383	5.000 – 39.000	18.997

Davon Verkäufe mit ausgewiesener Nutzfläche des Gebäudes, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Nutzfläche m ²	Nutzflächenpreis €/m ²	
				Spanne	Mittel
gesamt	1970 – 2002	19	32	150 – 3.500	1.189
- Wasserlagen	1980 – 2002	3	28	1.625 – 3.500	2.333
< BRW 29 €/m ²	1980 – 2002	2		1.875 ; 3.500	
> BRW 29 €/m ²	1978	1		1.625	
- übrige Lagen	1970 – 1992	16	32	150 – 1.750	975
< BRW 15 €/m ²	1975 – 1992	10	35	150 – 1.750	910
> BRW 15 €/m ²	1970 – 1977	6	28	833 – 1.289	1.083

BRW=Bodenrichtwert

Für Erholungsgrundstücke mit fremd- oder eigengenutzten Ferienhäusern wurden für das Jahr 2020 sechs Kauffälle registriert.

Bauernhäuser, Resthöfe, Siedlungshäuser

Im Berichtszeitraum 2020 wurden 18 auswertbare Kauffälle von Bauernhäusern/Resthofstellen/Siedlungshäusern im Innenbereich mit Flächen von 1.168 m² - 35.440 m² und Gesamtkaufpreisen zwischen 38.000 € und 420.000 € registriert.

Aus dem Zeitraum 2017 – 2020 lagen insgesamt 58 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthofstellen/Siedlungshäusern vor (Bodenrichtwerte für Bauland in der Spanne von 6 bis 55 €/m², Mittel 17 €/m²).

Bei neun Kauffällen wurde der Bodenwertanteil für die Hofstelle ausgewiesen. Die Bodenpreise lagen im Verhältnis zum Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 43 bis 132 %. Der Mittelwert liegt bei 89 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Größe der Hofflächen lag zwischen 830 – 2.500 m², im Mittel 1.720 m². Neben der Hofstelle wurde auch das hausnahe Gartenland und die sich an die Hofstelle anschließenden Acker- und Grünlandflächen veräußert. Die neun Kaufobjekte hatten Gesamtflächen zwischen 830 und 32.540 m², im Mittel 10.000 m².

Wohngrundstücke im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2016 – 2020 liegen 22 Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich vor. In die Auswertung von Baulandflächen für Hofstellen bis zu einer Größe von 2.500 m² fließen vier Kauffälle ein. Die Bodenpreise dieser Grundstücke liegen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 60 – 125 %. Der Mittelwert ergibt sich zu 84 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land.

Die Flächengrößen liegen zwischen 670 – 1.510 m².

9. LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum

9.1 Allgemeines

Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2018	217	29,9 Mio. €
2019	257	39,4 Mio. €
2020	358	77,2 Mio. €

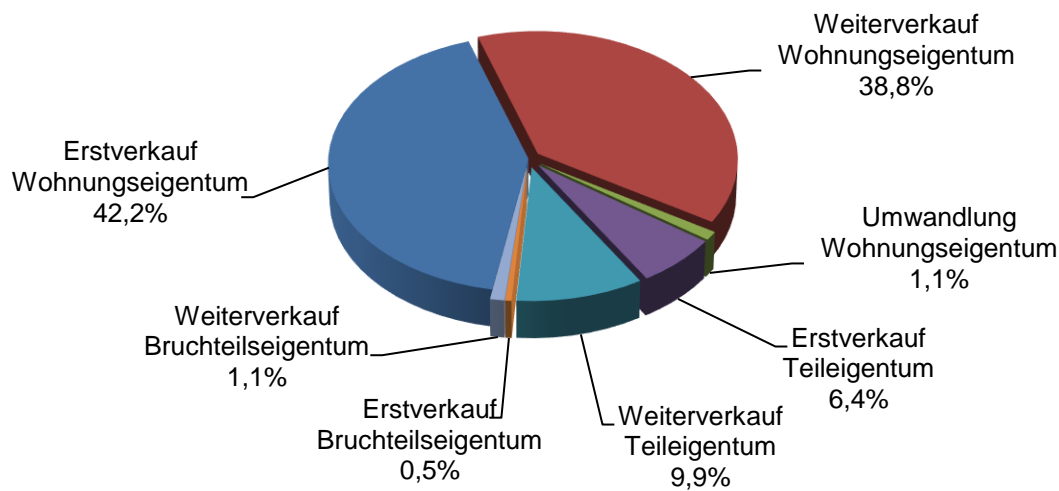
Teileigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2018	43	2,5 Mio. €
2019	37	2,5 Mio. €
2020	71	4,6 Mio. €

Bruchteilseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2018	5	30 Tsd. €
2019	9	200 Tsd. €
2020	7	146 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2020 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Aufteilungen der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern und in Wohn- und Geschäftshäusern, ohne Umwandlungen, nach Baujahren sortiert, sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Wohn- flächenpreis €/m ²	Ø Kaufpreis €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	10 (10)	1908 (1920)	72 (70)	1.923 (1.375)	139.000 (94.000)
Baujahr 1949 bis 1990	33 (23)	1960 (1960)	60 (60)	2.031 (1.000)	111.000 (65.000)
Baujahr 1991 bis 2011	98 (128)	1996 (1996)	74 (67)	2.034 (1.872)	148.000 (127.000)
Baujahr ab 2012	64 (20)	2021 (2019)	88 (89)	3.723 (3.004)	335.000 (335.000)

() = Vergleich zum Vorjahr

Erstverkäufe

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

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern ohne Stellplatz

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Schöneiche	11	263.700 – 377.480 309.500	83	3.550 – 4.050 3.720	1950-2021
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	6	304.900 – 454.900 353.400	80	3.610 – 5.150 4.510	2018–2023
Bad Saarow - Ferienwohnung* Wasserlage	8	454.000 – 1.114.000 810.000	102	7.490 – 8.260 7.900	2022
Bad Saarow - A-ROSA-Komplex	7	193.500 – 393.800 276.600	86	2.940 – 4.120 3.340	1997
Beeskow - Appartement in Seniorenresidenz	76	164.100	24	6.840	2020

Wohnungseigentum in MFH/WGH mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	16	252.600 – 544.800 405.600	99	3.970 – 4.260 4.090	2019 – 2021
Schöneiche	21	190.700 – 382.300 263.410	72	3.270 – 3.920 3.670	1950 – 2021
weiterer Metropolitanraum					
Fürstenwalde/Spree	25	192.800 – 572.000 369.600	103	3.200 – 3.840 3.610	2021
Wendisch Rietz	11	170.000 – 365.000 239.400	92	2.310 – 2.920 2.640	2018 – 2020
Wendisch Rietz - Ferienwohnung*	14	191.000 – 363.000 258.000	83	2.870 – 3.780 3.110	2021

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswertzeitraum 2019 – 2020. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. * ohne Inventar

Weiterverkäufe Baujahr nach 1990

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

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern ohne Stellplatz

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	4	118.800 – 223.000 162.950	66	2.160 – 2.970 2.420	1996 – 1999
Schöneiche	16	57.000 – 217.000 142.280	67	960 – 3.890 2.200	1994 – 1999
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	9	72.500 – 420.000 153.250	67	1.190 – 4.200 2.190	1993 – 2017
Fürstenwalde	10	83.500 – 232.000 124.880	74	1.290 – 2.700 1.670	1995 – 2013
Storkow	4	12.000 – 82.000 48.500	56	340 – 920 700	1994 – 1995

Wohnungseigentum in MFH/WGH mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	8	69.900 – 188.000 122.860	60	1.520 – 2.720 2.020	1996 – 2001
Grünheide	13	97.000 – 245.000 130.810	81	1.010 – 2.850 1.650	1994 – 2001
Schöneiche	47	45.000 – 300.000 130.560	61	790 – 3.410 2.100	1993 – 1999
Woltersdorf	2	117.000 ; 750.000	181	2.053 ; 2.460	1996 – 1997
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	17	120.000 – 395.000 203.630	75	2.040 – 3.780 2.730	1992 – 2010
- direkte Wasserlage	6	170.000 – 500.000 304.500	76	2.710 – 6.410 4.060	1997 – 2007
- A-ROSA-Komplex	6	205.000 – 470.000 329.330	78	2.670 – 4.850 4.170	1997 – 1998
Beerfelde	10	45.000 – 95.000 66.550	76	625 – 1.100 880	1992 – 1994
Eisenhüttenstadt	9	72.000 – 160.000 105.220	79	1.140 – 1.650 1.320	1998 – 1999
Fürstenwalde	36	75.000 – 249.000 139.580	82	1.060 – 2.680 1.710	1994 – 2000
Müllrose	6	102.500 – 162.000 119.420	74	1.140 – 1.950 1.640	1996 – 2014

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswertzeitraum 2019 – 2020. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Weiterverkäufe Baujahr vor 1990

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

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern ohne Stellplatz

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	4	75.900 – 140.000 108.830	50	2.030 – 2.460 2.180	1989
weiterer Metropolitanraum					
Brieskow-Finkenheerd	5	42.000 – 46.000 43.400	60	670 – 770 720	1960
Eisenhüttenstadt	10	29.000 – 115.000 66.800	63	730 – 1.670 1.050	1955 – 1986
Fürstenwalde	10	71.000 – 239.000 118.100	73	1.180 – 2.030 1.570	1900 – 1928

Wohnungseigentum in MFH/WGH mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohn- fläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	3	80.000 – 168.000 129.000	68	1.400 – 2.500 1.890	1980 – 1985
weiterer Metropolitanraum					
Beeskow	3	50.000 – 132.000 86.670	76	740 – 1.470 1.105	1928 – 1960
Fürstenwalde	6	50.000 – 150.000 113.670	68	1.020 – 2.320 1.700	1905 – 1930

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswerteperiodenraum 2019 – 2020. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

9.3 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.

Im Geschäftsjahr wurden 65 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Gewerbeeinheiten (Laden, Büro, Praxis, Lager, Hotel-Appartement, ...)	24	4.500 – 535.000
Tiefgaragenstellplätze	41	4.000 – 59.000

9.4 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- und Teileigentum gibt es beim Bruchteilseigentum kein eigenes Grundbuchblatt.

Im Geschäftsjahr wurden sieben auswertbare Verkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Garagenstellplätze	3	400 – 3.000
Wohngrundstück	2	45.000 ; 100.000
Erholungsgrundstücke	2	1.000 ; 9.000

10. LOS - 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 2020 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 27. Januar 2021 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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 entgeltpflichtige schriftliche Auskünfte direkt bei der Geschäftsstelle zu erhalten.

Die Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ (www.boris-brandenburg.de) zur entgeltfreien Ansicht und zum Download eines amtlichen Auszuges veröffentlicht.

Daneben werden die Bodenrichtwerte als kostenfreier webbasierter Darstellungsdienst WMS-BRW und als Bodenrichtwertdatei im Geobroker der LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg), insbesondere im Hinblick auf eine Einbindung und Nutzung in vielfältigen Fachanwendungen, angeboten (<https://geobroker.geobasis-bb.de>).

Informationen aus der Brandenburgischen Gutachterausschussgebührenordnung in der aktuellen Fassung erhalten Sie auf der Internetseite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (www.gutachterausschuss-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 ²
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 ²)

Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 01.01.2010 - 31.12.2020 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

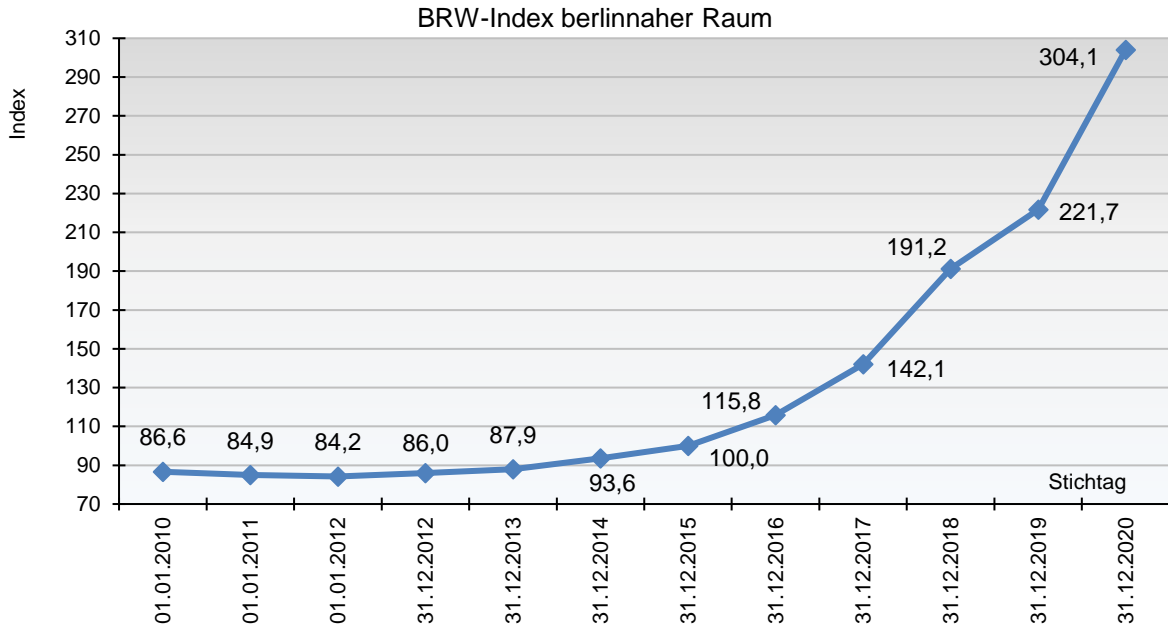
- berlinnaher Raum
- Mittelzentren
- gemischte Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²
- Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

In jeder Bodenpreiskategorie wurde der Index über Bodenrichtwerte abgeleitet. Als Basisjahr wurde das Jahr 2015 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.

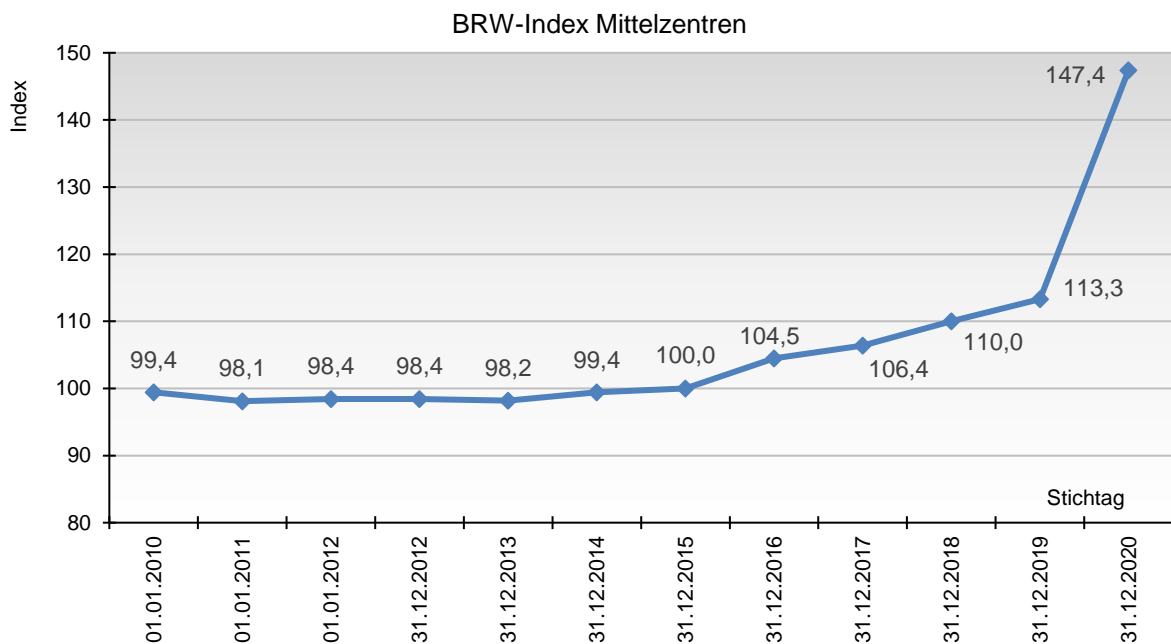
Entwicklung des berlinnahen Raumes

In diesem Bereich sind 15 Bodenrichtwertzonen aus den Orten Erkner, Gosen, Grünheide, Schöneiche, Woltersdorf und Neu Zittau zusammengefasst. Es handelt sich um gemischte Bauflächen und um Wohnbauflächen. Zum Stichtag 31.12.2020 waren in 13 Bodenrichtwertzonen Steigerungen festzustellen, wodurch der Index um 82,4 Prozentpunkte stieg.

