

Grundstücksmarktbericht 2022



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 -15 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 Datenerhebung	01.01.2022 bis 31.12.2022 Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung Bezug	Mai 2023 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 kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46 € ¹⁾
Gebühr Nutzungs- bedingungen	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 2023, 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.

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2022 – 1.0	17.05.2023		Erstveröffentlichung
2022 – 1.1	24.05.2024	47	Diagramme Bodenrichtwertentwicklung Ackerland und Grünland: Berichtigung der Angaben Stichtag 31.12.2016
		49	Diagramm Bodenrichtwertentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen: Berichtigung der Angaben Stichtag 31.12.2016
		51	Auswertung private parkähnliche Anlagen, Parkanlagen: Es gab nur 1 Kauffall, Werte entsprechend berichtigt
		85	Nutzungsentgelt für Hangelsberg-Wassernähe berichtigt
		104	Anzahl der Kaufverträge berichtigt

¹⁾ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

TEIL A

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes
für den Landkreis Oder-SpreeSeite 11

TEIL B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes
für die Stadt Frankfurt (Oder)Seite 89

Anhang.....Seite 135

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes	8
TEIL A	11
1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	12
2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	13
3. LOS - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	13
4. LOS – Übersicht über die Umsätze	16
4.1 Vertragsvorgänge.....	17
4.2 Geldumsatz	19
4.3 Flächenumsatz	20
4.4 Zwangsversteigerungen	21
5. LOS - Bauland.....	22
5.1 Allgemeines.....	22
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	22
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	24
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	27
5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	30
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 Flächen	39
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	39
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten	48
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	49
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe.....	49
7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke	50
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf.....	50
7.2 Sonstige Grundstücke	51
8. LOS - Bebaute Grundstücke	53
8.1 Allgemeines.....	53
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	54
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	54
8.2.2 Sachwertfaktoren	57
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	58
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	58

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	59
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
8.3.2	Sachwertfaktoren	62
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	63
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	63
8.4	Mehrfamilienhäuser	64
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	64
8.4.2	Vergleichsfaktoren.....	65
8.4.3	Liegenschaftszinssätze	65
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	67
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	68
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	69
8.7	Sonstige bebaute Objekte	69
9.	LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum	72
9.1	Allgemeines.....	72
9.2	Wohnungseigentum.....	74
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	74
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	77
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	77
9.3	Teileigentum.....	77
9.4	Bruchteilseigentum	77
10.	LOS - Bodenrichtwerte.....	78
10.1	Allgemeine Informationen	78
10.2	Bodenrichtwerte	78
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	83
11.	LOS - Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	85
11.1	Nutzungsentgelte	85
11.2	Mieten	87
11.3	Pachten	88

Teil B	89
1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze	90
2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	91
3. FF - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	91
4. FF - Übersicht über die Umsätze	93
4.1 Vertragsvorgänge	94
4.2 Geldumsatz	95
4.3 Flächenumsatz	96
4.4 Zwangsversteigerungen	97
5. FF - Bauland	98
5.1 Allgemeines.....	98
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	99
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	99
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	101
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	102
5.4 Bauland für Gewerbe.....	102
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	103
5.6 Sonstiges Bauland.....	103
5.7 Erbbaurechte.....	103
5.8 Sonderauswertungen	104
6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	105
6.1 Allgemeines.....	105
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	105
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	108
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe.....	108
7. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke	109
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf.....	109
7.2 Sonstige Grundstücke	109
8. FF – Bebaute Grundstücke	110
8.1 Allgemeines.....	110
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	112
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	112
8.2.2 Sachwertfaktoren	114
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	115
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	115
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	116
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	116
8.3.2 Sachwertfaktoren	118
8.3.3 Vergleichsfaktoren.....	119
8.3.4 Liegenschaftszinssätze	119

8.4	Mehrfamilienhäuser	120
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	120
8.4.2	Vergleichsfaktoren.....	121
8.4.3	Liegenschaftszinssätze	121
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	122
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	122
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	124
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	125
8.7	Sonstige bebaute Objekte	125
9.	FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum	126
9.1	Allgemeines.....	126
9.2	Wohnungseigentum.....	127
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	128
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	129
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	129
9.3	Teileigentum.....	130
9.4	Bruchteilseigentum	130
10.	FF – Bodenrichtwerte	130
10.1	Allgemeine Informationen	130
10.2	Bodenrichtwerte	130
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	133
11.	FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	134
11.1	Nutzungsentgelte	134
11.2	Mieten	134
11.3	Pachten.....	134
Anhang	135
I.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	135
II.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	137
III.	Verwaltungsgliederung	138
IV.	Ermittlung von Sachwertfaktoren	145
V.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	147
VI.	Stichwortverzeichnis.....	150

Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: *„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“* Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen, sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind. Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 begann im Jahr 2022 und wird 2023 fortgeführt.

Grundlage 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

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 in den Kapiteln 8.2.1, 8.3.1, 8.4.1, 8.5.1 der Teile A und B angegebenen 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 Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 20.03.2014).

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

Der Mittelwert des Wohnflächenpreises ergibt sich ausschließlich aus der Stichprobe der veräußerten Objekte 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 Sachwertfaktoren, dargestellt in den jeweiligen Kapiteln 8.2.2 und 8.3.2, 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.

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>

Die Modellansätze und -parameter zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren befinden sich im Anhang oder auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“:

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Berechnung von Wertverhältnissen auf Grundlage von Bodenrichtwerten

Bei einigen Auswertungen wird das Verhältnis des Bodenpreises (€/m²) zum Bodenrichtwert für Bauland (ohne Zonen für Wohnen im Außenbereich und Ufergrundstücke) ausgewiesen. Hier verwendet der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023. Ob und inwieweit, insbesondere auf speziellen Teilmärkten, eine tatsächliche Abhängigkeit besteht, ist im konkreten Einzelfall zu untersuchen.

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.

Genderkonforme Ansprache

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument das generische Maskulinum verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

TEIL A

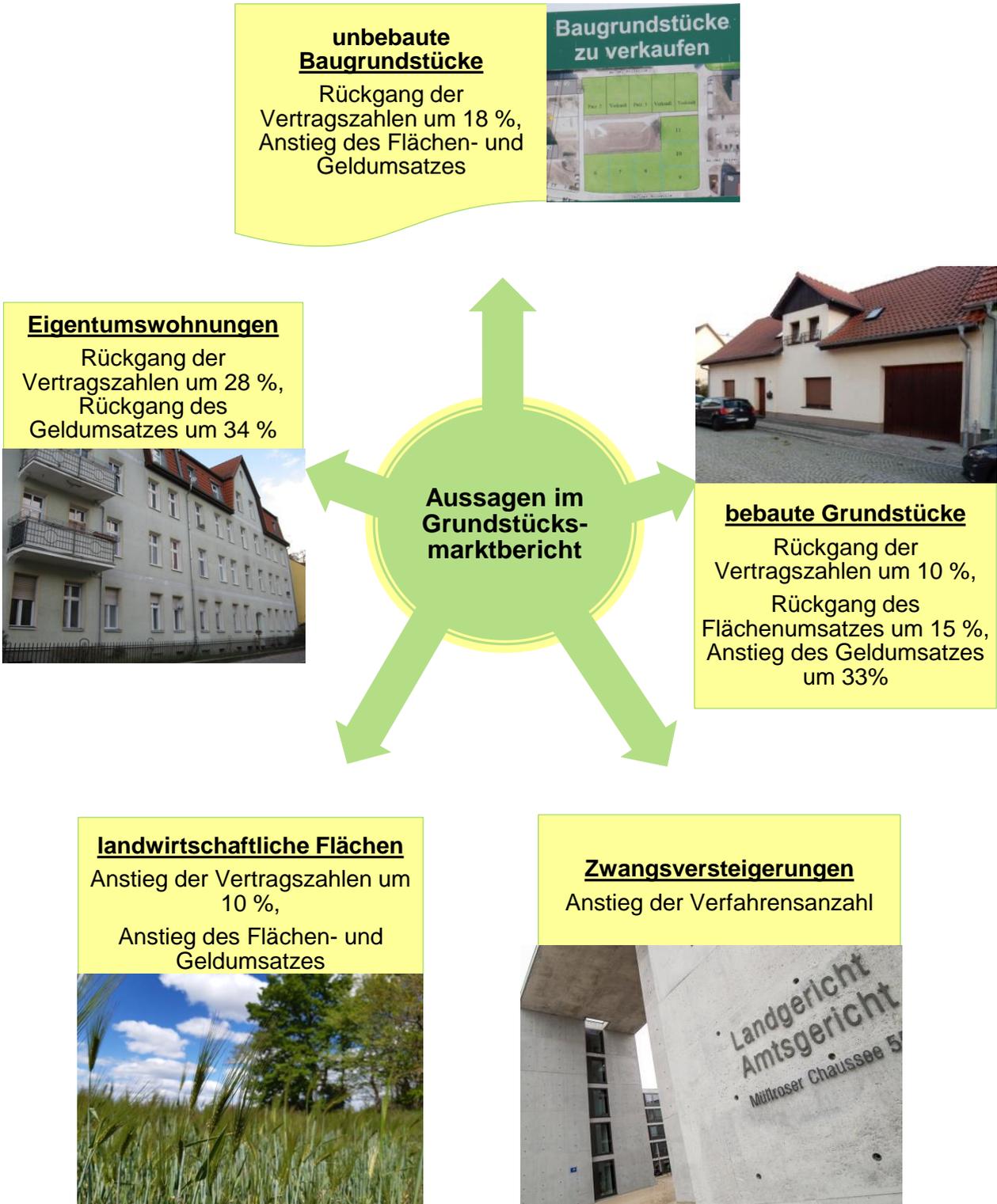
Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für den Landkreises Oder-Spree

2022

Beeskow, im Mai 2023

1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 32. Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den Landkreises Oder-Spree und für die 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 zur Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 37 Gemeinden mit insgesamt 184.769 Einwohnern an (Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2022, auf Abweichungen gegenüber der Fortschreibung des Zensus 2022 wird hingewiesen). Die Verwaltungseinheiten mit deren Einwohnerzahlen, Bevölkerungsentwicklung und Flächen sind im Anhang ersichtlich.

53 % 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 1, 5, 87, 112, 168 und 246 mit einer Länge von insgesamt 210 km, die Landesstraßen mit 480 km sowie die Kreisstraßen mit einer Länge von ca. 150 km erschließen den Kreis für den gewerblichen Verkehr und den Individualverkehr. Das gut ausgebaute Radwegenetz umfasst 705 km.

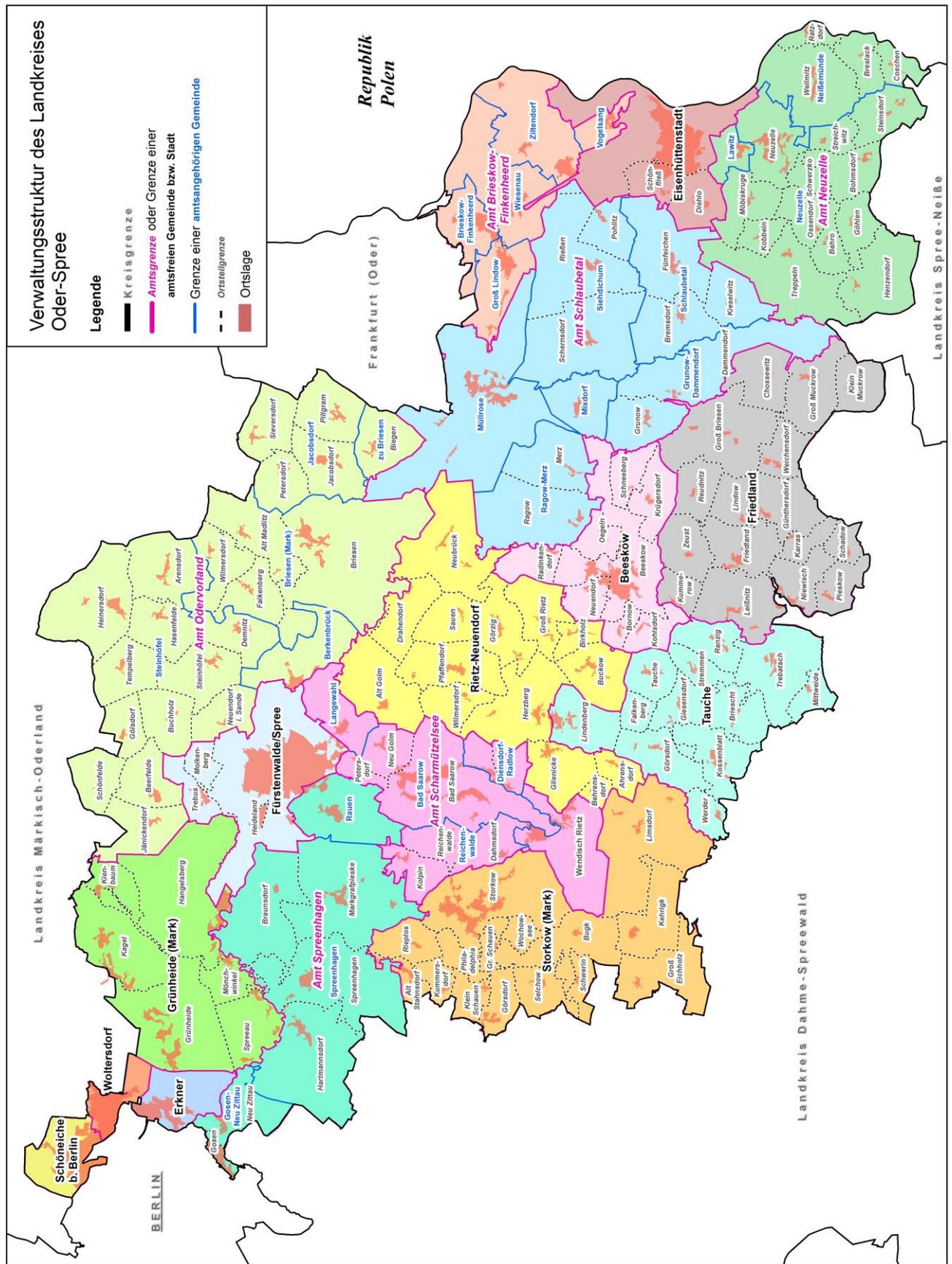
Die Eisenbahnlinien führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Königs Wusterhausen.

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

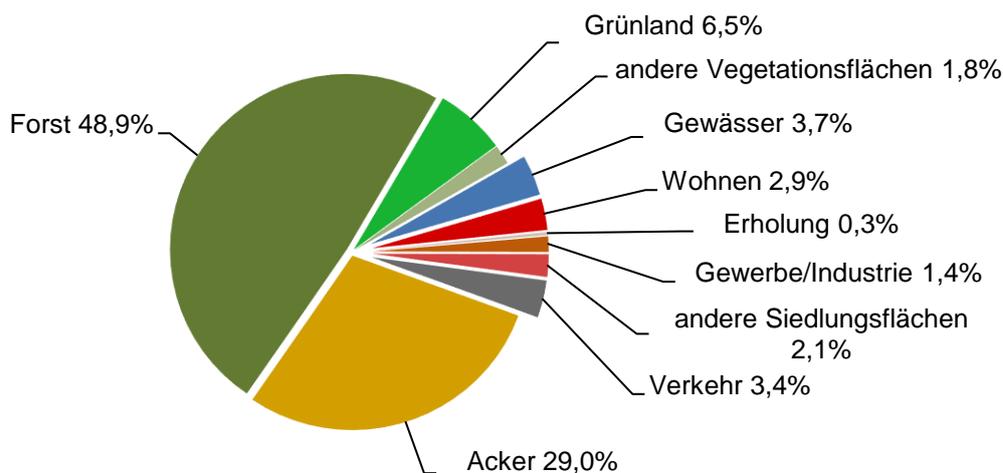
Regionstyp	Gemarkung		
Landkreis Oder-Spree			
Berliner Umland	Erkner Gosen Grünheide Hangelsberg Kagel Kienbaum	Mönchwinkel Neu Zittau Schöneiche bei Berlin Spreeau Woltersdorf	
weiterer Metropolitanraum	Mittelzentren	Beeskow Eisenhüttenstadt	Fürstenwalde
	Randlagen zu Mittelzentren	Berkenbrück Birkholz 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 31.12.2022

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

Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree

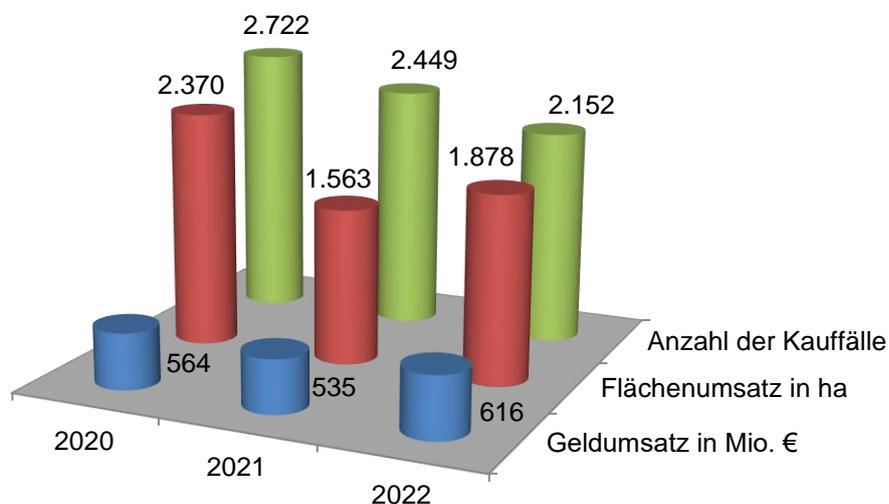


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2022

4. LOS – Übersicht über die Umsätze

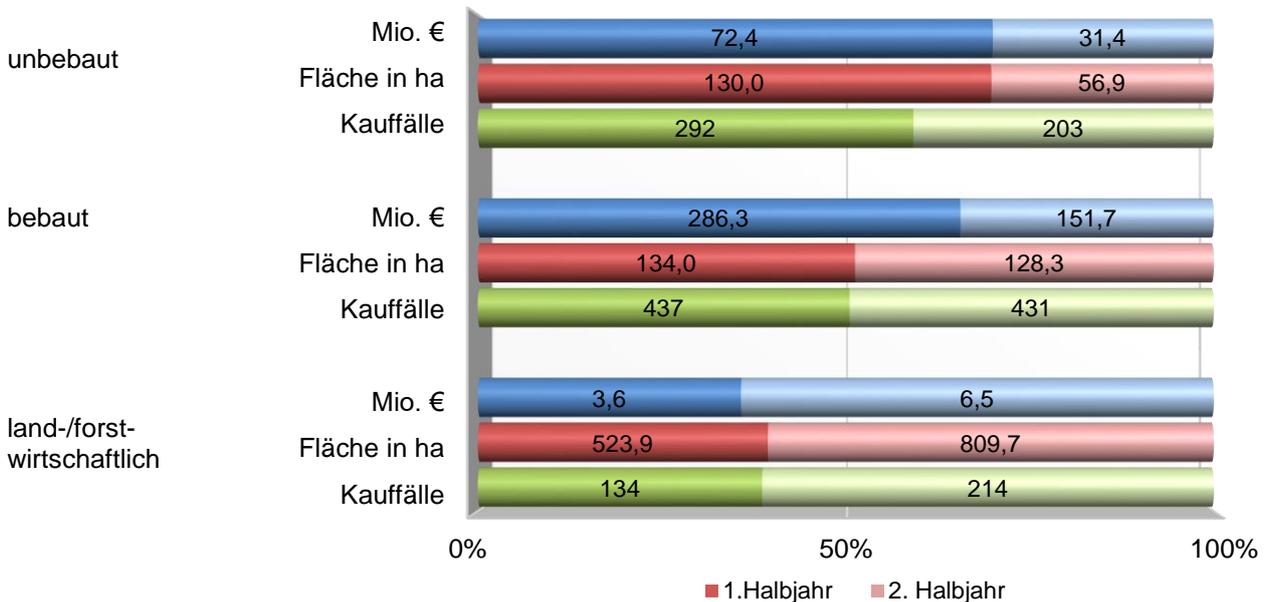
Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich des Landkreises Oder-Spree der letzten 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	2.722	2.370 ha	564,2 Mio. €
2021	2.449	1.563 ha	535,1 Mio. €
2022	2.152	1.878 ha	615,6 Mio. €



Halbjahresumsätze

Art der Kauffälle



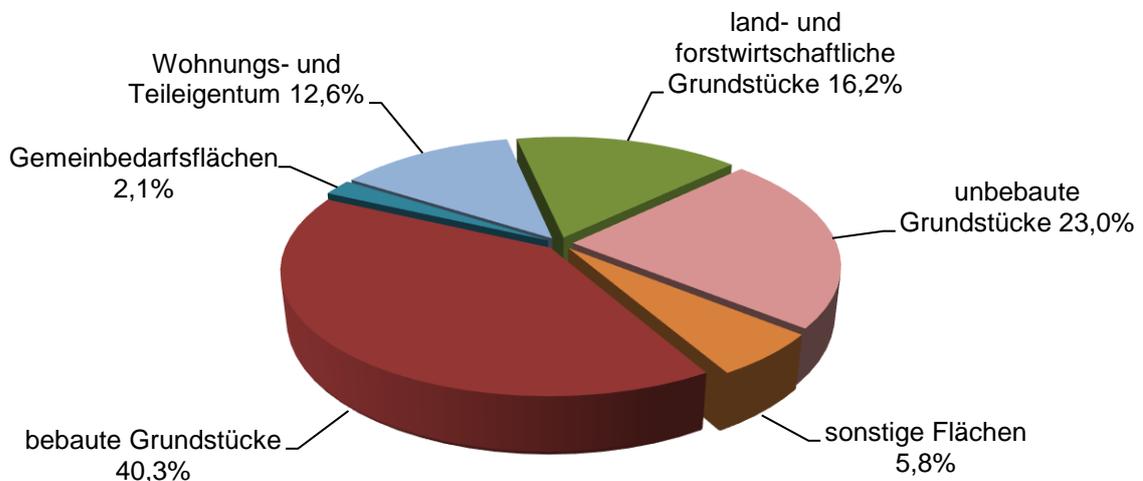
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.704 Kaufverträge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 552 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.152 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 2012 – 2022 auf den Teilmärkten.

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

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum
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
2021	2.449	1.102	972	375
2022	2.152	1.013	868	271

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

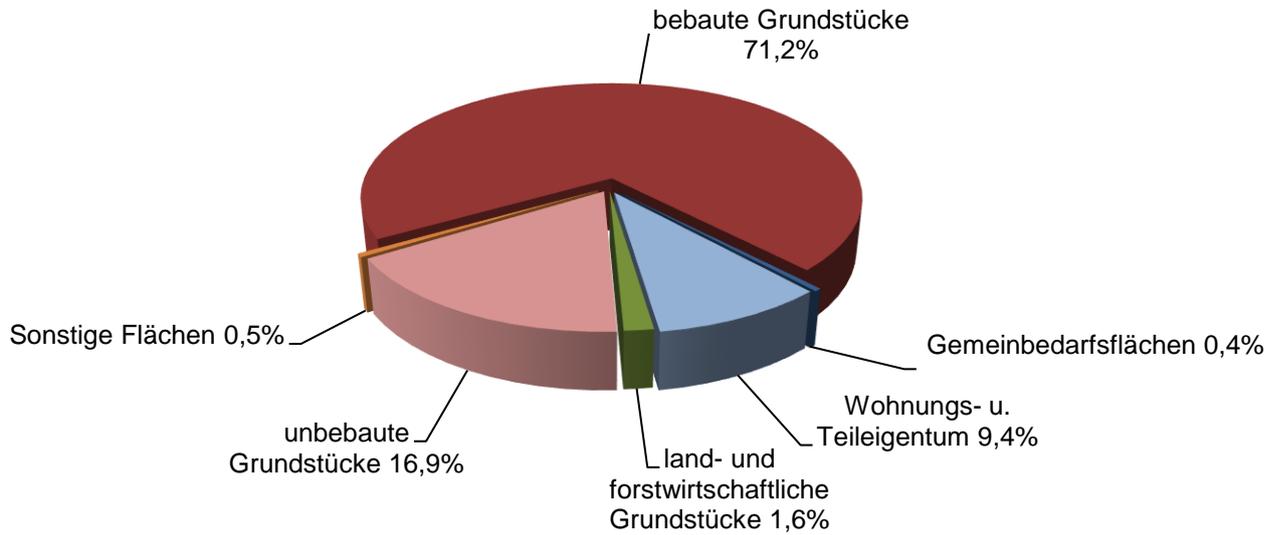
Auf die einzelnen Regionstypen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle:

Regionstyp	Anzahl in %	
	2021	2022
Berliner Umland	20,0	21,2
weiterer Metropolitanraum	80,0	78,8
- Mittelzentren	19,1	21,0
- Randlagen zu den Mittelzentren	6,8	5,3
- Orte mit Fremdenverkehr	22,1	16,4
- Orte mit Verwaltungssitz	5,6	5,2
- Dörfer	26,4	30,9

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 615,6 Millionen € umgesetzt.
Im Jahr 2021 waren es 535,1 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2021	2022
Berliner Umland	28,9	35,6
weiterer Metropolitanraum	71,1	64,4
- Mittelzentren	17,8	33,5
- Randlagen zu den Mittelzentren	4,0	2,1
- Orte mit Fremdenverkehr	36,0	16,9
- Orte mit Verwaltungssitz	2,5	2,1
- Dörfer	10,8	9,8

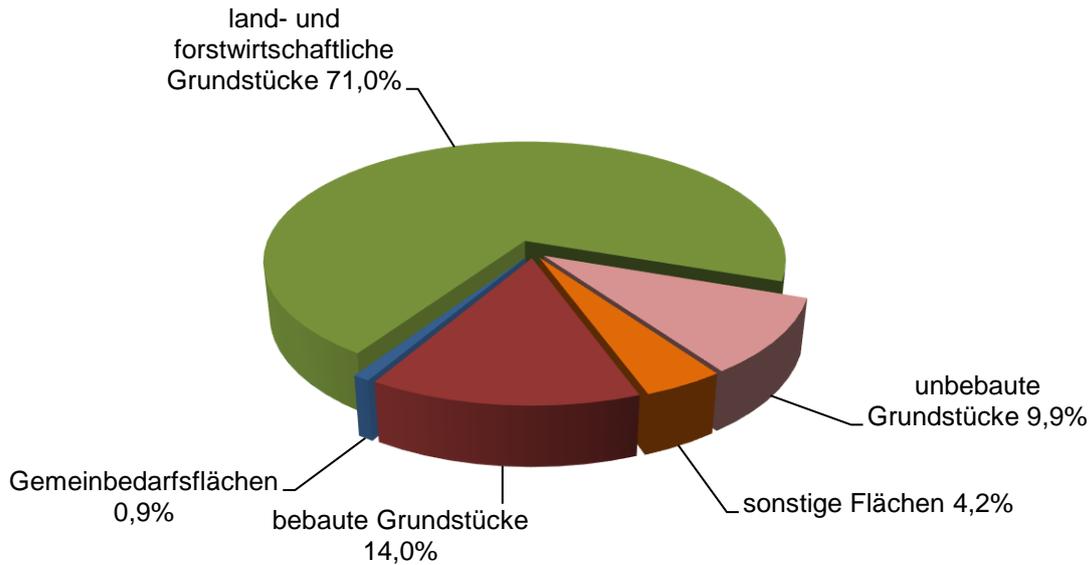
→ Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

4.3 Flächenumsatz

Zum Flächenumsatz gehören die Kaufverträge 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 1.878 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 0,8 % der Fläche des Landkreises. Im Jahr 2021 waren es 1.563 ha.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



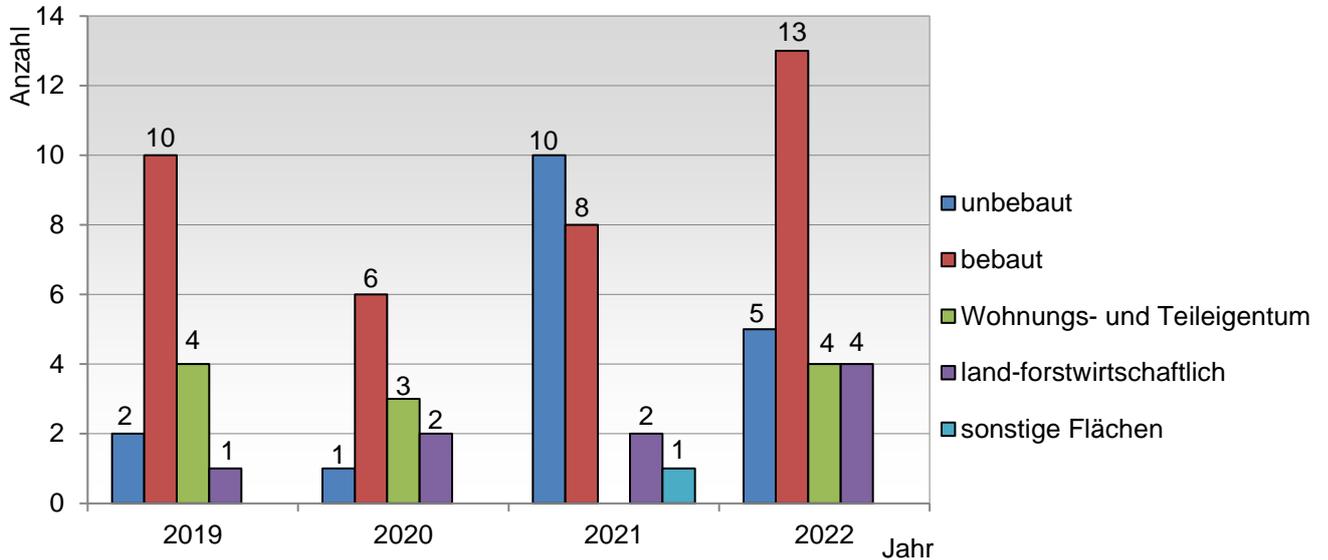
Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2021	2022
Berliner Umland	4,4	10,9
weiterer Metropolitanraum	95,6	89,1
- Mittelzentren	8,2	10,9
- Randlagen zu den Mittelzentren	13,7	3,4
- Orte mit Fremdenverkehr	17,1	9,0
- Orte mit Verwaltungssitz	5,3	12,3
- Dörfer	51,3	53,5

→ 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 28 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Zwei Zuschläge waren für die Auswertung ungeeignet. Gegenüber dem Jahr 2021 hat sich die Anzahl der Zuschläge um 33 % erhöht. In den Jahren 2019 bis 2022 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 Fälle des Jahres 2022 dargestellt.

Grundstücksart	Gebot/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke	5	90 % – 566 %	345 %
bebaute Grundstücke	13	50 % – 214 %	108 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	12	50 % – 214 %	108 %
Mehrfamilienhäuser	1	108 %	
Wohn- u. Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürohäuser	0		
sonstige Gebäude	0		
Wohnungs- und Teileigentum	4	50 % – 177 %	116 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	4	104 % – 851 %	334 %
sonstige Flächen	0		

5. LOS - Bauland

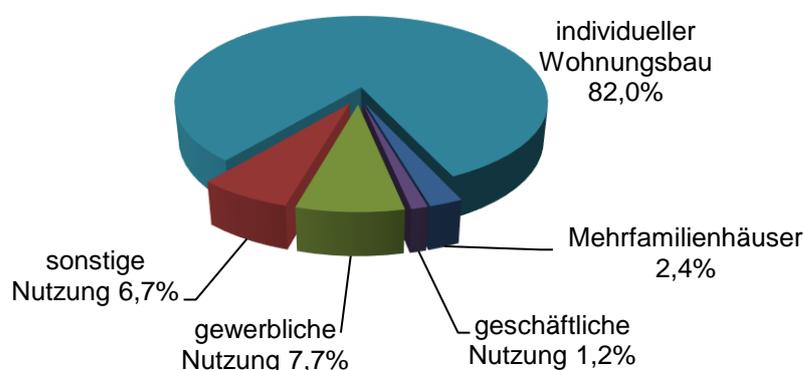
5.1 Allgemeines

Unbebaute Grundstücke im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	705	470,3 ha	121,0 Mio. € *
2021	607	124,3 ha	94,4 Mio. €
2022	495	186,9 ha	103,8 Mio. €

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

Die Kauffälle sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

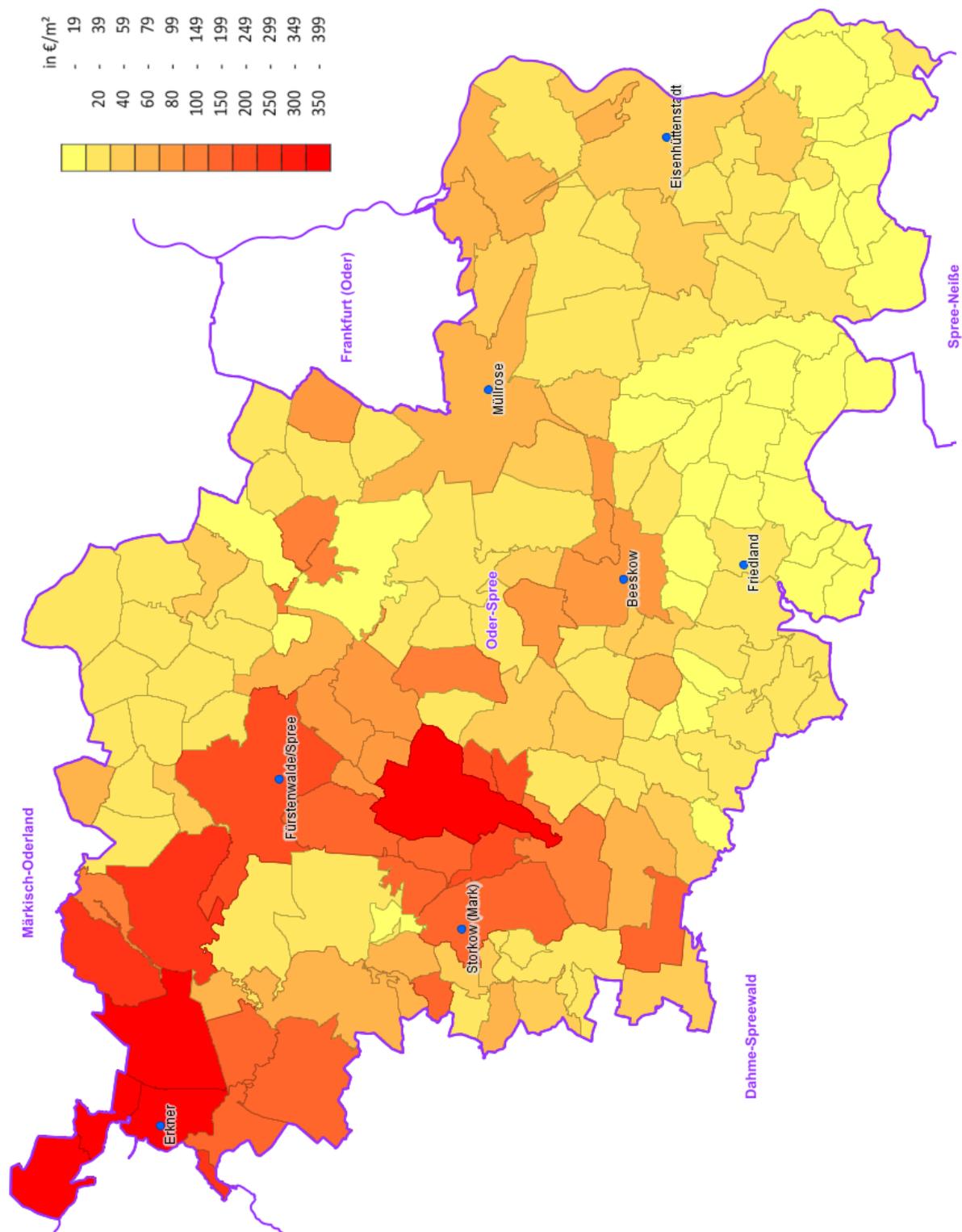
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	573	100,2 ha	53,4 Mio. €
2021	518	87,8 ha	72,3 Mio. €
2022	406	54,1 ha	39,9 Mio. €

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

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m ² Grundstücksfläche	
		Spanne	Mittelwert
Berliner Umland	26	125 – 615	339
weiterer Metropolitanraum	119	12 – 675	108
- Mittelzentren	32	24 – 351	98
- Randlage zu Mittelzentren	12	26 – 200	150
- Orte mit Fremdenverkehr	19	45 – 675	207
- Orte mit Verwaltungssitz	16	22 – 167	85
- Dörfer	40	12 – 230	67

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



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m² zum 01.01.2023 pro Gemarkung für baureife gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, ohne Berücksichtigung von Zonen, welche die Wasserlage oder den Sanierungseinfluss 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 selbstständig nutzbare Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus, die im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder in Bebauungsplangebieten liegen.

- ⇒ Basisjahr 2015 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2012 – 2022

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 Bodenrichtwerten von 15 bis 50 €/m²
- 4) Dorfgebiete mit Bodenrichtwerten von < 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:	402
Kaufpreisniveau:	40 – 615 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 2.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	272,2	36
2021	385,4	26
2022	433,0	10

2) Mittelzentren

Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Anzahl der Kauffälle: 115
 Kaufpreisniveau: 25 – 130 €/m²

Beeskow		
Jahr	Index	Anzahl
2012	100,0	8
2013	101,4	2
2014	125,6	3
2015	100,0	13
2016	107,2	5
2017	106,3	9
2018	114,1	22
2019	116,5	23
2020	121,1	21
2021	238,5	6
2022	287,9	3

Anzahl der Kauffälle: 80
 Kaufpreisniveau: 32 – 92 €/m²

Eisenhüttenstadt		
Jahr	Index	Anzahl
2012	83,0	3
2013	83,7	4
2014	112,4	13
2015	100,0	4
2016	121,8	4
2017	159,9	2
2018	159,0	2
2019	128,7	2
2020	138,4	15
2021	139,0	12
2022	123,8	19

Anzahl der Kauffälle: 212
 Kaufpreisniveau: 27 – 382 €/m²

Fürstenwalde		
Jahr	Index	Anzahl
2012	105,1	25
2013	96,3	22
2014	95,0	17
2015	100,0	20
2016	120,8	11
2017	132,2	45
2018	138,4	11
2019	148,3	12
2020	268,9	39
2021	361,1	6
2022	538,0	4

3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 796
 Bodenrichtwertniveau: 15 – 50 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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
2021	226,8	54
2022	119,7	26

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	94
Kaufpreisniveau:	4 – 104 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 1.500 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	210,4	12
2021	234,3	10
2022	429,7	7

Der Anstieg resultiert aus dem Marktgeschehen einzelner Orte verteilt über den gesamten Landkreis und kann daher grundsätzlich nicht auf den Einzelfall übertragen werden.

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 §19 ImmowertV 2021).

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

Bei der Ermittlung dieser Koeffizienten wurden Bodenwerte für gemischte Bauflächen und für Wohnbauflächen (ohne Zonen für Ufergrundstücke und Außenbereiche) 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
Auswertungszeitraum:	2018 – 2022
untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 2.000 m ²
mittlere Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Stichprobenumfang:	48 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Fläche):	0,02
Multiples Bestimmtheitsmaß:	0,00

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
500	1,01
600	1,01
700	1,00
800	1,00
900	1,00
1.000	1,00
1.100	1,00
1.200	1,00
1.300	1,00
1.400	0,99
1.500	0,99

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **15 – 30 €/m²**
 Auswertungszeitraum: 2018 – 2022
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 900 m²
 Stichprobenumfang: 139 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Kaufpreis/Fläche): 0,05
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,06
500	1,05
600	1,04
700	1,02
800	1,01
900	1,00
1.000	0,99
1.100	0,98
1.200	0,97
1.300	0,95
1.400	0,94
1.500	0,93

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **31 – 64 €/m²**
 Auswertungszeitraum: 2018 – 2022
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 Stichprobenumfang: 245 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Kaufpreis/Fläche): 0,34
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,11

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,32
500	1,22
600	1,14
700	1,07
800	1,00
900	0,94
1.000	0,89
1.100	0,84
1.200	0,79

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **65 – 100 €/m²**
 Auswertungszeitraum: 2018 – 2022
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 700 m²
 Stichprobenumfang: 156 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Kaufpreis/Fläche): 0,04
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,04
500	1,02
600	1,01
700	1,00
800	0,99
900	0,98
1.000	0,96
1.100	0,95

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **≥ 105 €/m²**
 Auswertungszeitraum : 2018 – 2022
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße:
 Stichprobenumfang: 46 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Kaufpreis/Fläche):
 Multiples Bestimmtheitsmaß:

Regression nicht möglich

Anwendungsbeispiel mit fiktiven Umrechnungskoeffizienten:

- a) Vergleichsobjekt mit 600 m² Grundstücksgröße und einem Bodenpreis von 80 €/m²
- b) Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.000 m² großes Bewertungsobjekt

Ansatz: Bodenrichtwertniveau: 65 – 100 €/m²

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,04
500	1,02
600	1,01
700	1,00
800	0,99
900	0,98
1.000	0,96
1.100	0,95

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m²: 1,01
Umrechnungskoeffizient für 1.000 m²: 0,96

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,96}{1,01} \times 80 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{76,04 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Durchschnittliche Flächengrößen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Oder-Spree:

Für die Auswertung wurden Verkäufe selbstständig bebaubarer Baugrundstücke bis 1.500 m² herangezogen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet alle Orte mit mehr als drei Objekten in der Stichprobe.

Gemarkung	Jahre	Anzahl	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Alt Golm	2019-2021	6	520	1.110	800
Bad Saarow-Pieskow	2019-2022	45	320	1.490	930
Beeskow	2019-2022	102	320	1.450	1.010
Berkenbrück	2019-2022	13	440	1.410	960
Breslack	2019-2022	4	360	970	610
Briesen	2019-2022	13	490	1.470	980
Brieskow-Finkenheerd	2019-2022	26	290	1.290	850
Demnitz	2020-2021	4	720	1.010	930
Eisenhüttenstadt	2019-2022	91	160	1.420	720
Erkner	2019-2022	34	330	1.270	660
Friedland	2021-2022	6	410	1.200	840
Fünfeichen	2019-2021	4	600	1.040	830
Fürstenwalde/Nord	2019-2022	10	380	940	650
Fürstenwalde/Mitte	2019-2022	9	490	1.440	820
Fürstenwalde/Süd	2019-2022	52	260	1.360	710
Glienicke	2019-2022	5	290	1.400	880
Gölsdorf	2020-2021	4	930	1.020	990
Görsdorf (S)	2019-2022	10	610	1.050	840
Gosen	2019-2021	9	360	860	630
Groß Lindow	2019-2022	10	410	1.290	850
Grünheide	2019-2022	29	340	1.460	690
Hangelsberg	2019-2022	13	440	1.470	960
Hartmannsdorf	2019-2022	8	570	1.440	960
Jacobsdorf	2019-2021	5	620	1.430	1.140
Kagel	2019-2022	32	420	1.270	790
Kehrigk	2019-2022	12	540	1.160	810
Kersdorf	2019-2021	6	630	1.500	1.010
Kienbaum	2019-2022	4	600	730	650
Kolpin	2020-2021	5	760	1.130	900
Kummersdorf	2021-2022	4	380	950	760
Lindenberg	2020-2022	7	470	1.350	970
Mixdorf	2019-2021	7	500	1.030	760
Mönchwinkel	2019-2022	4	900	1.460	1.100
Müllrose	2019-2022	32	230	1.450	840
Neu Zittau	2019-2022	7	530	1.230	860
Neuzelle	2019-2022	15	510	1.400	810
Oegeln	2021-2021	6	550	740	670
Pfaffendorf	2019-2022	9	350	1.090	700
Rauen	2019-2022	17	380	1.450	810
Reichenwalde	2019-2022	9	660	1.230	820
Schöneiche (B)	2019-2022	65	290	1.400	830
Spreeau	2019-2022	7	390	1.170	830
Spreenhagen	2019-2022	52	470	1.050	560
Storkow	2019-2022	29	410	1.500	850
Vogelsang	2020-2021	4	370	1.260	860
Wellmitz	2019-2021	4	740	1.450	1.120
Wendisch Rietz	2019-2022	28	460	1.500	850
Woltersdorf	2019-2022	34	370	1.490	860
Ziltendorf	2019-2022	7	460	1.360	710

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	21	3,9 ha	6,6 Mio. €
2021	16	4,0 ha	2,4 Mio. €
2022	12	3,4 ha	3,3 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 12 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die acht auswertbaren Kauffälle (selbstständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²	
					Spanne	Mittel
Berliner Umland						
2020	4	0,4 ha	0,8 Mio. €	550 – 1.300	59 – 581	252
2021	1	0,3 ha	1,0 Mio. €			
2022	1	0,2 ha	0,8 Mio. €			
weiterer Metropolitanraum						
2020	7	0,9 ha	0,7 Mio. €	210 – 3.800	30 – 214	102
2021	8	0,7 ha	0,9 Mio. €	290 – 1.700	18 – 382	124
2022	7	2,8 ha	2,1 Mio. €	990 – 9.900	6 – 252	116

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	57	357,2 ha	58,0 Mio. € *
2021	37	14,8 ha	4,0 Mio. €
2022	44	45,3 ha	57,5 Mio. € *

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

Von den 44 erfassten Kauffällen für gewerbliche Bauflächen konnten 20 Kauffälle ausgewertet werden (selbstständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse, Rohbauland und Bauerwartungsland). Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Fläche in m ² Spanne	Preisniveau in €/m ²	
					Spanne	Mittel
Berliner Umland						
2020	6	17,0 ha	9,1 Mio. €	1.200 – 136.000	50 – 139	70
2021	5	1,2 ha	0,9 Mio. €	260 – 4.500	20 – 177	72
2022	2	11,3 ha	50,5 Mio. €	18.800 ; 94.100	60 ; 525	292
weiterer Metropolitanraum						
2020	27	23,6 ha	2,5 Mio. €	420 – 50.300	2 – 90	21
2021	14	7,4 ha	2,2 Mio. €	440 – 23.100	11 – 147	44
2022	18	15,7 ha	5,0 Mio. €	750 – 48.300	5 – 195	38

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Auswertungszeitraum 2022

Entwicklungszustand	Anzahl	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen				
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	10	1 – 28	8	4
2 = qualifizierte Bauerwartung	9	7 – 89	43	48
3 = Rohbauland	7	16 – 42	29	35
gewerbliche Bauflächen				
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	3	23 – 59	44	50
2 = qualifizierte Bauerwartung	1	14		
3 = Rohbauland	0			

- 1 = Kauffälle, welche aufgrund ihrer Lage und Struktur eine Bauerwartungshaltung begründen, im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen sind.
- 2 = Kauffälle, welche aufgrund ihrer Lage in Bereichen, welche im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sind, eine qualifizierte Bauerwartung begründen, bis zur Baureife jedoch noch die konkrete Beplanung und die Erschließung erforderlich sind.
- 3 = Kauffälle, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind, deren Bodenordnung und Erschließung jedoch noch nicht erfolgt sind.

5.6 Sonstiges Bauland

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	54	9,0 ha	3,1 Mio. €
2021	36	17,7 ha	15,8 Mio. € *
2022	33	84,2 ha *	3,1 Mio. €

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

Von den 33 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland (ohne landwirtschaftliche Objekte) konnten 11 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²
Stellplatzflächen	1	82	20
Erholungsgrundstücke*	10	184 – 4.610	13 – 311
Sondergebiet BauNVO	0		

*meist Zukauf zum Gebäude,
BauNVO=Baunutzungsverordnung

5.7 Erbbaurechte

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das die Erbbauberechtigten an die Grundstückseigentümer entrichten.

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

Art des Erbbaurechtes	2021		2022	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
erstmalige Begründung	5	2	2	-
Verkauf an den Erbbauberechtigten	4	-	1	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	2	-	3
vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	1	-	-
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	-	-	-	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	9	5	3	3

Im Berichtszeitraum 2022 wurden folgende Werte für erstmalige Begründungen von Erbbaurechten registriert:

	Fläche in m ²	Laufzeit der Verträge	Zinssatz in %	
			Spanne	Mittel
Wohnen				
unbebaut (0)				
bebaut (0)				
soziale und sonstige Nutzung				
unbebaut (0)				
bebaut (0)				
Gewerbe				
unbebaut (2)	276 ; 2.631	33 Jahre	3,5 ; 4,5	
bebaut (0)				

() Anzahl der Kauffälle

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

5.8 Sonderauswertungen

□ Wassergrundstücke

Hinweis: Seit dem Stichtag 01.01.2022 werden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für direkte Wassergrundstücke beschlossen und durch den Zusatz UG (Ufergrundstücke) gekennzeichnet. Diese Werte gelten nicht als Grundlage für die Berechnungen der in der Tabelle dargestellten Abhängigkeiten. Zur Berechnung der Abhängigkeiten wurde der jeweilige Bodenrichtwert ohne Wertbeeinflussung durch die Wasserlage zugrunde gelegt.

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

Für **Wassergrundstücke an Seen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2021 – 2022 registrierten 48 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW in €/m ² Spanne Median	Anzahl	Fläche in m ² Spanne	% vom BRW		
				Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen) ⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg	13 – 380 195	10	521 – 6.970	141 – 808	381	268
davon	< 195 ≥ 195	5 5	521 – 6.970 818 – 3.233	267 – 808 141 – 526	519 244	456 161
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	220 – 230 225	2	1.261 ; 3.483	191 ; 362		
davon	< 225 ≥ 225	1 1	3.483 1.261	191 362		
⇒ Wassernähe bis 300 m	32 – 550 300	36	138 – 2.006	54 – 236	99	98
davon	< 300 ≥ 300	17 19	138 – 1.626 266 – 2.006	54 – 236 54 – 138	110 89	99 93

Für **Wassergrundstücke an Flüssen oder Kanälen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurden im Zeitraum 2021 – 2022 drei Kauffälle ausgewertet.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen verzichtet der Gutachterausschuss in diesem Jahr auf die Ausweisung der Auswertung.

□ Eckgrundstücke

Die Auswertung der neun Kauffälle von Eckgrundstücken im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Berichtszeitraumes 2022 ergibt bezüglich dieser Eigenschaft keine nachweisbare Abhängigkeit vom Kaufpreis.

▫ **Arrondierungen**

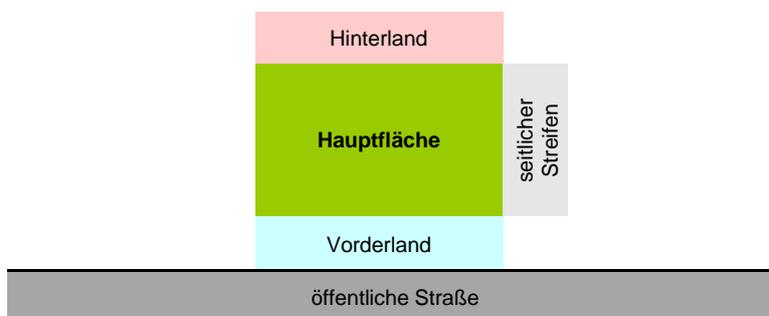
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Berichtszeitraumes mit einer Flächengröße von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom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

Anzahl	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
51	50	384	10	440	4	405	72	63

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	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
1		121		50		30		

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
11	57	371	26	440	20	236	86	66

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

Anzahl	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
39	50	384	10	420	4	405	69	63

KP=Kaufpreis in €/m²
BRW=Bodenrichtwert in €/m²

6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke weist für den Berichtszeitraum einen Zuwachs um 12 % von Kaufverträgen im Vergleich zum Vorjahr auf.

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

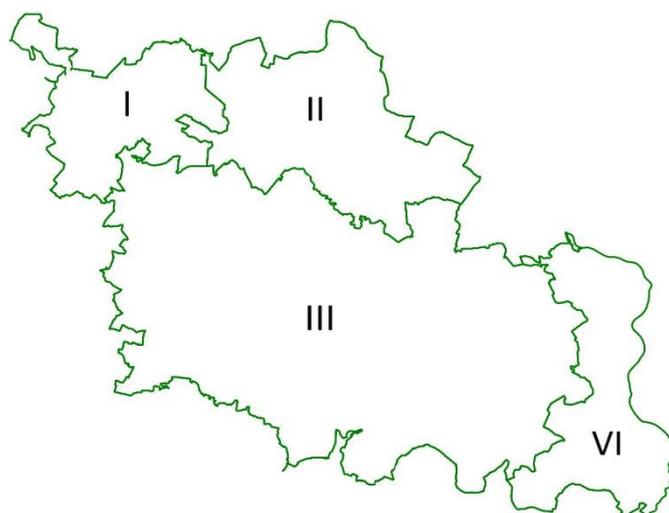
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	416	1.531,0 ha	13,1 Mio. €
2021	310	1.061,3 ha	8,8 Mio. €
2022	348	1.333,6 ha	10,1 Mio. €

2022	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
Ackerland	99	448,0 ha	3,1 Mio. €
Grünland	64	79,0 ha	1,0 Mio. €
Forstwirtschaft	110	521,0 ha	3,6 Mio. €
landwirtschaftliche Betriebe	3	23,4 ha	0,1 Mio. €
sonstige Nutzungen	72	262,2 ha	2,3 Mio. €
gesamt	348	1.333,6 ha	10,1 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden vier Bodenrichtwertzonen angelegt:

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

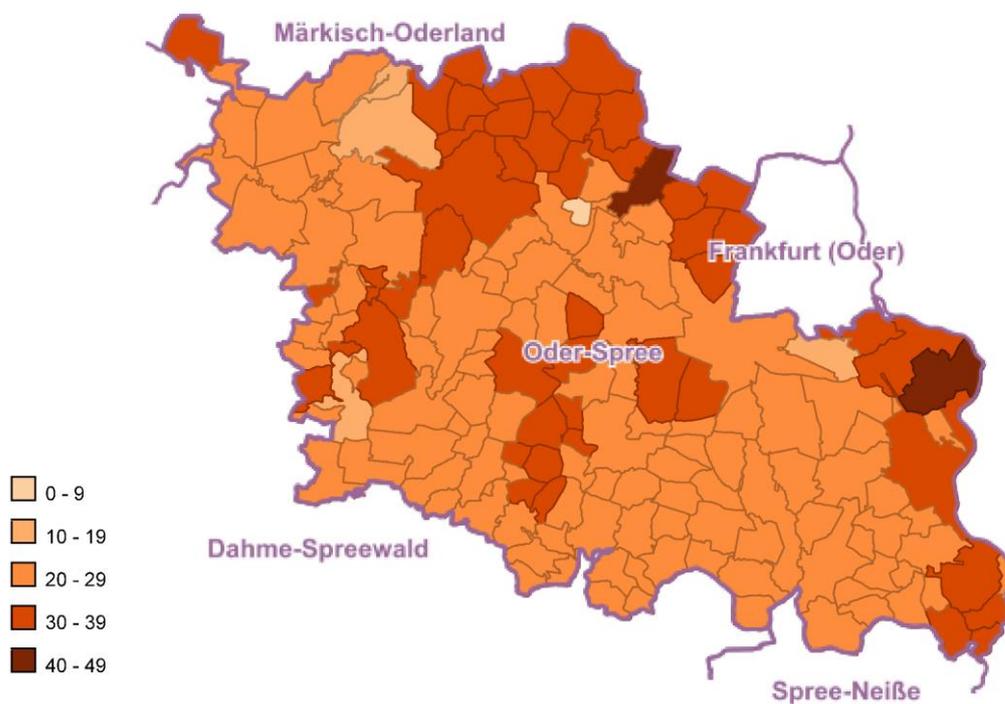
Zone VI ist durch die Zusammenlegung der Zonen IV Ziltendorfer Niederung und V Neuzeller Niederung entstanden.



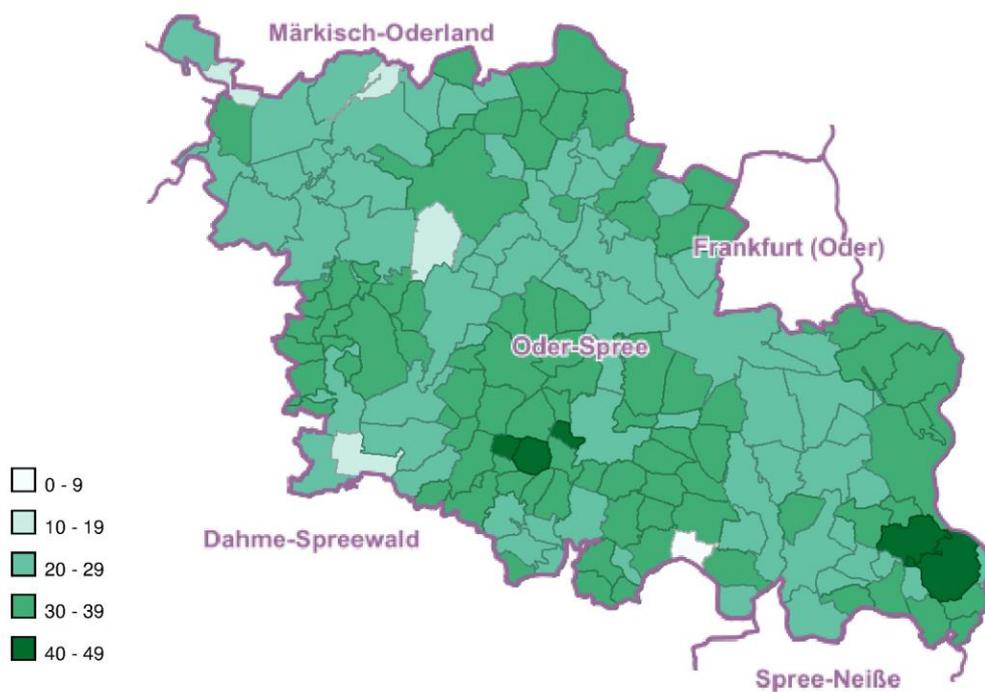
Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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 Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Ackerland

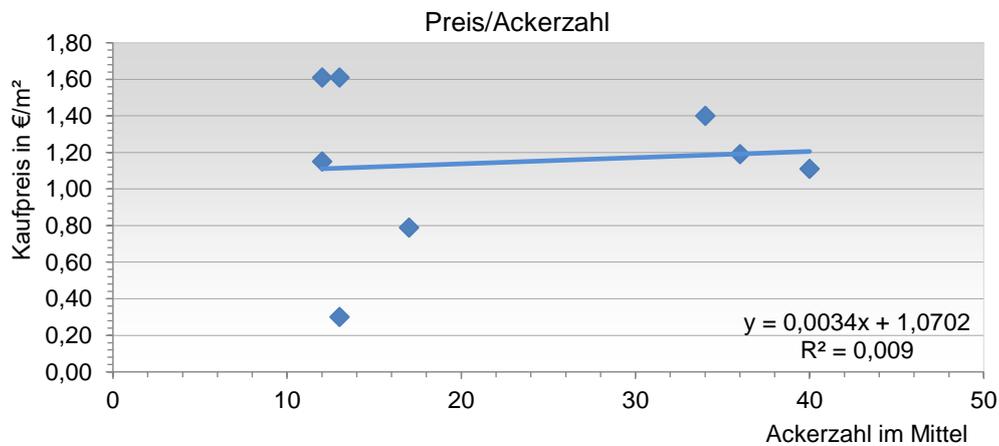
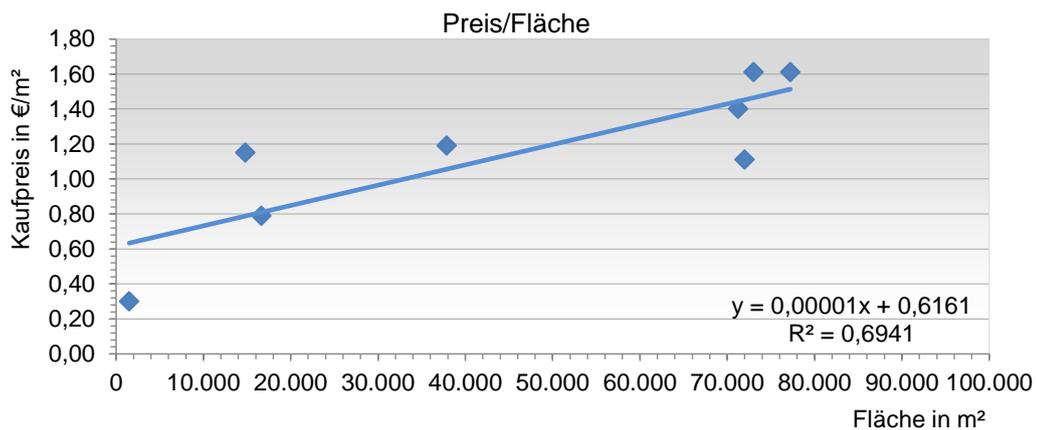
→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland, die der Bodenrichtwertermittlung zu Grunde liegen, ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone I „Berliner Randgebiet“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
I	0,30 – 1,61	12 – 40	8*	1,20

* Aufgrund geringer Kauffälle in 2022 (2) entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 20.01.2022 für die Ermittlung des Bodenrichtwertes die Kauffälle aus mehreren Jahren zu berücksichtigen.

Darstellung der Verhältnisse

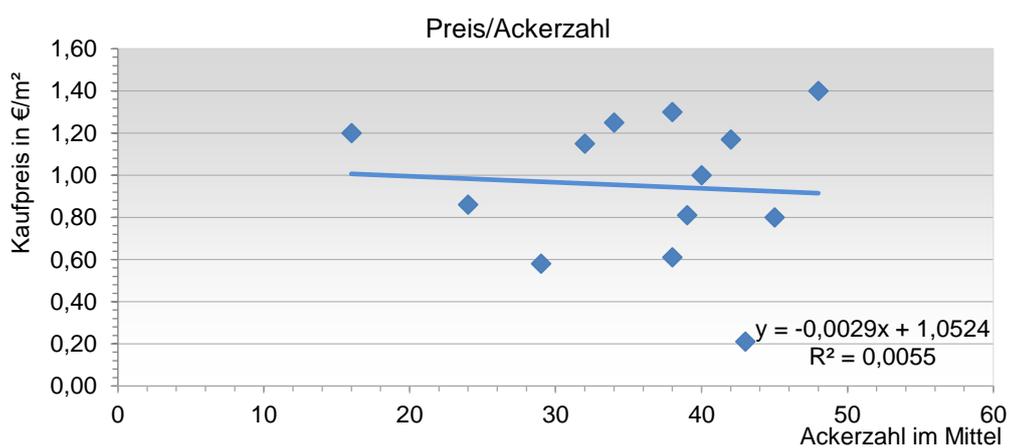
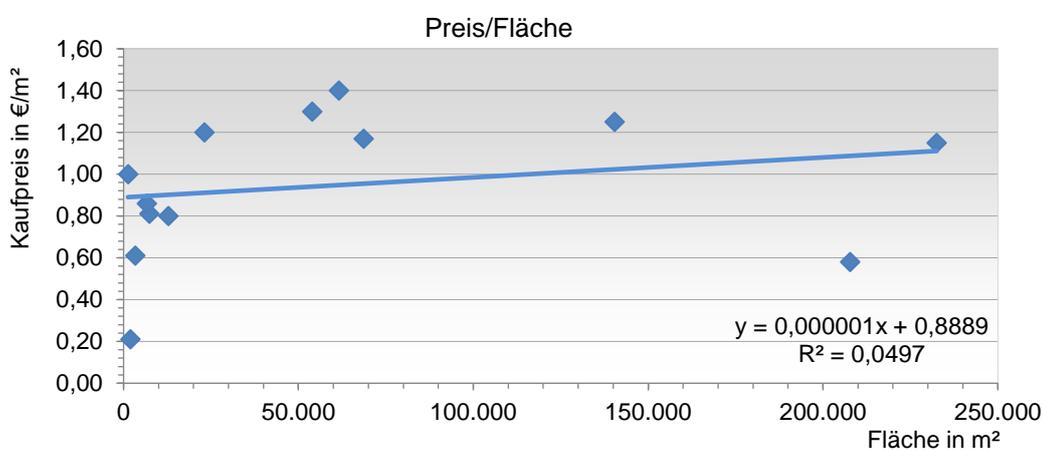


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone II „Odervorland“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
II	0,21 – 1,40	16 – 48	13	1,00

Darstellung der Verhältnisse

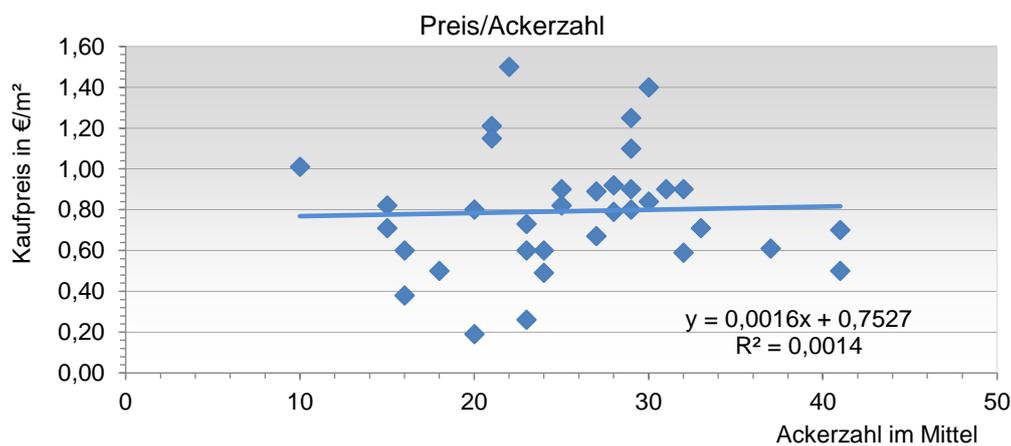
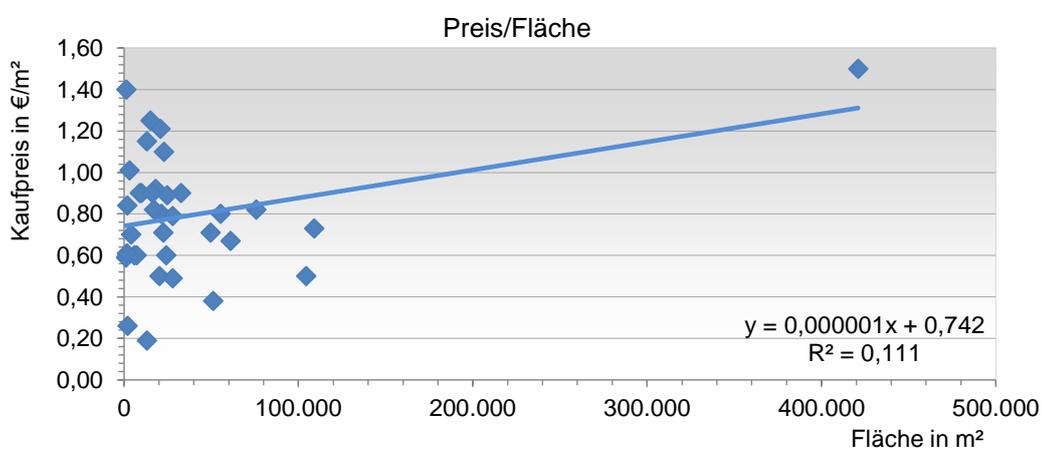


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für **die Bodenrichtwertzone III „Beeskower Platte“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
III	0,19 – 1,50	10 – 41	35	0,80