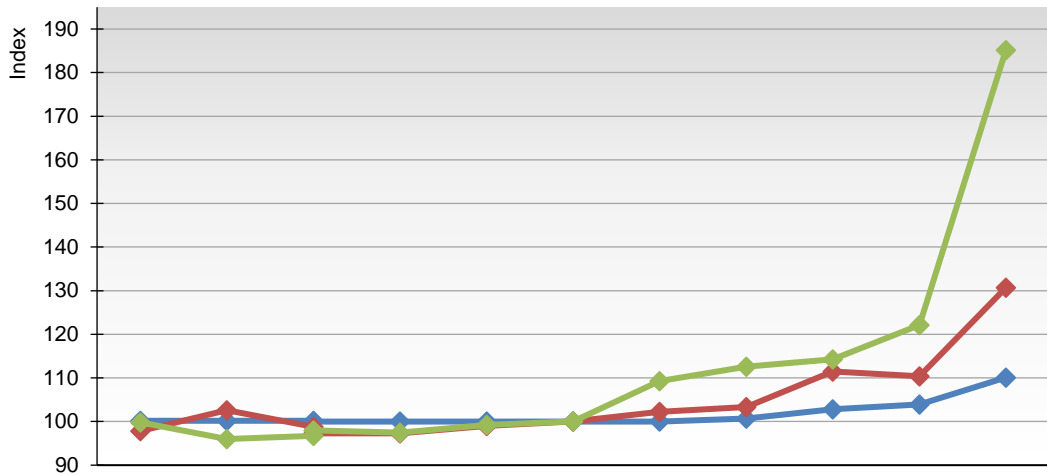


Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 27 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2020 war in 15 Bodenrichtwertzonen eine Steigerung festzustellen, in einer Zone war ein Rückgang zu vermerken, wodurch der Index um 34,1 Prozentpunkte anstieg.



BRW-Index Mittelzentren - einzeln

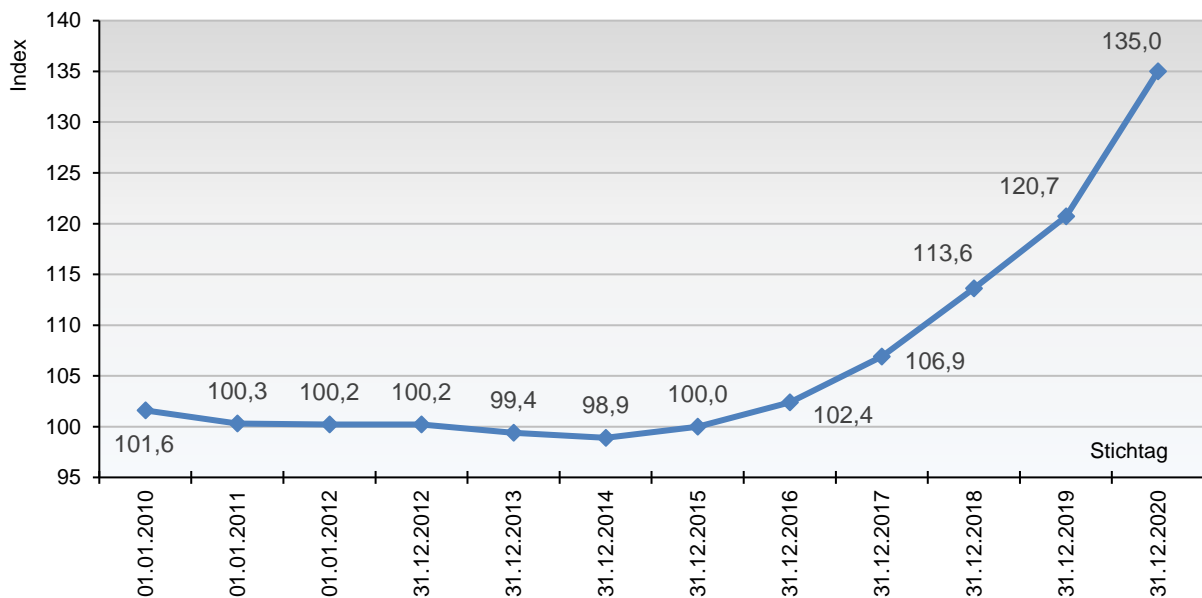


	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Beeskow	100,2	100,2	100,2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,7	102,8	103,9	110,1
Eisenhüttenstadt	97,8	102,6	98,8	97,3	97,3	99,0	100,0	102,2	103,3	111,5	110,4	130,7
Fürstenwalde	99,8	96,0	96,7	98,0	97,5	99,2	100,0	109,3	112,6	114,3	122,1	185,2

Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²

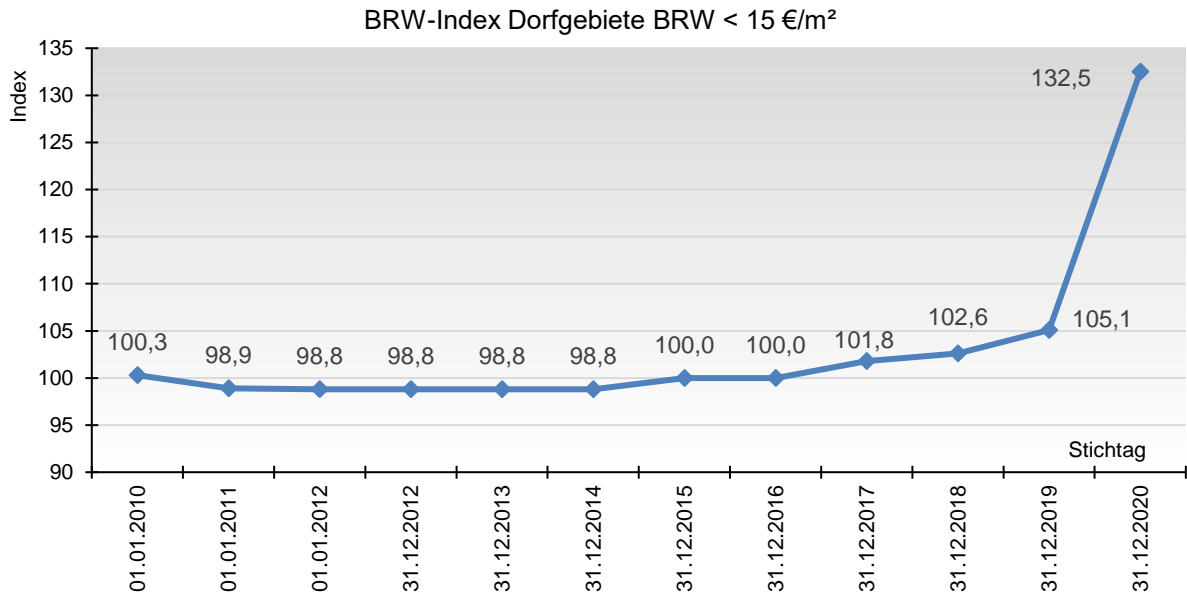
In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m² lag. Zum Stichtag 31.12.2020 war in zwei Zonen ein Rückgang festzustellen, in 59 Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index stieg um 14,3 Prozentpunkte.

BRW-Index gemischte Bauflächen (BRW 15-50 €/m²)

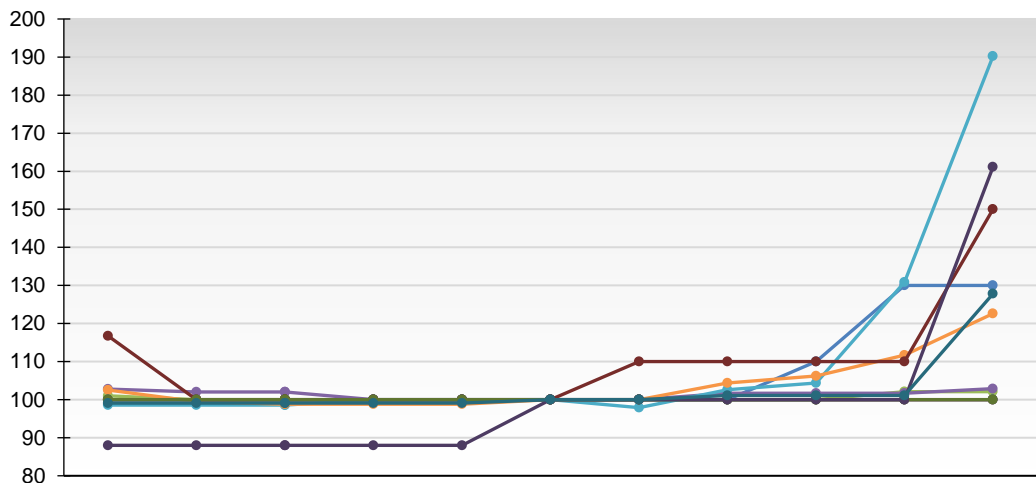


Entwicklung der Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

In diesem Bereich sind insgesamt 79 Bodenrichtwertzonen der Dorfgebiete zusammengefasst, deren Bodenrichtwerte im Jahr 2005 unter 15 €/m² lag. Es handelt sich um gemischte Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2020 stieg der Bodenrichtwert in 21 Zonen an. Der Index stieg um 27,4 Prozentpunkte.



BRW-Index Dorfgebiete BRW < 15 €/m² - einzeln







	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Beeskow	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	110,0	130,0	130,0
Br.-Finkenheerd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Friedland	101,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	102,1	102,1
Neuzelle	102,8	102,0	102,0	102,0	100,0	100,0	100,0	100,0	101,7	101,7	101,7	102,9
Odervorland	98,6	98,6	98,6	98,6	100,0	100,0	100,0	97,9	102,6	104,4	130,9	190,2
Rietz-Neuendorf	102,5	99,5	98,8	98,8	98,8	98,8	100,0	100,0	104,4	106,2	111,7	122,6
Scharmützelsee	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Schlaubetal	116,7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	110,0	110,0	110,0	110,0	150,0
Spreenhagen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Storkow	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	161,1
Tauche	99,1	99,1	99,1	99,1	99,1	99,1	100,0	100,0	101,1	101,1	101,1	127,8

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wesentlich geprägt. Im Landkreis Oder-Spree werden derzeit in fünf Gebieten förmlich festgesetzte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese städtebaulichen Maßnahmen 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 des Gutachterausschusses.

Sanierungsgebiet „Ortskern“ Woltersdorf		Wertermittlungsstichtag 29.01.2020
Beschluss:	Sanierungssatzung 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 29.01.2020
Beschluss:	Sanierungssatzung 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 „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt		Wertermittlungsstichtag 29.01.2020
Beschluss:	Sanierungssatzung 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 27.01.2021
Beschluss:	Sanierungssatzung 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	

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



11. LOS - 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.

In diesem Berichtsjahr fand keine Aktualisierung der Nutzungsentgelte statt (letzter Stichtag: 31.12.2018). Die Auswertung wurde in den Grundstücksmarktberichten 2018 und 2019 veröffentlicht. Eventuell neu eingegangene Daten für frei vereinbarte Nutzungsentgelte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

11.2 Mieten

Gewerbemieten

→ Aufgrund fehlender aktueller Daten von Gewerbemieten sei hier auf den Gewerbemietenspiegel von 2019 der IHK Ostbrandenburg verwiesen. Dieser enthält Daten für die Orte Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner und Fürstenwalde.

(<https://www.ihk-ostbrandenburg.de/zielgruppeneinstieg-gruender/wirtschaftsrecht/gewerbemietenspiegel-fuer-ostbrandenburg-1958008>)

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:

- Beeskow 2018
- Eisenhüttenstadt 2012
- Fürstenwalde 2005
- Schöneiche 2019

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes wurden im Zeitraum 2017 – 2020 den Kaufverträgen entnommen. Eine Einsicht in die einzelnen Mietverträge fand nicht statt. Alle Angaben in den Übersichten sind als Nettokaltmieten/m² Wohnfläche und Monat zu verstehen.

Wohnraummieten in Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche m ²		Miete €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Berkenbrück	1	53		6,53	
Grünheide	1	110		5,09	
Schöneiche (B)	2	120 ; 130		7,69 ; 8,75	
Woltersdorf	3	95 – 107	100	5,92 – 12,11	8,97

Wohnraummieten in Reihen- und Doppelhäuser

Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche m ²		Miete €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow-Pieskow	3	83 – 200	149	6,40 – 7,23	6,88
Demnitz	1	100		4,80	
Erkner	1	116		7,76	
Fürstenwalde/Spree	4	152 – 152	152	4,60 – 5,26	4,93
Gosen	2	100 ; 123		6,08 ; 6,60	
Mixdorf	1	135		4,89	
Müllrose	1	75		3,17	
Ranzig	2	120 ; 135		4,37 ; 4,83	
Schöneiche (B)	8	98 – 132	112	6,82 – 8,63	7,66
Storkow	1	115		5,65	
Woltersdorf	5	106 – 140	124	5,35 – 9,81	6,54

Wohnraummieten in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern

Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche m ²		Miete €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow	6	51 – 102	72	6,08 – 10,81	7,64
-Wassergrundstücke	1	57		9,30	
Beerfelde	3	75 – 88	83	4,24 – 6,00	5,19
Beeskow	154	33 – 123	60	3,62 – 6,83	5,51
Briescht	6	41 – 96	62	1,74 – 4,46	2,66
Diensdorf	1	49		7,14	
Eisenhüttenstadt	76	35 – 130	69	4,60 – 7,39	6,29
-Plattenbau	49	48 – 89	69	4,62 – 6,20	5,97
Erkner	37	39 – 100	69	4,52 – 9,11	6,86
Friedland	1	63		4,70	
Fürstenwalde	583	25 – 143	59	4,22 – 9,67	5,75
Gosen	1	57		5,26	
Grünheide	13	45 – 100	77	4,02 – 7,25	5,94
-Wassergrundstücke	2	100 ; 100		6,40 ; 7,70	
Heinersdorf					
-indirekte Wassergrundstücke	3	55 – 100	73	3,66 – 6,00	4,99
Kehrigk	1	62		4,84	
Limsdorf	3	48 – 58	51	3,71 – 3,73	3,72
Müllrose	7	43 – 111	70	5,95 – 7,18	6,81
Neuzelle	6	55 – 69	63	2,90 – 9,49	5,13
Radinkendorf Wasserlage	4	61 – 70	65	6,86 – 7,76	7,39
Rauen	1	90		7,63	
Reichenwalde	2	61 ; 73		6,16 ; 6,52	
Schöneiche	198	30 – 124	56	5,14 – 12,00	9,04
Storkow	11	35 – 81	58	4,93 – 7,41	6,08
Weichensdorf	27	49 – 142	69	3,78 – 5,00	4,35
Wendisch Rietz	12	38 – 106	61	4,85 – 7,52	6,52
Woltersdorf	34	48 – 114	72	4,48 – 9,56	6,56
Ziltendorf	4	48 – 92	70	2,93 – 3,83	3,28

Auswertezeitraum 2017 – 2020

Mieten für Garagenstellplätze und Stellplätze im Freien

Gemarkung	Stellplätze innerhalb eines Gebäudes €/Jahr			Stellplätze im Freien €/Jahr				
	Anzahl	Spanne		Mittel	Anzahl	Spanne		Mittel
Bad Saarow					1	228		
Beeskow					1	240		
Diensdorf					1	600		
Eisenhüttenstadt					12	156 – 360		238
Erkner	3	312 – 600		504	4	216 – 600		339
Fürstenwalde	21	180 – 900		385	23	180 – 160		275
Gosen					1	360		
Grünheide					6	180 – 720		400
Müllrose					1	180		
Schöneiche	13	240 – 432		341	1	360		
Weichensdorf	5	120 – 288		182				
Woltersdorf					10	168 – 360		229

Auswerteperiodenraum 2017 – 2020

Mieten gleicher Höhe und vom selben Vermieter sind pro Objekt nur einmal aufgeführt.