Darstellung der Verhältnisse

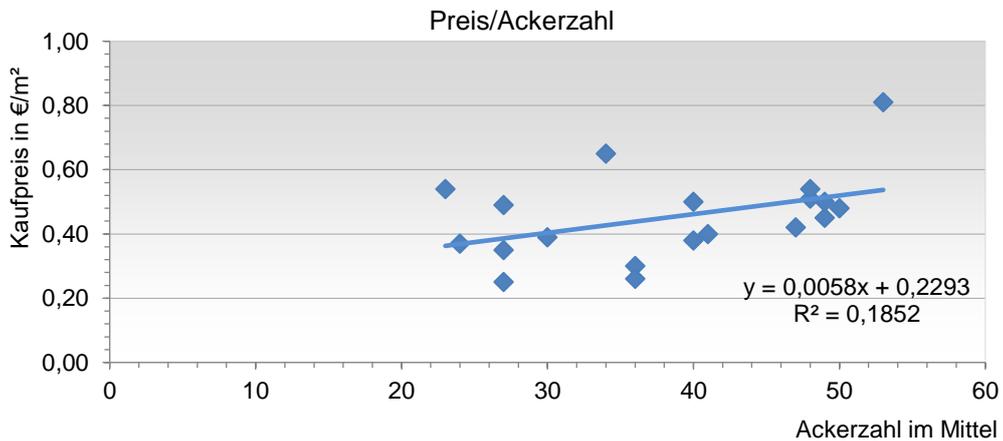
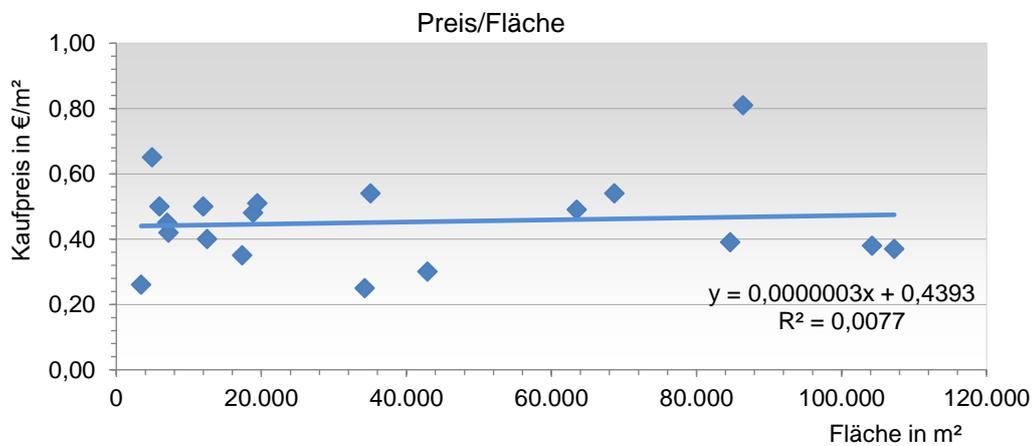


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone VI „Oderniederung“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
VI	0,25 – 0,81	23 – 53	19	0,45

Darstellung der Verhältnisse



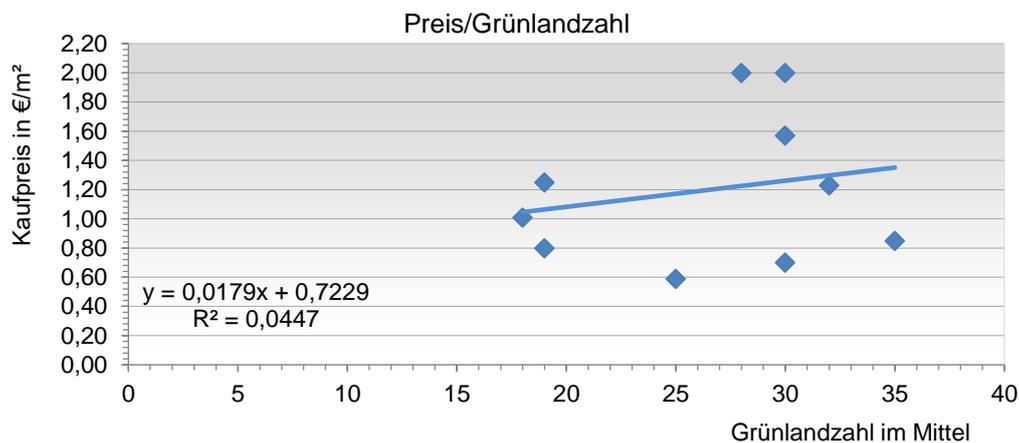
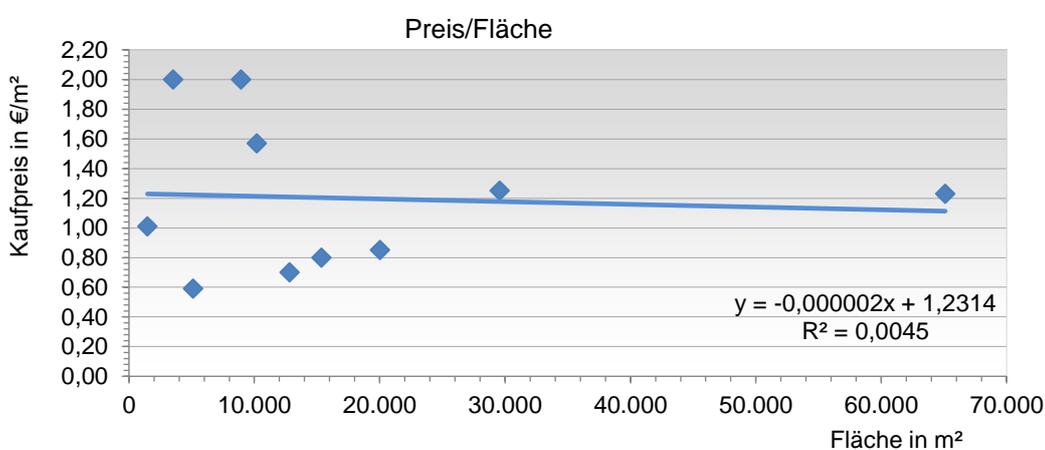
Grünland

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone I „Berliner Randgebiet“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
I	0,59 – 2,00	18 – 35	10	1,10

Darstellung der Verhältnisse



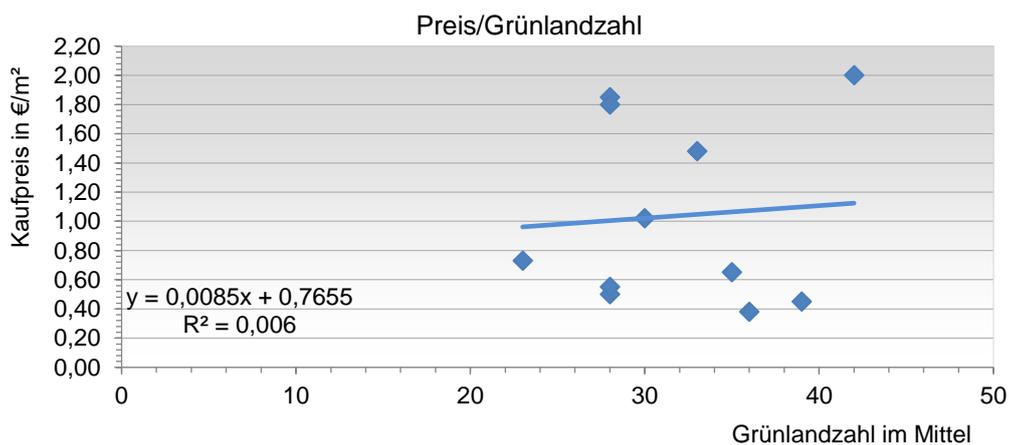
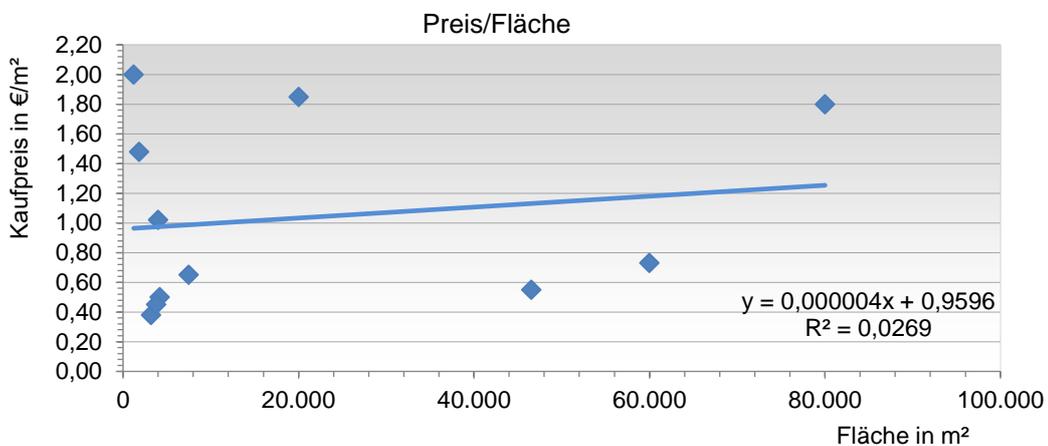
→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Grünland, die der Bodenrichtwertermittlung zu Grunde liegen, ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone II „Odervorland“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
II	0,38 – 2,00	23 – 42	11*	0,70

* Aufgrund der geringen Kauffälle (3) entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 20.01.2023 für die Ermittlung des Bodenrichtwertes die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

Darstellung der Verhältnisse

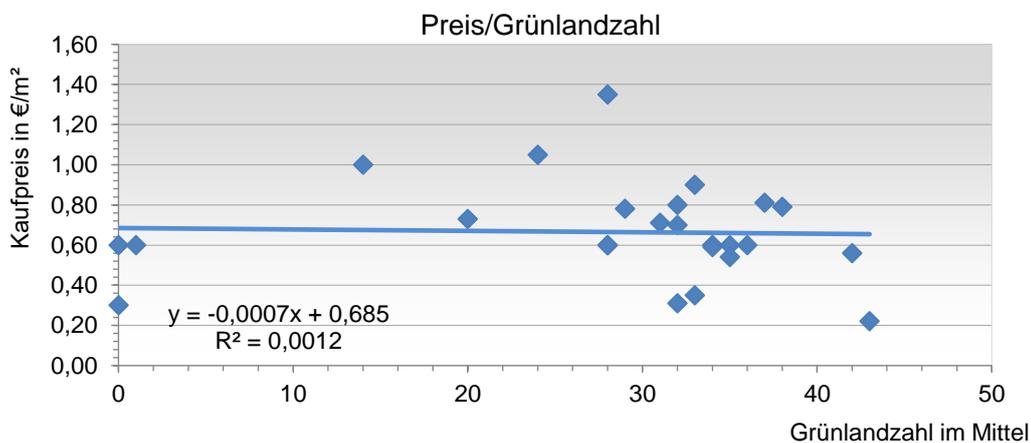
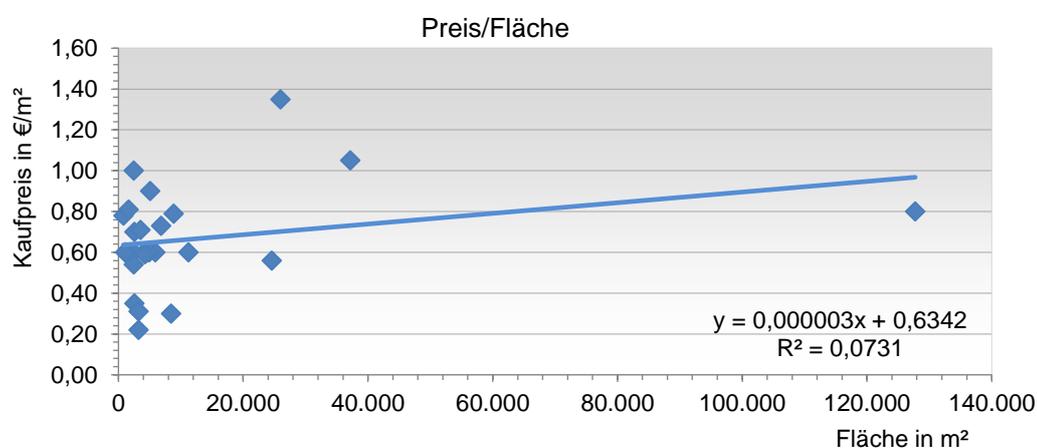


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Grünland des Berichtszeitraumes 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone III „Beeskower Platte“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
III	0,22 – 1,35	0 – 43	26	0,60

Darstellung der Verhältnisse

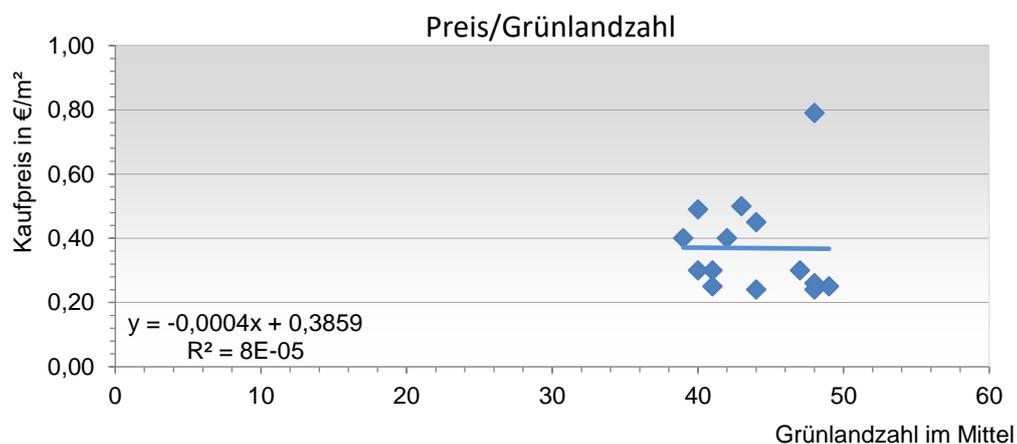
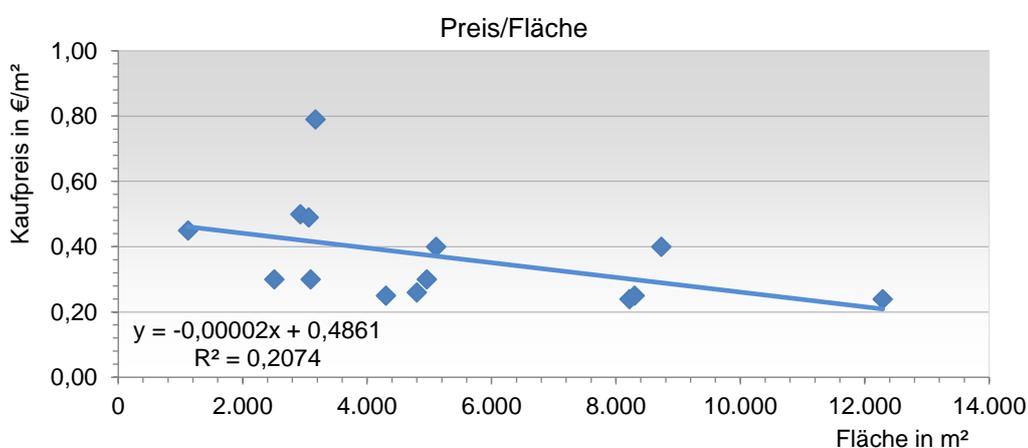


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

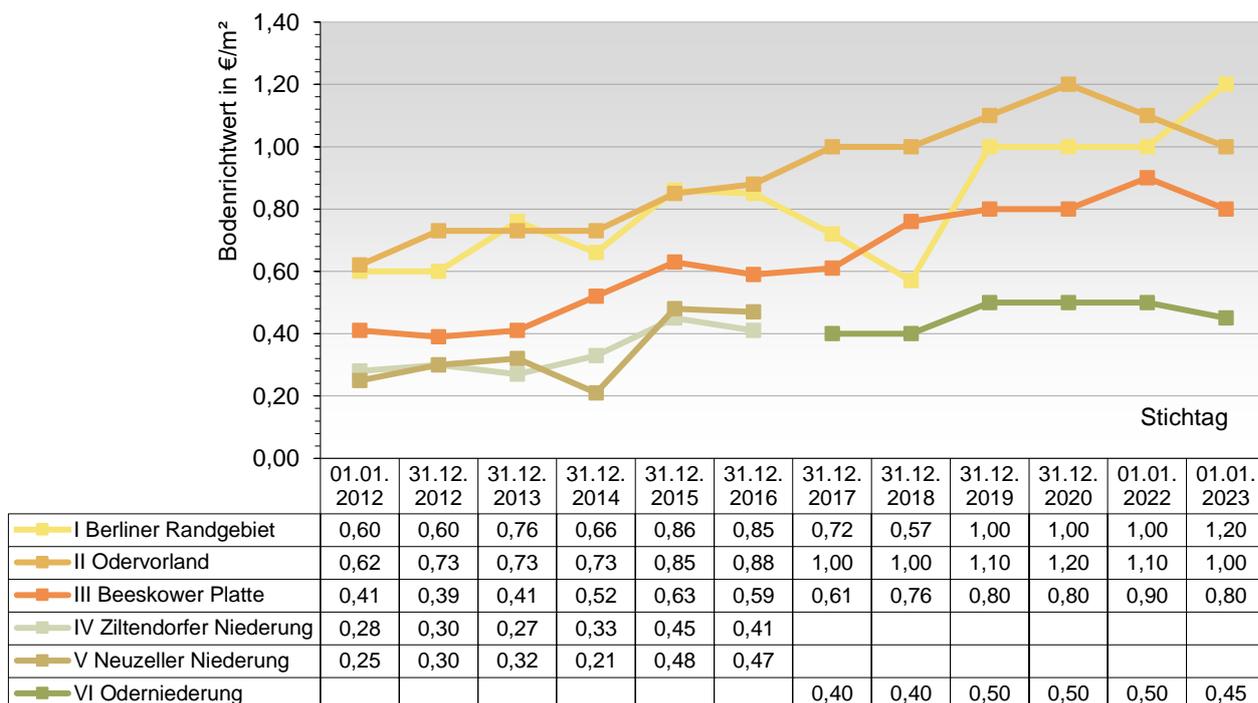
Aus den Kauffällen von Grünland des Berichtszeitraumes 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone VI „Oderniederung“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
VI	0,24 – 0,79	33 – 50	14	0,30

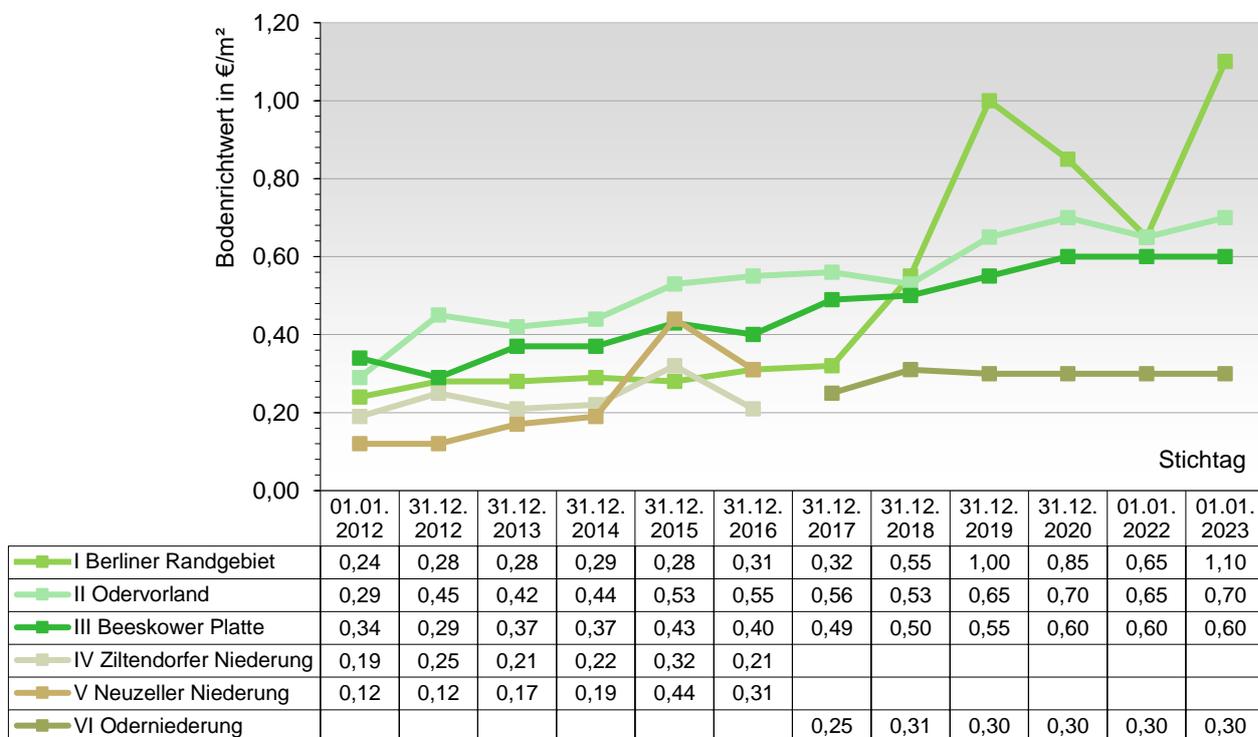
Darstellung der Verhältnisse



Bodenrichtwertentwicklung Ackerland



Bodenrichtwertentwicklung Grünland



→ Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter www.boris-brandenburg.de veröffentlicht.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzung 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 besonderer Nutzung und Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 20 auswertbare Kauffälle registriert, deren Kaufpreis in einer Spanne von 0,40 – 4,03 €/m² lag. Der Mittelwert beträgt 1,58 €/m². Der Median liegt bei 1,24 €/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 drei Kauffälle von Unlandflächen registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,03 – 1,00 €/m², der Mittelwert beträgt 0,38 €/m². Der Median liegt bei 0,11 €/m².

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

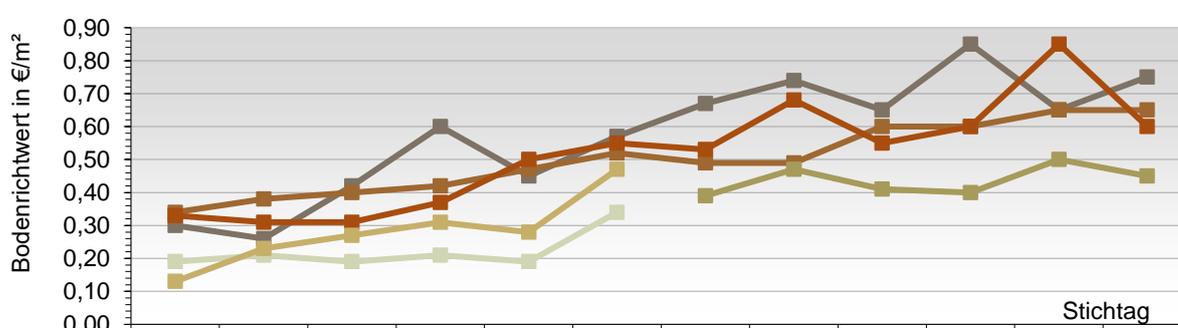
Wegen nicht nachweisbarer Abhängigkeiten wurden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Kreisgebiet. Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

Zone	Preisniveau in €/m ²	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
I	0,10 – 4,10	13	0,75
II	0,51 – 1,10	9	0,65
III	0,13 – 1,54	45	0,60
VI	0,09 – 0,88	17	0,45

Bodenrichtwertentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen mit Aufwuchs (FmA)



	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	01.01.2022	01.01.2023
I Berliner Randgebiet	0,30	0,26	0,42	0,60	0,45	0,57	0,67	0,74	0,65	0,85	0,65	0,75
II Odervorland	0,34	0,38	0,40	0,42	0,47	0,52	0,49	0,49	0,60	0,60	0,65	0,65
III Beeskower Platte	0,33	0,31	0,31	0,37	0,50	0,55	0,53	0,68	0,55	0,60	0,85	0,60
IV Ziltendorfer Niederung	0,19	0,21	0,19	0,21	0,19	0,34						
V Neuzeller Niederung	0,13	0,23	0,27	0,31	0,28	0,47						
VI Oderniederung							0,39	0,47	0,41	0,40	0,50	0,45

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtsjahr 2022 wurden sieben Kauffälle für Flächen landwirtschaftlicher Betriebe mit einem ausgewiesenen Bodenwertanteil registriert. Die zwei auswertbaren Kauffälle sind folgenden Nutzungen zuzuordnen:

- Gebäudenebenflächen (1) 0,90 €/m²
- Wildtiergehege (1) 0,31 €/m²

7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf

Auswertungszeitraum = Berichtsjahr 2022

□ öffentliche Grünanlagen

Anzahl	Preisniveau in €/m ²			in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
	Spanne	Mittel	Median	Spanne	Mittel	Median
1	6,00			4		

□ Friedhofsflächen

Anzahl	Preisniveau in €/m ²			in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
	Spanne	Mittel	Median	Spanne	Mittel	Median
0						

□ öffentliche Verkehrsflächen

Autobahnflächen, Bundes- und Landesstraßen sowie Kreis- und Gemeindestraßen und deren Neben- und Begleitflächen, 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. Bei Vermessung der Straßenflächen werden regelmäßig Flächen beansprucht, die sich vor Ort als Acker, Wiesen oder Waldflächen darstellen aber tatsächlich zum Straßenkörper gehören (Böschungen, Mulden, Begleitflächen) § 2 Brandenburgisches Straßengesetz.

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
innerorts				
12	2 – 1.163	0,2 – 8	2	2
außerorts		Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
14	18 – 13.067	0,45 – 1,00	0,64	0,55

□ Straßenaus- und -neubau

Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für den Bau von Autobahnen, Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen und deren Neben- und Begleitflächen sowie für Radwegbau und Alleebepflanzungen (ohne Nebenentschädigung)

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
landwirtschaftliche Flächen				
14	4 – 3.839	0,74 – 1,05	0,81	0,76
forstwirtschaftliche Flächen				
3	138 – 3.664	0,55 – 2,04	1,07	0,61

□ Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
im Innenbereich nach §34 BauGB				
2	134 – 2.631	14 – 100	57	57
im Außenbereich nach §35 BauGB		Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
3	2440 – 96.688	0,60 – 26,64	11,88	8,40

7.2 Sonstige Grundstücke

Auswertungszeitraum = Berichtsjahr 2022

□ Hausnahes Gartenland

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
städtischer Bereich sowie für Orte mit städtischem Charakter (Bad Saarow, Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner, Friedland, Fürstenwalde, Gosen, Grünheide, Müllrose, Schöneiche, Storkow, Woltersdorf)				
22	103 – 2.394	4 – 41	17	17
ländlicher Bereich				
11	93 – 2.665	1 – 31	13	13

□ Gartenland

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

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

Gemarkung	Anzahl	Fläche in m ²	Bodenpreisniveau in €/m ²		
			Spanne	Mittel	Median
Beeskow	3	315 – 971	4,13 – 5,00	4,71	5,00
Eisenhüttenstadt	4	273 – 6.920	0,14 – 3,03	1,43	1,28

* 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 in m ²	Kaufpreisniveau in €/m ²		
			Spanne	Mittel	Median
Beeskow	5	306 – 3.123	200 – 36.000	8.440	2.000
Eisenhüttenstadt	8	310 – 8.378	500 – 35.000	6.825	3.000

** sowohl Einzelparzellen als auch mehrere Parzellen im Vertrag

□ private Grünflächen (ohne Grundstücke an Seen)

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
in einem B-Plan-Gebiet				
1	3.188	6,06		
nicht im B-Plan-Gebiet				
3	250 – 919	3,00 – 4,35	3,78	4,00
private parkähnliche Anlagen, Parkanlagen				
1	3.346	2,39		

□ **private Wegeflächen**

	Anzahl	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
land- und forstwirtschaftliche Wege	2	0,10 ; 0,40		
Wege in bebauten Gebieten	8	3,73 – 86,96	35,18	30,09

Die Kauffälle für Wege in bebauten Gebieten stammen aus Bereichen mit Wohn-, Gewerbe- und Erholungsnutzung. In einigen neuen Bebauungsplangebieten werden Anteile an den Wegeflächen zum Preis der Baulandflächen veräußert. Diese sind nicht in der Tabelle enthalten. Kauffälle gleicher Kaufpreishöhe vom selben Verkäufer in gleicher Lage und Größe wurden nur einmal berücksichtigt.

□ **Sportanlagen** (Golf-, Reit-, Sport-, Tennisplätze)

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²			in % vom BRW für BL		
		Spanne	Mittel	Median	Spanne	Mittel	Median
3	7.385 – 50.100	1,04 – 4,80	2,81	2,60	3 – 8	5	3

BRW=Bodenrichtwert, BL=Bauland

□ **Gewässerflächen** (Seen, Teiche, Fließgewässer und Gräben)

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
5	33 – 25.900	0,10 – 1,62	0,48	0,23

□ **Fischzuchtgewässer**

Aus dem Jahr 2022 liegen keine Kauffälle vor.

□ **Ausbau der Deiche**

Aus dem Jahr 2022 liegen keine Kauffälle vor.

□ **Abbauflächen**

Aus dem Jahr 2022 liegen keine Kauffälle vor.

□ **Ausgleichsflächen**

Inanspruchnahme von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
Ökologische Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet oder direkt im Anschluss daran				
5	154 – 1.750	1,00 – 11,00	6,58	6,90
Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen				
1	2.915	1,10		

□ **Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien**

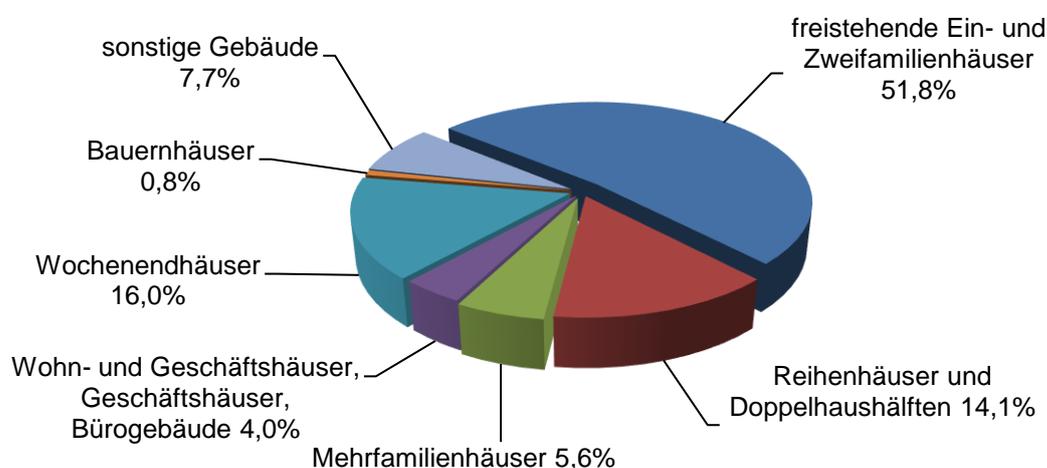
Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen				
1	63.750	6,27		
Flächen für die Errichtung von Solar / Photovoltaik				
0				
Flächen für die Errichtung von Biogasanlagen				
0				

8. LOS - Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	1.009	325,8 ha	345,2 Mio. €
2021	972	308,5 ha	327,9 Mio. €
2022	868	262,3 ha	438,0 Mio. €

Die Verteilung der 868 Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten wird aus den nachstehenden Übersichten ersichtlich.