11.3 Pachten

→ 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

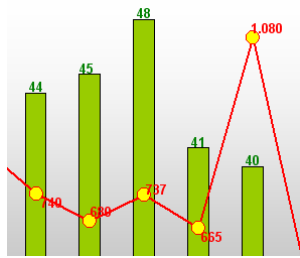
Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder)

2020

Beeskow, im Mai 2021

1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatzentwicklung (Kapitel 4)

Kaufzahl: Anstieg
 Geld: Rückgang
 Fläche: Anstieg

bebaute Grundstücke (Kapitel 8)

Anstieg der Kaufzahl bei Einfamilienhäusern

Rückgang der Kauffälle bei den Mehrfamilienhäusern



unbebaute Grundstücke (Kapitel 5)

Rückgang der Kaufzahl bei gleichbleibendem Geldumsatz



Wohn-/ Teileigentum (Kapitel 9)

Steigerung der Kaufzahl um 50% mit Steigerung des Geldumsatzes um 90%



Aussagen im Grundstücksmarktbericht

Gewerbeflächen (Kapitel 5.4)

Steigerung des Geldumsatzes bei geringerer Kaufzahl



Zwangsversteigerungen (Kapitel 4.4)

nur ein Verfahren im Berichtszeitraum

Stadtumbau (Kapitel 3)

Rückbau von insgesamt 10.966 Wohneinheiten seit dem Jahr 2002



2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

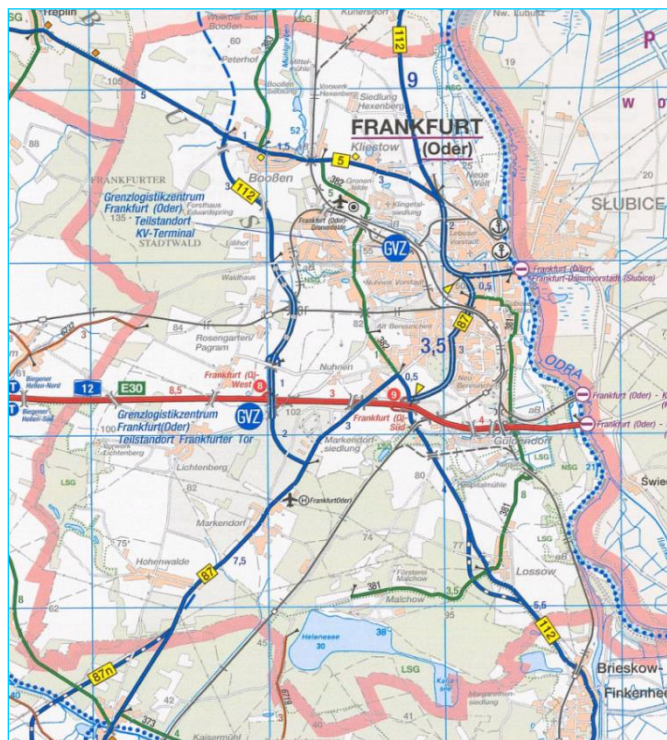
→ Es wird auf das Kapitel 2 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

3. FF - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

Verkehrsverbindungen

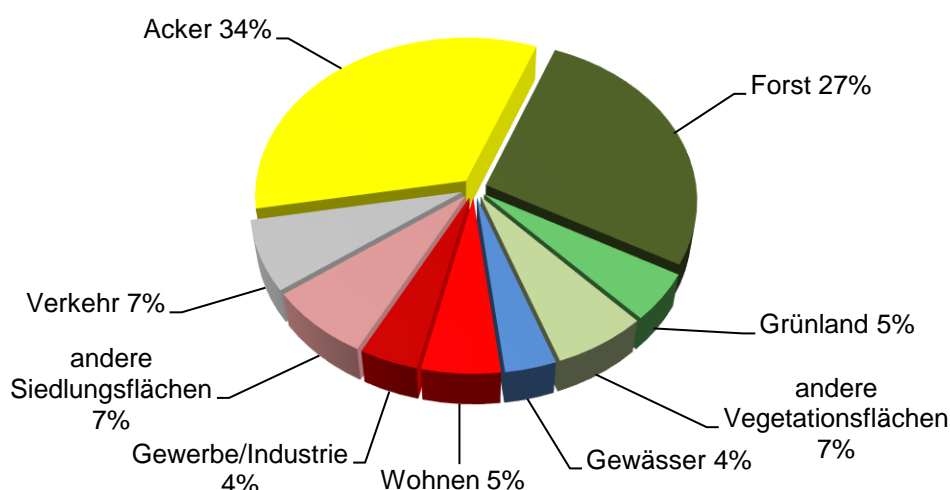
Straßenanschluss:	Autobahn	A 12 Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau
	Bundesstraßen	B 5 Richtung Müncheberg, Berlin
		B 87 Richtung Beeskow, Leipzig
		B 112 Richtung Küstriner Vorland, Forst (Lausitz)
Bahnanschluss:	Hauptrichtungen	westlich nach Berlin
		östlich nach Warschau
		nördlich nach Eberswalde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



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

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.

Flächenbilanz Frankfurt (Oder)



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2020

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.

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.

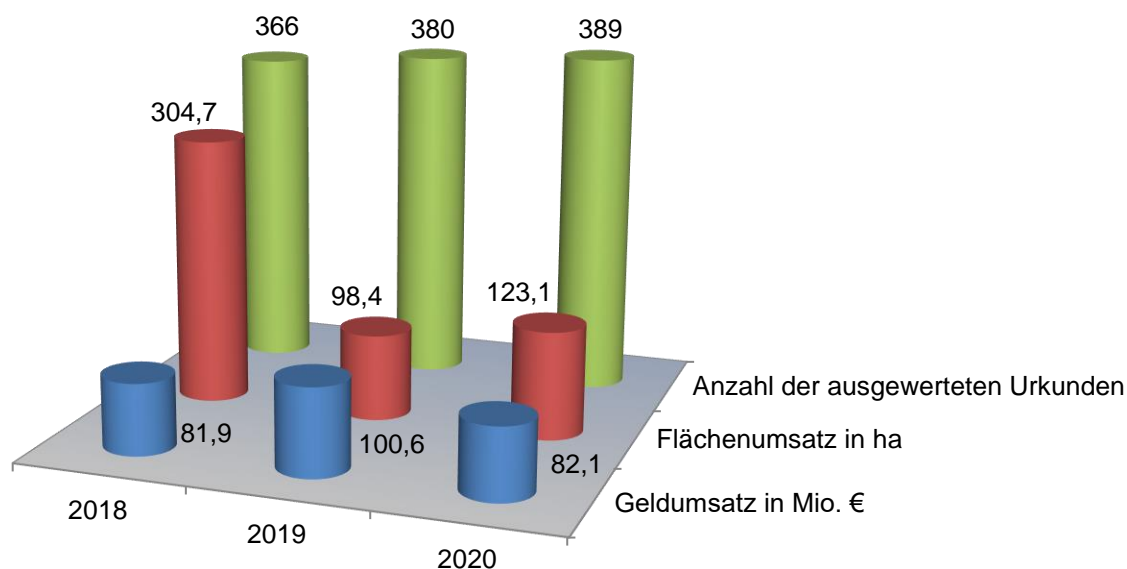
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) www.frankfurt-oder.de

Am 11.02.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Fortschreibung INSEK 2020-2030. Eine finale Fassung steht noch aus.

4. FF - 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 ausgewerteten Urkunden	Flächenumsatz	Geldumsatz
2018	366	304,7 ha	81,9 Mio. €
2019	380	98,4 ha	100,6 Mio. €
2020	389	123,1 ha	82,1 Mio. €



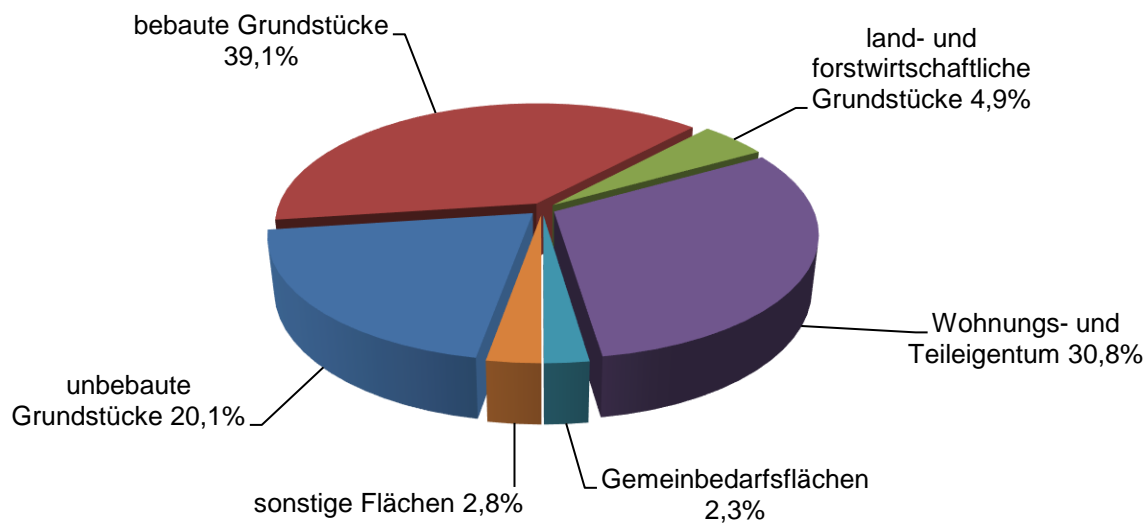
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 415 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 26 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 389 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:



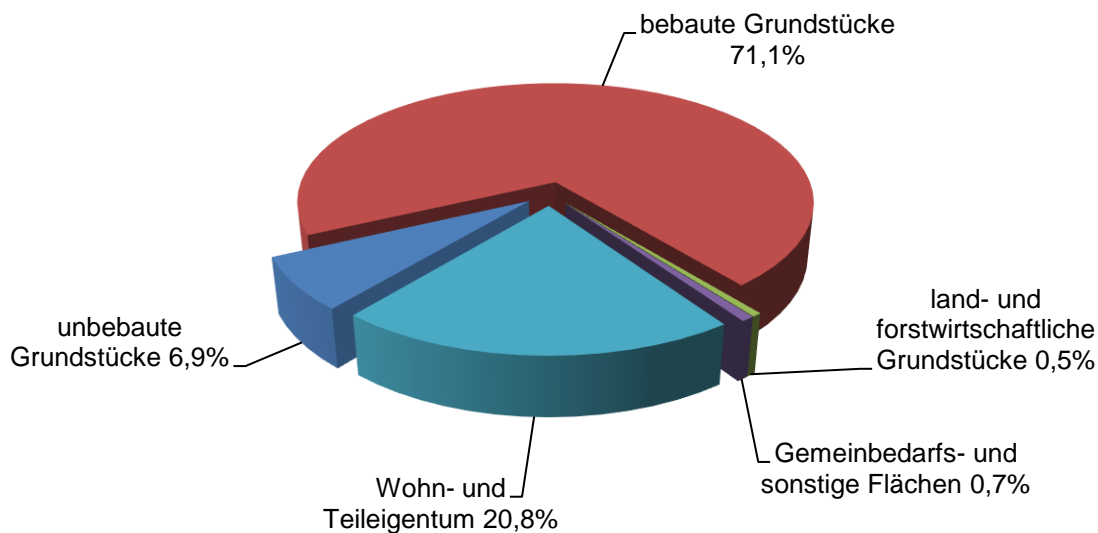
Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2010 – 2020. Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf / sonstige Flächen
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
2018	366	77	149	77	33	30
2019	380	97	147	80	13	43
2020	389	78	152	120	19	20

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 82,1 Millionen Euro umgesetzt.
Im Jahr 2019 waren es 100,6 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2017 – 2020 zeigt die Entwicklung bei den einzelnen Grundstücksarten.

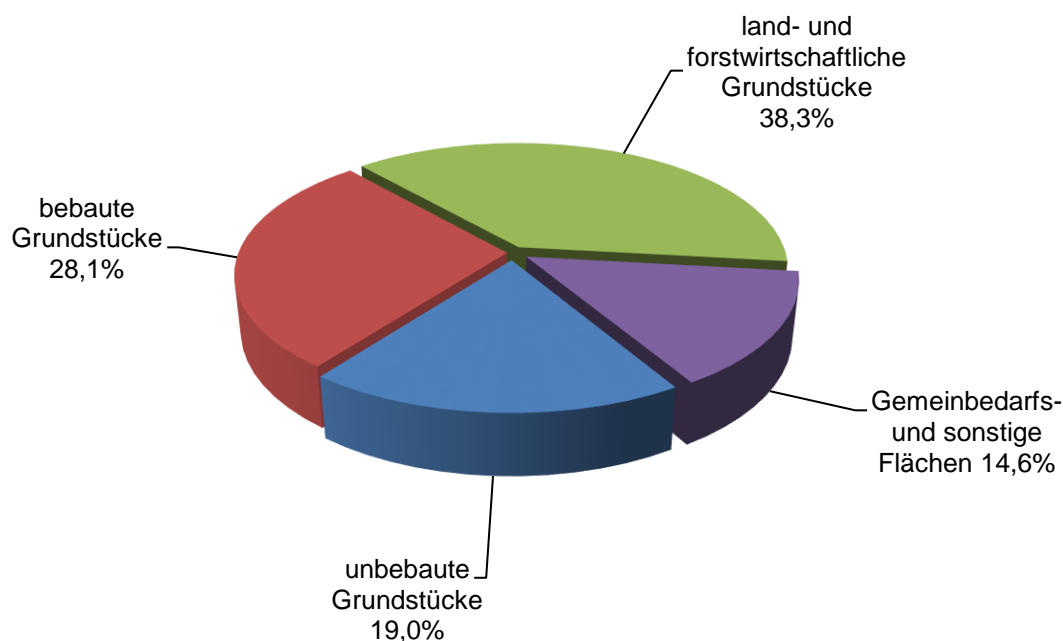
Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €			
	2017	2018	2019	2020
bebaute Grundstücke	68,1	61,8	85,3	58,4
unbebaute Grundstücke	2,5	8,7	5,7	5,6
Wohnungs- und Teileigentum	4,7	8,3	8,8	17,1
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	0,3	2,7	0,5	0,4
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	1,4	0,4	0,3	0,6
gesamt	77,0	81,9	100,6	82,1

4.3 Flächenumsatz

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

Im Berichtszeitraum wurden in Frankfurt (Oder) rd. 123 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:

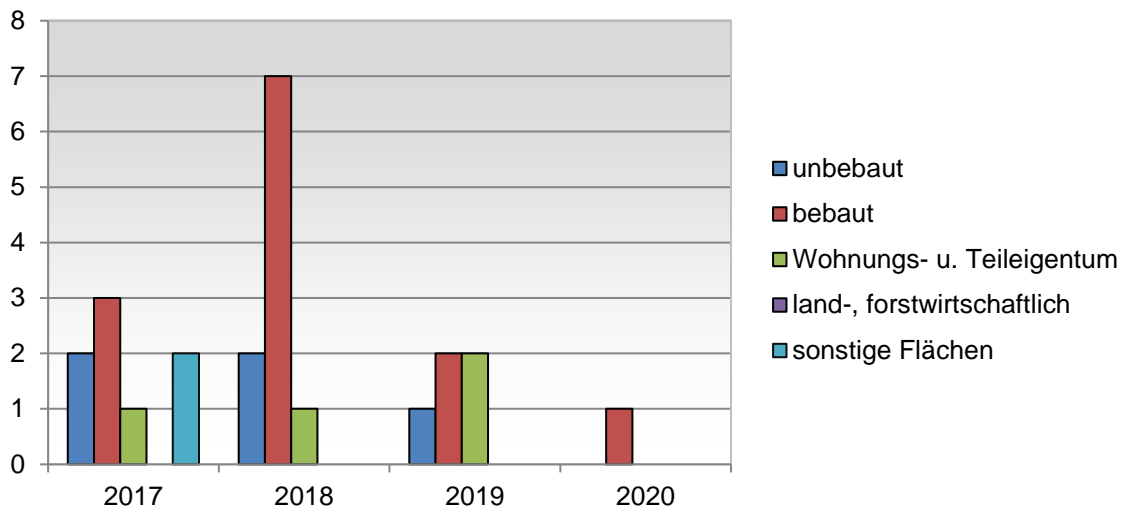


Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2017 – 2020 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2017	2018	2019	2020
bebaute Grundstücke	24,6	37,3	34,5	34,5
unbebaute Grundstücke	15,4	56,3	16,1	23,3
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	66,2	202,3	44,3	47,2
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	4,6	8,8	3,5	18,1
gesamt	110,8	304,7	98,4	123,1