Verwaltungsbezirk	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Stadt Beeskow	36	25,8	15,2
Stadt Eisenhüttenstadt	51	11,1	15,7
Stadt Erkner	40	25,4	46,4
Stadt Fürstenwalde/Spree	119	52,9	154,6
Stadt Friedland	26	9,1	3,1
Stadt Storkow (Mark)	51	11,7	22,2
Gemeinde Grünheide (Mark)	60	9,4	22,5
Gemeinde Rietz-Neuendorf	22	4,6	4,6
Gemeinde Schöneiche bei Berlin	52	10,3	27,3
Gemeinde Tauche	29	13,5	5,3
Gemeinde Woltersdorf	47	4,4	27,3
Amt Brieskow-Finkenheerd	50	8,8	7,2
Amt Neuzelle	40	20,6	6,5
Amt Odervorland	61	18,2	13,4
Amt Scharmützelsee	67	16,5	40,7
Amt Schlaubetal	72	15,4	14,1
Amt Spreenhagen	45	4,6	11,9

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

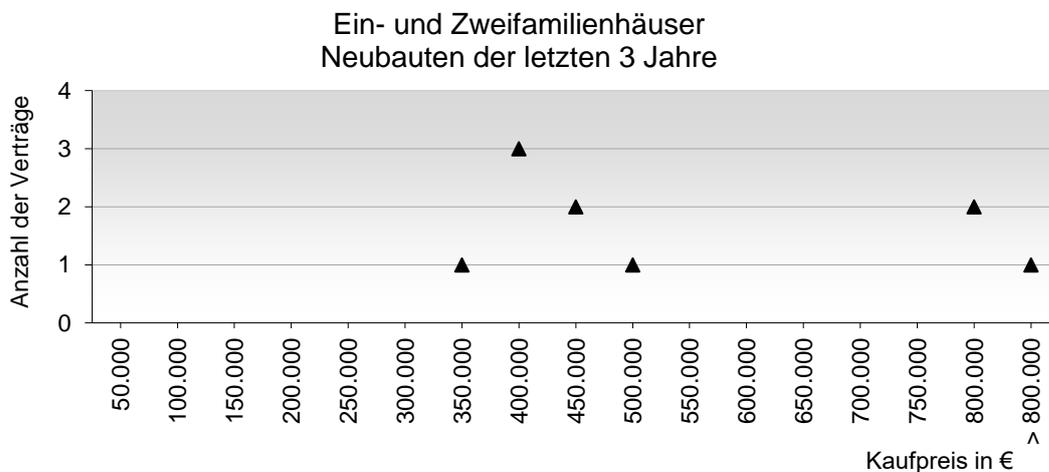
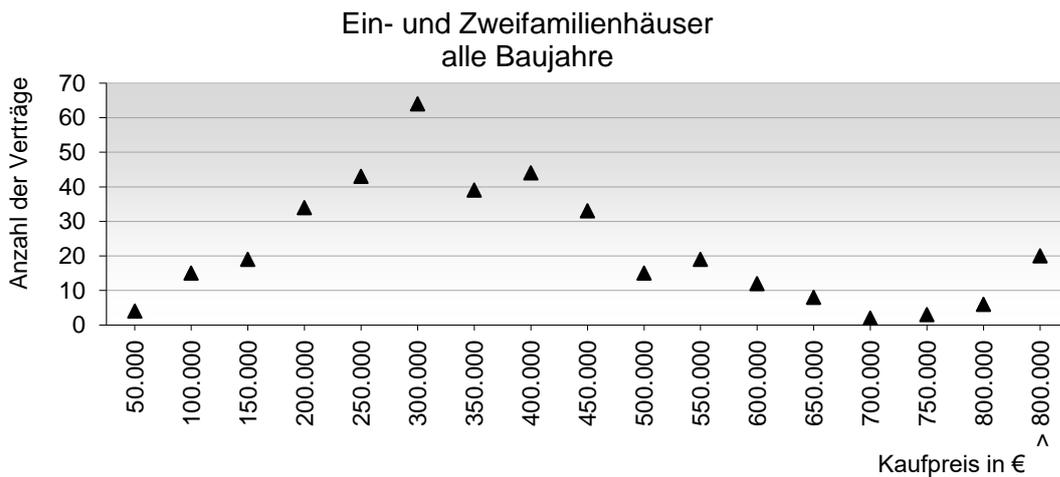
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	483	93,1 ha	125,8 Mio. €
2021	511	106,4 ha	160,9 Mio. €
2022	449	71,9 ha	161,2 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 449 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, erfasst. Für die 380 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (106)	78.000 – 3.400.000	562.647
Weiterer Metropolitanraum (274)	40.000 – 1.860.000	312.002

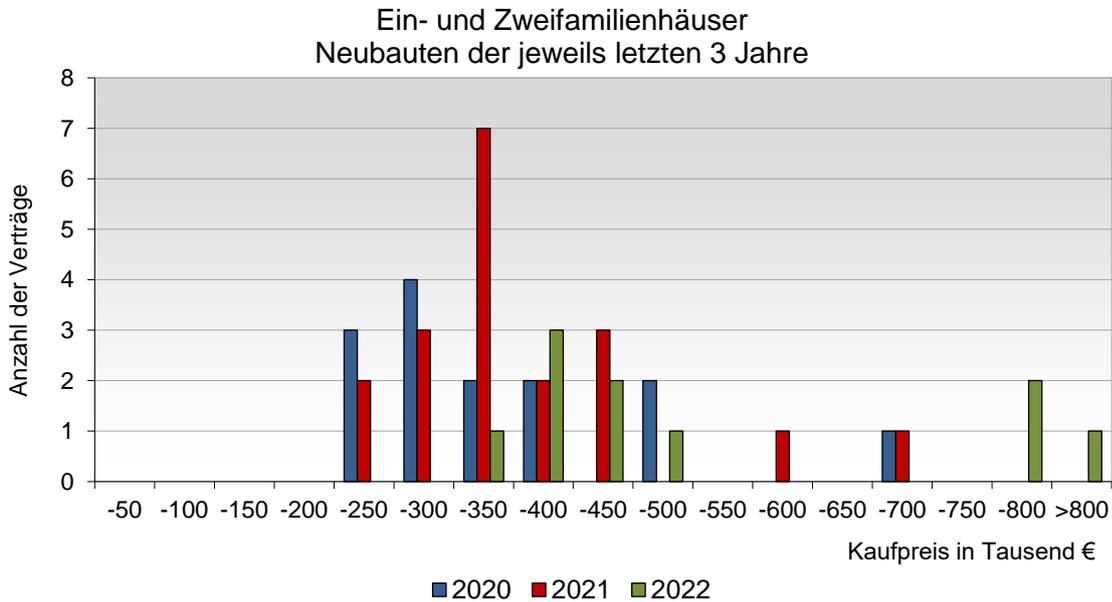
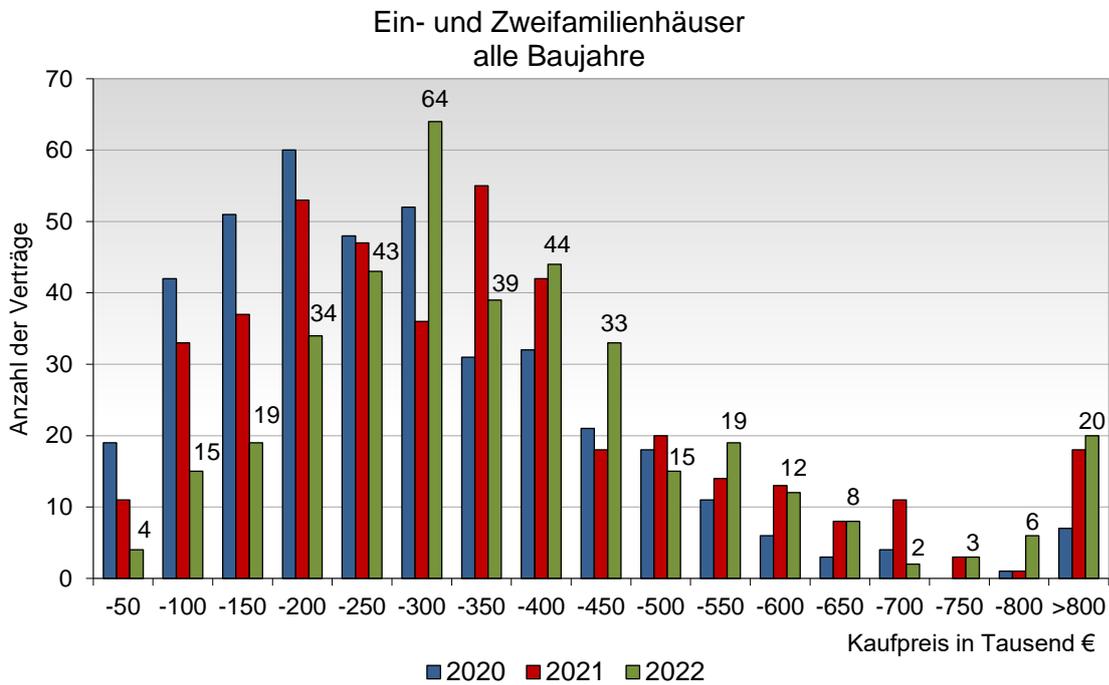
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Folgender Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2020 – 2022 ergibt sich in den einzelnen Preissegmenten:



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 205 Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2022 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	194	40	295
Zweifamilienhäuser	11	125	264

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	23	850	103	1.829 – 6.159	→ 3.671
1949 – 1990	10	896	106	2.184 – 6.617	→ 4.002
1991 – 2019	27	826	128	3.000 – 5.895	→ 4.320
2020 – 2022	0				

weiterer Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	50	1.226	117	664 – 5.667	→ 2.483
1949 – 1990	41	1.258	118	305 – 3.835	→ 1.979
1991 – 2019	52	744	125	1.508 – 4.403	→ 2.840
2020 – 2022	2	722	111	2.923 – 3.247	→ 3.085

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 73 Kauffällen:

Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	5	98	626 – 1.636	→ 1.106
1949 – 1990	4	115	1.286 – 2.569	→ 2.032
1991 – 2019	15	122	1.066 – 3.760	→ 2.502
2020 – 2022	0			

weiterer Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	12	107	639 – 1.936	→ 1.251
1949 – 1990	14	104	289 – 2.027	→ 1.183
1991 – 2019	21	116	794 – 3.036	→ 2.262
2020 – 2022	2	111	2.203 – 2.725	→ 2.464

WE=Wohneinheit

8.2.2 Sachwertfaktoren

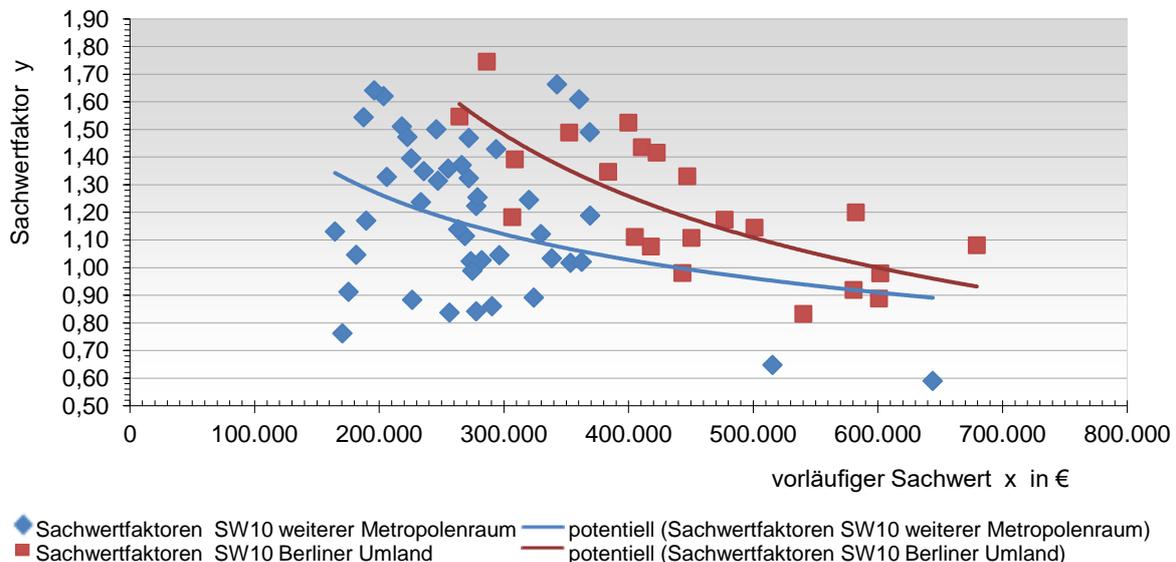
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

→ 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	22	45
Zeitraum der Stichprobe	2020 – 2022	2020 – 2022
Bereich	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	145 – 440 €/m ²	13 – 230 €/m ²
Grundstücksgröße	434 – 1320 m ²	482 – 1336 m ²
Baujahr	1930 – 2019	1911 – 2019
weitere Merkmale der Stichprobe		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 1909,6x^{-0,568}$	$y = 49,645x^{-0,301}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,54	0,11
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,73	-0,36

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)		vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-	400.000	1,26	1,02
125.000	-	-	425.000	1,21	1,00
150.000	-	1,37	450.000	1,17	0,99
175.000	-	1,31	475.000	1,14	0,97
200.000	-	1,26	500.000	1,11	0,96
225.000	-	1,22	525.000	1,08	0,94
250.000	1,64	1,18	550.000	1,05	0,93
275.000	1,55	1,14	575.000	1,02	0,92
300.000	1,48	1,11	600.000	1,00	0,91
325.000	1,41	1,09	625.000	0,97	0,89
350.000	1,35	1,06	650.000	0,95	0,88
375.000	1,30	1,04	655.000	0,93	-



→ 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 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 **Ein- und Zweifamilienhäuser**, ist in den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Region: Berliner Umland 21 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022			2020 4 Kauffälle	2021 6 Kauffälle	2022 11 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	145 – 440	280	0,9 (-0,6 - 2,3)	1,0 (-0,6 - 2,3)	0,9 (0,3 - 1,6)	0,8 (0,2 - 1,6)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	95 – 220	126				
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 – 71	54				
Rohetragsfaktor	31,0 – 59,5	45,9				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,8 – 9,3	8,0				
Baujahr	1936 – 2019					

Region: weiterer Metropolitanraum 46 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022			2020 12 Kauffälle	2021 18 Kauffälle	2022 16 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	10 – 230	76	1,7 (0,2 - 3,7)	2,0 (1,0 - 3,0)	1,8 (0,8 - 3,5)	1,4 (0,2 - 3,7)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	75 – 254	128				
Restnutzungsdauer [Jahre]	22 – 70	49				
Rohetragsfaktor	16,1 – 46,8	28,7				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,2 – 8,9	7,2				
Baujahr	1911 – 2019					

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

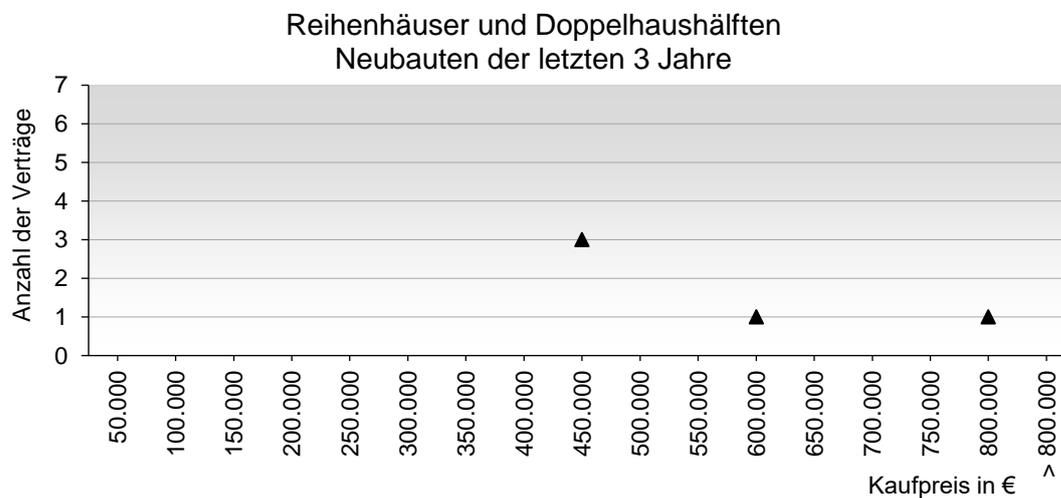
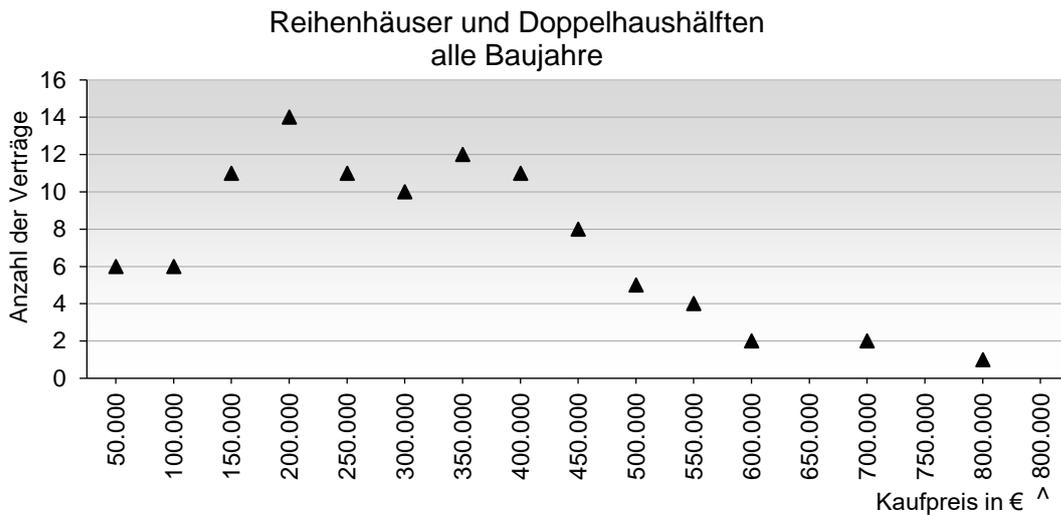
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	136	10,7 ha	26,0 Mio. €
2021	150	11,2 ha	37,8 Mio. €
2022	123	16,2 ha	52,4 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 123 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, erfasst. Für die 103 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (30)	179.000 – 799.314	423.677
weiterer Metropolitanraum (73)	15.000 – 670.000	228.867

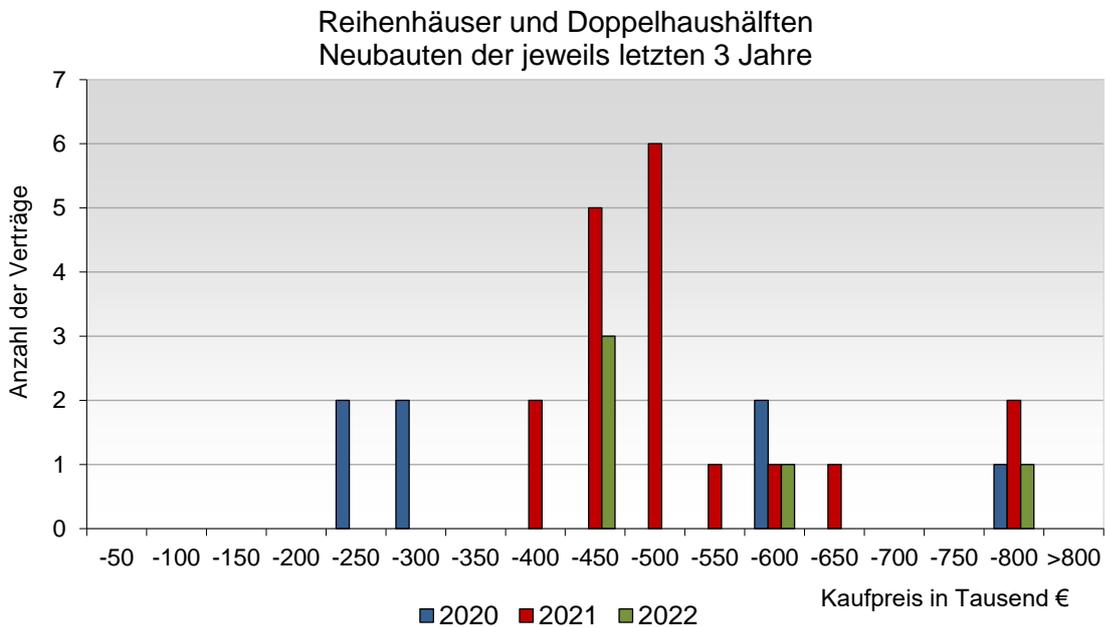
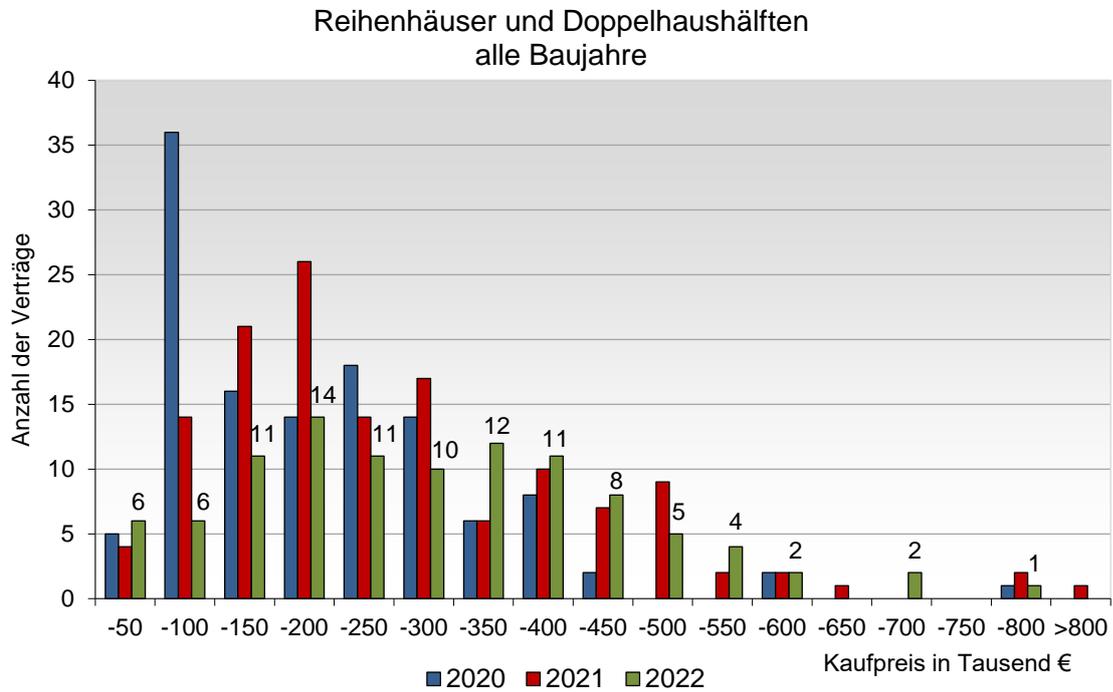
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Folgender Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhäuser oder Doppelhaushälften bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2020 – 2022 ergibt sich in den einzelnen Preissegmenten:



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 60 Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2022 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw. mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	14	90	160
Doppelhaushälften	46	60	266

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	5	974	114	1.689 –	5.155	→ 3.311
1949 – 1990	0					
1991 – 2019	15	278	119	2.308 –	4.455	→ 3.569
2020 – 2022	2	406	156	4.252 ;	4.835	

weiterer Metropolitanraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	22	738	115	167 –	3.091	→ 1.714
1949 – 1990	4	945	109	1.289 –	2.273	→ 1.715
1991 – 2019	11	298	105	1.853 –	4.157	→ 3.023
2020 – 2022	1	439	128		3.438	

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

Berliner Umland, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	1	110		1.168	
1949 – 1990	0				
1991 – 2019	11	122	1.949 –	3.146	→ 2.760
2020 – 2022	0				

weiterer Metropolitanraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	5	139	135 –	1.252	→ 619
1949 – 1990	2	110	1.049 ;	1.263	
1991 – 2019	4	95	1.781 –	3.472	→ 2.617
2020 – 2022	0				

WE=Wohneinheit

8.3.2 Sachwertfaktoren

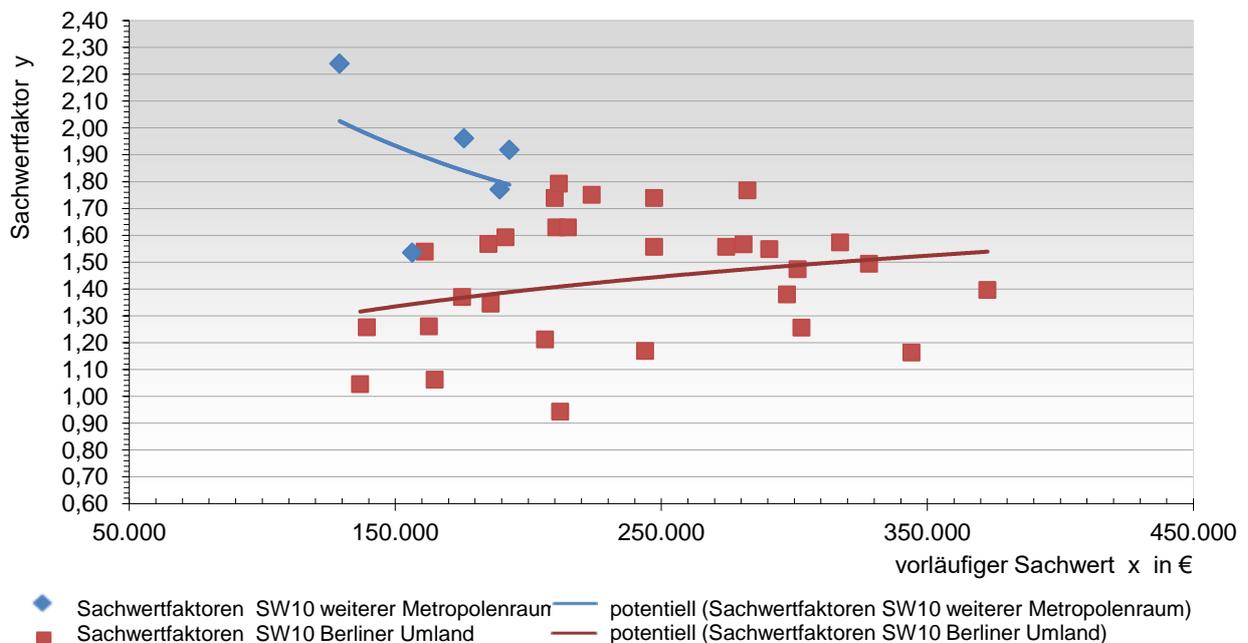
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle	30	5
Zeitraum der Stichprobe	2020 – 2022	2021 – 2022
Bereich	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	110 – 440 €/m ²	60 – 180 €/m ²
Grundstücksgröße	132 – 513 m ²	164 – 339 m ²
Baujahr	1994 – 2013	1993 – 2003
weitere Merkmale der Stichprobe		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 0,2067x^{0,1565}$	$y = 78,21x^{-0,31}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,06	0,14
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	0,17	-0,39

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW10 (RH / DHH)		vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW10 (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	2,20	250.000	1,45	-
125.000	1,30	2,06	275.000	1,47	-
150.000	1,33	1,94	300.000	1,49	-
175.000	1,37	1,85	325.000	1,51	-
200.000	1,40	1,78	350.000	1,52	-
225.000	1,42	-	375.000	1,54	-



→ 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 den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigen genutzt.

Region: Berliner Umland 29 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022			2020 8 Kauffälle	2021 11 Kauffälle	2022 10 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	110 – 440	258	1,6 (0,4 - 4,0)	1,7 (0,9 - 2,7)	2,3 (0,6 - 4,0)	0,7 (0,4 - 1,2)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	73 – 160	120				
Restnutzungsdauer [Jahre]	43 – 62	46				
Rohertragsfaktor	17,7 – 44,8	31,2				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,8 – 8,6	7,7				
Baujahr	1994 – 2013					

Region: weiterer Metropolitanraum 6 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022			2020 1 Kauffall	2021 3 Kauffälle	2022 2 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	26 – 180	114	1,4 (0,0 - 3,9)	3,9	1,4 (0,7 - 2,5)	(0,0 ; 0,5)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	75 – 102	91				
Restnutzungsdauer [Jahre]	24 – 52	44				
Rohertragsfaktor	11,8 – 44,7	30,9				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,3 – 9,0	7,9				
Baujahr	1955 – 2003					

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

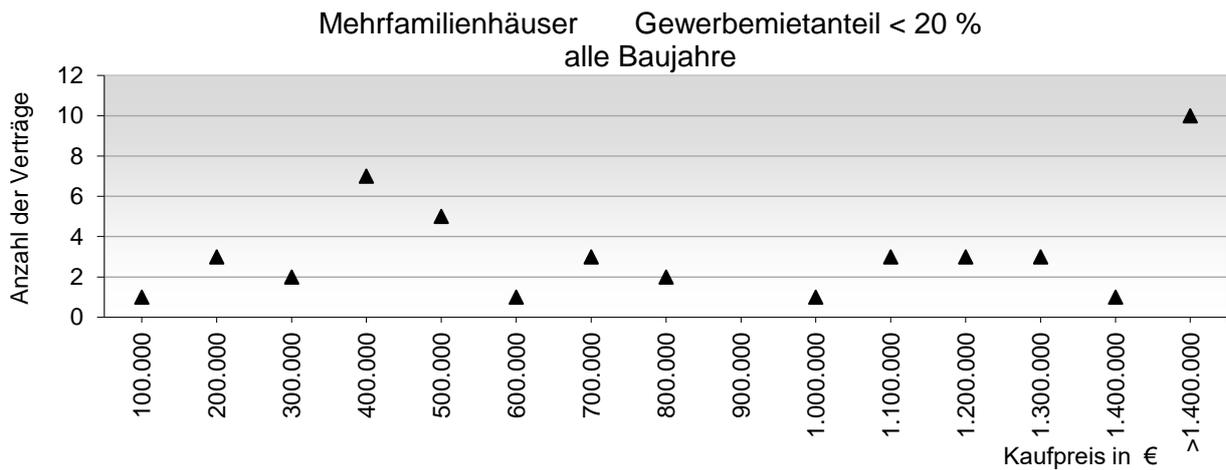
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	59	26,8 ha	51,3 Mio. €
2021	59	12,5 ha	44,2 Mio. €
2022	49	26,1 ha	78,9 Mio. €

Die Verteilung von 45 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Vier Kauffälle waren für die Auswertung nicht geeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (7)	350.000 – 3.500.000	1.034.143
Weiterer Metropolitanraum (38)	75.000 – 12.322.455	1.774.864

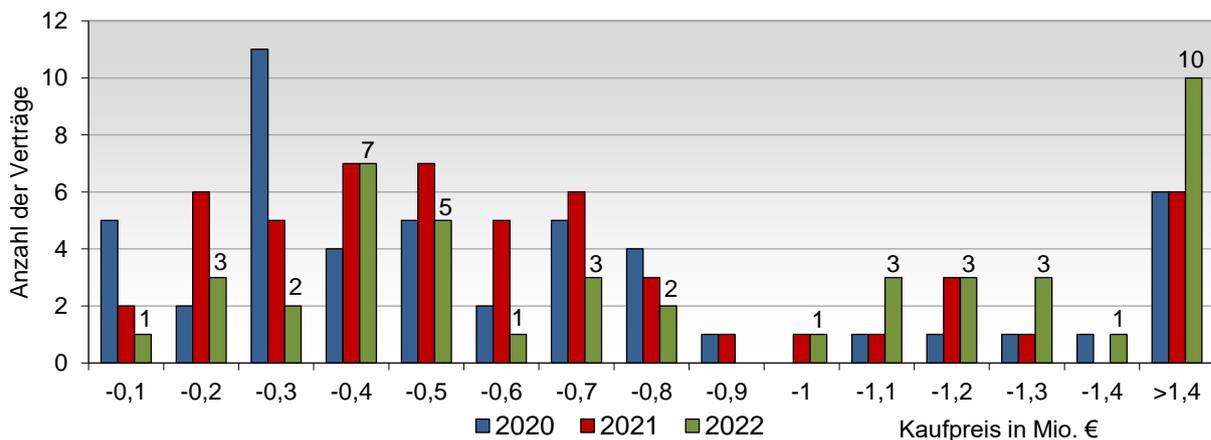
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)



Es liegt kein Verkauf eines Neubaus der letzten 3 Jahre vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2020 – 2022 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



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

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

Für das Berichtsjahr 2022 wurden aus 14 Kauffällen die folgenden Werte registriert:

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohn- u. Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	10	929	381	343 – 2.760 →	1.350
1949 – 1990	1	2.508	355	1.197	
1991 – 2019	3	1.775	843	1.858 – 3.680 →	2.586
2020 – 2022	0				

Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	6	348	164 – 1.794 →	1.064
1949 – 1990	1	355	817	
1991 – 2019	2	1.092	1.362 ; 2.347 →	1.854
2020 – 2022	0			

8.4.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

8.4.3 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 den nachfolgenden Tabellen abgebildet.

Region: Berliner Umland 4 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 (4 bis 27 WE)			2020 2 Kauffälle	2021 1 Kauffall	2022 1 Kauffall
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Bodenrichtwert [€/m ²]	220 – 360	275	2,2 (1,5 - 3,2)	1,5 (1,9 ; 3,2)	2,3
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	383 – 1.884	788			
Restnutzungsdauer [Jahre]	46 – 55	53			
Rohertragsfaktor	22,2 – 31,0	26,2			
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,2 – 8,1	7,3			
Baujahr	1905 – 1996				

Region: weiterer Metropolitanraum 7 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 (4 bis 65 WE)			2020 2 Kauffälle	2021 5 Kauffälle	2022 0 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Bodenrichtwert [€/m²]	22 – 120	78	2,0 (-1,2 - 6,0)	(3,1 ; 6,0)	1,0 (-1,2 - 3,6)
Wohnfläche [m²] (pro WE)	189 – 3.950	942			
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 – 57	33			
Rohetragsfaktor	10,1 – 24,1	18,1			
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	5,0 – 7,8	6,1			
Baujahr	1900 – 1998				

→ 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>).

Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle ergeben sich folgende Rohetragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

Rohetragsfaktor	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
2020	16	10,1	26,9	18,3
2021	15	9	31,0	19,8
2022	8	12,4	27,1	21,4

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

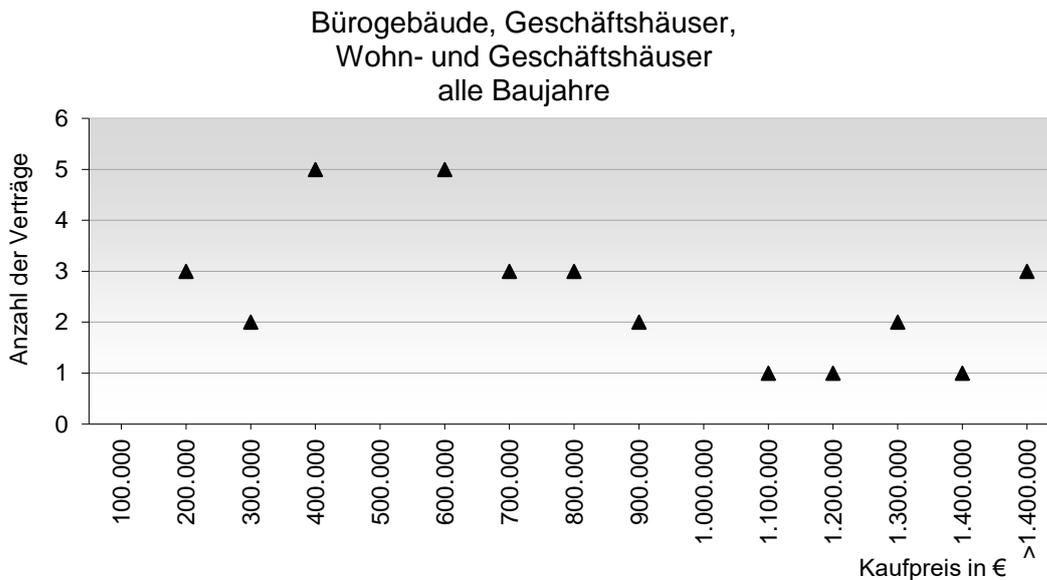
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	55	26,8 ha	64,5 Mio. €
2021	54	11,7 ha	34,1 Mio. €
2022	36	8,7 ha	28,4 Mio. €

Die Verteilung von 31 Veräußerungen dieser Gebäudearten in den einzelnen Preissegmenten ist in folgender Grafik ersichtlich. Fünf Kauffälle waren für diese Auswertung ungeeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (9)	550.000 – 3.950.000	1.283.333
weiterer Metropolitanraum (22)	120.000 – 1.550.000	591.275

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



Wohn- und Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Auswertungszeitraum 2022

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

Nutzflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	2	1.232	523	1.131 ; 2.364	
1949 – 1990	2	3.057	1.095	147 ; 535	
1991 – 2019	3	4.251	1.839	190 – 1.322	→ 909
2020 – 2022	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	2	523	769 ; 1.937	
1949 – 1990	1	570	325	
1991 – 2019	2	1.136	78 ; 1.228	
2020 – 2022	0			

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	7	606	578	292 – 1.956	→ 993
1949 – 1990	0				
1991 – 2019	2	2.554	306	1.667 ; 1.723	
2020 – 2022	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	6	463	214 – 1.353	→ 829
1949 – 1990	0			
1991 – 2019	2	306	1.095 ; 1.434	
2020 – 2022	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>).

Rohertragsfaktoren

Nach Untersuchungen der Kauffälle aus 2022 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

Rohertragsfaktoren für Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	4	10,6	21,3	16,1

Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

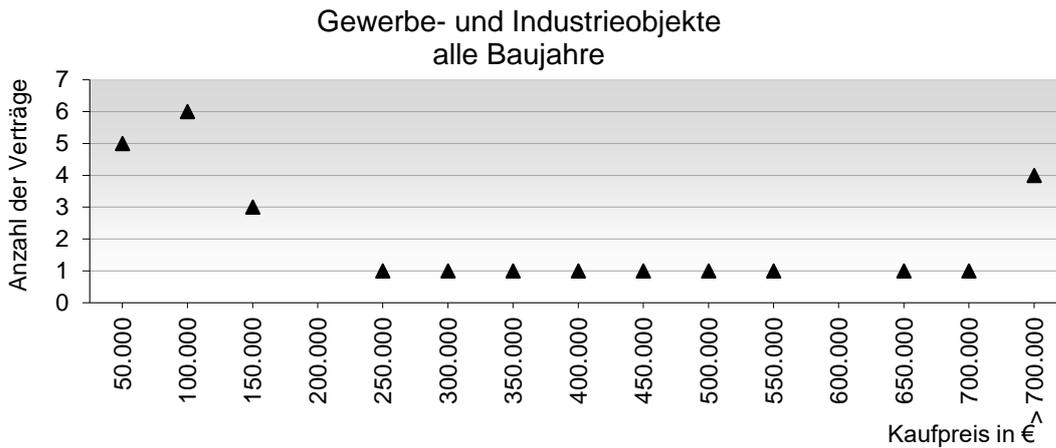
	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	4	12,8	28,7	20,3

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	30	99,1 ha	26,5 Mio. € *
2021	20	42,0 ha	8,3 Mio. €
2022	35	77,4 ha	83,4 Mio. € *

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

Die Verteilung von 27 Veräußerungen in den einzelnen Preissegmenten ist in folgender Grafik ersichtlich. Acht Kauffälle waren für diese Auswertung ungeeignet.



Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Verkaufshallen	1	0,1	0,02
Lagergebäude	11	17,1	62,8
Werkstattgebäude	7	2,3	3,0
Industriegebäude	6	15,3	14,2
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	2	10,8	0,6

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	246	69,2 ha	51,3 Mio. € *
2021	178	124,7 ha	42,6 Mio. € *
2022	176	61,8 ha	32,8 Mio. €

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

Die 148 geeigneten Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	119	11,34	9,08
Bauernhäuser	7	16,01	2,13
Scheunen, Schuppen, Halle (landwirtschaftl.)	5	1,78	0,16
Gebäude für Freizeitzwecke	3	1,89	0,95
Hotels, Gaststätten, Pensionen	6	1,90	16,76
sonstige Gebäude	8	6,80	0,72

Erholungsgrundstücke

Die Verteilung der 116 Veräußerungen von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern aus dem Jahr 2022 ist in folgender Tabelle ersichtlich.

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

Region	Anzahl	Fläche in m ²	Kaufpreis in €	
			Spanne	Mittel
Berliner Umland	27	361 – 35.200	12.000 – 360.000	138.377
weiterer Metropolenraum	89	186 – 4.900	5.000 – 235.000	50.944

Preisniveau für Erholungsgrundstücke bebaut mit Wochenendhäusern

Lage: Sondergebiete für Erholung

Fläche: 200 m² – 700 m²

Anzahl: 61 Kauffälle

Lage	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Kaufpreis in €	
			Spanne	Mittel
Berliner Umland	7	513	15.000 – 193.000	113.005
- Wasserlagen	0			
- übrige Lagen	7	513	15.000 – 193.000	113.005
Stadt Fürstenwalde, Amt Odervorland, Gemeinde Spreenhagen	5	514	10.000 – 110.000	48.200
- Wasserlagen	0			
- übrige Lagen	5	514	10.000 – 110.000	48.200
Stadt Storkow, Amt Scharmützelsee	8	414	10.000 – 85.000	42.650
Stadt Beeskow, Stadt Friedland, Gemeinde Rietz-Neuendorf, Gemeinde Tauche	13	366	10.000 – 100.000	42.762
- Wasserlagen	2	457	25.000 ; 100.000	
- übrige Lagen	11	349	10.000 – 90.000	39.173
Amt Brieskow-Finkenheerd, Amt Neuzelle, Amt Schlaubetal	28	379	5.000 – 150.000	37.768
- Wasserlagen	1	284	94.000	
- übrige Lagen	27	383	5.000 – 150.000	35.685

Davon Verkäufe mit ausgewiesener Nutzfläche des Gebäudes, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Nutzfläche in m ²	Nutzflächenpreis in €/m ²	
				Spanne	Mittel
gesamt	1930 – 2000	40	38	200 – 4.649	1.264
- Wasserlagen	1965 – 1990	2	50	463 ; 2.089	1.276
< BRW 20 €/m ²	1965 – 1990	2		340 ; 1.963	
> BRW 20 €/m ²		0			
- übrige Lagen	1930 – 2000	38	38	200 – 4.649	1.263
< BRW 15 €/m ²	1963 – 1992	20	35	60 – 2.333	814
> BRW 15 €/m ²	1930 – 2000	18	40	77 – 4.136	1.250

BRW=Bodenrichtwert

Erholungsgrundstücke mit fremd- oder eigengenutzten Ferienhäusern

	Anzahl	Fläche in m ²	Kaufpreisniveau in €
Ferienhäuser*	3	305 – 2.203	110.000 – 380.000

* ohne Inventar

→ Auswertungen zu Ferienwohnungen als Wohnungseigentum entnehmen Sie bitte Kapitel 9.2

Bauernhäuser, Resthöfe, Siedlungshäuser

Bauernhäuser/Resthofstellen/Siedlungshäuser im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²
14	1.100 – 9.141	90.000 – 490.000

Davon Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für die Hofstelle:

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
0				

Wohngrundstücke im Außenbereich

Hinweis: Seit dem Stichtag 01.01.2022 werden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen im Außenbereich nach §35 BauGB beschlossen und durch den Zusatz ASB gekennzeichnet. Diese Werte gelten nicht als Grundlage für die Berechnungen der in der Tabelle dargestellten Abhängigkeiten. Es wird das Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land im Innenbereich nach §34 BauGB abgebildet.

Aus dem Jahr 2022 liegen drei Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich nach §35 BauGB vor. In die Auswertung fließen Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für Hofstellen bis zu einer Größe von 2.500 m² ein.

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
3	540 – 2.500	9 – 64	45	63

9. LOS – 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
2020	358	77,2 Mio. €
2021	311	94,2 Mio. €
2022	214	55,8 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.

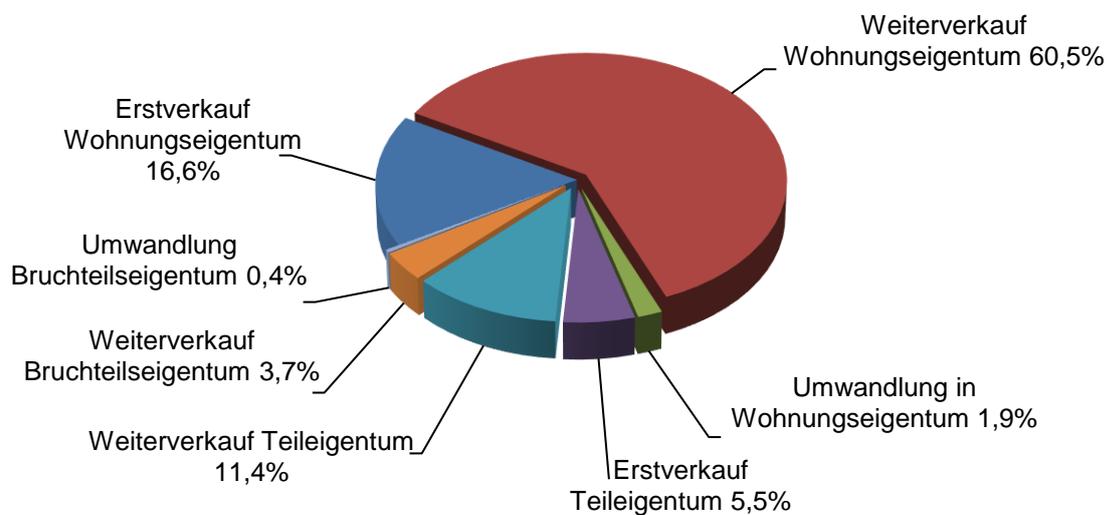
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2020	71	4,6 Mio. €
2021	62	3,0 Mio. €
2022	46	1,9 Mio. €

Bruchteilseigentum

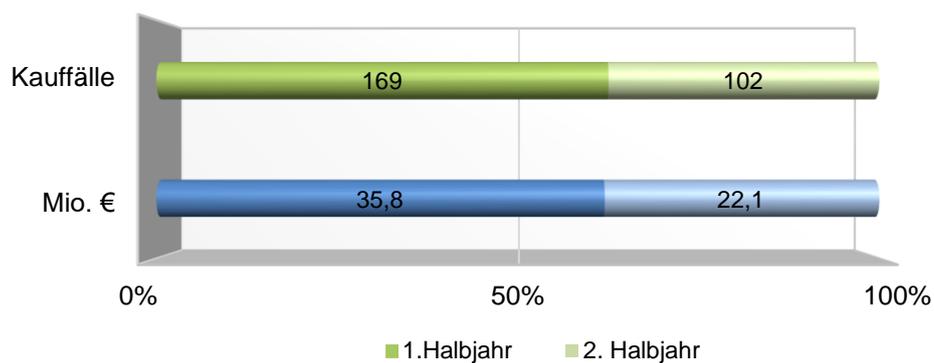
Miteigentum, bei dem jedem Miteigentümer ein bestimmter Anteil an der Sache zusteht, wobei es sich um einen ideellen Anteil handelt (§§ 741 bis 758 BGB und §§ 1008 bis 1011 BGB). Gemeint ist hier nur Bruchteilseigentum mit einem Nutzungsrecht für eine bestimmte Nutzungseinheit, nicht Bruchteilseigentum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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2020	7	146 Tsd. €
2021	2	250 Tsd. €
2022	11	230 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2022 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



Halbjahresumsätze



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 2022	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	Ø Kaufpreis in €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	18 (9)	1920 (1920)	68 (58)	2.041 (2.069)	173.000 (120.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (20)	1960 (1960)	60 (62)	1.427 (1.081)	102.000 (66.000)
Baujahr 1991 bis 2011	64 (90)	1996 (1996)	68 (72)	2.904 (2.571)	195.000 (166.000)
Baujahr ab 2012	32 (86)	2022 (2023)	90 (74)	4.886 (5.097)	525.000 (344.000)

() = Vergleich zum Vorjahr

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

Erstverkäufe

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

Ort	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland			
Schöneiche - als Doppelhälfte	6	139	4.421
Schöneiche	8	62	4.773
Woltersdorf	3	63	5.220
weiterer Metropolitanraum			
Bad Saarow - Wasserlage	6	102	7.220
Bad Saarow - Ferienwohnung* Wasserlage	8	113	7.891
Beeskow - Appartement Seniorenresidenz	4	24	7.240
Lindenberg	2	80	2.736
Storkow	3	63	5.220

Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

* ohne Inventar

Weiterverkäufe Baujahr vor 1990

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

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
weiterer Metropolitanraum					
Eisenhüttenstadt	2	352 ; 935		67	1960
Fürstenwalde	12	1.333 – 5.071	2.261	66	1904 – 1921

Wohnungseigentum in MFH/WGH mit Stellplatz

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	3	2.228 – 3.861	3.000	50	1980 – 1989
weiterer Metropolitanraum					
Beeskow	3	1.129 – 1.716	1.441	92	1920 – 1950

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

Weiterverkäufe Baujahr nach 1990

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

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	2	2.813 ; 3.434		74	1996 ; 1999
Schöneiche	6	2.176 – 4.074	3.093	59	1992 – 1998
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow	6	3.182 – 5.388	4.239	76	1997 – 2018
Beerfelde	2	1.391 ; 1.859		90	1993

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

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

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	2	2.371 ; 3.074		60	1996
Grünheide	6	2.198 – 3.867	2.845	80	1994 – 1996
Schöneiche	8	2.343 – 4.838	3.348	44	1992 – 1998
Woltersdorf	3	3.860 – 4.000	3.953	74	1996 – 2001
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow	4	3.231 – 5.618	4.397	78	1995 – 1999
Beerfelde	3	1.346 – 1.726	1.556	76	1993 – 1994
Eisenhüttenstadt	2	1.720 ; 2.140		72	1998 ; 1999
Fürstenwalde	7	1.805 – 2.892	2.353	71	1994 – 2000
Storkow	3	2.679 – 2.719	2.693	59	2006

Wohnungseigentum in Doppel- und Reihenhäusern

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
weiterer Metropolitanraum					
Eisenhüttenstadt	2	1.929 ; 1.977		85	1957 ; 1958
Storkow	3	1.635 – 3.150	2.345	118	1993 – 1995

Wohnungseigentum als Ferienwohnung

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow	2	2.824 ; 3.273			2006 ; 2007
Wendisch Rietz	4	2.439 – 4.214	3.411	86	2006

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

Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrecht

	Anzahl	Kaufpreis in €
Stellplätze	4	3.500 – 25.000

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 2022 wurden 43 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

	Kauffälle	Kaufpreis in €
Gewerbeeinheiten (Laden, Büro, Praxis, Lager, Hotel-Appartement, ...)	17	1.000 – 250.000
Tiefgaragenstellplätze	21	3.000 – 49.000
Stellplätze im 4-fach- bzw. Doppelparker	5	3.500 – 17.000

9.4 Bruchteilseigentum

Im Geschäftsjahr 2022 wurden fünf auswertbare Verkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

	Kauffälle	Kaufpreis in €
Erholungsgrundstücke	3	5.000 – 50.000
Stellplätze	2	3.000 ; 3.800

10. LOS - Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Jahres die neuen Bodenrichtwerte. Bis 2020 war der Stichtag der 31. Dezember, seit letztem Jahr werden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar des Folgejahres beschlossen.

Die zum Stichtag 01. Januar 2023 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 20. Januar 2023 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 -1715) 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) zum entgeltfreien 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 beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

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

(VV-BRW vom 31. Januar 2023)

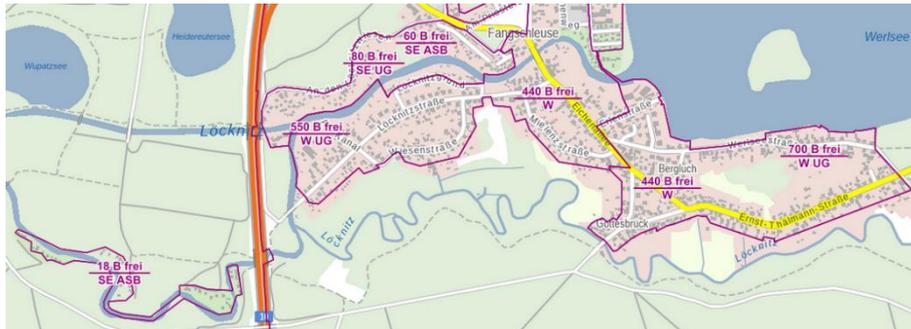
Darstellung der Bodenrichtwerte

Der beitrags- und abgaberechtliche Zustand wird wie folgt dargestellt:

frei: beitragsfrei

ebf: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

ebp: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht



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:

18 B frei SE ASB	Bodenrichtwert baureifes Land; beitragsfrei Sondernutzung Erholung; Außenbereich
700 B frei W UG	Bodenrichtwert baureifes Land; beitragsfrei Wohnbaufläche; Ufergrundstück

Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 01.01.2012 bis 01.01.2023 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

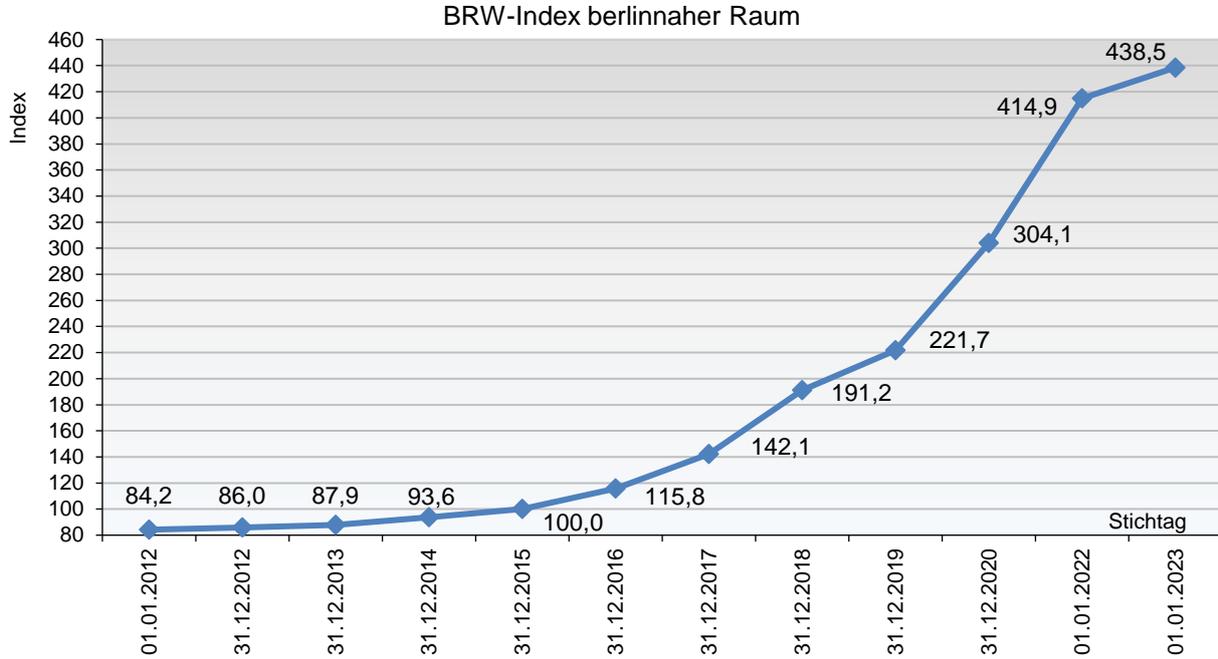
- berlinnahe Raum
- Mittelzentren
- gemischte Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²
- Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

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.

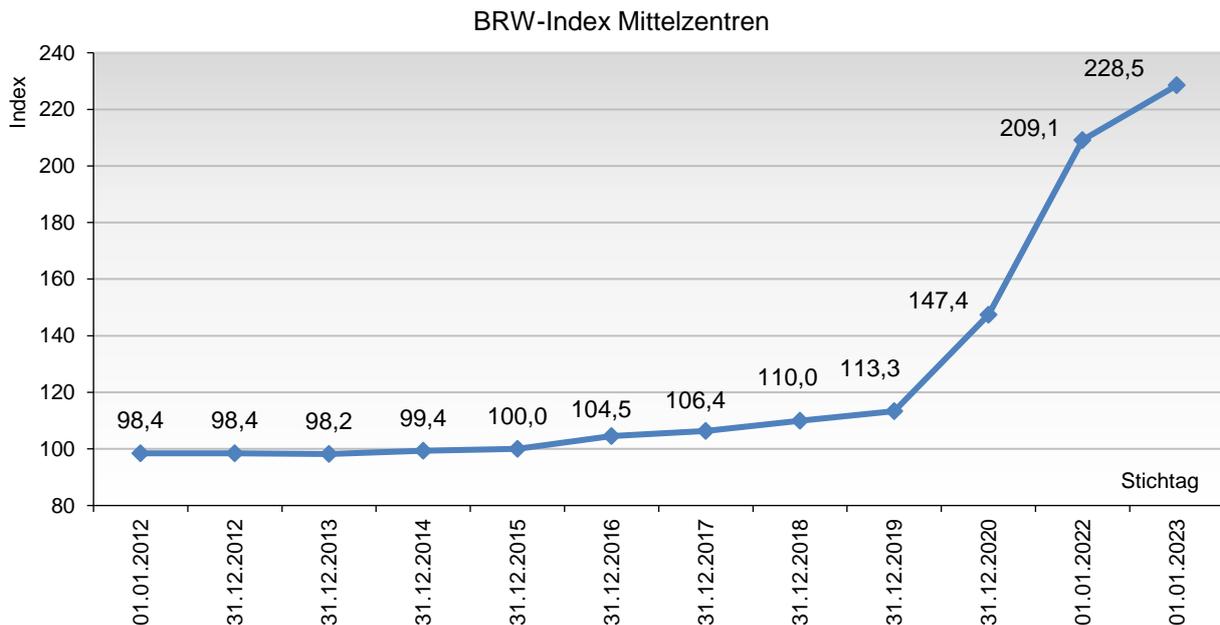
Entwicklung des berlinnahen Raumes

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 01.01.2023 waren in vier Bodenrichtwertzonen Steigerungen festzustellen. Der Index stieg um 23,6 Prozentpunkte an.

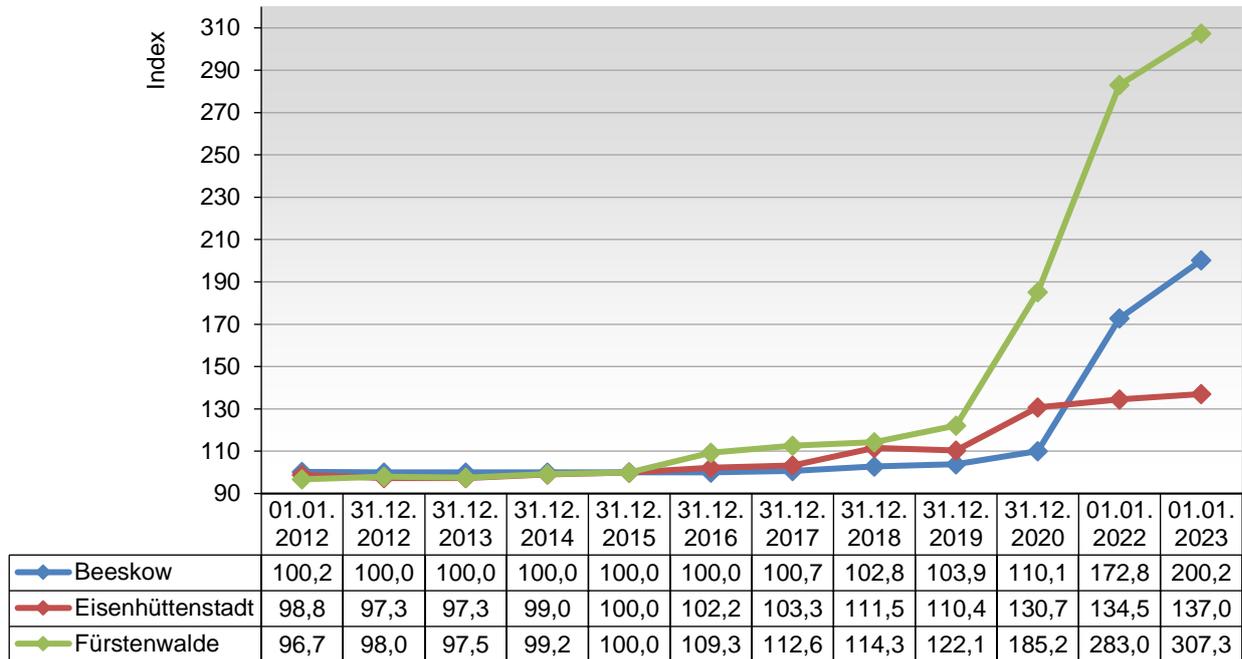


Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 26 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 01.01.2023 war in sieben Bodenrichtwertzonen eine Steigerung festzustellen, wodurch der Index um 19,4 Prozentpunkte anstieg.



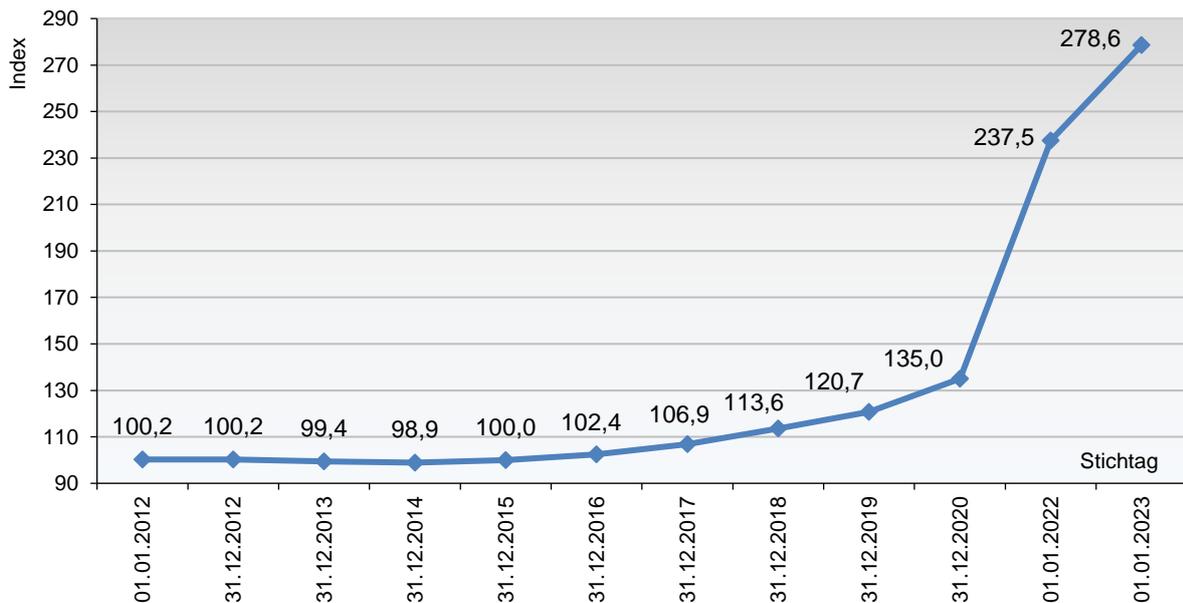
BRW-Index Mittelzentren - einzeln



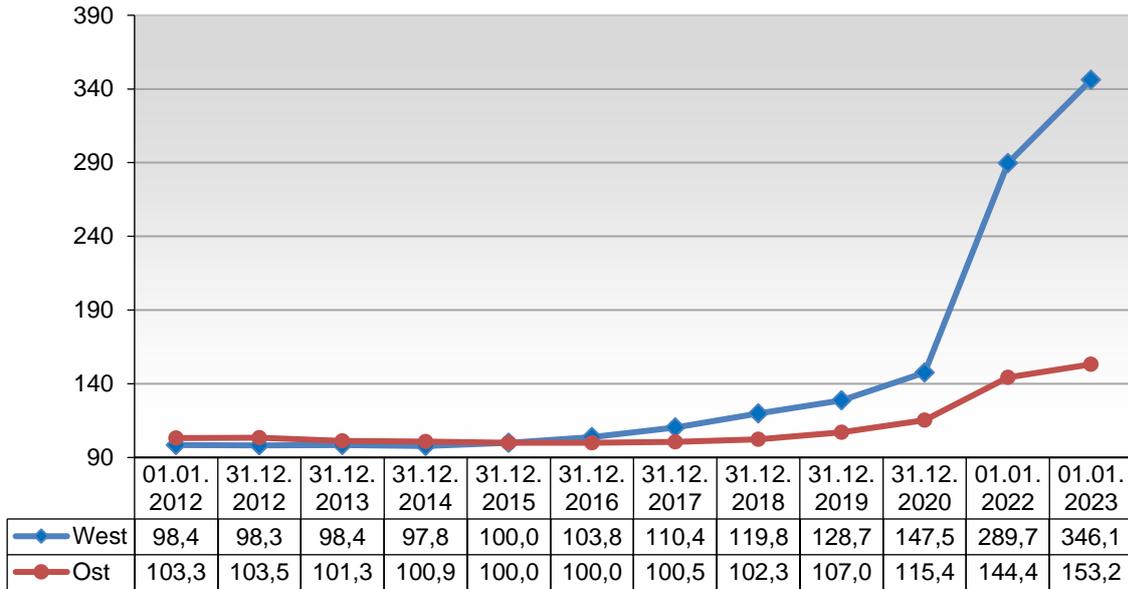
Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²

In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m² lag. Zum Stichtag 01.01.2023 war in 33 Zonen ein Anstieg der Bodenrichtwerte festzustellen, in vier Zonen war ein Rückgang zu vermerken. Der Index stieg um 41,1 Prozentpunkte.

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



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



West

Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Grünheide, Spreenhagen, Fürstenwalde, Odervorland, Scharmützelsee, Storkow, Tauche, Rietz-Neuendorf

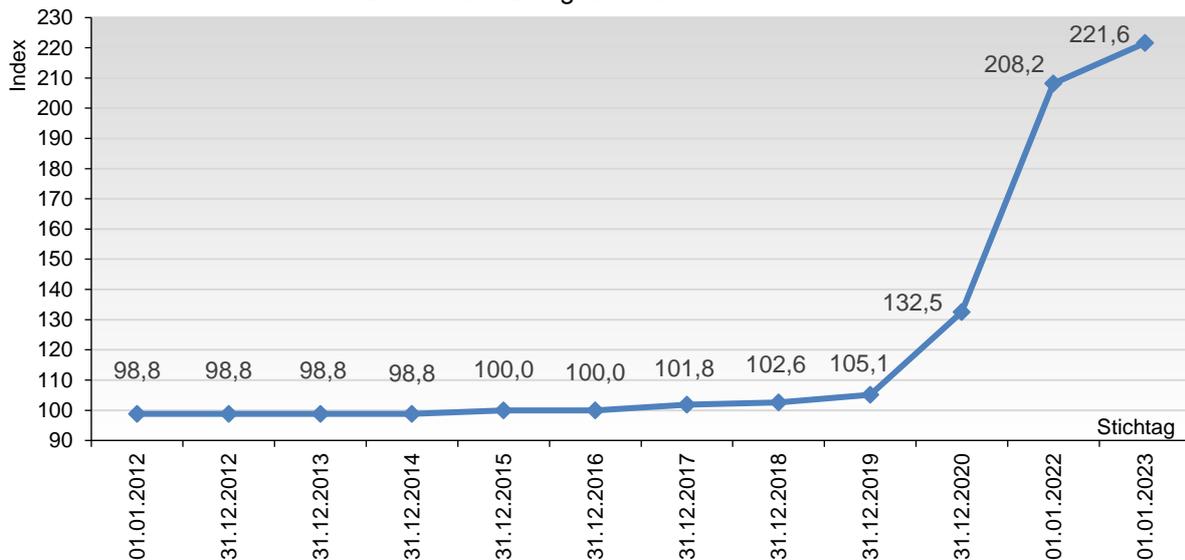
Ost

Beeskow, Friedland, Schlaubetal, Brieskow-Finkenheerd, Eisenhüttenstadt, Neuzelle

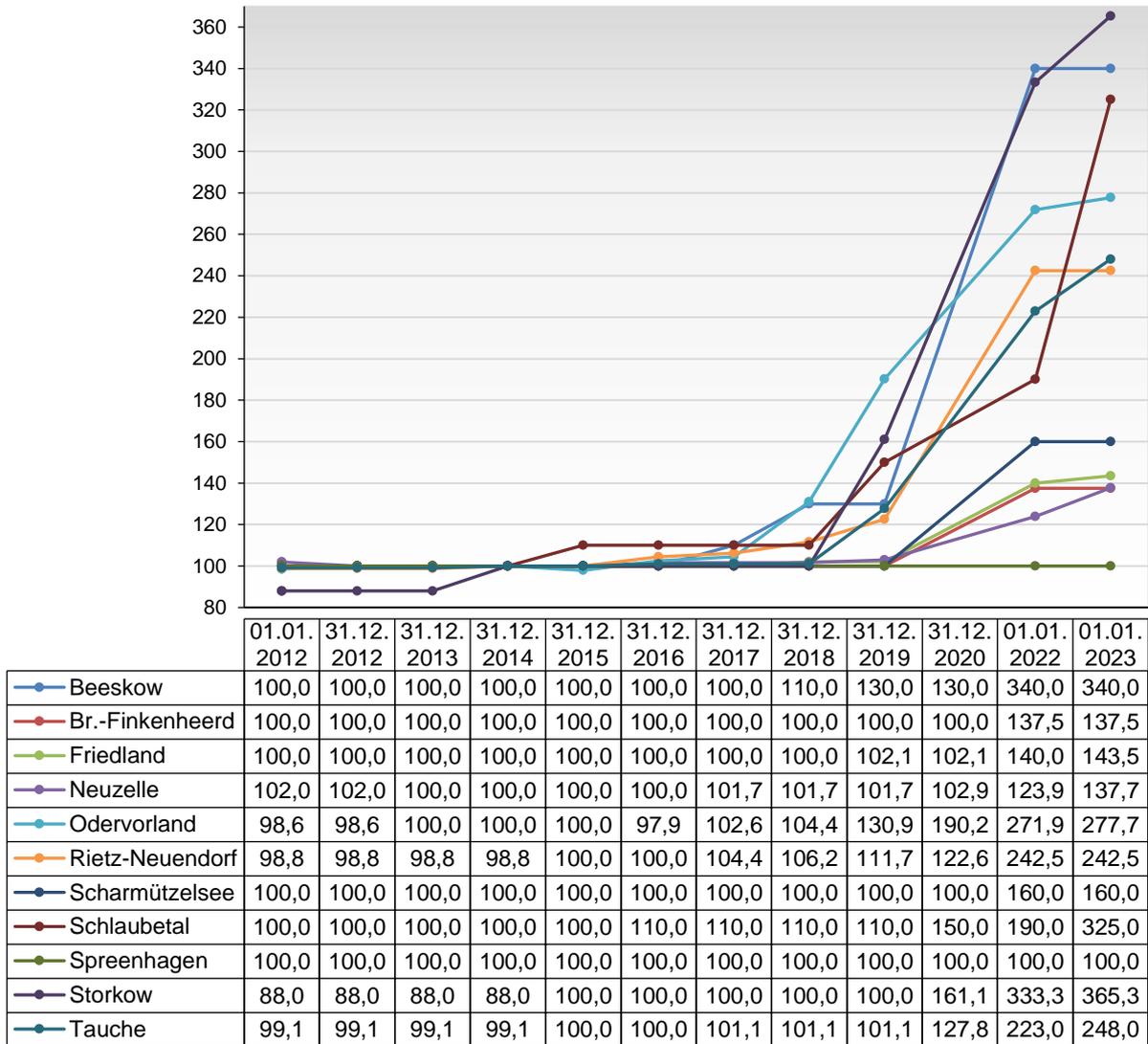
Entwicklung der Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

In diesem Bereich sind insgesamt 79 Bodenrichtwertzonen der Dorfgebiete zusammengefasst, deren Bodenrichtwerte im Jahr 2005 unter 15 €/m² lagen. Es handelt sich um gemischte Bauflächen. Zum Stichtag 01.01.2023 stieg der Bodenrichtwert in acht Zonen an. Der Index stieg um 13,4 Prozentpunkte.