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurde durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum der Beschluss über ein abgeschlossenes Verfahren zugesandt. In den Jahren 2017 bis 2020 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 den Kauffall des Jahres 2020 dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke			
gewerbliche Bauflächen	0		
bebaute Grundstücke	1		
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	1	95 %	
Mehrfamilienhäuser	0		
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser	0		
Wohnungs- und Teileigentum	0		
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	0		
sonstige Flächen	0		

5. FF - Bauland

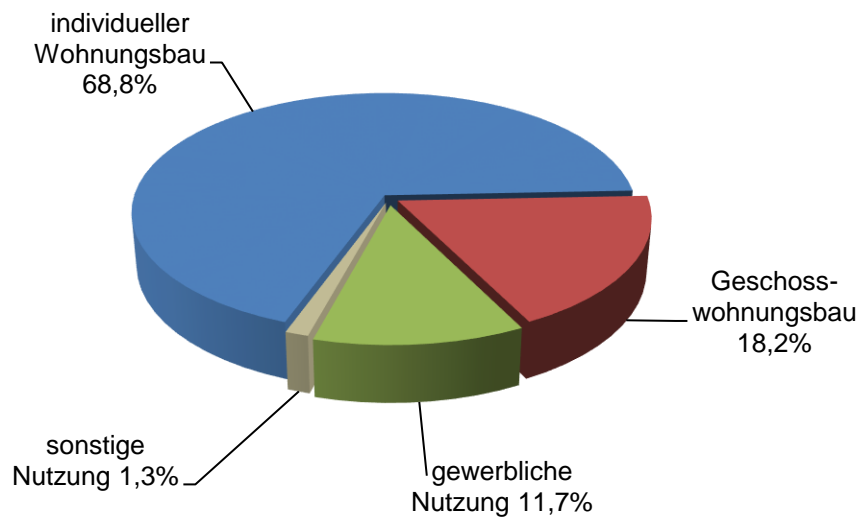
5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	77	56,3 ha	8,7 Mio. € *
2019	97	16,1 ha	5,7 Mio. €
2020	77	23,3 ha	5,6 Mio. €

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

Selbstständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart	Erwerbsvorgänge			
	2017	2018	2019	2020
Individueller Wohnungsbau	35	50	67	53
Mehrfamilienhäuser	11	10	16	14
geschäftliche Nutzung	1	0	2	0
gewerbliche Nutzung	5	15	10	9
sonstige Nutzung	3	2	2	1
gesamt	55	77	97	77

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Hierbei handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie und baureife Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	50	11,9 ha	2,3 Mio. €
2019	67	5,6 ha	3,5 Mio. €
2020	53	9,1 ha	4,0 Mio. €

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

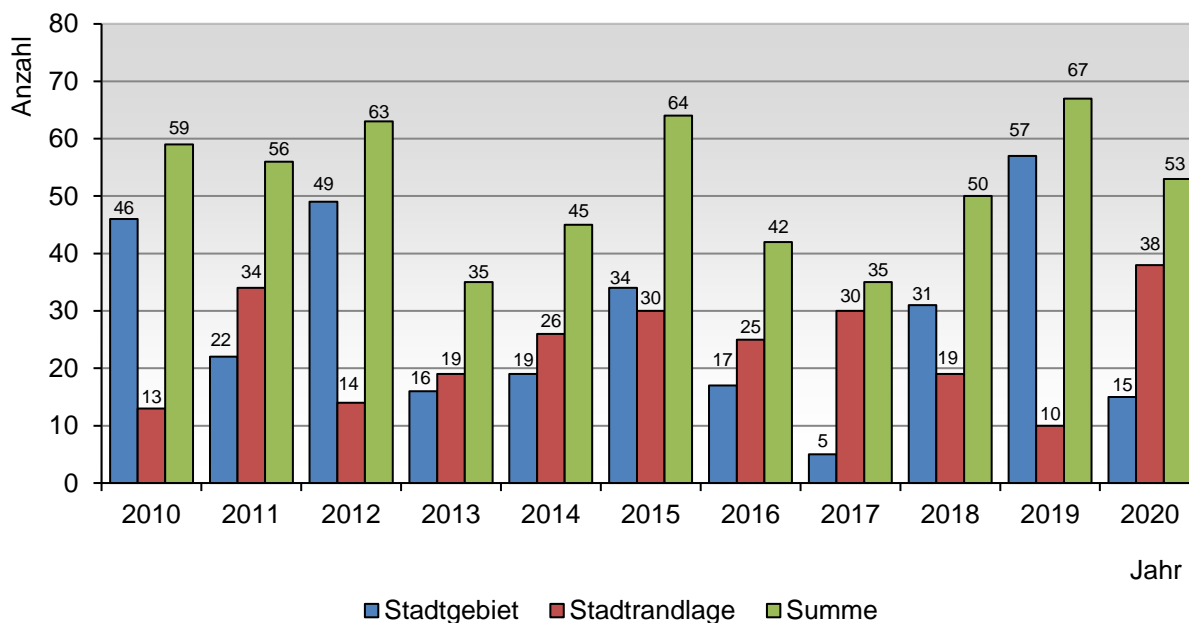
Zone I	Stadtgebiet	
Zone II	Stadttrandlagen	Booßen, Kliestow, Rosengarten, Pagram, Lichtenberg, Hohenwalde, Markendorf-Siedlung, Markendorf, Guldendorf, Heleneesee, Lossow



Der betrachtete Zeitraum ist von 2010 – 2020 tabellarisch dargestellt:

Jahr	Anzahl der Verkäufe individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2018	31	19	50
2019	57	10	67
2020	15	38	53

**Anzahl der Verkäufe
individueller Wohnungsbau**



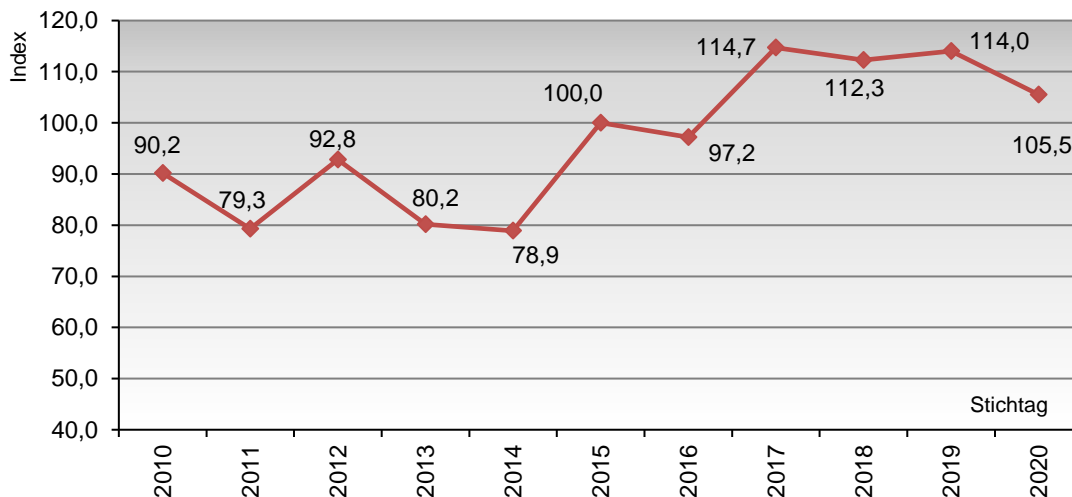
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die vorliegende Indexreihe stellt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt „baureifes Land“ dar. Jedoch bildet die Indexreihe nicht die Entwicklungen einzelner Bodenrichtwertzonen ab, die, je nach Lage und Nachfragesituation, auch andere Verläufe aufzeigen können.

Die Indexreihe bezieht sich auf selbständig nutzbare Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus, die im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder in B-Plangebieten liegen. Grundstücke in Verfahrensgebieten (u.a. Sanierungsgebiete), Verträge mit Erbbaurecht oder eine künftige Nutzung als Gemeinbedarf wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen.

Basisjahr:	2015 = 100
Untersuchungszeitraum:	2010 bis 2020
Anzahl der Kauffälle:	262
Kaufpreisniveau:	10 – 88 €/m ²
Grundstücksgröße:	200 – 1.200 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Bodenpreisindexreihe für unbebaute Flächen



Jahr	Index 2015	Anzahl Kaufverträge
2010	90,2	35
2011	79,3	23
2012	92,8	37
2013	80,2	15
2014	78,9	15
2015	100,0	10
2016	97,2	14
2017	114,7	8
2018	112,3	17
2019	114,0	17
2020	105,5	32

→ 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 im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	10	0,7 ha	4,0 Mio. € *
2019	16	5,6 ha	1,1 Mio. €
2020	14	4,7 ha	0,9 Mio. €

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

2020 wurden 14 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Sechs Kauffälle sind für die Auswertung nicht geeignet. Die Preise der acht restlichen Kauffälle liegen zwischen 25 €/m² und 112 €/m² mit Flächen von 154 m² bis 4.200 m².

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	15	42,6 ha	6,0 Mio. € *
2019	12	4,8 ha	1,0 Mio. €
2020	9	9,4 ha	7,0 Mio. €

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

2020 wurden neun Kauffälle für gewerbliche Bauflächen registriert. Davon konnten acht Kauffälle ausgewertet werden (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse, Rohbauland und Bauerwartungsland). Das Preisniveau liegt bei 2,10 – 20,00 €/m² mit Flächen zwischen 1.100 m² und 24.400 m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2020 wurden zehn Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 10,4 ha und der Geldumsatz rd. 2,06 Mio € betrug.

Nach Auswertung von 10 Kauffällen des Zeitraumes 2016 – 2020 im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Bodenrichtwert wie folgt ermittelt:

Entwicklungszustand	Kauffälle	Spanne %	Mittelwert %
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	3	5 – 26	16
2 = qualifizierte Bauerwartung	1	29	
3 = Rohbauland	6	17 – 63	38

- 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.

Kauffälle aus Bodenrichtwertzonen mit dem Entwicklungszustand Rohbauland wurden in dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

5.6 Sonstiges Bauland

Hier werden z. B. Flächen für Erholungsgrundstücke, Garagengrundstücke oder Grundstücke für soziale Einrichtungen erfasst.

Im Jahr 2020 wurde ein Kauffall registriert.

5.7 Erbbaurechte

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

Im Jahr 2020 wurde kein Kaufvertrag, der ein Erbbaurecht beinhaltet, abgeschlossen.

Verkauf des Erbbaurechtes

(Auswertezeitraum 2018 – 2019):

Wohnen

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz	
			Spanne	Mittel
bebaut (4)	299 m ² – 1.860 m ²	99 Jahre	3,15 % – 6,3 %	4,6 %

gewerbliche Zwecke

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz	
			Spanne	Mittel
bebaut (1)	2.716 m ²	50 Jahre	1,84 %	

5.8 Sonderauswertungen

Arrondierungsflächen

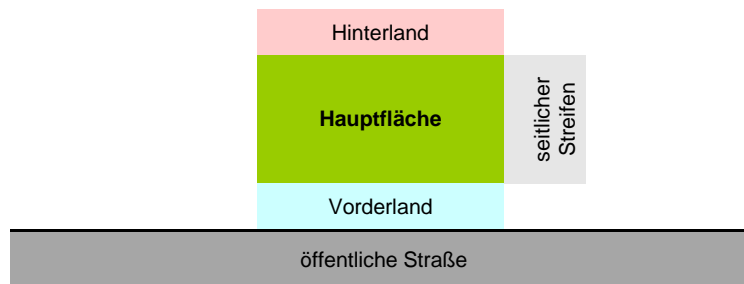
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2015 – 2020 mit Flächengrößen von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbständig bebaubar. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
32	53	378	20	140	14	133	63

Die Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden auf ihre baurechtliche Notwendigkeit und 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 ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
6	79	255	30	90	23	47	37

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
5	120	378	30	65	33	133	93

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

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
21	53	337	20	140	14	133	63

KP=Kaufpreis pro m²
 BRW=Bodenrichtwert pro m²

6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Fläche.	Geldumsatz
2018	33	202,3 ha	2,6 Mio. €
2019	13	44,3 ha	0,5 Mio. €
2020	19	47,2 ha	0,4 Mio. €

Die 19 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 9 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzung
- 4 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 6 Kauffälle für sonstige Nutzungen

6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden acht Kauffälle für landwirtschaftliche Grundstücke und vier Kauffälle für sonstige Nutzungen registriert. Die 12 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Kaufpreisspannen 2020

Flächen der Landwirtschaft	Anzahl	Preisniveau €/m ² Spanne	Acker- / Grünlandzahl
Ackerland	7	0,67 – 1,81	17 – 38
Grünland	1	0,24	25
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege			
Ackerland	0		
Grünland	0		
Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst (begünstigtes Agrarland)			
	4	0,50 – 1,00	
Sonstiges			
Unland/Geringstland	0		
Obstplantage	0		

Seit 2018 wurden durch den Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte beschlossen:

Stichtag	Bodenrichtwert	
	Acker	Grünland
31.12.2018	1,00 €/m ²	0,35 €/m ²
31.12.2019	1,20 €/m ² *	0,31 €/m ² *
31.12.2020	1,20 €/m ² *	0,31 €/m ² **

* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf seinen Sitzungen am 29.01.2020 und am 27.01.2021 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

** Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf der Sitzung am 27.01.2021 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 drei Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert. Sie fließen in die Auswertung ein. Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreisspannen 2020

Flächen der Forstwirtschaft	Anzahl	Preisniveau €/m ² Spanne
	3	0,38 – 0,80
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
	0	
Ortsnahe Forstflächen		
	0	

Seit 2018 wurden folgende Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss beschlossen:

Stichtag	Bodenrichtwert
	Forstflächen
31.12.2018	0,41 €/m ² *
31.12.2019	0,55 €/m ² *
31.12.2020	0,60 €/m ² *

* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf seinen Sitzungen am 23.01.2019, am 29.01.2020 und am 27.01.2021 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

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. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2020 wurden 11 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.

Es flossen neun auswertbare Kauffälle aus 2020 in die folgenden Übersichten ein.

Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2018 – 2020:

Hausnahes Gartenland						
Anzahl	Fläche m ²	Preisniveau in €/m ²		% vom BRW für Bauland		
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	
im Stadtgebiet						
11	65 – 754	3,75 – 20,00	11,02	5 – 31	19	
Ortsteile						
8	160 – 2.279	2,50 – 10,00	6,58	8 – 20	15	
neue Wohnanlagen						
2	1.165 ; 2.450	4,90 ; 6,87		10 ; 14		
Private Wegeflächen		Anzahl	Fläche in m ²		Preisniveau in €/m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
im Stadtgebiet		2	270 ; 358		1,96 ; 14,81	
neue Wohnanlagen		1	93		107,53	
im Sanierungsgebiet		0				
im Außenbereich		0				
im Erholungsgebiet		4	371 – 1.246	954	1,46 ; 1,46	1,46
Private Grünflächen						
Private Grünflächen		5	186 – 3.775	1.700	4,17 – 9,00	5,99
Ausgleichsflächen im BP ausgewiesen und unmittelbar am Baugrundstück		22	45 – 1.141	548	5,00 – 20,00	17,05
Ausgleichsflächen ohne Anschluss an ein Baugrundstück		4	187 – 7.428	4.610	0,13 – 1,20	0,71
Garten (Eigentumsgarten)						
ohne Bebauung		0				
					Gesamtkaufpreis €	Mittel €
inklusive Bebauung		2	237 ; 799		50 ; 7.000	

BP=Bebauungsplan, BRW=Bodenrichtwert

Es wurden im Jahr 2020 neun Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert.

Vier Kauffälle konnten für die Auswertung genutzt werden.

Auswertzeitraum der Übersicht 2018 – 2020

Gemeinbedarfsflächen	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	
		Spanne	Mittel
Straßen/ Rad- u. Gehwege, Straßenbegleitfläche	5	0,50 – 1,50	0,84
Bahntrasse und Bahnnebenflächen	2	2,47 ; 2,50	
öffentliche Grünflächen	0		
Graben	0		
Ver- / Entsorgung	1	3,00	
Baugrundstück Gemeinbedarf	1	4,50	

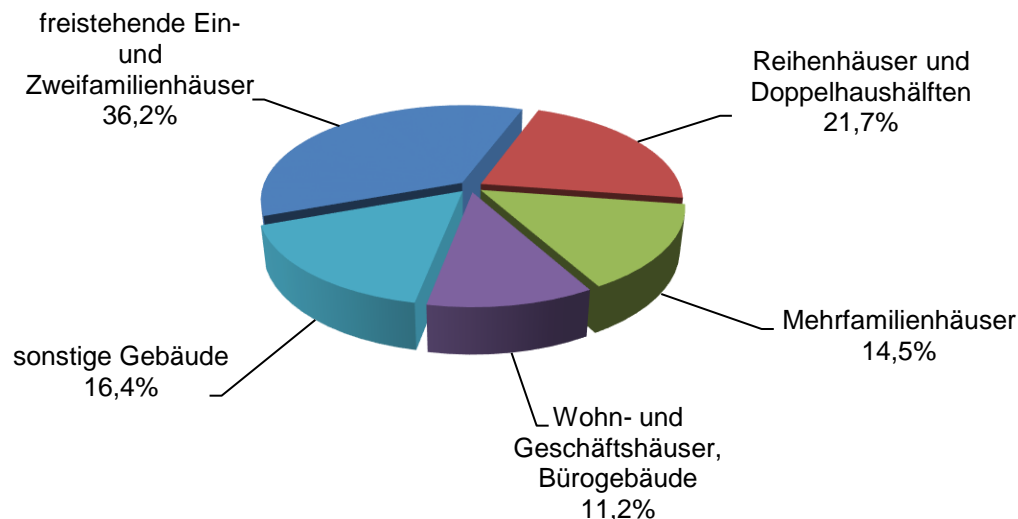
8. FF – Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	149	37,3 ha	61,8 Mio. €
2019	147	34,5 ha	85,3 Mio. € *
2020	152	34,5 ha	58,4 Mio. €

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



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten

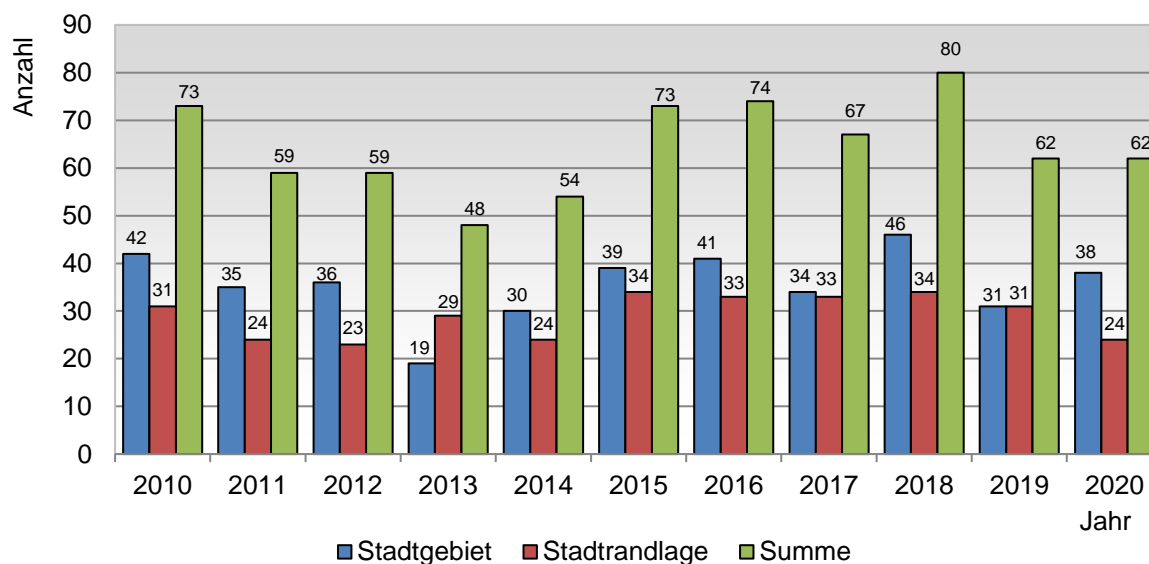
Gebäudeart	Erwerbsvorgänge			
	2017	2018	2019	2020
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40	46	39	55
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	27	34	23	33
Mehrfamilienhäuser	22	26	41	22
Geschäftshäuser und Bürogebäude	14	21	22	17
sonstige Gebäude	21	22	22	25
gesamt	124	149	147	152

Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser) lagemäßig nach den zwei Gebietstypen ausgewertet.

→ Übersicht siehe Kapitel 5

Jahr	Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadtrandlagen	Summe
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
2018	46	34	80
2019	31	31	62
2020	38	24	62

Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus



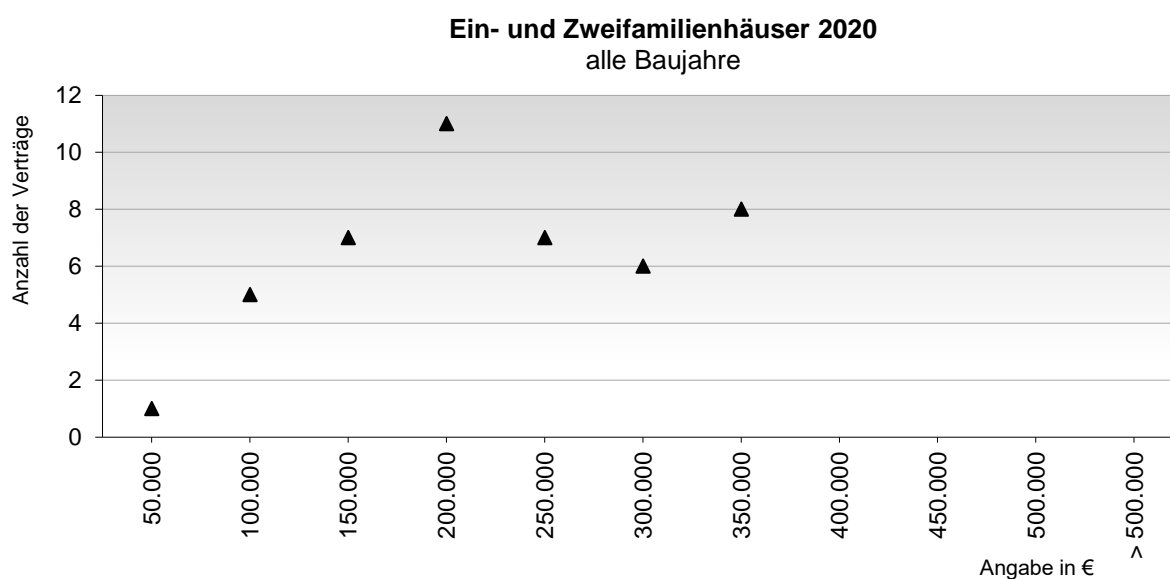
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	46	9,3 ha	7,3 Mio. €
2019	39	7,1 ha	8,6 Mio. €
2020	55	9,2 ha	11,6 Mio. €

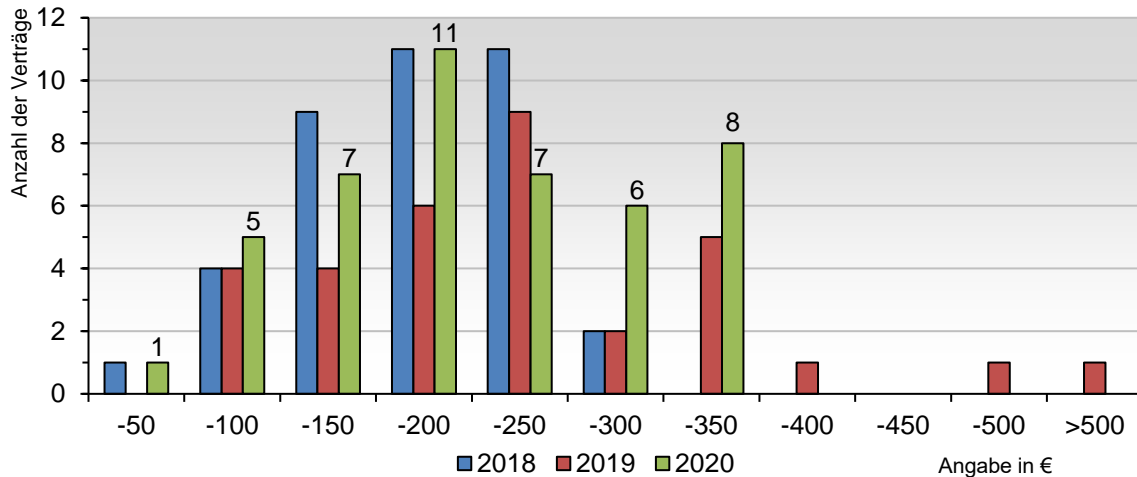
Die Verteilung der 45 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. Zehn Käufälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (45)	42.000 – 350.000	206.830



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Die 38 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2019 – 2020 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	36	65	183
Zweifamilienhäuser	2	135	216

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ² (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
<= 1948	10	1.179	90	609 – 2.542	1.254
1949 – 1990	7	726	116	1.285 – 2.136	1.716
1991 – 2017	21	779	127	1.467 – 2.477	1.962
2019 – 2020	0				

Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

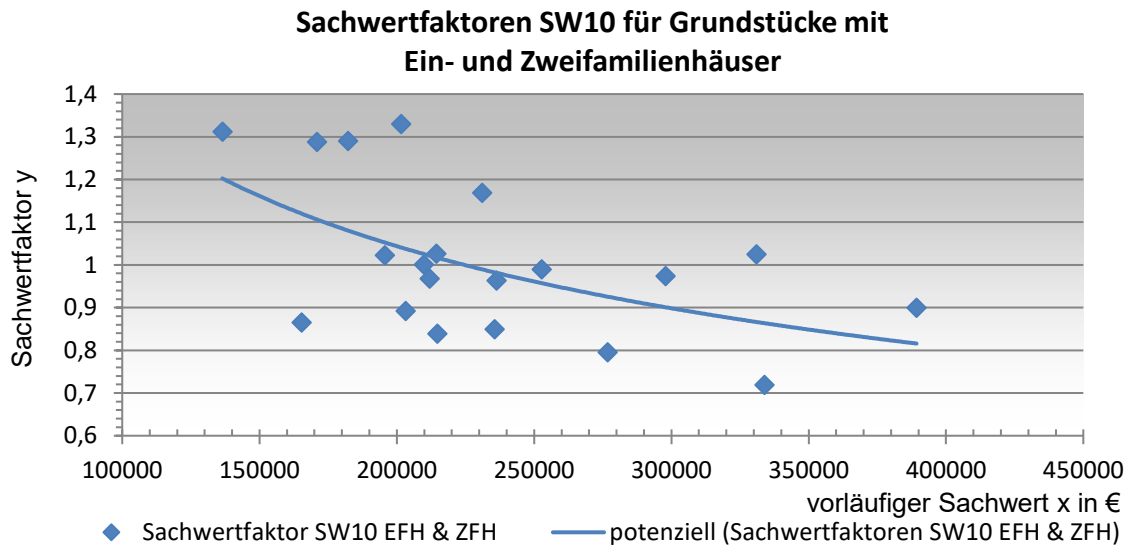
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ² (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
<= 1948	2	88	261 ; 1.122	
1949 – 1990	1	123	1.073	
1991 – 2017	13	132	1.339 – 1.974	1.711
2019 – 2020	0			

WE = Wohneinheit

8.2.2 Sachwertfaktoren

- Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.
- Die Modellansätze und -parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren befinden sich im Anhang.

Beschreibung der Stichprobe	
	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Anzahl der Kauffälle:	20
Zeitraum der Stichprobe:	2018 – 2020
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	35 – 65 €/m ²
Grundstücksgröße:	410 – 1424 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y = 95,567x^{-0,37}$



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH
125.000	1,24
150.000	1,16
175.000	1,10
200.000	1,04
225.000	1,00
250.000	0,96
275.000	0,93
300.000	0,90
325.000	0,87
350.000	0,85
375.000	0,83
400.000	0,81

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

→ Überregional ermittelte Gebädefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg zur Verwendung im Vergleichswertverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) finden Sie als PDF-Datei unter: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/weiteres.htm>.

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

→ Die landeseinheitliche Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.

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.

27 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	30 - 65	51	2,9 (1,2 - 4,6)
Wohnfläche (pro WE) [m ²]	85 - 187	124	
Restnutzungsdauer [Jahre]	23 - 73	51	
Rohetragsfaktor	14,6 - 31,0	21,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,60 - 7,40	6,70	

WE=Wohneinheit

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

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

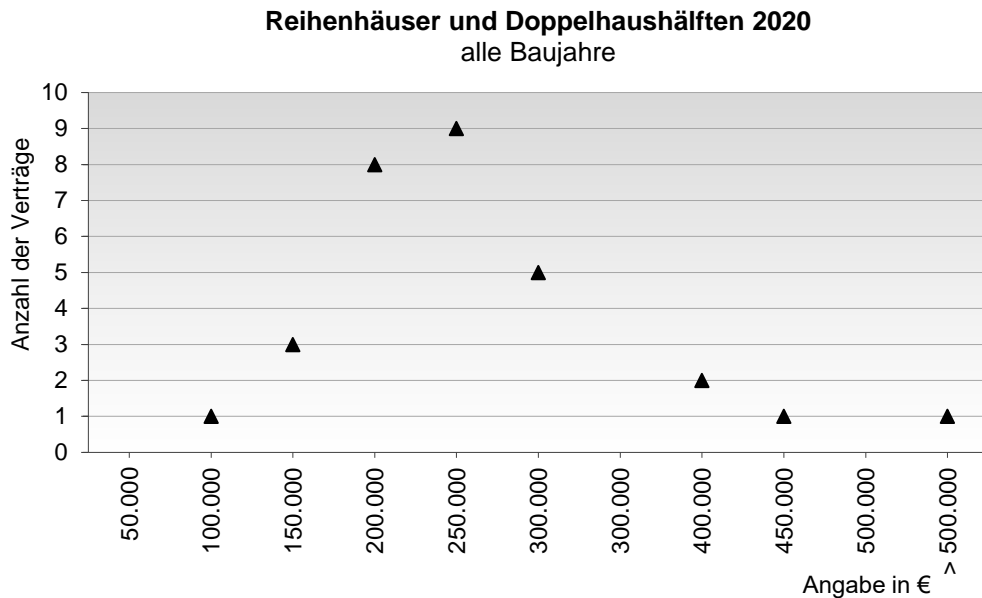
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

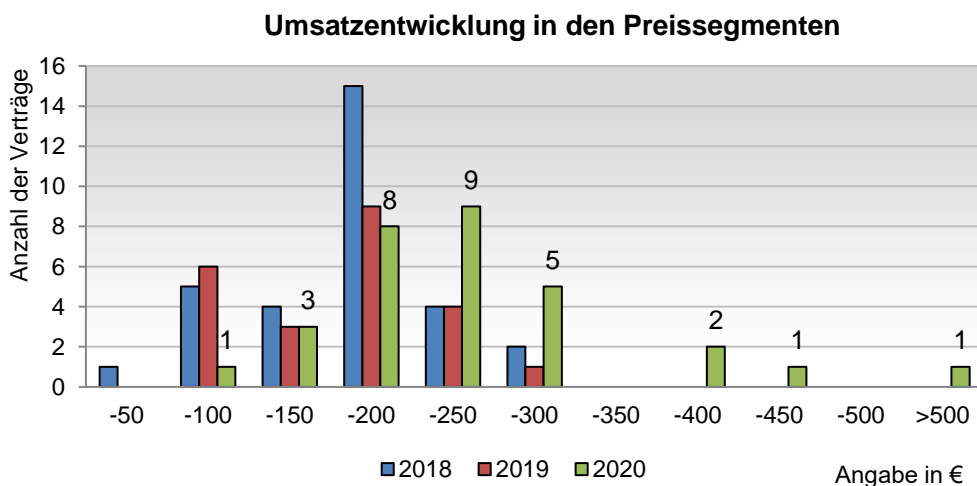
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	34	2,5 ha	5,2 Mio. €
2019	23	1,4 ha	3,8 Mio. €
2020	33	2,4 ha	7,2 Mio. €

Die Verteilung der 30 Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (30)	82.900 – 672.150	234.702



Es liegt ein Verkauf von Neubauten der letzten drei Jahre vor.