BRW-Index Dorfgebiete BRW < 15 €/m²



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



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wesentlich geprägt. Im Landkreis Oder-Spree werden derzeit in vier 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.

Zum Stichtag 01.01.2023 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Beeskow, Eisenhüttenstadt und Woltersdorf jeweils ein allgemeiner sanierungsbeeinflusster (SB) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen. Diese sind unter www.boris-brandenburg.de veröffentlicht.

Sanierungsgebiet „Ortskern“ Woltersdorf

Wertermittlungstichtag 01.06.2022

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



Sanierungsgebiet „An der Schleuse“ Woltersdorf

Wertermittlungstichtag 01.06.2022

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



Sanierungsgebiet „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt

Wertermittlungstichtag 29.01.2020

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



Sanierungsgebiet „Beeskower Altstadt“

Wertermittlungstichtag 20.01.2023

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



11. LOS - Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Folgende frei vereinbarte Nutzungsentgelte der vergangenen 3 Jahre wurden vom Gutachterausschuss registriert. Die Nutzungsentgelte liegen nicht flächendeckend vor, da seitens der Vertragsparteien, mit Ausnahme der Kommunen, keine Pflicht zur Mitteilung der Nutzungsentgelte besteht. Für eine große Anzahl der Gemeinden kann jedoch eine Auskunft erteilt werden.

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

Nutzungsentgelte für unbebaute oder durch den Pächter bebaute Erholungsgrundstücke

Lage	Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)	
	€/m ² / Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² / Jahr	Anzahl; Jahr
Braunsdorf				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	1,20	1; 2020		
Erkner			1,59-2,00	2; 2022
Grünheide				
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)	1,64	1; 2020		
- direkte Wasserlage (See)			1,79	4; 2020-2022
Hangelsberg			0,92-1,00	2; 2020
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,00-1,04	3; 2021-2022
Kagel				
- Wassernähe (See)			1,10	8; 2020-2022
Langewahl				
- Wassernähe (Fluss)			1,35	4; 2022
Sawall				
- direkte Wasserlage (See)			3,00	1; 2022
Spreeau			0,85-1,00	2; 2021-2022
Storkow				
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)			0,90	1; 2022

Nutzungsentgelte für -durch den Verpächter- bebaute Erholungsgrundstücke

Lage	Gebäude dem Pächter kostenfrei überlassen		Preis inkl. Gebäude	
	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr
Braunsdorf				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	1,02-2,50	5; 2020-2022		
Gosen				
- Wassernähe (See)	1,70	1; 2022		
Schöneiche bei Berlin	2,01	3; 2021		
Storkow			1,00	1; 2022

Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze - Gebäude im Eigentum des Nutzers/Pächters

Lage	Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)		
	€/Jahr	Anzahl	Jahr
Eisenhüttenstadt	36,00	1	2021
Grünheide	61,36	1	2021
Kossenblatt	60,00	2	2020
Lindenberg	60,00	4	2020
Spreeau	30,68	4	2020-2022
Storkow	62,04	32	2020-2022
	100,00	4	2022

Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze - Gebäude im Eigentum des Verpächters

Lage	Gebäude dem Pächter kostenfrei überlassen		Preis inkl. Gebäude	
	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr
Storkow			220	1; 2022

11.2 Mieten

Gewerbemieten

→ Aufgrund fehlender aktueller Daten von Gewerbemieten sei hier auf den Gewerbemietenspiegel von 2022 der IHK Ostbrandenburg verwiesen. Dieser enthält Daten für die Orte Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner und Fürstenwalde.

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

Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zu Verfügung. Eventuell vorhandene Mietübersichten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden. Diese Übersichten 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. Der Auswertungszeitraum ist 2019 – 2022.

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

➤ Beeskow 2018, Eisenhüttenstadt 2012, Fürstenwalde 2005, Schöneiche 2019

Wohnraummieten in Ein- und Zweifamilienhäusern

EFH/ZFH Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Miete in €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow-Pieskow	1	45		8,89	8,89
Eisenhüttenstadt	3	50 – 93	79	5,04 – 5,11	5,06
Fürstenwalde/Spree	2	90		6,83	
Groß Muckrow	1	147		5,10	
Grünheide	2	110 ; 220		5,09 ; 6,82	
Schöneiche (B)	2	110 ; 120		8,75 ; 10,91	
Woltersdorf	6	65 – 176	96	4,78 – 12,11	8,19

Wohnraummieten in Doppel- und Reihenhäusern

DHH/RH Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Miete in €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow-Pieskow	5	83 – 200	142	6,40 – 8,75	7,36
Beeskow	1	97		6,13	
Demnitz	1	100		4,80	
Eisenhüttenstadt	2	60 ; 105		5,81 ; 6,14	
Erkner	1	116		7,76	
Fürstenwalde/Spree	2	76 ; 83		3,64 ; 6,58	
Gosen	2	124 ; 128		5,85 ; 6,45	
Grünheide	1	150		5,67	
Herzberg	1	87		5,75	
Ranzig (indirekte Wassergrundstücke)	2	120 ; 135		4,37 ; 4,83	
Schöneiche (B)	3	102 – 104	103	7,88 – 10,34	8,95
Storkow	1	102		6,66	
Woltersdorf	2	95 ; 140		5,26 ; 5,74	

Wohnraummieten in Mehrfamilienhäusern

MFH Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Miete in €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Alt Golm	6	30 – 84	68	2,77 – 4,70	3,70
Bad Saarow	6	51 – 88	69	6,32 – 8,63	7,34
- Wassergrundstück	1	75		10,27	
Beerfelde	5	52 – 92	78	2,97 – 6,00	4,23
Beeskow	242	24 – 123	54	3,62 – 7,35	5,61
Eisenhüttenstadt	94	33 – 129	70	4,20 – 11,66	5,99
Erkner	46	39 – 105	66	4,23 – 11,08	7,41
-Wassergrundstück	1	68		7,90	
Friedland	2	63 ; 66		4,26 ; 4,70	
Fürstenwalde	588	25 – 143	58	3,97 – 10,87	5,86
Gosen	2	52		7,50	
Groß Rietz	2	75 ; 77		4,80 ; 5,45	
Grünheide	34	50 – 113	73	5,10 – 8,85	6,28
-Wassergrundstücke	3	49 – 60	56	6,00 – 10,20	8,33
Hangelsberg	7	38 – 78	49	5,63 – 6,97	6,48
Lindenberg	5	65 – 136	87	4,50 – 5,00	4,70
Lindow	1	109		4,00	
Müllrose	21	44 – 98	71	3,34 – 7,03	5,66
Neuzelle	15	56 – 95	69	2,90 – 5,77	4,55
Pillgram	8	80 – 168	112	4,89 – 7,00	6,18
Ragow	1	172		4,01	
Rauen	26	46 – 90	59	3,04 – 7,63	5,02
Reichenwalde	3	61 – 79	67	5,95 – 8,11	6,86
Schöneiche	142	30 – 105	54	4,68 – 12,00	10,04
Storkow	19	35 – 81	59	4,20 – 9,48	6,34
Weichensdorf	27	49 – 142	69	3,78 – 5,00	4,35
Wendisch Rietz	4	59 – 106	77	4,85 – 6,11	5,30
Wiesenu	2	87 ; 96		6,25 ; 7,47	
Woltersdorf	26	33 – 114	69	4,48 – 11,14	7,11
Ziltendorf	4	48 – 92	70	2,93 – 3,83	3,28

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)

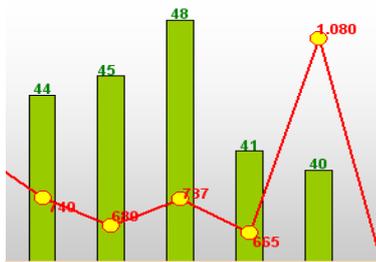
Teil B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für die Stadt Frankfurt (Oder)

2022

1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatzentwicklung
(Kapitel 4)

Kaufzahl: Anstieg
Geld: Anstieg
Fläche: Rückgang

bebaute Grundstücke (Kapitel 8)

Anstieg der Kaufzahl bei Ein- und Mehrfamilienhäusern



unbebaute Grundstücke
(Kapitel 5)

Rückgang der Kaufzahl bei steigendem Geldumsatz



Wohn-/ Teileigentum
(Kapitel 9)

Steigerung der Kaufzahl um 44 % mit Steigerung des Geldumsatzes um 35 %



Zwangsversteigerungen
(Kapitel 4.4)

Anstieg der Verfahrenszahl

Gewerbeflächen
(Kapitel 5.4)

Rückgang der Kaufzahl



2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

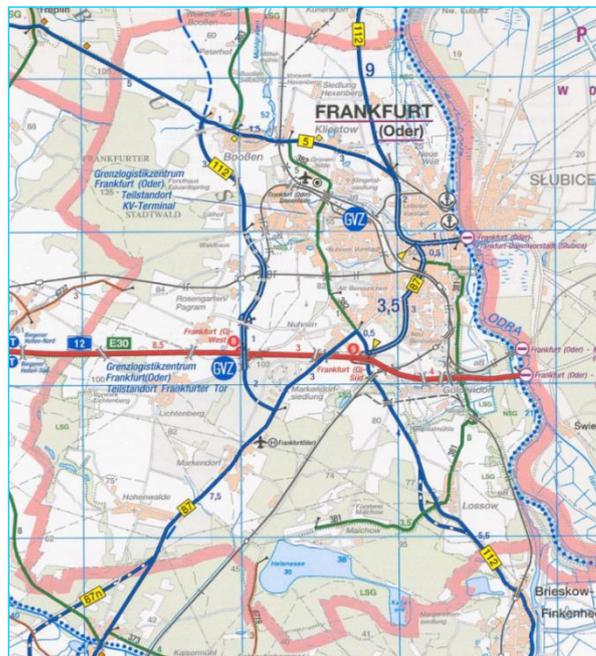
→ Es wird auf das Kapitel 2 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

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



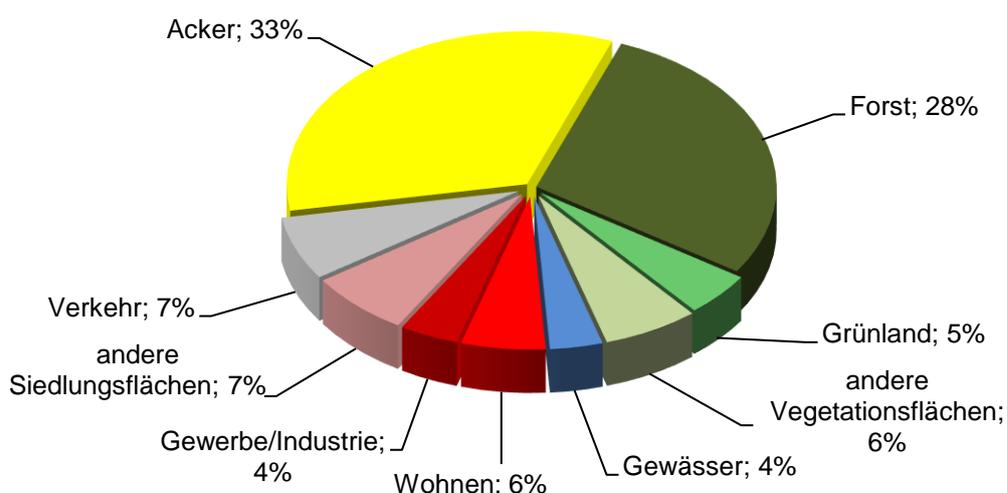
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

Die Flächengröße wurden zum Stichtag 31. Dezember 2022 durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) ermittelt. Der Bevölkerungsstand wurde von der Stadtverwaltung ebenfalls zum Stichtag 31.12.2022 erhoben.

Fläche:	148 km ²
Einwohner:	58.393
Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km ² Gebietsfläche):	395
Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km ² Siedlungs- und Verkehrsfläche):	1.690

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 Słubice auf der polnischen Seite der Oder.

Flächenbilanz Frankfurt (Oder)



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2022

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2014 – 2025 (INSEK)

Ein INSEK hat 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.

„Es handelt sich beim INSEK um 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 entfaltet das INSEK seine Selbstbindungswirkung für die Gemeinde und alle ihre Gremien.“

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

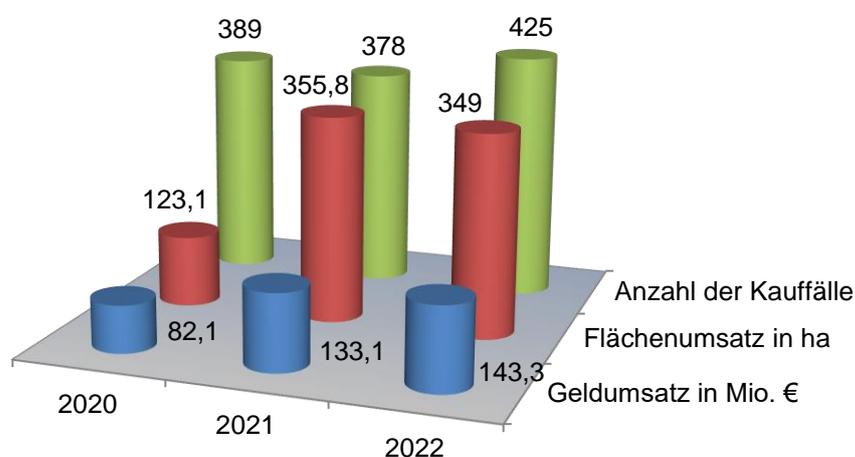
Am 11.02.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Fortschreibung INSEK 2020-2030. Detaillierte Informationen zur Beschreibung der Ziele und zum Stand der Maßnahmen finden Sie auf der Internetseite der Stadt Frankfurt (Oder).

→ <https://www.frankfurt-oder.de/Verwaltung-Politik/Verwaltung/Stadtentwicklung/INSEK/>

4. FF - Übersicht über die Umsätze

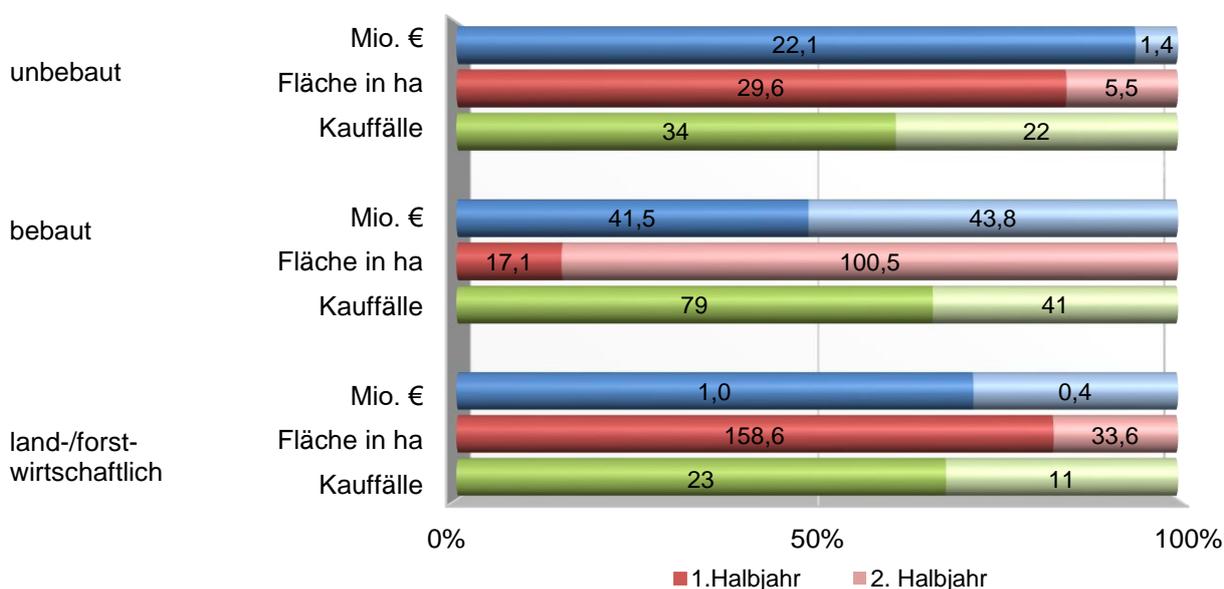
Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die ausgewerteten Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) für die letzten 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	389	123,1 ha	82,1 Mio. €
2021	378	355,8 ha	133,1 Mio. €
2022	425	349,0 ha	143,3 Mio. €



Halbjahresumsätze

Art der Kauffälle



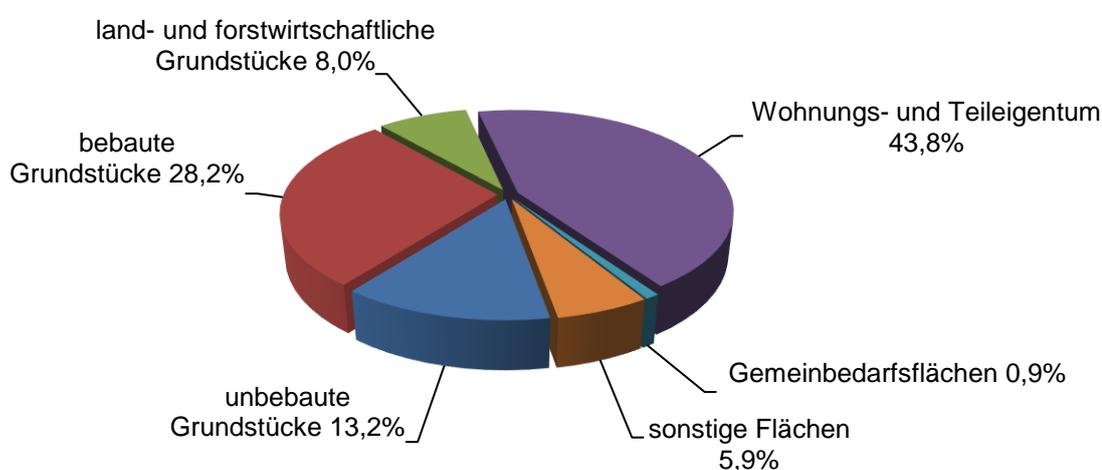
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 482 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 57 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 425 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

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

Es ergeben sich folgende Anteile:



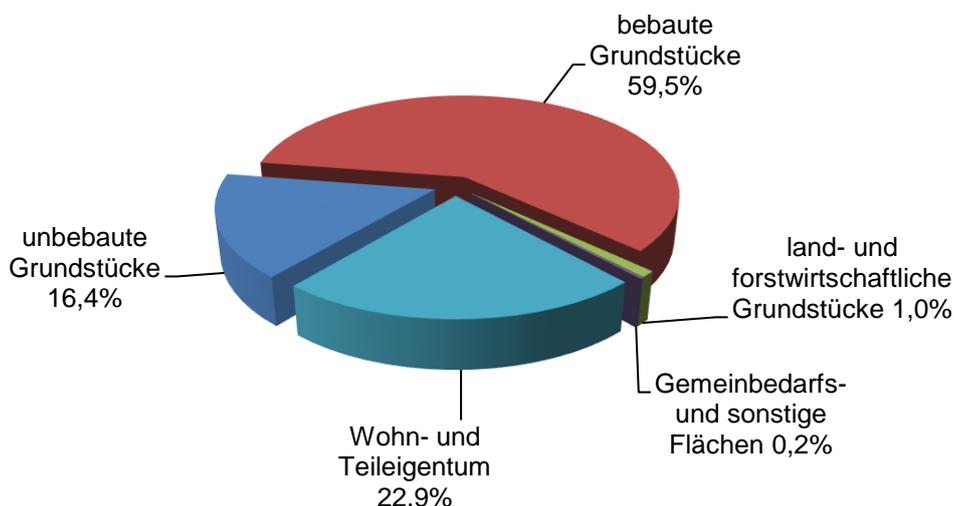
Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2012 – 2022. Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirt- schaft	Gemeinbedarf, sonstige Flächen
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
2021	378	62	130	129	28	29
2022	425	56	120	186	34	29

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 143,3 Millionen Euro umgesetzt.
Im Jahr 2021 waren es 133,1 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2019 – 2022 zeigt die Entwicklung bei den einzelnen Grundstücksarten.

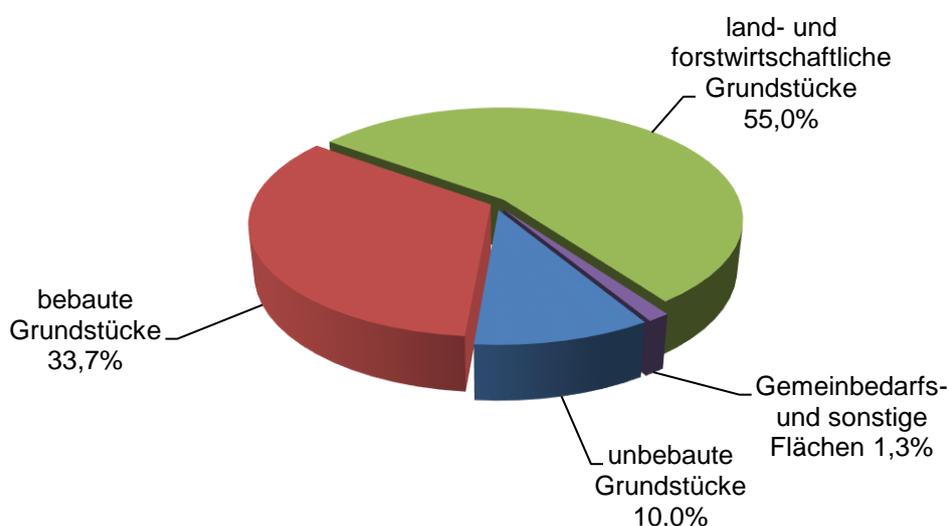
Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €			
	2019	2020	2021	2022
bebaute Grundstücke	85,3	58,4	102,8	85,3
unbebaute Grundstücke	5,7	5,6	4,2	23,5
Wohnungs- und Teileigentum	8,8	17,1	24,2	32,8
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	0,5	0,4	1,5	1,4
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,3	0,6	0,4	0,3
gesamt	100,6	82,1	133,1	143,3

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. 349 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten, veräußert. Das sind rd. 2,4 % der Fläche des Stadtgebietes.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

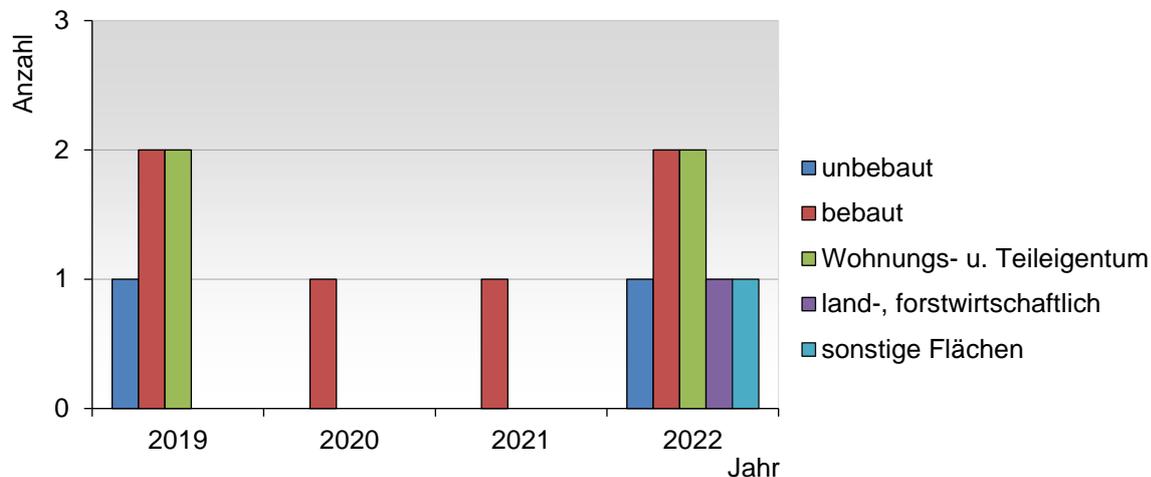


Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2019 – 2022 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2019	2020	2021	2022
bebaute Grundstücke	34,5	34,5	73,3	117,6
unbebaute Grundstücke	16,1	23,3	19,4	35,1
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	44,3	47,2	227,5	192,1
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	3,5	18,1	35,5	4,2
gesamt	98,4	123,1	355,7	349,0

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurde durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum der Beschluss über sechs abgeschlossene Verfahren zugesandt. In den Jahren 2020 bis 2022 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 2022 dargestellt.

Grundstücksart	Gebot/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke	1	49 %	
bebaute Grundstücke	1	65 %	
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	0		
Mehrfamilienhäuser	0		
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürohäuser	1	65 %	
Wohnungs- und Teileigentum	2	78 % ; 88 %	
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1	219 %	
sonstige Flächen	1	1.087 %	

5. FF - Bauland

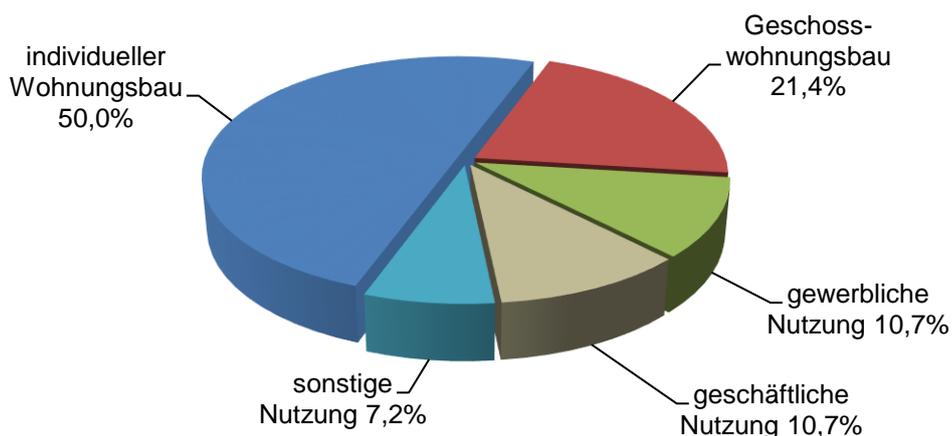
5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	77	23,3 ha	5,6 Mio. €
2021	62	19,4 ha	4,2 Mio. €
2022	56	35,1 ha	23,5 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	Kauffälle			
	2019	2020	2021	2022
Individueller Wohnungsbau	67	53	31	28
Mehrfamilienhäuser	16	14	10	12
geschäftliche Nutzung	2	0	2	6
gewerbliche Nutzung	10	9	16	6
sonstige Nutzung	2	1	3	4
gesamt	97	77	62	56

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	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	53	9,1 ha	4,0 Mio. €
2021	31	3,3 ha	1,3 Mio. €
2022	28	3,6 ha	1,7 Mio. €

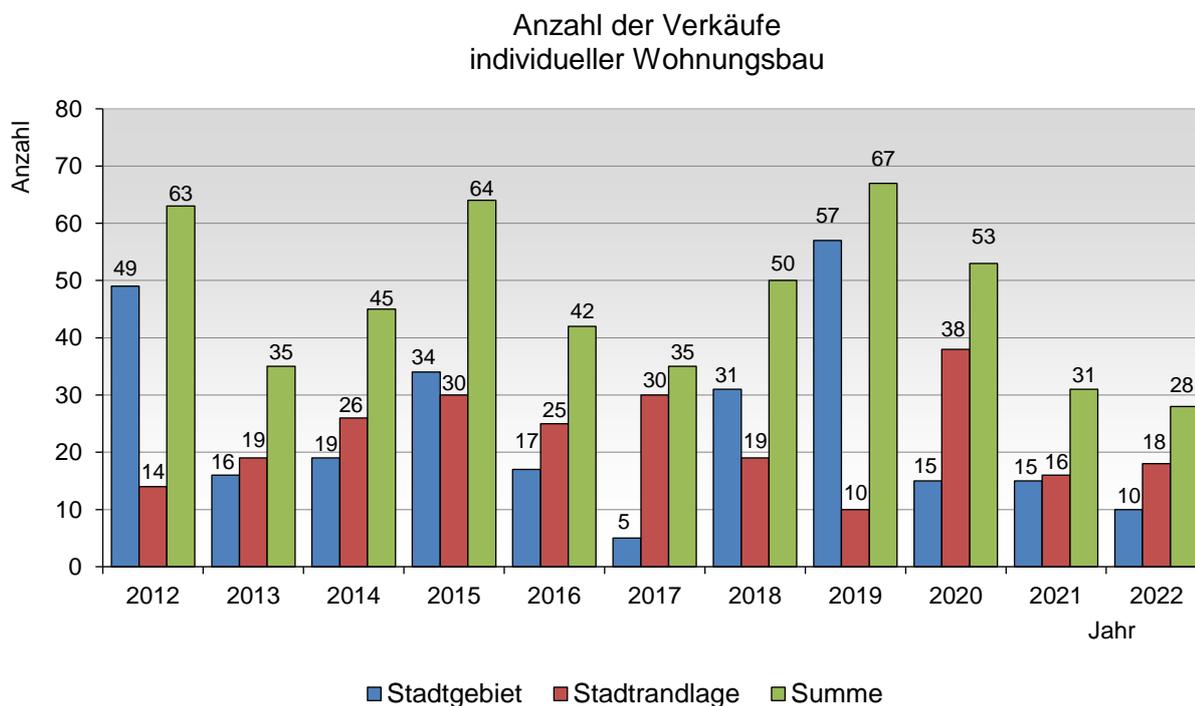
Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus lagemäßig nach zwei Gebietstypen ausgewertet.

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



Der betrachtete Zeitraum ist von 2012 – 2022 tabellarisch dargestellt:

Jahr	Anzahl der Verkäufe individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2021	15	16	31
2022	10	18	28



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 selbstständig 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: 2012 bis 2022
 Anzahl der Kauffälle: 183
 Kaufpreisniveau: 10 – 200 €/m²
 Grundstücksgröße: 200 – 1.500 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Bodenpreisindexreihe für unbebaute Flächen



Jahr	Index	Anzahl
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
2021	103,9	13
2022	182,8	7

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

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	14	4,7 ha	0,9 Mio. €
2021	10	1,6 ha	0,8 Mio. €
2022	12	2,9 ha	1,9 Mio. €

2022 wurden 12 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Für die sieben auswertbaren Kauffälle (selbstständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl	Fläche in m ² Spanne	Preisniveau in €/m ²	
			Spanne	Mittel
Frankfurt (Oder)				
2020	8	154 – 4.200	25 – 112	62
2021	4	964 – 1.950	36 – 162	81
2022	7	420 – 7.800	49 – 176	95

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	9	9,4 ha	7,0 Mio. €
2021	18	13,8 ha	2,0 Mio. €
2022	12	27,3 ha	19,4 Mio. € *

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

Von den 12 erfassten Kauffällen für gewerbliche Bauflächen konnten sieben Kauffälle ausgewertet werden (selbstständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse, Rohbauland und Bauerwartungsland). Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl	Fläche in m ² Spanne	Preisniveau in €/m ²	
			Spanne	Mittel
Frankfurt (Oder)				
2020	8	1.100 – 24.400	2 – 20	8
2021	8	144 – 16.440	15 – 41	23
2022	7	2.800 – 197.300	6 – 91	32

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2022 wurden sechs Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 1,1 ha und der Geldumsatz rd. 0,3 Mio. € betrug.

Die drei auswertbaren Kauffälle verteilen sich im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wie folgt:

Entwicklungszustand	Anzahl	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	1	49		
2 = qualifizierte Bauerwartung	1	17		
3 = Rohbauland	1	52		

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 2022 wurden vier Kauffälle registriert.

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²	
		Spanne	Mittel
4	117 – 10.320	20 – 35	29

5.7 Erbbaurechte

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das die Erbbauberechtigten an die Grundstückseigentümer entrichten.

Im Jahr 2022 wurden zwei Vertragsvorgänge im Zusammenhang mit Erbbaurechten registriert. Einer davon waren für die Auswertung ungeeignet.