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in Frankfurt (Oder)

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Die 28 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2019 – 2020 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw.mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche gesamt in m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	14	80	241
Doppelhaushälften	14	83	135

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²		Mittelwert
				Spanne		
<= 1948	11	496	112	976 – 2.112		1.486
1949 – 1990	4	564	112	1.630 – 1.867		1.758
1991 – 2017	13	314	111	1.183 – 2.621		1.849
2018 – 2020	0					

Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

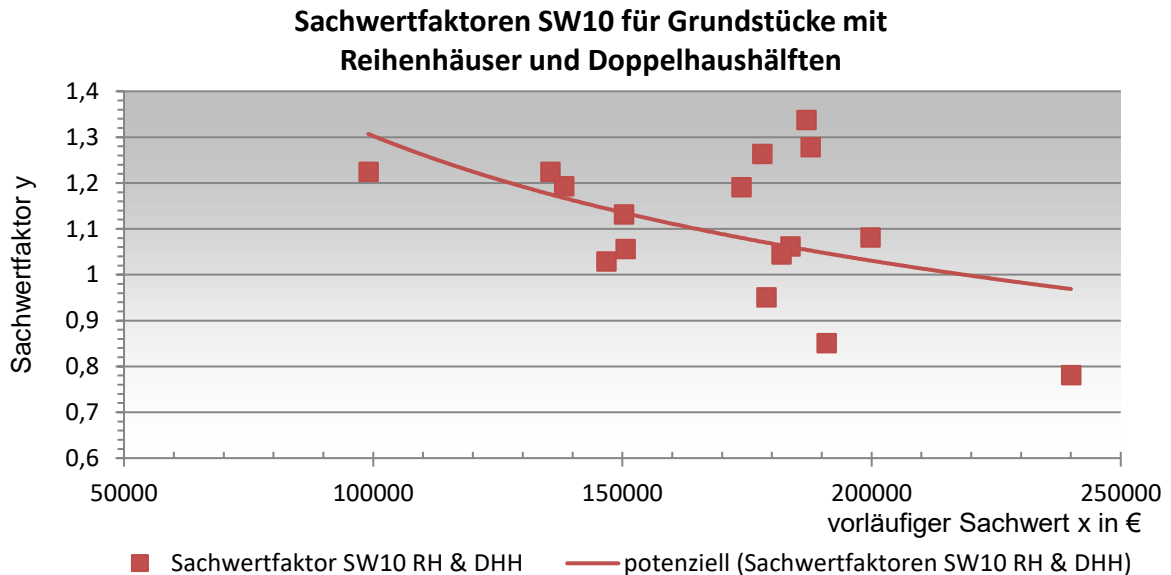
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		Mittelwert
			Spanne		
<= 1948	5	129	782 – 1.313		1.002
1949 – 1990	0				
1991 – 2017	8	116	1.075 – 2.007		1.511
2018 – 2020	0				

WE = Wohneinheit

8.3.2 Sachwertfaktoren

- Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.
- Die Modellansätze und -parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren befinden sich im Anhang.

Beschreibung der Stichprobe	
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Anzahl der Kauffälle:	16
Zeitraum der Stichprobe:	2018 – 2020
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	35 – 80 €/m ²
Grundstücksgröße:	229 – 1207 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y = 63,977x^{-0,338}$



vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor RH & DHH
100.000	1,31
125.000	1,21
150.000	1,14
175.000	1,08
200.000	1,03
225.000	0,99
250.000	0,96

- Die Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.2.

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

→ *Überregional ermittelte Gebädefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) finden Sie als PDF-Datei unter: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/weiteres.htm>.*

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

→ *Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.*

→ *Die landeseinheitliche Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.*

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.

22 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	∅ Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	35 - 80	60	3,1 (1,3 - 4,1)
Wohnfläche (pro WE) [m ²]	85 - 170	122	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 - 55	43	
Rohertragsfaktor	13,6 - 27,2	19,4	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,00 - 7,40	6,60	

WE=Wohneinheit

→ *Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).*

→ *Die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.4.*

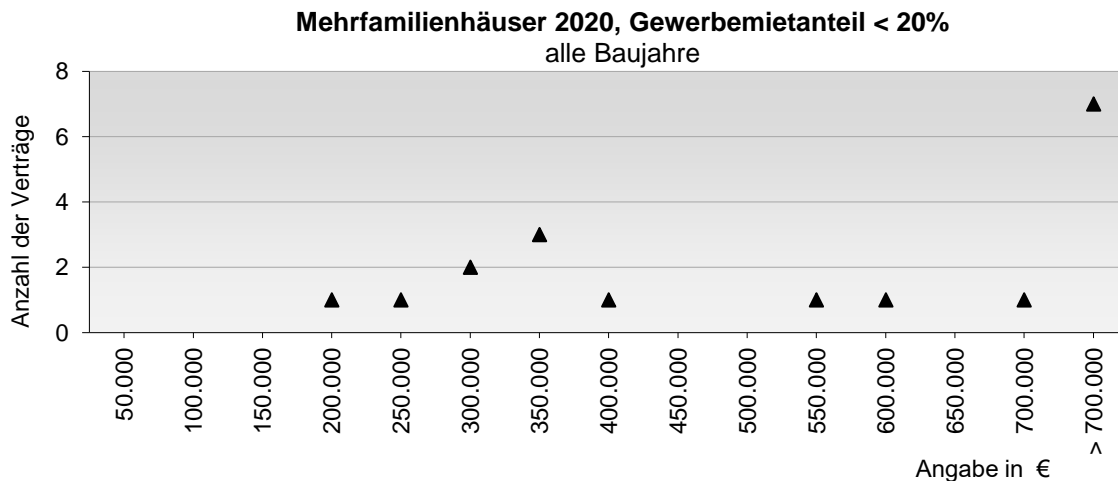
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	26	8,8 ha	27,4 Mio. €
2019	41	8,5 ha	33,2 Mio. €
2020	22	3,4 ha	16,9 Mio. €

Die Verteilung der 18 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Vier Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (18)	181.000 – 4.550.000	928.194



Es liegt ein Verkauf eines Neubaus der letzten drei Jahre vor.

Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Mehrfamilienhäuser (< 20 % Gewerbemietanteil)

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Auswertzeitraum 2019 – 2020

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- Größe in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
<= 1948	26	1.513	837	463 – 1.800	963
1949 – 1990	5	1.900	732	543 – 1.224	765
1991 – 2017	3	3.582	2.921	1.128 – 1.348	1.267
2018 – 2020	1	1.477	492	1.931	

Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser, ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
<= 1948	15	973	504 – 1.255	854
1949 – 1990	5	732	464 – 1.081	614
1991 – 2017	2	2.366	1.248 ; 1.279	
2018 – 2020	1	492	1.781	

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

→ Die landeseinheitliche Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.

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

18 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	30 - 80	59	3,5 (0,8 - 5,4)
Wohnfläche [m ²]	150 - 3.976	776	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 - 58	38	
Rohertagsfaktor	12,4 - 18,7	15,1	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	3,70 - 7,30	5,30	

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2017 – 2020 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	18	12,4	18,7	15,1

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

	Variationsbereich		Mittelwert
	Min	Max	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis [%]	1,9	28,8	11,8
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche [€/m ²]	579	1.348	927

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

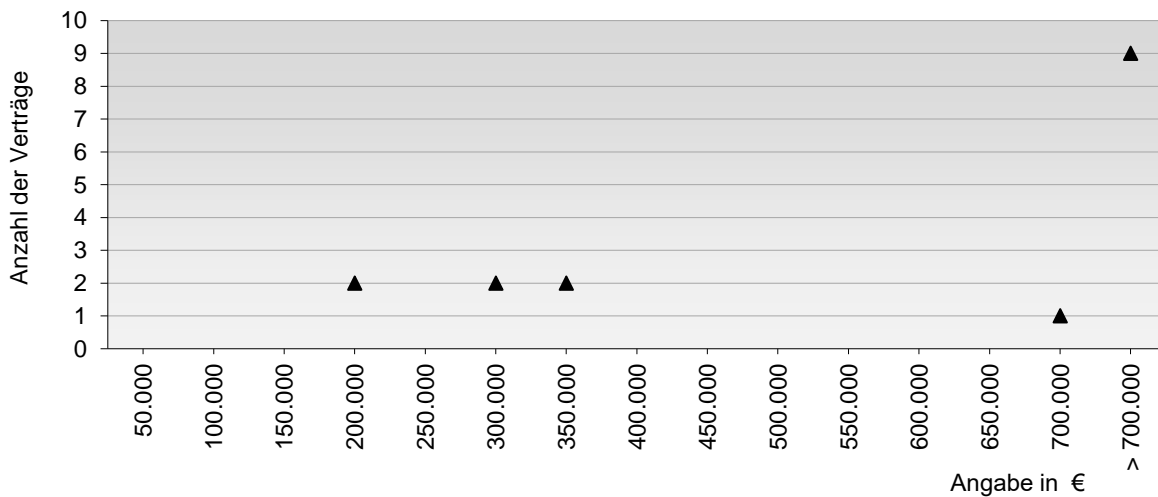
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	21	11,4 ha	18,6 Mio. €
2019	22	7,5 ha	35,5 Mio. €
2020	17	4,6 ha	13,6 Mio. €

Die Verteilung der 16 Veräußerungen von Grundstücken mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall konnte aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (16)	155.000 – 2.249.407	825.400

Büro-, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser 2020
alle Baujahre



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Nach Auswertung von 20 Kauffällen des Zeitraumes 2019 – 2020 ergeben sich folgende **Nutz- und Wohnflächenpreise für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser:**

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ²	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	2	1.448	665	335 ; 865	
1949 – 1990	7	2.944	1.140	217 – 1.100	486
1991 – 2017	4	4.521	1.087	243 – 3.445	1.151
2018 – 2020	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ²	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	1	641	248	
1949 – 1990	2	830	328 ; 897	
1991 – 2017	1	800	286	
2018 – 2020	0			

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ²	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	6	903	956	719 – 1.399	991
1949 – 1990	0				
1991 – 2017	1	2.656	7.367	924	
2018 – 2020	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ²	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	4	1.135	658 – 1.314	996
1949 – 1990	0			
1991 – 2017	1	7.367	920	
2018 – 2020	0			

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ausgewertet.

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

Rohertragsfaktoren

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2019 – 2020 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

Wohn- und Geschäftshäuser:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	7	8,9	18,9	14,9

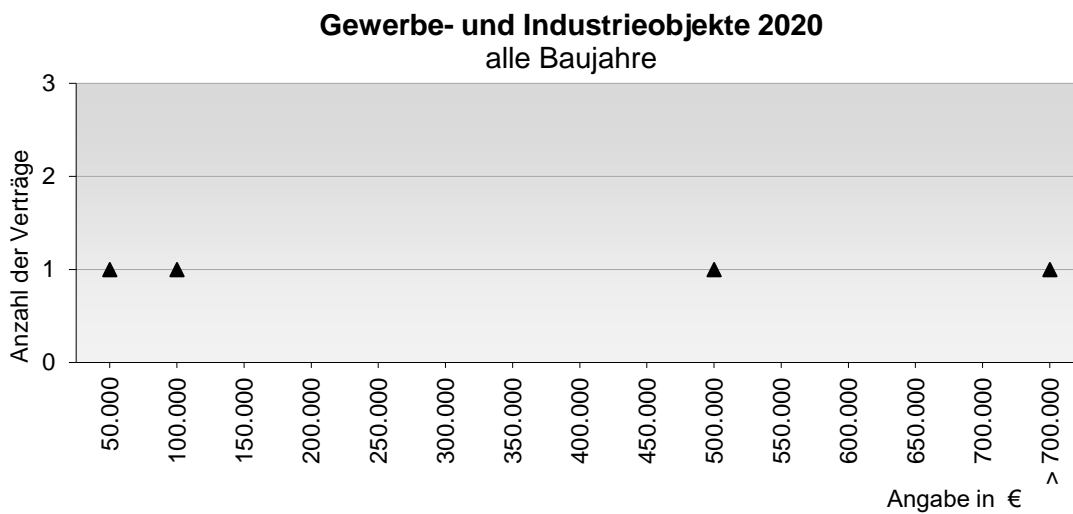
Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	5	8,3	17,3	12,0

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2018	4	2,0 ha	0,4 Mio. €
2019	7	4,7 ha	3,3 Mio. €
2020	9	7,6 ha	6,3 Mio. €

Die Verteilung der vier Veräußerungen von Grundstücken mit Gewerbe- und Industrieobjekten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Fünf 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
2018	18	3,3 ha	2,9 Mio. €
2019	15	5,1 ha	0,6 Mio. €
2020	16	7,2 ha	2,8 Mio. €

Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um Wochenendhäuser, Garagen, Gaststätten/Hotels, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäude für Verkehrs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

9. FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum

9.1 Allgemeines

Wohnungseigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2018	64	7,1 Mio. €
2019	69	7,9 Mio. €
2020	111	16,6 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.

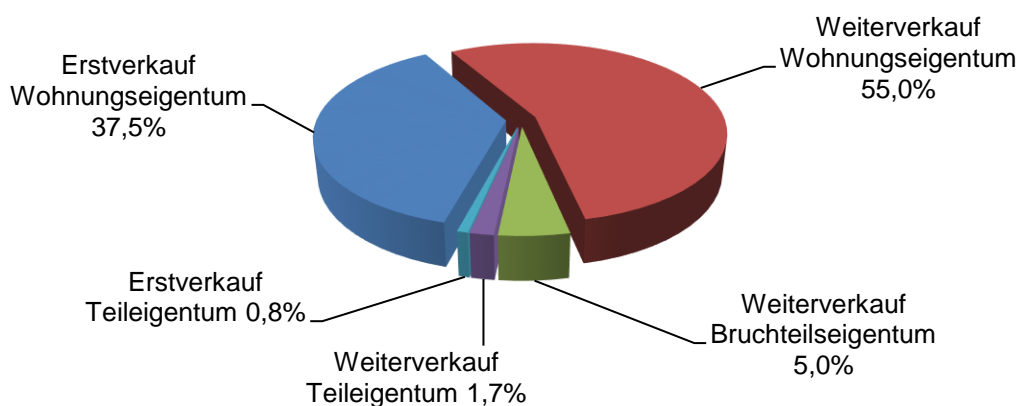
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2018	9	1,2 Mio. €
2019	10	0,9 Mio. €
2020	3	0,4 Mio. €

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 Nutzungseinheit, nicht Bruchteilseigentum z.B. bei Ehepaaren. Im Gegensatz zum Wohnungs- und Teileigentum gibt es beim Bruchteilseigentum kein eigenes Grundbuchblatt.

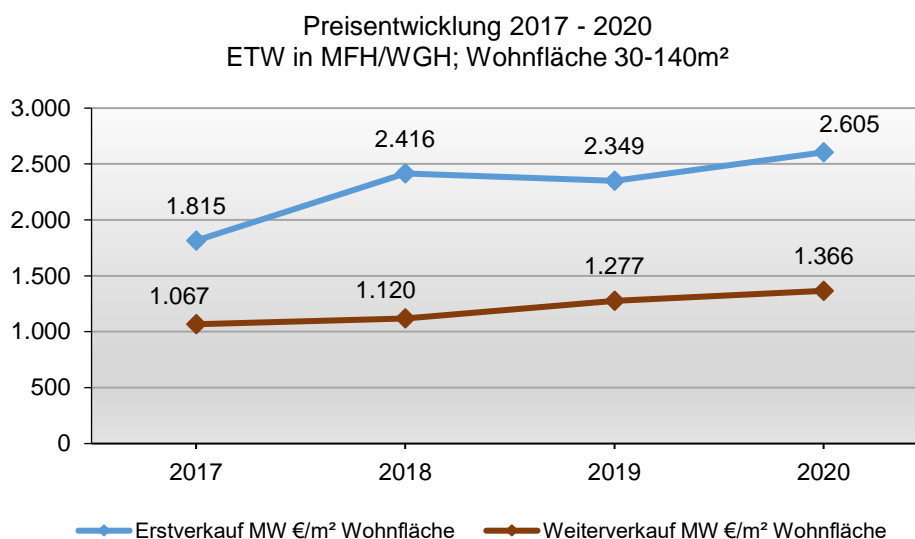
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2018	4	2 Tsd. €
2019	1	5 Tsd. €
2020	6	29 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2020 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung



Erstverkäufe

Aus dem Jahr 2020 fließen insgesamt 45 Kauffälle in die Auswertung für die Erstverkäufe ein. Die Wohnflächen liegen zwischen 64 m² und 147 m².