Erstmalige Begründung

Soziale und sonstige Nutzung	Fläche in m ²	Laufzeit der Verträge	Zinssatz in %	
			Spanne	Mittel
unbebaut (0)				
bebaut (0)				

Verkauf des Erbbaurechtes

Wohnen	Fläche in m ²	Laufzeit der Verträge	Zinssatz in %	
			Spanne	Mittel
unbebaut (0)				
bebaut (1)	931	99 Jahre	3,0	

5.8 Sonderauswertungen

Arrondierungsflächen

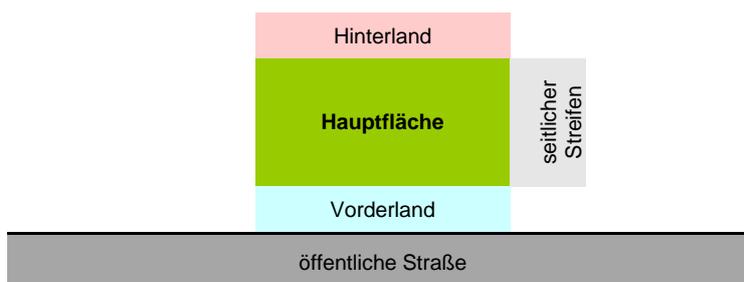
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Jahres 2022 mit Flächengrößen von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
5	83	250	60	70	18	63	34	30

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	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
0								

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
1		150		70		63		

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

Anzahl	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
4	83	250	60	60	18	30	27	30

KP=Kaufpreis in €/m²

BRW=Bodenrichtwert in €/m²

6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	19	47,2 ha	0,4 Mio. €
2021	28	227,5 ha	1,5 Mio. €
2022	34	192,2 ha	1,4 Mio. €

Die 34 Käufälle verteilen sich wie folgt:

2022	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
Ackerland	16	34,1 ha	301.000 €
Grünland	7	5,4 ha	24.000 €
Forstwirtschaft	4	1,7 ha	25.000 €
sonstige Nutzungen	7	151,0 ha	1,09 Mio. €
gesamt	34	192,2 ha	1,44 Mio. €

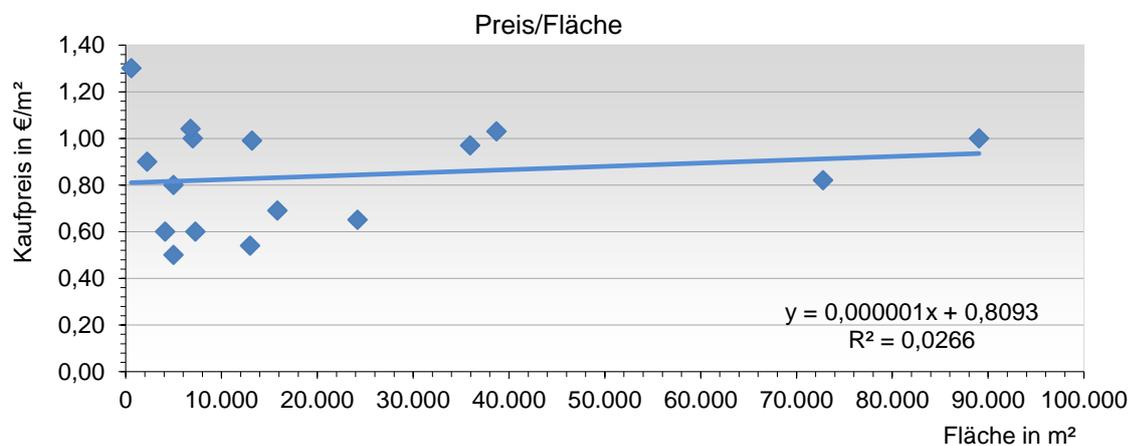
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

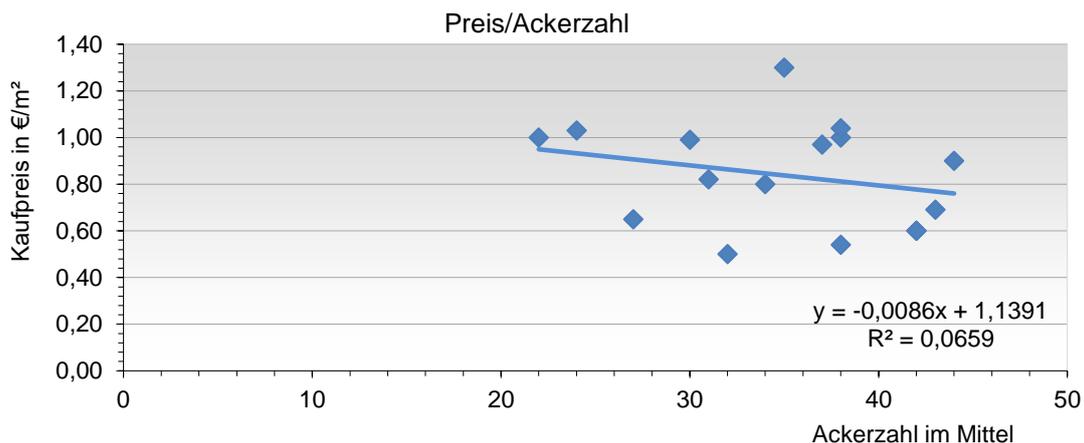
Ackerland

Aus den Käufällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau:

Ackerland	Anzahl	Preisniveau €/m ²	Ackerzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
	16	0,50 – 1,30	22 – 44	0,85

Darstellung der Verhältnisse



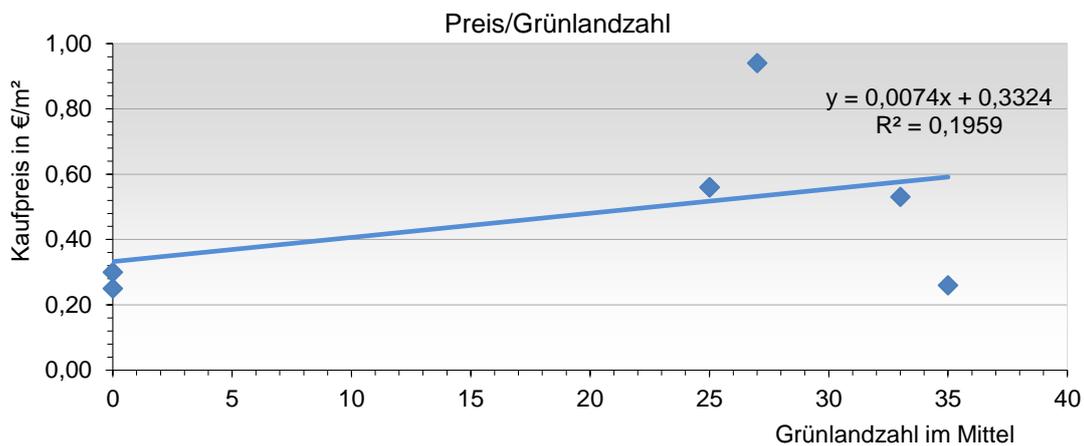
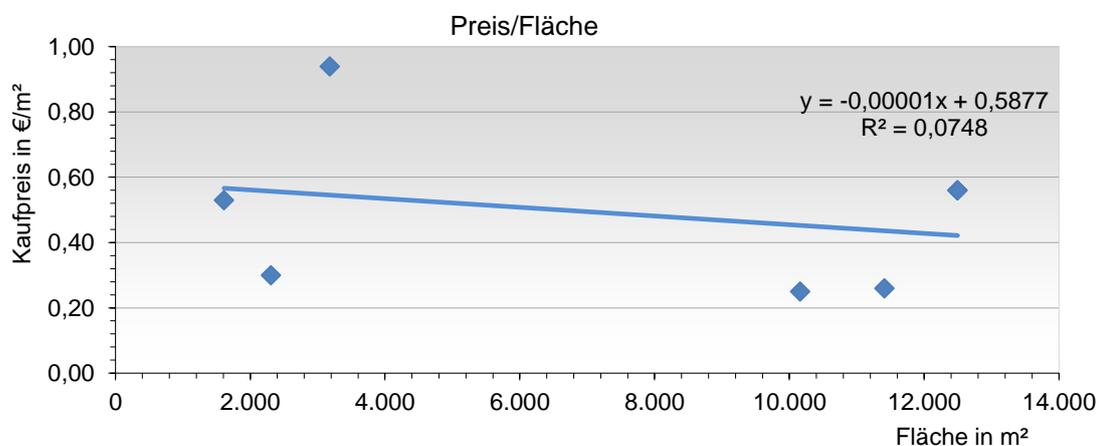


Grünland

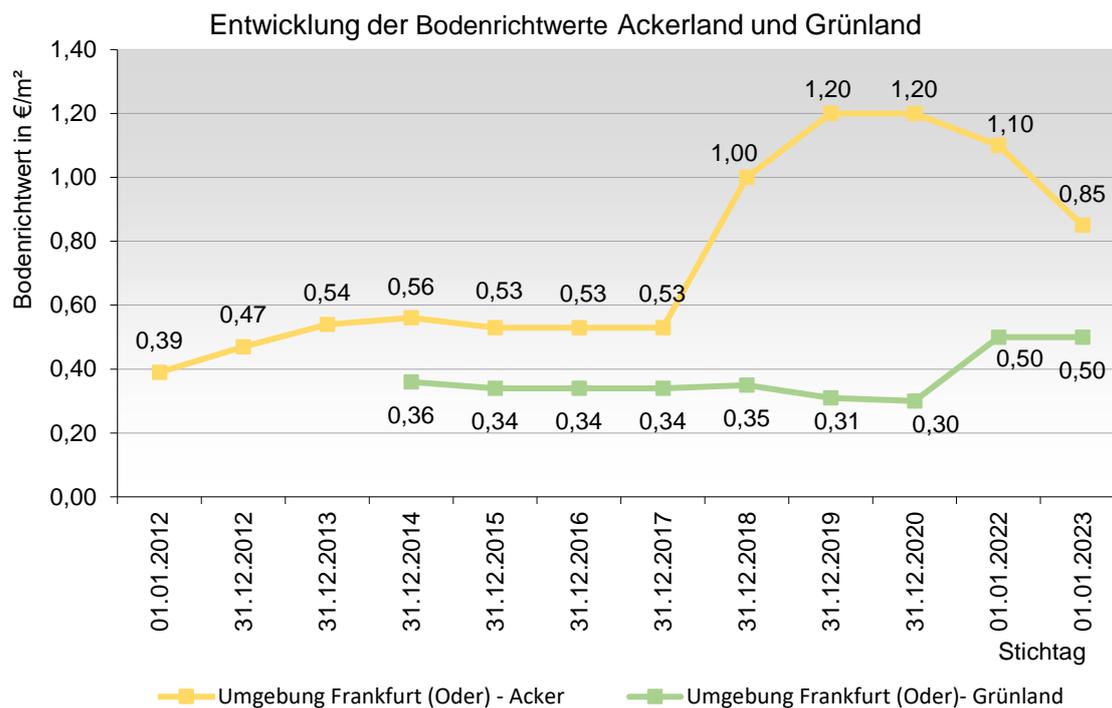
Aus den Kauffällen von Grünland des Jahres 2022 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau:

	Anzahl	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
Grünland	7	0,25 – 0,94	0 – 35	0,85

Darstellung der Verhältnisse



Bodenrichtwertentwicklung



Sonstige Flächen

Sonstige Flächen	Anzahl	Preisniveau in €/m ² Spanne
Unland/Geringstland	1	0,25
Obstplantage	0	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzung und Lagegunst	0	

Begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Es ist möglich, 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.

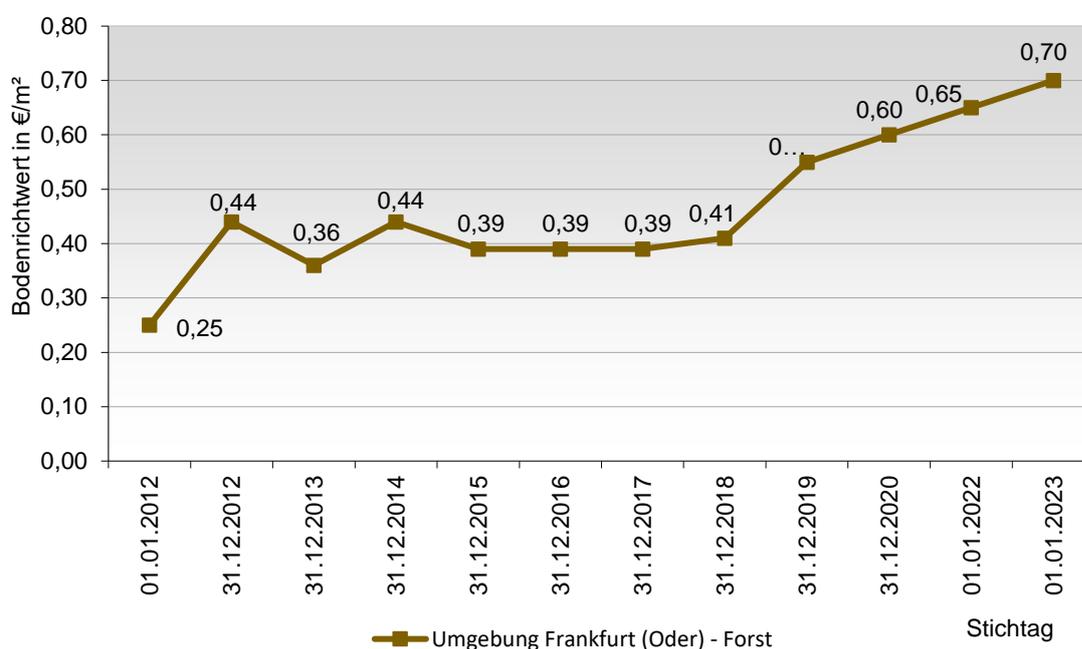
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den auswertbaren Kauffällen von forstwirtschaftlichen Flächen ergibt sich das nachfolgende Preisniveau.
Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

	Anzahl	Preisniveau €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2023
Forstflächen	2	0,60 ; 0,77	0,70

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

Bodenrichtwertentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen mit Aufwuchs (FmA)



→ Die ermittelten Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter www.boris-brandenburg.de veröffentlicht.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum waren keine Kauffälle vorhanden.

7. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf

Es wurden im Jahr 2022 vier Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert. Ein Kauffall konnte davon für die Auswertung genutzt werden.

Gemeinbedarfsflächen	Anzahl	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegleitfläche	0			
Bahntrasse und Bahnnebenflächen	0			
öffentliche Grünflächen	0			
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1	50,00		
Baugrundstück Gemeinbedarf	0			

7.2 Sonstige Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2022 wurden 24 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Es flossen 20 auswertbare Kauffälle in die Übersicht ein.

Hausnahes Gartenland	Anzahl	Fläche in m ² Spanne	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
			Spanne	Mittel	Median
im Stadtgebiet	2	224 ; 1.487	13 ; 18		
in Ortsteilen	6	292 – 2.410	6 – 50	26	24
in neuen Wohnanlagen	0				
Private Wegeflächen		Preisniveau in €/m ²			
		Spanne	Mittel	Median	
im Stadtgebiet	0				
in neuen Wohnanlagen	0				
im Sanierungsgebiet	0				
im Außenbereich	0				
im Erholungsgebiet	0				
Private Grünflächen					
Private Grünflächen	4	398 – 562	0,26 – 10,48	4,60	3,83
Ausgleichsflächen im BP ausgewiesen und unmittelbar am Baugrundstück	3	640 – 2.348	2,00 – 25,00	11,98	8,94
Ausgleichsflächen ohne Anschluss an ein Baugrundstück	0				
Garten (Eigentumsgarten)					
ohne Bebauung	3	295 – 5.000	1,53 – 5,02	3,59	4,23
			Gesamtkaufpreis in €		
inklusive Bebauung	2	243 ; 385	150 ; 1.000		

BP=Bebauungsplan

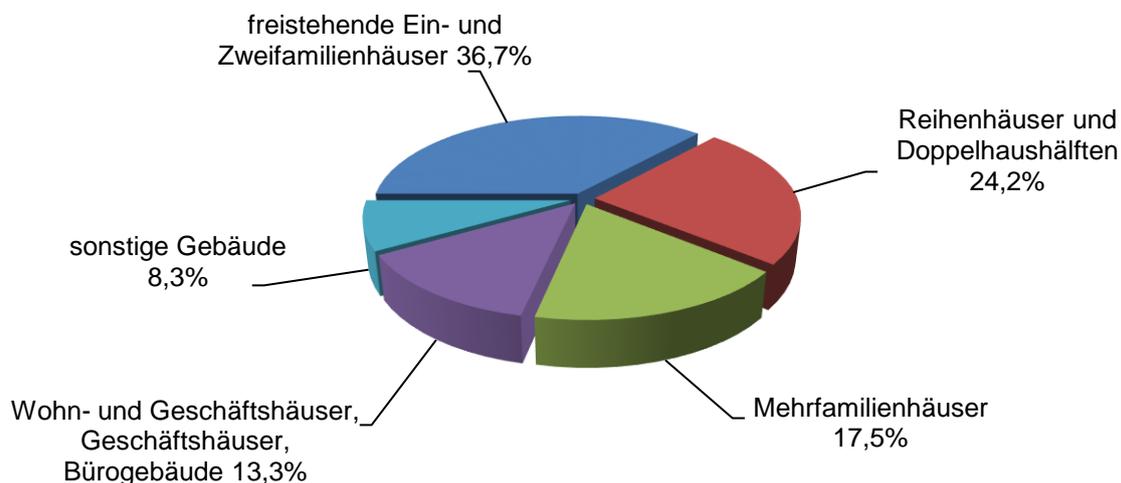
8. FF – Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	152	34,5 ha	58,4 Mio. €
2021	130	73,3 ha	102,8 Mio. € *
2022	120	117,6 ha	85,3 Mio. €

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



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

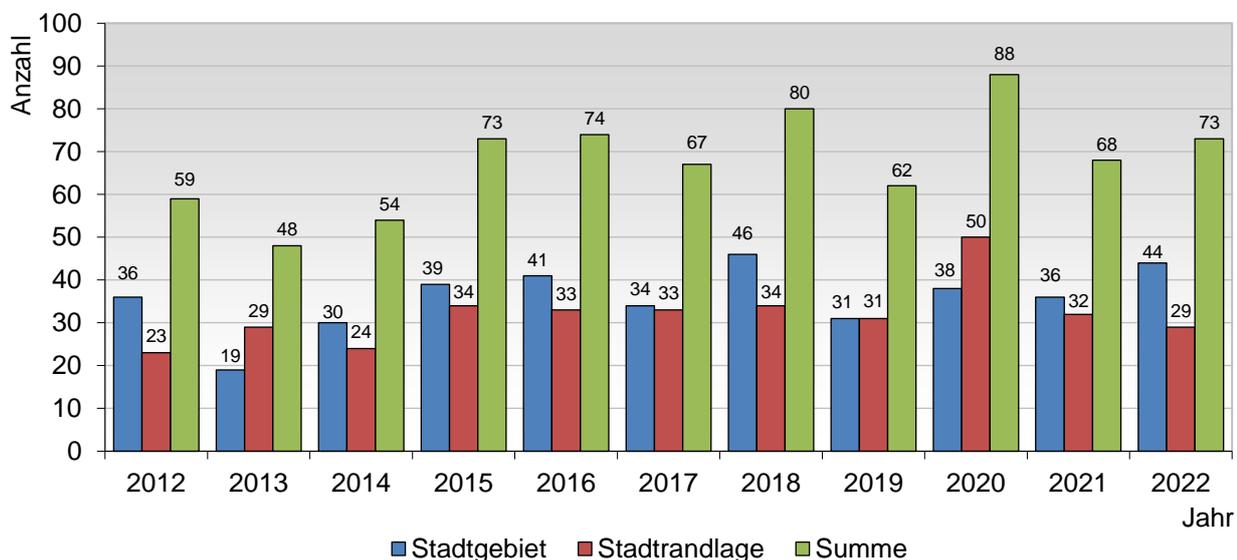
Gebäudeart	Kauffälle			
	2019	2020	2021	2022
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	39	55	42	44
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	23	33	26	29
Mehrfamilienhäuser	41	22	19	21
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude	22	17	16	16
sonstige Gebäude	22	25	27	10
gesamt	147	152	130	120

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	Stadttrandlagen	Summe
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	50	88
2021	36	32	68
2022	44	29	73

Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus



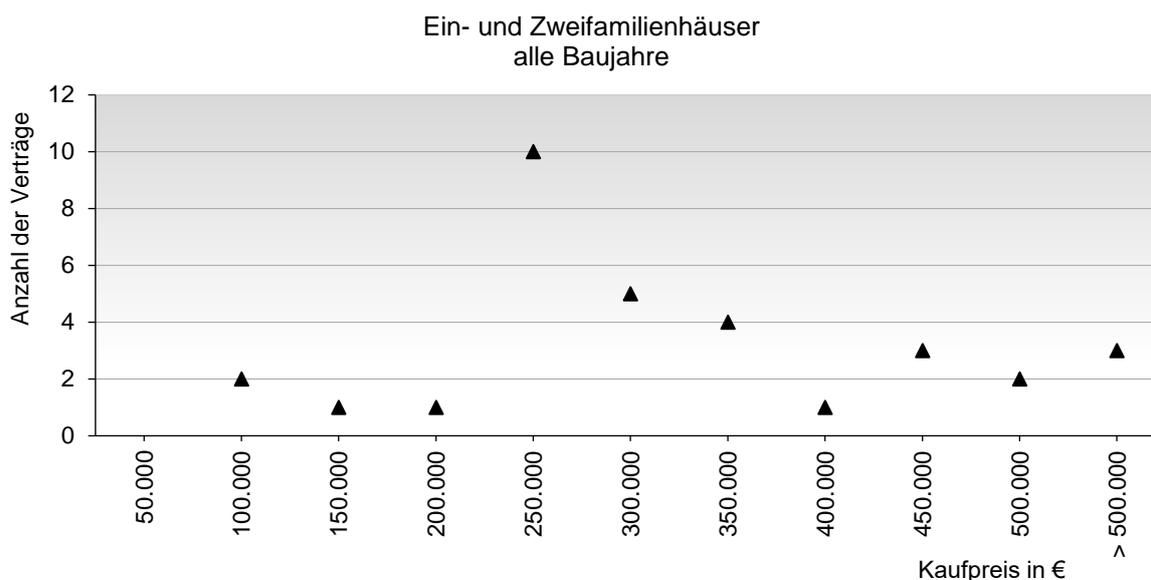
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

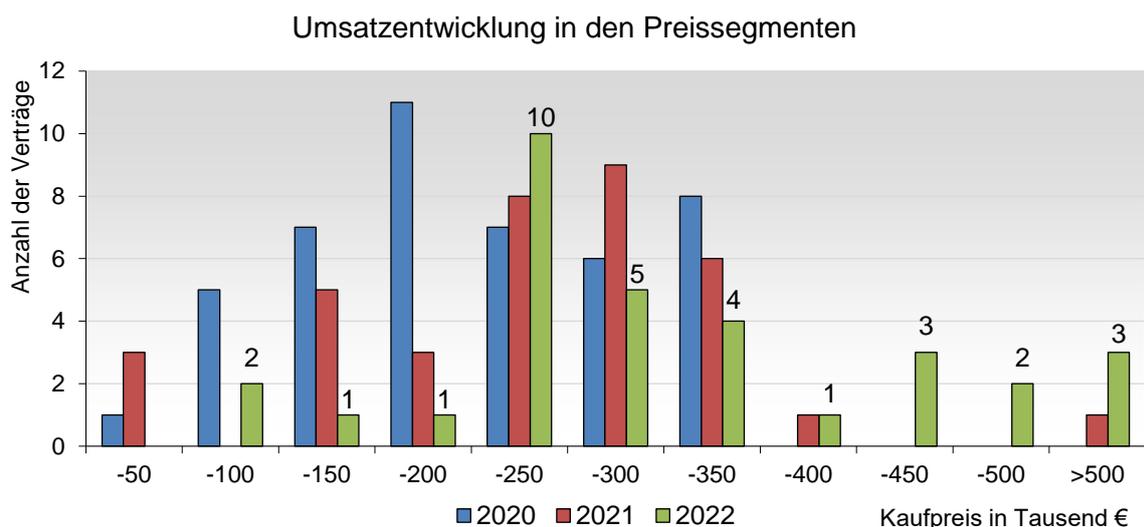
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2020	55	9,2 ha	11,6 Mio. €
2021	42	4,3 ha	9,4 Mio. €
2022	44	10,6 ha	11,8 Mio. €

Die Verteilung von 32 Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. 12 Kauffälle waren für die Auswertung nicht geeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (32)	84.000 – 600.000	304.640



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die 19 Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2022 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	16	69	187
Zweifamilienhäuser	3	146	200

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Oberzentren im weiteren Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	5	816	120	1.223 – 3.138	2.201
1949 – 1990	5	1.077	118	1.336 – 2.500	2.047
1991 – 2019	9	708	112	2.093 – 4.250	2.740
2020 – 2022	0				

Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

Oberzentren im weiteren Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

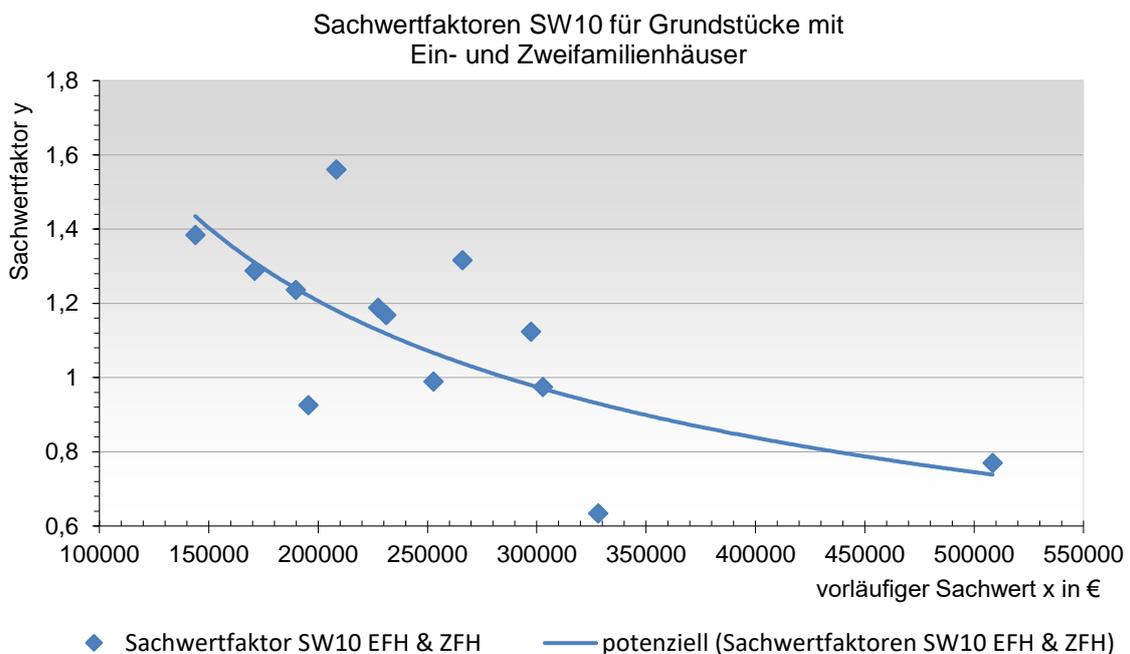
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	3	120	629 – 2.464	1.688
1949 – 1990	2	112	1.612 ; 1.770	
1991 – 2019	4	127	1.905 – 2.792	2.176
2020 – 2022	0			

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	
Frankfurt (Oder)	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Anzahl der Kauffälle	13
Zeitraum der Stichprobe	2020 – 2022
Bereich	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich	35 – 65 €/m ²
Grundstücksgröße	499 – 1005 m ²
Baujahr	1936 – 2002
weitere Merkmale der Stichprobe	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 739,76x^{-0,526}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,47
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,67



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH
125.000	-	325.000	0,93
150.000	1,40	350.000	0,90
175.000	1,29	375.000	0,87
200.000	1,20	400.000	0,84
225.000	1,13	425.000	0,81
250.000	1,07	450.000	0,79
275.000	1,02	475.000	0,76
300.000	0,97	500.000	0,74

- 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.

13 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022			2020 3 Kauffälle	2021 6 Kauffälle	2022 4 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	35 – 65	54	2,2 (0,5 - 3,7)	2,2 (2,0 - 2,4)	2,7 (1,3 - 3,7)	1,3 (0,5 - 2,1)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	85 – 187	117				
Restnutzungsdauer [Jahre]	27 – 54	43				
Rohertragsfaktor	15,4 – 34,8	23,6				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,40 – 7,90	7,10				
Baujahr	1936 – 2002					

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.*

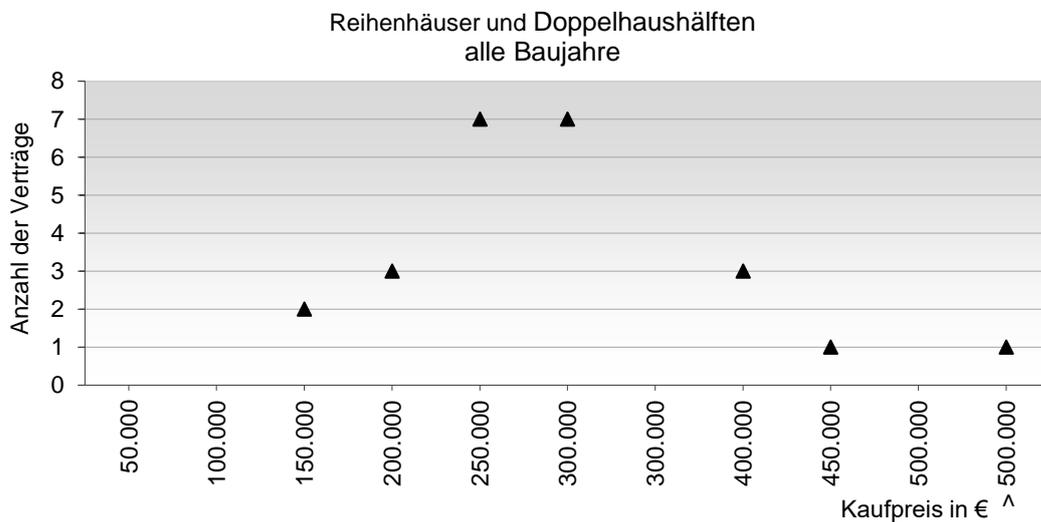
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

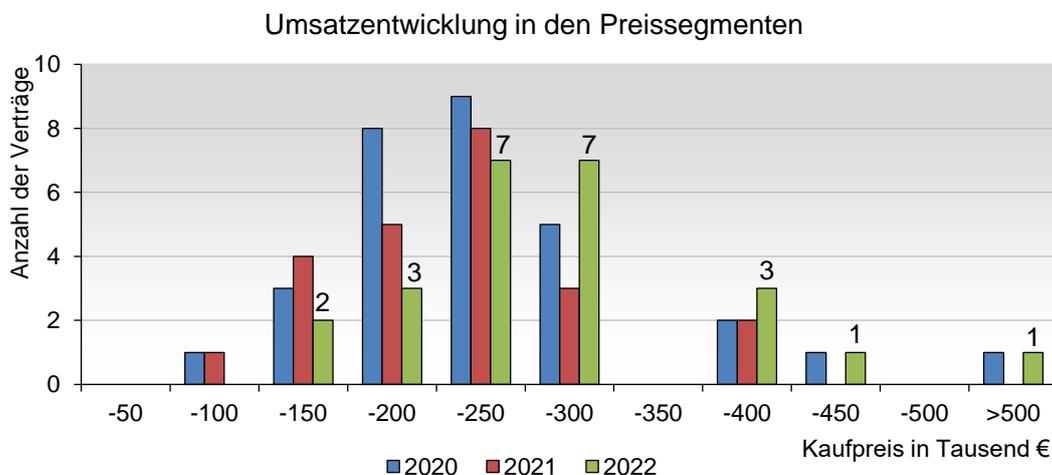
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	33	2,4 ha	7,2 Mio. €
2021	26	1,5 ha	5,1 Mio. €
2022	29	1,6 ha	7,2 Mio. €

Die Verteilung von 24 Veräußerungen dieser Gebäudearten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Fünf Kauffälle waren für die Auswertung nicht geeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (24)	140.000 – 720.000	269.243



Es liegt ein Verkauf im Bereich von > 500.000 € von Neubauten der letzten drei Jahre vor.



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

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

Die 14 Kauffälle bebauter Grundstücke des Jahres 2022 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw.mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche gesamt in m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	4	95	140
Doppelhaushälften	10	78	204

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Oberzentren im weiteren Metropolenraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	8	484	130	1.493 – 3.462	1.920
1949 – 1990	0				
1991 – 2019	6	331	114	1.351 – 2.763	2.215
2020 – 2022	0				

Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile: Oberzentren im weiteren Metropolenraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

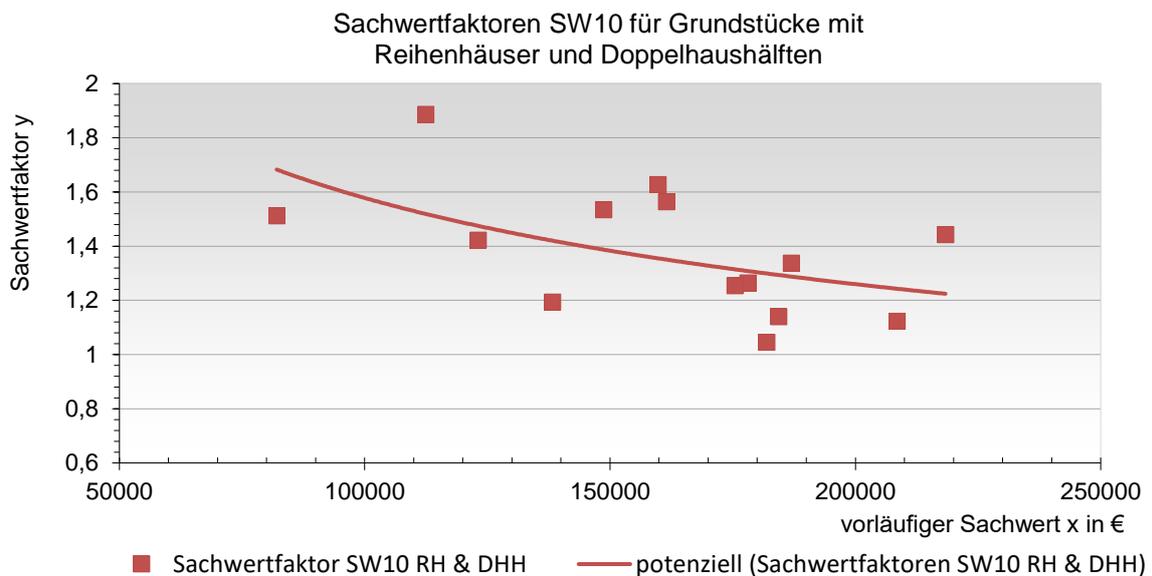
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	1	145	1.290	
1949 – 1990	0			
1991 – 2019	4	109	1.981 – 2.577	2.258
2020 – 2022	0			

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	
Frankfurt (Oder)	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Anzahl der Kauffälle	14
Zeitraum der Stichprobe	2020 – 2022
Bereich	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich	55 – 70 €/m ²
Grundstücksgröße	218 – 529 m ²
Baujahr	1922 – 2005
weitere Merkmale der Stichprobe	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 66,452x^{-0,325}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,27
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,53



vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor RH & DHH
75.000	1,73
100.000	1,58
125.000	1,47
150.000	1,38
175.000	1,31
200.000	1,26
225.000	1,21
250.000	-

- 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 Liegenschaftssätzen 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.