MFH/WGH	Jahr	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL					
		Anzahl	bis 90 m ²		Mittel	Anzahl	über 90 m ²
			Spanne			Spanne	Mittel
Neubau	2017	2	1.854		4	1.430 – 1.892	1.745
	2018	3	2.541 – 2.561	2.551	2	2.427	
	2019	8	1.864 – 2.561	2.323	–		
	2020	19	2.092 – 2.935	2.593	4	2.104 – 2.986	2.758
sanierter Altbau	2017	–			2	1.913 ; 1.918	
	2018	–			2	1.271 ; 1.990	
	2019	–			1	2.554	
	2020	–			–		

	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
ZFH/DHH/RH	2017	–				
	2018	10	1.453 – 1.869	1.707	86 – 112	102
	2019	4	1.855 – 1.855	1.855	86 – 86	86
	2020	22	1.172 – 1.936	1.713	86 – 128	108

WFL = Wohnfläche, MW = Mittelwert, MFH/WGH = Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, ZFH/DHH/RH = Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Zu den Wohnungen werden meist Stellplätze in Tiefgaragen oder Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrechte mitveräußert. Soweit Verkäufe von Teileigentum vorhanden sind, werden diese gesondert ausgewiesen.

Weiterverkäufe

Aus dem Jahr 2020 fließen insgesamt 55 Kauffälle in die Auswertung für Weiterverkäufe ein. Die Wohnflächen liegen zwischen 37 m² und 210 m².

MFH/WGH	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
sanierter Altbau	2017	8	500 – 1.529	932	17 – 82	47
	2018	18	802 – 1.188	966	33 – 130	68
	2019	26	941 – 1.512	1.219	34 – 125	74
	2020	20	532 – 1.864	1.280	38 – 119	71
sanierter Plattenbau	2017	2	813 ; 1.088		57 ; 80	
	2018	–				
	2019	3	1.144 – 1.259	1183	55 – 58	57
	2020	11	883 – 1.146	1.063	55 – 60	57
Neubau (nach 1990)	2017	11	795 – 2.000	1.143	23 – 94	55
	2018	11	1.075 – 1.826	1.450	59 – 121	83
	2019	14	1.093 – 2.195	1.539	44 – 136	65
	2020	19	1.103 – 2.361	1.630	37 – 210	82
ZFH/DHH/RH	2017	2	1.071 ; 1.848		92 ; 112	
	2018	1				
	2019	1				
	2020	5	1.413 – 3.892	2.087	92 – 125	108

WFL = Wohnfläche, MFH/WGH = Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser
ZFH/DHH/RH = Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Zu den Wohnungen werden meist Stellplätze in Tiefgaragen oder Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrechte mitveräußert. Soweit Verkäufe von Teileigentum vorhanden sind, werden diese gesondert ausgewiesen.

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

9.3 Teileigentum

Im Geschäftsjahr 2020 wurden ein Erstverkauf und zwei Weiterverkäufe registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Büro/Praxis/Laden	2017	7	31.800 – 188.000
	2018	7	32.000 – 220.000
	2019	9	20.000 – 230.000
	2020	3	30.000 – 203.000

9.4 Bruchteilseigentum

Im Geschäftsjahr 2020 wurden sechs Weiterverkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Garagen	2017	8	300 – 2.000
	2018	4	50 – 1.200
	2019	1	4.700
	2020	6	200 – 6.000

10. FF – 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 01.01.2010 bis 31.12.2020

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bodenrichtwert in drei Bodenrichtwertzonen. Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2010 – 2020 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 2015 mit 100 % festgelegt.

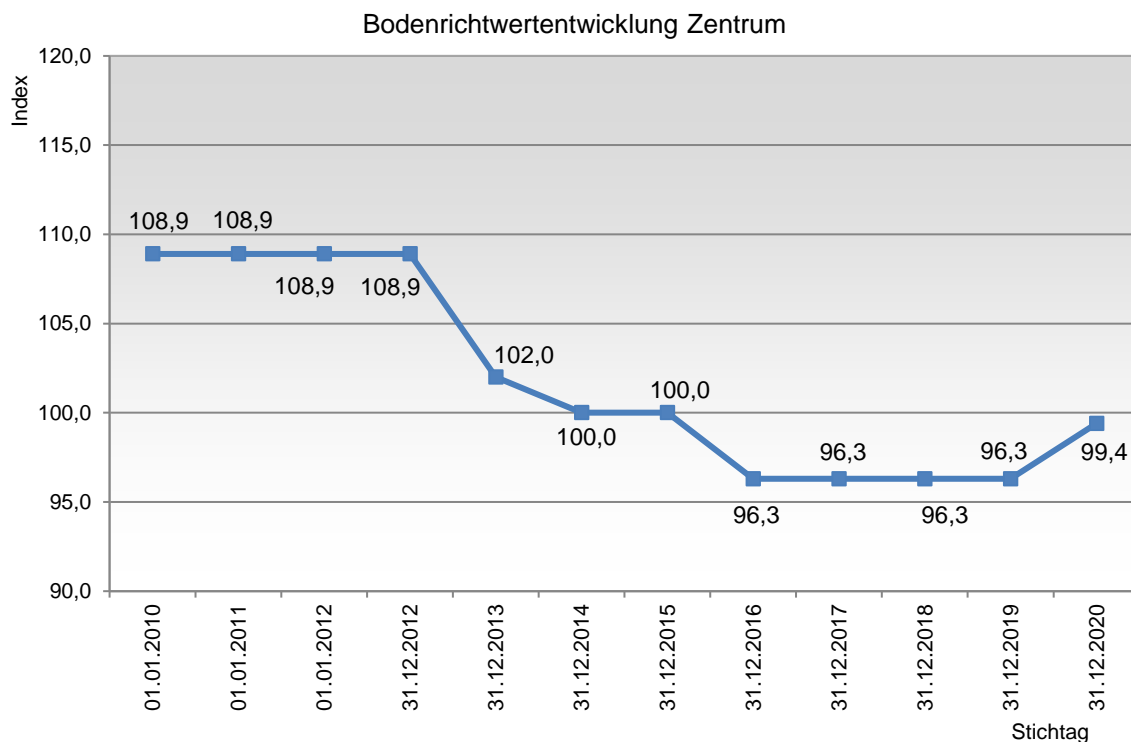
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

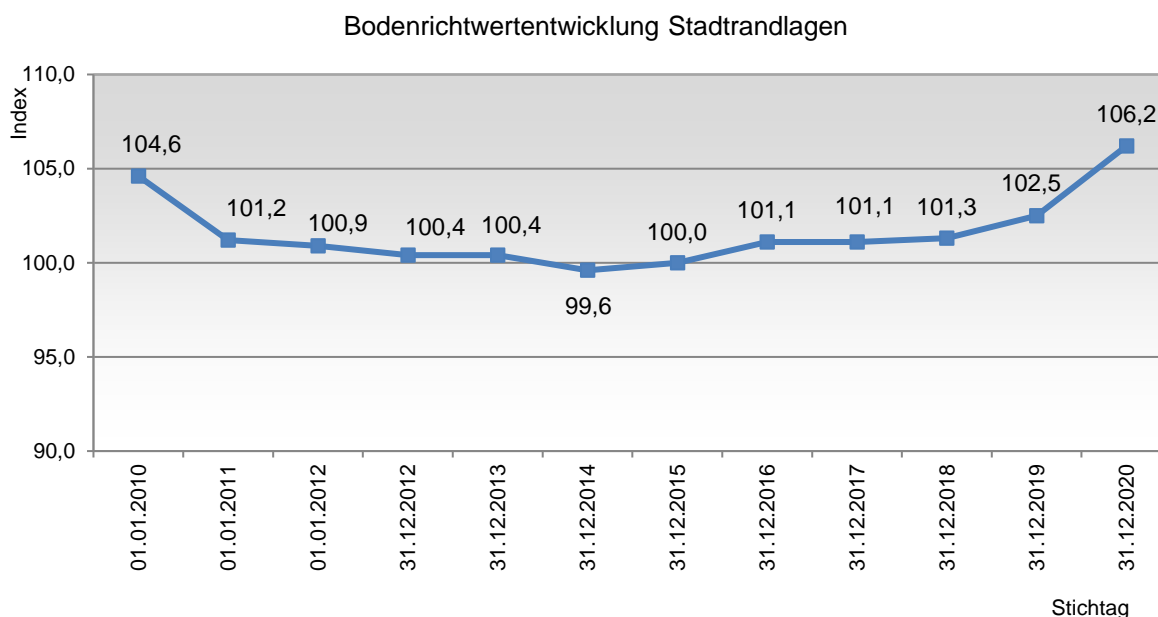
Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Zum inneren Stadtgebiet gehören neun Bodenrichtwertzonen. In zwei Bodenrichtwertzonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index verändert sich somit um 3,1 Prozentpunkte.



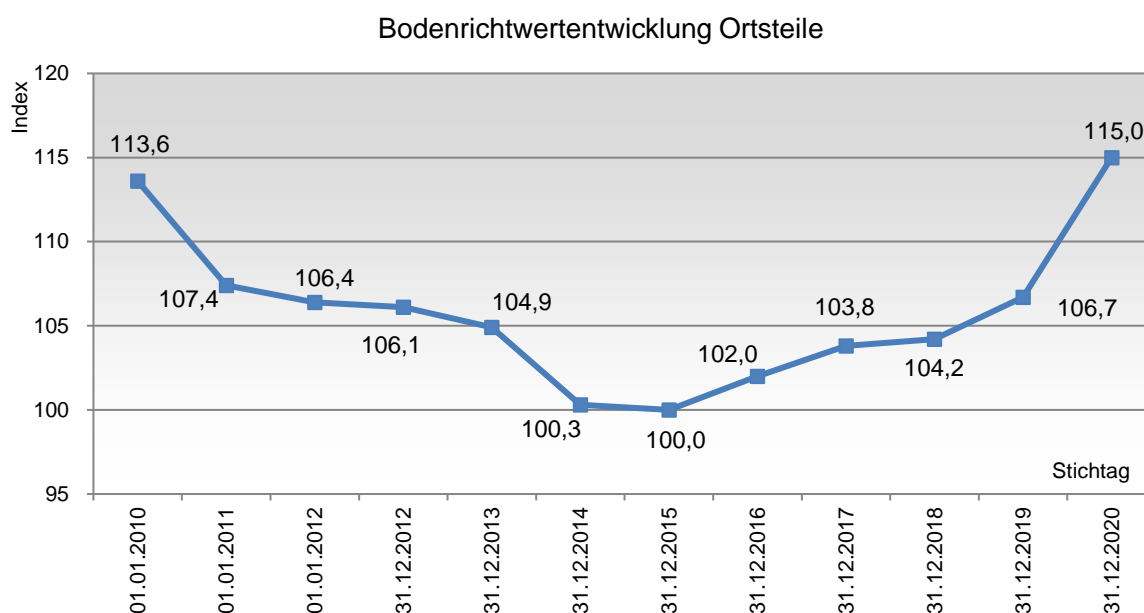
Entwicklung in den Stadtrandlagen

In diesem Bereich sind überwiegend die allgemeinen Wohngebiete zusammengefasst, vereinzelt auch Mischgebiete. Die Grundstücke sind zumeist erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. Insgesamt zählen zu den Stadtrandlagen 37 Bodenrichtwertzonen, von denen bei dieser Auswertung 31 Zonen berücksichtigt werden. In zwei Bodenrichtwertzonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index steigt um 3,7 Prozentpunkte.



Entwicklung der Ortsteile

In diesem Bereich sind alle Wohngebiete und gemischten Bauflächen zusammengefasst. Insgesamt zählen zu den Ortsteilen 28 Bodenrichtwertzonen. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen. Die Grundstücke sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz oder erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. In vier Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index verändert sich damit um 8,3 Prozentpunkte.



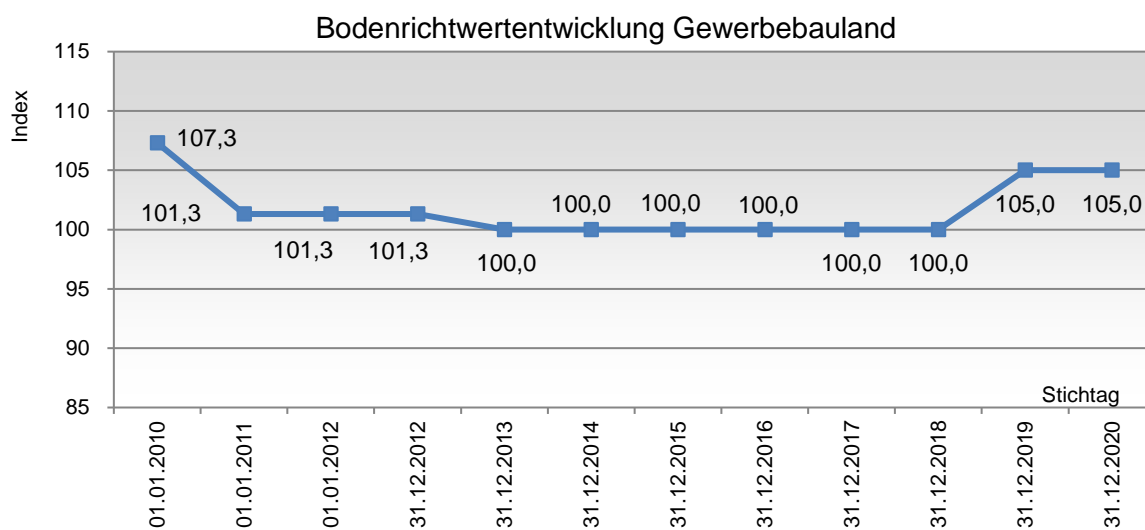
Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

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

Es gab keine Veränderungen der Bodenrichtwerte.

Der Index bleibt konstant.



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wesentlich geprägt. In Frankfurt (Oder) werden in drei Gebieten förmlich festgesetzte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und in einem Gebiet eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Für diese Gebiete hat der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte für einen vorgegebenen Wertermittlungsstichtag ermittelt. Diese Werte werden in gesonderten Karten ausgewiesen. Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

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

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

Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“		
Wertermittlungsstichtag 16.07.2015		
	Sanierungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Beschluss:	25.02.1999	25.09.1997
Veröffentlichung:	24.03.1999 (Amtsblatt Nr. 2)	29.10.1997 (Amtsblatt Nr. 7)
Größe:	ca. 67 ha	
Begrenzung	Nord:	Halbe Stadt und Karl – Ritter – Platz
	Ost:	Oderufer
	Süd:	Logenstraße, Heilbronner Straße
	West:	Franz – Mehring – Straße und Halbe Stadt

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

11. FF – 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 Mieterhöhungsbegründung nach § 558a BGB. Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes (Geschosswohnungsbau) wurden im Auswertzeitraumraum 2017 – 2020 den Kaufverträgen entnommen. Eine Einsicht in die einzelnen Mietverträge fand nicht statt. Alle Angaben in den Übersichten sind als Nettokaltmieten/m² Wohnfläche und Monat zu verstehen.

MFH/WGH	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Altbau saniert/teilsaniert					
<= 70 m ² Wohnfläche	313	24 – 70	54	3,49 – 7,82	5,43
> 70 m ² Wohnfläche	293	71 – 174	91	2,94 – 6,90	5,23
Baujahr ab 1990					
<= 80 m ² Wohnfläche	171	23 – 80	66	4,29 – 9,15	5,68
> 80 m ² Wohnfläche	69	81 – 155	94	4,43 – 7,16	5,33
Plattenbauten	150	34 – 75	52	3,91 – 6,52	4,66

MFH/WGH = Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

→ Ein qualifizierter Mietspiegel wurde im Jahr 2018 durch die Stadt Frankfurt (Oder) erstellt und 2020 fortgeschrieben.

Gewerbemieten

→ Hier wird auf den Gewerbemietspiegel 2019 der IHK Ostbrandenburg verwiesen, der Mieten für Ladengeschäfte, Büros und Praxen, Gaststätten, Produktionsräume und Lagerflächen ausweist (<https://www.ihk-ostbrandenburg.de/zielgruppeneinstieg-gruender/wirtschaftsrecht/gewerbemietspiegel-fuer-ostbrandenburg-1958008>).

Garagen- und Stellplatzmieten

Stellplätze innerhalb eines Gebäudes €/m ²			Stellplätze im Freien €/m ²		
Anzahl	Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
13	144 – 600	355	45	120 – 372	262

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.

→ Landwirtschaftsamt des Landkreises Oder-Spree (03366/35-1831)

Anhang

I. 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 Pachtdaten

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
Dobrick, Kerstin
Hentschel, Michael
Jentsch, Kerstin
Lanto, Gabriele
Müller, Monique
Nowak, Gabriele
Parduhn, Karola
Schenk, Sascha
Schilling, Heike
Wiesner, Wolfgang

Hömke, Andrea
Kramp, Katrin

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 Kaufpreiserfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

II. 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 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 85074-61bis 63 / -69 geschaeftsstelle- gaa@landkreismol.de
6.	Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 / 60 18 05 10 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	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(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 99 / 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)	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 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

III. 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

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
Internet: 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
Internet: 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: post@erkner.de
Internet: 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
Internet: www.fuerstenwalde-spree.de

Stadt Friedland

Bürgermeister: Maik Koschack
Anschrift: Lindenstraße 13; 15848 Friedland
Telefon: (03 36 76) 609-0
Fax: (03 36 76) 609-28
E-Mail: info@friedland-nl.de
Internet: 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: Oliver Radzio
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

Stadt Storkow (Mark)

Bürgermeisterin: 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

Bürgermeisterin: Stephanie Erdmann
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

Gemeinde Woltersdorf

Bürgermeisterin: Margitta Decker
Anschrift: R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf
Telefon: (0 33 62) 58 69-0
Fax: (0 33 62) 51 49
E-Mail: sekretariat@gemeinde-woltersdorf.de
Internet: www.woltersdorf-schleuse.de

Verwaltungsbezirk		dazugehörige Gemeinden
Amt Brieskow-Finkenheerd		
Amtsleiter:	Dirk Wesuls	Brieskow-Finkenheerd
Anschrift:	August-Bebel-Straße 18 a; 15295 Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow Vogelsang
Telefon:	(03 36 09) 88-100	Wiesenau
Fax:	(03 36 09) 88-102	Ziltendorf
E-Mail:	kontakt@amt-b-f.de	
Internet:	www.amt-b-f.de	
Amt Neuzelle		
Amtsleiter:	Hans Georg Köhler	Lawitz
Anschrift:	Bahnhofstraße 22; 15898 Neuzelle	Neißemünde
Telefon:	(03 36 52) 8 35-0	Neuzelle
Fax:	(03 36 52) 8 35 35	
E-Mail:	amt@neuzelle.de	
Internet:	www.neuzelle.de	
Amt Odervorland		
Amtsleiterin:	Marlen Rost	Berkenbrück
Anschrift:	Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark)	Briesen (Mark)
Telefon:	(03 36 07) 8 97-10	Jacobsdorf
Fax:	(03 36 07) 8 97-99	Steinhöfel
E-Mail:	amt-odervorland@t-online.de	
Internet:	www.amt-odervorland.de	
Amt Scharmützelsee		
Amtsleiter:	Christian Riecke	Bad Saarow
Anschrift:	Forsthausstraße 4; 15526 Bad Saarow	Diensdorf-Radlow
Telefon:	(03 36 31) 45-141	Langewahl
Fax:	(03 36 31) 45-1811	Reichenwalde
E-Mail:	post@amt-scharmuetzelsee.de	Wendisch Rietz
Internet:	www.amt-scharmuetzelsee.de	
Amt Schlaubetal		
Amtsleiter:	Mario Quast	Grunow-Dammendorf
Anschrift:	Bahnhofstraße 40; 15299 Müllrose	Mixdorf
Telefon:	(03 36 06) 8 99-0	Müllrose
Fax:	(03 36 06) / 8 99-33	Ragow-Merz
E-Mail:	post@amt-schlaubetal.de	Schlaubetal
Internet:	www.amt-schlaubetal.de	Siehdichum
Amt Spreenhagen		
Amtsleiter:	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 2020 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 31.12.2020 erhoben.

Stadt Frankfurt (Oder)

Fläche: 148 km²

Einwohner: 57.376

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Gebietsfläche): 388

Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Siedlungs- und Verkehrsfläche): 1.601

Landkreis Oder-Spree

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

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2020

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	136	→	31.12.2020	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	440	↗	31.12.2020	20,5
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	295	↘	31.12.2020	17,8
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	371	↘	31.12.2020	4,1
Arendsdorf	Odervorland	Steinhöfel	392	↗	31.12.2020	18,0
Bad Saarow-Pieskow	Scharmützelsee	Bad Saarow	5.183	↗	31.12.2020	40,0
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	97	↘	31.12.2020	6,3
Beerfelde	Odervorland	Steinhöfel	590	↘	31.12.2020	11,2
Beeskow		Beeskow	7.173	↗	31.12.2020	36,1
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	80	↘	31.12.2020	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1050	↗	31.12.2020	17,8
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	399	↗	31.12.2020	12,8
Birkholz		Rietz-Neuendorf	214	↗	31.12.2020	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	299	↗	31.12.2020	11,2
Bornow		Beeskow	165	↗	31.12.2020	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	256	↘	31.12.2020	28,0
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	428	↘	31.12.2020	16,7
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	198	↘	31.12.2020	8,0
Briescht		Tauche	222	↗	31.12.2020	11,3
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.823	↗	31.12.2020	11,0
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.367	↗	31.12.2020	13,6
Buchholz	Odervorland	Steinhöfel	273	↘	31.12.2020	11,5
Buckow		Rietz-Neuendorf	555	↗	31.12.2020	13,4
Bugk		Storkow (Mark)	186	↘	31.12.2020	19,6
Chossewitz		Friedland	115	↘	31.12.2020	12,5
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	309	→	31.12.2020	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	127	↘	31.12.2020	8,6
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	200	→	31.12.2020	31,9
Demnitz	Odervorland	Steinhöfel	275	↗	31.12.2020	11,4
Diehlo		Eisenhüttenstadt	468	→	31.12.2020	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	605	↗	31.12.2020	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	52	↗	31.12.2020	11,5
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	24.146	↘	31.12.2020	53,4
Erkner		Erkner	12.061	↗	31.12.2020	16,5
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	201	↗	31.12.2020	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	168	↗	31.12.2020	4,2
Friedland		Friedland	620	→	31.12.2020	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	999	↗	31.12.2020	24,5
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.893	↗	31.12.2020	63,7
Giesensdorf		Tauche	220	↘	31.12.2020	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	466	↘	31.12.2020	13,5
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	172	↗	31.12.2020	8,1
Gölsdorf	Odervorland	Steinhöfel	132	↘	31.12.2020	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	175	↘	31.12.2020	13,4
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	467	↗	31.12.2020	7,3
Görzig		Rietz-Neuendorf	414	↗	31.12.2020	13,8
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.860	↗	31.12.2020	2,3
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	138	↘	31.12.2020	18,2
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.709	↗	31.12.2020	15,4
Groß Muckrow		Friedland	271	↗	31.12.2020	14,9
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	464	↘	31.12.2020	12,3
Groß Schauen		Storkow (Mark)	151	↗	31.12.2020	2,7
Groß-Briesen		Friedland	226	↘	31.12.2020	16,9

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2020

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.175	↗	31.12.2020	33,6
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	320	↗	31.12.2020	13,2
Günthersdorf		Friedland	150	↘	31.12.2020	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.889	↗	31.12.2020	41,0
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	767	↗	31.12.2020	35,1
Hasenfelde	Odervorland	Steinhöfel	270	↘	31.12.2020	12,4
Heinersdorf	Odervorland	Steinhöfel	1.087	↗	31.12.2020	27,4
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	97	↘	31.12.2020	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	456	↘	31.12.2020	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	712	↗	31.12.2020	14,3
Jänickendorf	Odervorland	Steinhöfel	227	↗	31.12.2020	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.457	↗	31.12.2020	22,9
Karras		Friedland	55	↘	31.12.2020	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	309	↗	31.12.2020	15,9
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2020	5,9
Kienbaum		Grünheide (Mark)	345	↗	31.12.2020	8,6
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	415	↗	31.12.2020	11,3
Klein Muckrow		Friedland	103	↘	31.12.2020	9,5
Klein Schauen		Storkow (Mark)	183	↘	31.12.2020	5,6
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	164	↘	31.12.2020	5,0
Kohlsdorf		Beeskow	158	↘	31.12.2020	7,1
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	291	↘	31.12.2020	8,9
Kossenblatt		Tauche	471	↘	31.12.2020	13,6
Krügersdorf		Beeskow	164	→	31.12.2020	10,3
Kummerow		Friedland	120	↘	31.12.2020	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	539	↗	31.12.2020	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	892	↗	31.12.2020	13,4
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	564	↘	31.12.2020	6,1
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske		31.12.2020	4,3
Leißnitz		Friedland	362	↗	31.12.2020	17,4
Limsdorf		Storkow (Mark)	316	↘	31.12.2020	23,7
Lindenberg		Tauche	812	↘	31.12.2020	13,1
Lindow		Friedland	73	↘	31.12.2020	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2020	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	762	↘	31.12.2020	34,9
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	238	↗	31.12.2020	16,8
Mittweide		Tauche	152	↗	31.12.2020	5,4
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	918	↗	31.12.2020	13,2
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	340	↘	31.12.2020	11,6
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	273	↗	31.12.2020	7,0
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.654	↘	31.12.2020	69,2
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	283	↘	31.12.2020	6,5
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.431	↗	31.12.2020	13,0
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2020	29,0
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	316	↗	31.12.2020	36,7
Neuendorf i. S.	Odervorland	Steinhöfel	450	↗	31.12.2020	10,0
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.229	↗	31.12.2020	16,8
Niewisch		Friedland	155	↗	31.12.2020	9,6
Oegeln		Beeskow	194	↗	31.12.2020	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2020	9,4
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	180	↗	31.12.2020	8,6
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	266	↘	31.12.2020	10,2
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	608	↘	31.12.2020	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	348	↘	31.12.2020	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	246	→	31.12.2020	5,3

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2020

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Pieskow		Friedland	175	↗	31.12.2020	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	675	↗	31.12.2020	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	400	↗	31.12.2020	9,6
Radinkendorf		Beeskow	129	↘	31.12.2020	7,8
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2020	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	295	↗	31.12.2020	27,0
Ranzig		Tauche	348	↘	31.12.2020	9,7
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	311	↗	31.12.2020	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	2.055	↗	31.12.2020	21,6
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	834	↗	31.12.2020	8,8
Reudnitz		Friedland	91	↗	31.12.2020	8,7
Rieplos		Storkow (Mark)	128	↗	31.12.2020	8,9
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	652	↗	31.12.2020	30,1
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2020	6,0
Sauen		Rietz-Neuendorf	90	↗	31.12.2020	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2020	5,4
Schadow		Friedland	133	↘	31.12.2020	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	478	↗	31.12.2020	33,9
Schneeberg		Beeskow	157	↘	31.12.2020	6,8
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	13.126	↗	31.12.2020	16,7
Schönfelde	Odervorland	Steinhöfel	179	↗	31.12.2020	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2020	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	113	↗	31.12.2020	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	150	↘	31.12.2020	3,8
Selchow		Storkow (Mark)	267	↗	31.12.2020	9,0
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	262	↘	31.12.2020	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	762	↗	31.12.2020	13,8
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.729	↗	31.12.2020	34,8
Steinhöfel	Odervorland	Steinhöfel	487	↘	31.12.2020	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	334	↘	31.12.2020	11,6
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.909	↗	31.12.2020	34,0
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	88	↘	31.12.2020	5,3
Stremmen		Tauche	229	↗	31.12.2020	6,2
Tauche		Tauche	407	↗	31.12.2020	8,4
Tempelberg	Odervorland	Steinhöfel	207	↗	31.12.2020	13,0
Trebatsch		Tauche	529	↘	31.12.2020	9,9
Trebus		Fürstenwalde / Spree	419	↘	31.12.2020	7,0
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	156	↗	31.12.2020	28,3
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	725	↗	31.12.2020	5,9
Weichensdorf		Friedland	210	↘	31.12.2020	8,1
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	812	→	31.12.2020	24,9
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.610	↗	31.12.2020	25,1
Werder		Tauche	85	↘	31.12.2020	5,9
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.278	↗	31.12.2020	29,7
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	183	↗	31.12.2020	12,4
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	117	↗	31.12.2020	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	49	↘	31.12.2020	3,9
Woltersdorf		Woltersdorf	8.489	↗	31.12.2020	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2020	3,6
Zeust		Friedland	118	↘	31.12.2020	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.488	↗	31.12.2020	28,8

IV. 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 ²⁾
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine, (vgl. Nr. 5 Abs. 1satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto- Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes 2010- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL Gebäude mit RND ≤ 20 Jahren werden nicht berücksichtigt
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert der boG bereinigt. <ul style="list-style-type: none"> • weitere Nebengebäude: Zeitwert • weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB³⁾

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

³⁾ 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

<p>Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:</p>	<p>Pauschaler Ansatz von 4 % des Gebäudewertes für typische Außenanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz • Zuwegung gepflastert mit Waschbeton, Betonverbundpflaster o. ä. • Terrasse mit Betonplatten belegt • Vorgarteneingangstor ohne Gegensprechanlage • Einfriedung mit durchschnittlicher Zaunanlage • durchschnittliche Gartenanlage (überwiegend Rasen), tlw. Hecken, vereinzelt Baumbestand • max. eine Zapfstelle • offene, nicht angelegte Müllstandsfläche <p>Insgesamt durchschnittlicher Zustand mit ggf. altersbedingten Verschleißerscheinungen an den baulichen Außenanlagen.</p>
<p>Wertansatz für Nebengebäude:</p>	<p>erste Garage (Carport, Nebengebäude) wertneutral</p>
<p>Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile</p>	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt • Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche • Vordächer im üblichen Umfang • übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandenen Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
<p>Bodenwert:</p>	<p>mit dem zutreffenden Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt z.B. Wassernähe, Ecklage (falls Auswertung im GMB vorhanden)</p>
<p>Grundstücksfläche:</p>	<p>marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße</p>

V. 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-RL⁴). In der ergänzenden Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB⁵) 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 ausgewiesenen Zinssätze (p) wurden durch nachfolgende Berechnungsvorschrift iterativ ermittelt:

Formel:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes⁶

q = 1 + 0,01 x p

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

⁴) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

⁵) 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-BB⁶⁾)

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete bzw. vermietbare, gebrauchte Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt - Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt. 			
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Ein-/Zweifamilienhäuser - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) 			
Rohrertrag	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).			
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet			
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL ⁷⁾ und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:			
	Verwaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²		84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²		85 €	25 €
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €

⁶ 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

⁷ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) des Bundesministeriums 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 Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
	ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
	ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
	ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %			
Gesamtnutzungsdauer	- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL ⁸) - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre - Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ...): 30 Jahre			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren			
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt (Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt. Separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.)			

⁸ 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)

VI. Stichwortverzeichnis

Abbauflächen	44
Arrondierungsflächen	35, 95
Ausgleichsflächen	44
Außenbereich, wohnen	64
Bahntrassen	98
Bauernhäuser, Resthöfe	64
Bauerwartungsland	32, 94
begünstigtes Agrarland	40
Bruchteileigentum	69, 118
Büro	118
Bürogebäude	60, 111
Campingplätze	44
Deichausbau	44
Eckgrundstücke	34
Ein- und Zweifamilienhäuser	47, 101
Energieanlagen	45
Erbbaurechte	33, 94
Erholungsgrundstücke	33, 63
Fischzucht	44
forstwirtschaftliche Grundstücke	41, 97
Friedhofsflächen	42
Garagen	33, 69, 79, 118, 123
Gärten	43, 98
Gartenland, hausnah	43, 98
Gemeinbedarf	98
Geschäftshäuser	60, 111
Gewässerflächen	44
Gewerbemieten	77, 123
Grundstücksgrößen	29
Grünflächen, öffentlich	42, 98
Grünflächen, privat	43, 98
Indexreihen	23, 71, 92
landwirtschaftliche Betriebe	41
landwirtschaftliche Grundstücke	39, 96
Liegenschaftszinssätze	51, 56, 58, 104, 108, 110
Mehrfamilienhäuser	56, 109
Mieten	77, 123
Nutzungsentgelte	76, 123
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	52, 105
Rohbauland	32, 94
Rohertragsfaktoren	59, 61, 110, 113
Sachwertfaktoren	50, 55, 103, 107
Sonstiges Bauland	32, 94
Stellplätze	69, 79, 123
Straßenaus- und Neubau	42
Teileigentum	69, 118
Umrechnungskoeffizienten	26
Unland	40
Ver-/ Entsorgung	42, 98
Verkehrsflächen	42, 98
Wassergrundstücke	34
Wege, landwirtschaftlich	44
Wege, privat	44, 98
Wohn- und Geschäftshäuser	60, 111
Wohnflächenpreise	49, 54, 63, 102, 106, 112
Wohnungseigentum	65, 116
Zwangsversteigerungen	20, 88