17 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022			2020 5 Kauffälle	2021 7 Kauffälle	2022 5 Kauffälle	
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	55 – 70	61				
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	86 – 150	114				
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 – 54	41				
Rohetragsfaktor	14,9 – 32,8	23,7	1,8 (0,2 - 3,5)	2,5 (1,3 - 3,2)	1,8 (0,2 - 3,5)	1,2 (0,2 - 2,3)
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,30 – 7,70	7,10				
Baujahr	1921 – 2005					

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.*

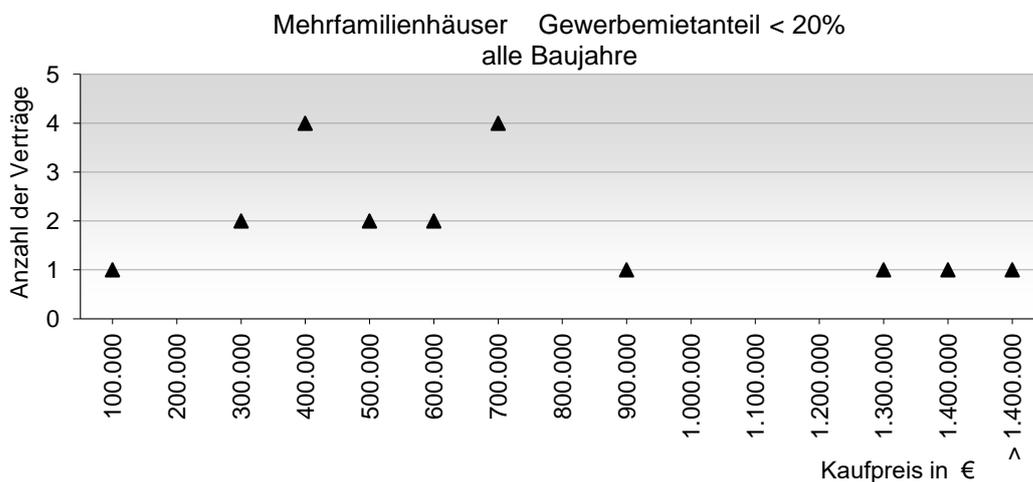
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	22	3,4 ha	16,9 Mio. €
2021	19	3,8 ha	16,9 Mio. €
2022	21	2,5 ha	13,3 Mio. €

Die Verteilung der 19 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle waren für die Auswertung ungeeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (19)	95.000 – 2.900.000	687.105



Es liegt kein 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.

Für das Berichtsjahr 2022 wurden aus neun Kauffällen die folgenden Werte registriert:

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Mehrfamilienhäuser mit < 20 % Gewerbemietanteil

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- Größe in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	8	1.146	865	560 – 1.463	1.042
1949 – 1990	1	1.369	271	1.956	
1991 – 2019	0				
2020 – 2022	0				

Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:

Mehrfamilienhäuser mit < 20 % Gewerbemietanteil

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	4	882	851 – 1.081	985
1949 – 1990	1	271	1.653	
1991 – 2019	0			
2020 – 2022	0			

8.4.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

8.4.3 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.

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

6 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022			2020 2 Kauffälle	2021 3 Kauffälle	2022 1 Kauffall	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	50 – 100	72				
Wohnfläche [m ²]	755 – 1.832	1.217				
Restnutzungsdauer [Jahre]	27 – 58	39				
Rohrertragsfaktor	16,3 – 21,1	18,5	2,1 (0,7 - 3,8)	2,3 (0,8 - 3,7)	2,3 (0,7 - 3,8)	1,2 (1,2 - 1,2)
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,80 – 7,30	5,60				
Baujahr	1900 – 1998					

→ 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>).

Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Rohrertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete

Rohrertragsfaktor	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
2020	7	13,2	18,7	16,4
2021	10	14,0	21,1	18,3
2022	5	16,6	23,3	19,4

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

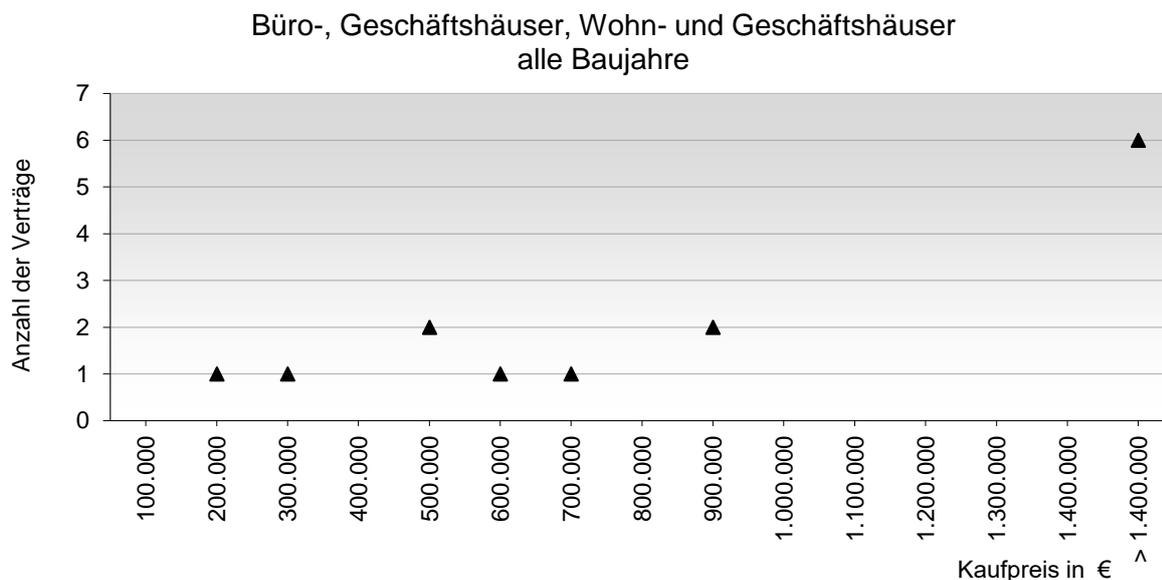
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2020	17	4,6 ha	13,6 Mio. €
2021	16	20,1 ha	54,4 Mio. € *
2022	16	14,3 ha	42,4 Mio. €

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

Die Verteilung der 14 Veräußerungen dieser Grundstücksarten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle waren für die Auswertung ungeeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (14)	103.660 – 14.000.000	2.866.654



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Nach Auswertung von sieben Kauffällen des Jahres 2022 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 in m ²	Ø Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ²	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	0				
1949 – 1990	2	2.763	959	154 ; 2.207	
1991 – 2019	3	31.565	12.860	609 – 753	682
2020 – 2022	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	0			
1949 – 1990	0			
1991 – 2019	1	6.279	651	
2020 – 2022	0			

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ²	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	2	3.654	566	773 ; 1.027	
1949 – 1990	0				
1991 – 2019	0				
2020 – 2022	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ²	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	0			
1949 – 1990	0			
1991 – 2019	0			
2020 – 2022	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 des Jahres 2022 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

Wohn- und Geschäftshäuser:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	2	8,2	10,8	

Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen*:

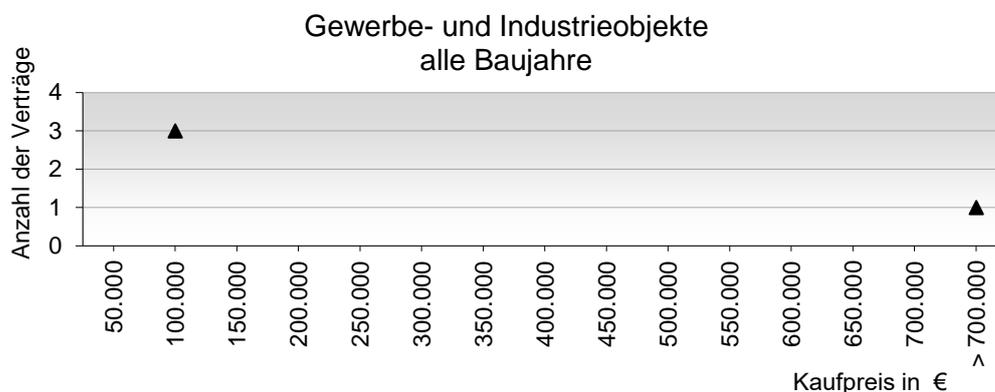
	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	0			

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	9	7,6 ha	6,3 Mio. €
2021	16	40,1 ha	16,2 Mio. € *
2022	6	88,3 ha	10,4 Mio. € *

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

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



Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Verkaufsstelle	0	-	-
Lagergebäude	2	2,91	0,19
Werkstattgebäude	1	0,13	0,10
Industriegebäude	1	84,33	10,00

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2020	16	7,2 ha	2,8 Mio. €
2021	11	3,6 ha	0,9 Mio. €
2022	4	0,2 ha	0,2 Mio. €

Die vier auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	3	0,21	0,21
Bauernhäuser	0	-	-
Scheunen, Schuppen	0	-	-
Gebäude für Freizeitzwecke	1	0,03	0,03
Hotels, Gaststätten, Pensionen	0	-	-
sonstige Gebäude	0	-	-

9. FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteileigentum

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
2020	111	16,6 Mio. €
2021	119	24,1 Mio. €
2022	166	32,2 Mio. €

Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

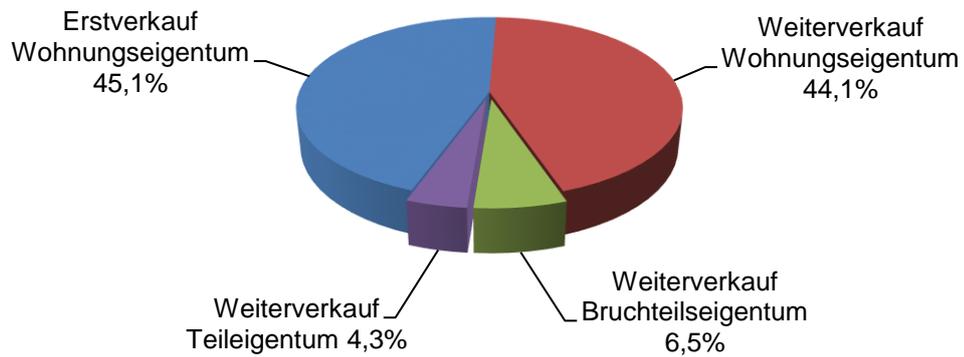
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2020	3	0,4 Mio. €
2021	2	0,1 Mio. €
2022	8	0,6 Mio. €

Bruchteileigentum

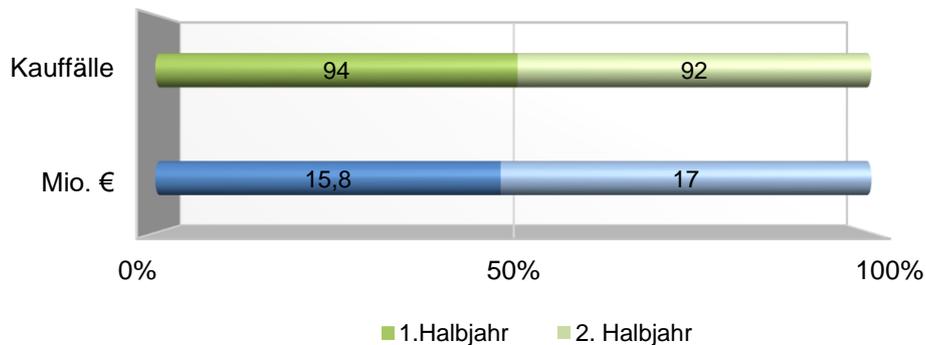
Miteigentum, bei dem jedem Miteigentümer ein bestimmter Anteil an der Sache zusteht, wobei es sich um einen ideellen Anteil handelt (§§ 741 bis 758 BGB und §§ 1008 bis 1011 BGB). Gemeint ist hier nur Bruchteileigentum mit einem Nutzungsrecht für eine bestimmte Nutzungseinheit, nicht Bruchteileigentum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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2020	6	29 Tsd. €
2021	8	9 Tsd. €
2022	12	8 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2022 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:

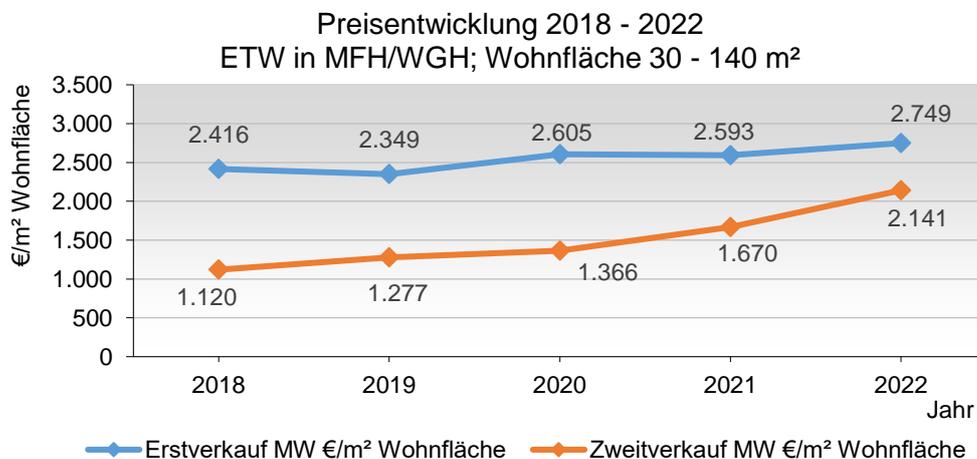


Halbjahresumsätze



9.2 Wohnungseigentum

Die Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern und in Wohn- und Geschäftshäusern, ohne Umwandlungen, ist in der folgenden Tabelle ersichtlich:



9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erstverkäufe

Aus dem Jahr 2022 fließen insgesamt 36 Kauffälle in die Auswertung für die Erstverkäufe ein. Die Wohnflächen liegen zwischen 39 m² und 140 m².

MFH/WGH	Jahr	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL					
		Anzahl	bis 90 m ²		über 90 m ²		
			Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
Neubau	2019	8	1.860 – 2.560	2.320	–		
	2020	19	2.090 – 2.940	2.590	4	2.100 – 2.990	2.760
	2021	25	1.900 – 3.030	2.670	8	2.370 – 3.220	2.710
	2022	16	2.280 – 3.030	2.800	2	2.760 ; 3.400	
sanierter Altbau	2019	–			1	2.550	
	2020	–			–		
	2021	7	2.080 – 2.760	2.350	10	1.860 – 3.090	2.590
	2022	2	2.500 ; 2.600		6	1.960 – 3.220	2.570

	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
ZFH/DHH/RH	2019	4	1.860 – 1.860	1.860	86 – 86	86
	2020	22	1.170 – 1.940	1.710	86 – 128	108
	2021	–				
	2022	10	2.300 – 2.360	2.340	124	

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.

Für Wohneinheiten in Seniorenresidenzen und Pflegeheimen wurden folgende Kauffälle registriert:

	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Senioren-, Pflegeheim	2022	48	8.140 – 9.075	8.870	21 – 28	22

Weiterverkäufe

Aus dem Jahr 2022 fließen insgesamt 55 Kauffälle in die Auswertung für Weiterverkäufe ein. Die Wohnflächen liegen zwischen 27 m² und 123 m².

MFH/WGH	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
sanierter Altbau	2019	26	940 – 1.510	1.220	34 – 125	74
	2020	20	530 – 1.860	1.280	38 – 119	71
	2021	24	1.040 – 1.940	1.510	38 – 119	78
	2022	12	1.050 – 1.940	1.540	27 – 123	75
sanierter Plattenbau	2019	3	1.140 – 1.260	1.180	55 – 58	57
	2020	11	880 – 1.150	1.060	55 – 60	57
	2021	9	1.210 – 1.400	1.270	55 – 57	56
	2022	6	1.200 – 1.240	1.230	55 – 57	56
Neubau (nach 1990)	2019	14	1.090 – 2.200	1.540	44 – 136	65
	2020	19	1.100 – 2.360	1.630	37 – 210	82
	2021	19	870 – 2.760	2.020	37 – 172	80
	2022	35	1.770 – 2.840	2.490	32 – 109	75
ZFH/DHH/RH	2019	1				
	2020	5	1.410 – 3.890	2.090	92 – 125	108
	2021	1				
	2022	2	1.880 ; 2.000		86 ; 100	

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 2022 wurden drei auswertbare Weiterverkäufe registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Büro/Praxis/Laden	2019	9	20.000 – 230.000
	2020	3	30.000 – 203.000
	2021	2	40.000 – 60.000
	2022	3	30.000 – 86.000

9.4 Bruchteilseigentum

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 12 auswertbare Weiterverkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Garagen	2019	1	4.700
	2020	6	200 – 6.000
	2021	8	100 – 4.000
	2022	12	50 – 1.700

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 01.01.2012 bis 01.01.2023

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2012 – 2022 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.

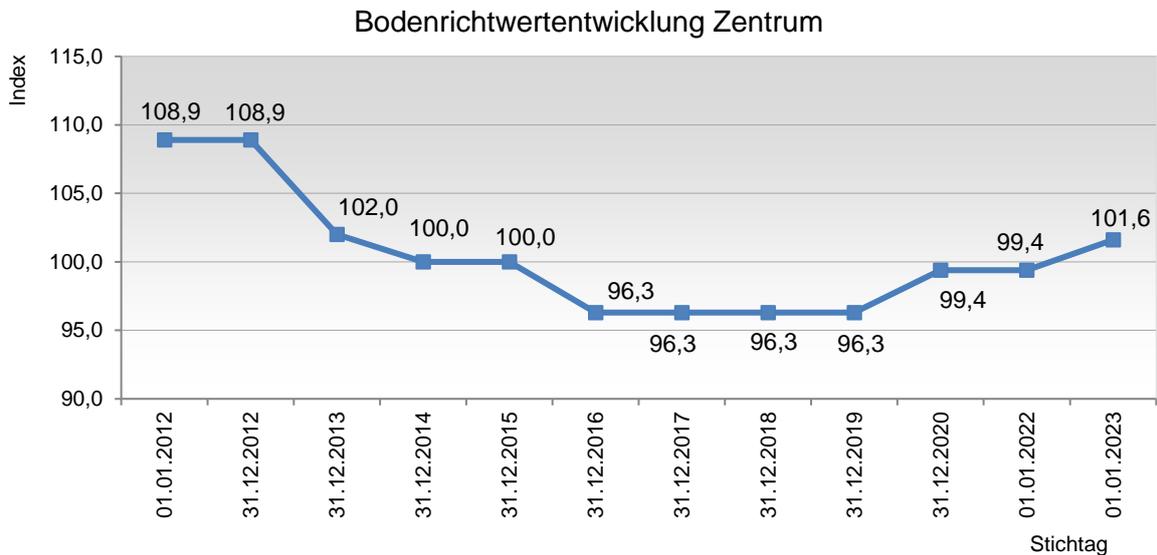
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

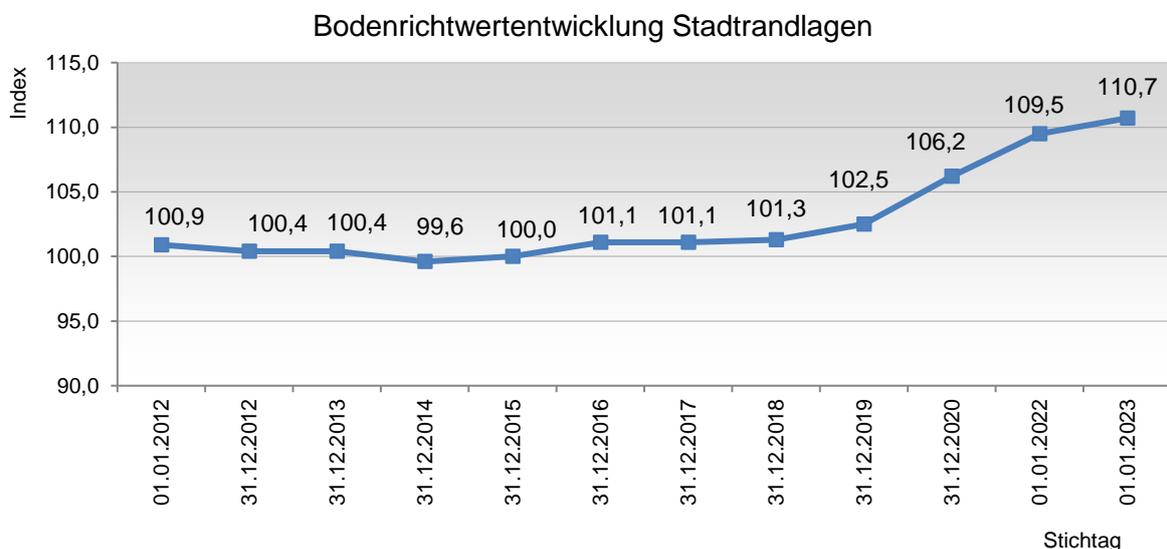
Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht.

Zum inneren Stadtgebiet gehören neun Bodenrichtwertzonen. In einer Zone stieg der Bodenrichtwert. Der Index steigt um 2,2 Prozentpunkte an.



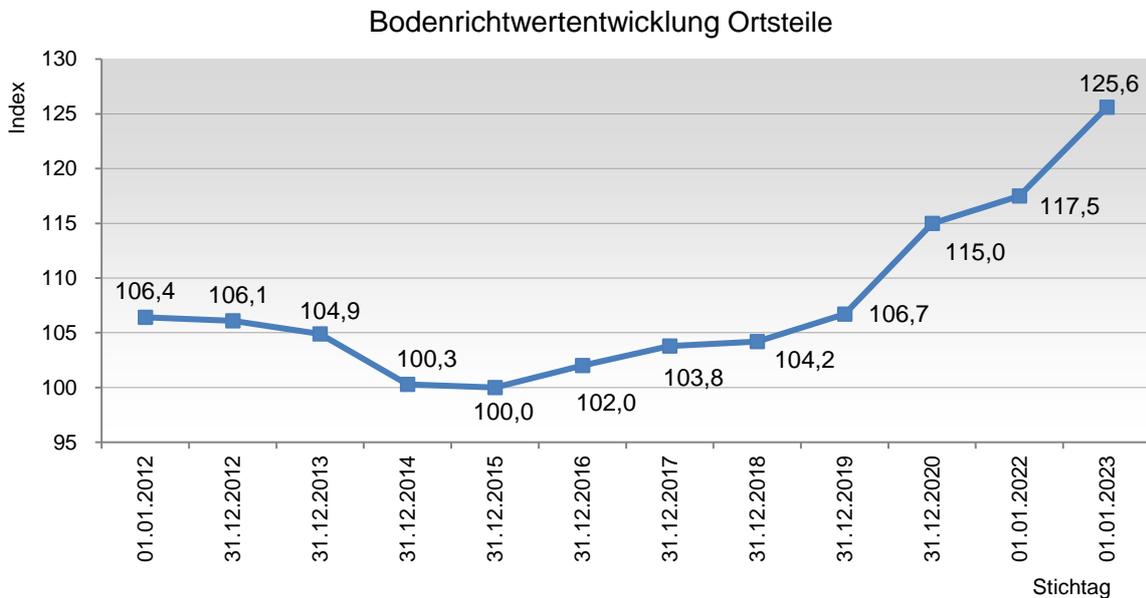
Entwicklung in den Stadtrandlagen

In diesem Bereich sind überwiegend die allgemeinen Wohngebiete zusammengefasst, vereinzelt auch Mischgebiete. Die Grundstücke sind zumeist erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den Stadtrandlagen. Diese Gebiete sind beitragsfrei. Insgesamt zählen zu den Stadtrandlagen 37 Bodenrichtwertzonen, von denen bei dieser Auswertung 31 Zonen berücksichtigt werden. In drei Bodenrichtwertzonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index steigt um 1,2 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 beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht oder beitragsfrei. In vier Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index verändert sich damit um 8,1 Prozentpunkte.



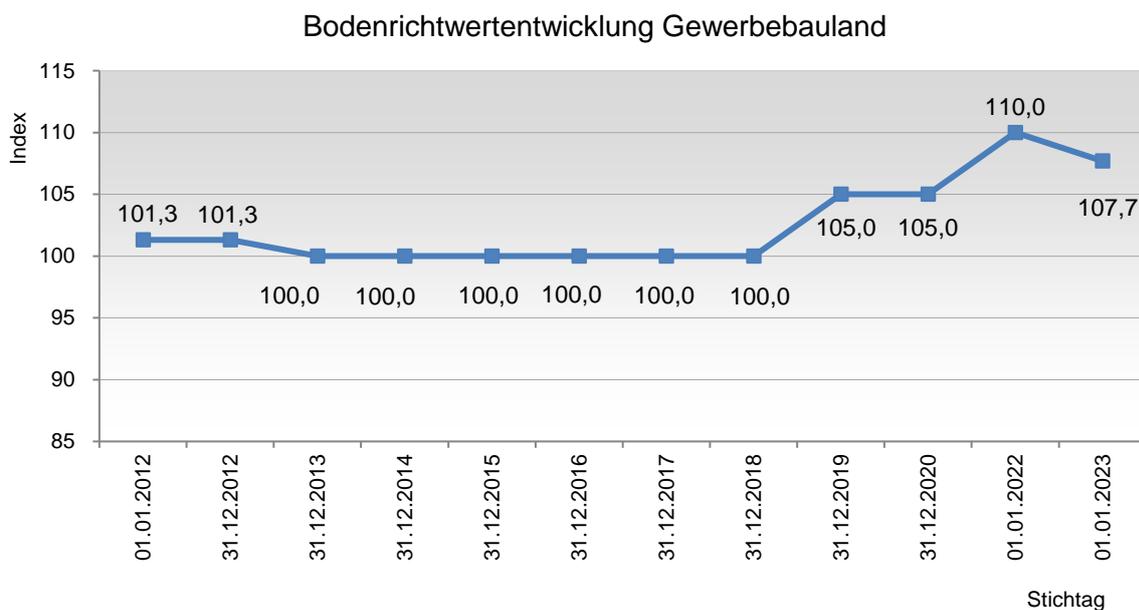
Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

- erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
- beitragsfrei

In einer Zone ist der Bodenrichtwert gesunken.

Der Index verändert sich um 2,3 Prozentpunkte.



Die Bodenrichtwertzone mit dem Anstieg von 15 auf 90 €/m² ist nicht in der Auswertung enthalten. Die Zone ist nach 2005 entstanden.

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.

Seit dem Stichtag 01.01.2022 werden für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete und das Entwicklungsgebiet jeweils ein allgemeiner sanierungsbeeinflusster (SB) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen. Diese sind unter www.boris-brandenburg.de veröffentlicht.

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 zu Verfügung. Eventuell vorhandene Mietübersichten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden. Diese Übersichten können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in Frankfurt (Oder) bilden. Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbegründung nach § 558 a BGB.

Auswertungszeitraum 2019 – 2022.

Wohnraummieten in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern

MFH/WGH	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Miete in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Median
Altbau saniert/teilsaniert						
<= 70 m ² Wohnfläche	233	24 – 70	54	3,03 – 8,50	5,65	5,68
> 70 m ² Wohnfläche	279	71 – 177	93	2,94 – 7,64	5,30	5,35
Baujahr ab 1990						
<= 80 m ² Wohnfläche	130	32 – 80	67	4,49 – 8,59	5,70	5,60
> 80 m ² Wohnfläche	47	85 – 155	97	4,80 – 8,99	5,58	5,50
Plattenbauten	140	34 – 75	51	4,13 – 5,95	4,64	4,59

Garagen- und Stellplatzmieten

Stellplätze	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Spanne	Mittel
innerhalb eines Gebäudes	21	228 – 600	425
im Freien	43	120 – 360	234

→ Ein qualifizierter Mietspiegel wurde im Jahr 2022 durch die Stadt Frankfurt (Oder) erstellt.

Gewerbemieten

→ Hier wird auf den Gewerbemietenspiegel 2022 der IHK Ostbrandenburg verwiesen, der Mieten für Ladengeschäfte, Büros und Praxen, Gaststätten, Produktionsräume und Lagerflächen ausweist (<https://www.ihk.de/ostbrandenburg/zielgruppeneinstieg-gruender/wirtschaftsrecht/gewerbemietenspiegel-fuer-ostbrandenburg-1958008>).

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 Pachtdate

Zur Vorbereitung und Unterstützung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle. Diese sind im Land Brandenburg bei den Kataster- und Vermessungsämtern eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung
- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen des Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) eingerichtet.

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

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

stellvertretende Vorsitzende: Rochlitz, Kerstin (*Vermessungswesen*)

Prüfer, Steffen (*Vermessungswesen*)

Piefel, Gerd (*Landwirtschaft*)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung /
Vermessungswesen /
Immobilienwirtschaft /
Forstwirtschaft*

Finanzwesen

Bergweiler, Stephan

Hömke, Andrea

Dobrick, Kerstin

Kramp, Katrin

Hentschel, Michael

Jentsch, Kerstin

Müller, Monique

Nowak, Gabriele

Parduhn, Karola

Schenk, Sascha

Schilling, Heike

Gesetzliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- 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 Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW)
- 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 1352 14703 Rathenow	(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 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/Chóšebuz	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus/Chóšebuz	(03 55) 6 12 42 13 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 104 b 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 104 b 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: Logenstraße 8, 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 55-600
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: Dorfau 1; 15566 Schöneiche
Telefon: (0 30) 64 33 04-0
Fax: (0 30) 64 33 04-155
E-Mail: info@schoeneiche.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) 68-411
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

Bürgermeister: Christian Stauch
Anschrift: R.-Breitscheid-Str.23; 15569 Woltersdorf
Telefon: (0 33 62) 58 69-0
Fax: (0 33 62) 58 69-49
E-Mail: info@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 Wiesenau Ziltendorf
Telefon:	(03 36 09) 88-100	
Fax:	(03 36 09) 88-102	
E-Mail:	kontakt@amt-b-f.de	
Internet:	www.amt-b-f.de	
Amt Neuzelle		
Amtsleiter:	Hans Georg Köhler	Lawitz
Anschrift:	Lindenpark 6; 15898 Neuzelle	Neißemünde Neuzelle
Telefon:	(03 36 52) 8 35-0	
Fax:	(03 36 52) 8 35 35	
E-Mail:	amt@neuzelle.de	
Internet:	www.neuzelle.de	
Amt Odervorland		
Amtsleiterin:	Marlen Rost	Berkenbrück
Anschrift:	Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark)	Briesen (Mark) Jacobsdorf Steinhöfel
Telefon:	(03 36 07) 8 97-10	
Fax:	(03 36 07) 8 97-99	
E-Mail:	amt-odervorland@t-online.de	
Internet:	www.amt-odervorland.de	
Amt Scharmützelsee		
Amtsleiter:	Christian Riecke	Bad Saarow
Anschrift:	Forsthausstraße 4; 15526 Bad Saarow	Diensdorf-Radlow Langewahl Reichenwalde Wendisch Rietz
Telefon:	(03 36 31) 45-141	
E-Mail:	post@amt-scharmuetzelsee.de	
Internet:	www.amt-scharmuetzelsee.de	
Amt Schlaubetal		
Amtsleiter:	Mario Quast	Grunow-Dammendorf
Anschrift:	Bahnhofstraße 40; 15299 Müllrose	Mixdorf Müllrose Ragow-Merz Schlaubetal Siedichum
Telefon:	(03 36 06) 8 99-0	
Fax:	(03 36 06) / 8 99-33	
E-Mail:	post@amt-schlaubetal.de	
Internet:	www.amt-schlaubetal.de	
Amt Spreenhagen		
Amtsleiter:	Hans-Joachim Schröder	Gosen-Neu Zittau
Anschrift:	Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen	Rauen Spreenhagen
Telefon:	(03 36 33) 8 71-0	
Fax:	(03 36 33) 8 71-35	
E-Mail:	post@amt-spreenhagen.de	
Internet:	www.amt-spreenhagen.de	

Territorialflächen und Einwohnerzahlen der Verwaltungsbezirke im Landkreis Oder-Spree

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2022 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 31.12.2022 erhoben.

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) 2022

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	135	↘	31.12.2022	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	459	↗	31.12.2022	20,5
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	276	↘	31.12.2022	17,8
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	368	→	31.12.2022	4,1
Arensdorf	Odervorland	Steinhöfel	394	↘	31.12.2022	18,0
Bad Saarow-Pieskow	Scharmützelsee	Bad Saarow	5.525	↗	31.12.2022	40,0
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	97	→	31.12.2022	6,3
Beerfelde	Odervorland	Steinhöfel	613	↗	31.12.2022	11,2
Beeskow		Beeskow	7.309	↗	31.12.2022	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	78	↘	31.12.2022	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1104	↗	31.12.2022	17,8
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	392	↗	31.12.2022	12,8
Birkholz		Rietz-Neuendorf	219	↗	31.12.2022	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	308	↗	31.12.2022	11,2
Bornow		Beeskow	163	↗	31.12.2022	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	256	↗	31.12.2022	28,0
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	438	↗	31.12.2022	16,7
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	193	↘	31.12.2022	8,0
Briescht		Tauche	220	↘	31.12.2022	11,3
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.937	↗	31.12.2022	11,0
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.389	↗	31.12.2022	13,6
Buchholz	Odervorland	Steinhöfel	278	↘	31.12.2022	11,5
Buckow		Rietz-Neuendorf	571	↘	31.12.2022	13,4
Bugk		Storkow (Mark)	170	↘	31.12.2022	19,6
Chossewitz		Friedland	117	↘	31.12.2022	12,5
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	318	↗	31.12.2022	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	120	↘	31.12.2022	8,6
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	193	↗	31.12.2022	31,9
Demnitz	Odervorland	Steinhöfel	288	↗	31.12.2022	11,4
Diehlo		Eisenhüttenstadt	478	↗	31.12.2022	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	583	↘	31.12.2022	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	47	↘	31.12.2022	11,5
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	23.562	↗	31.12.2022	53,4
Erkner		Erkner	12.142	↗	31.12.2022	16,5
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	204	↘	31.12.2022	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	171	↘	31.12.2022	4,2
Friedland		Friedland	652	↗	31.12.2022	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	987	↗	31.12.2022	24,5
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	33.558	↗	31.12.2022	63,7
Giesensdorf		Tauche	235	↘	31.12.2022	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	501	↗	31.12.2022	13,5
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	164	↘	31.12.2022	8,1
Gölsdorf	Odervorland	Steinhöfel	134	→	31.12.2022	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	161	↘	31.12.2022	13,4
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	513	↗	31.12.2022	7,3
Görzig		Rietz-Neuendorf	409	↗	31.12.2022	13,8
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.988	↗	31.12.2022	2,3
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	136	↗	31.12.2022	18,2
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.729	↗	31.12.2022	15,4
Groß Muckrow		Friedland	270	↗	31.12.2022	14,9
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	445	↘	31.12.2022	12,3
Groß Schauen		Storkow (Mark)	152	↗	31.12.2022	2,7
Groß-Briesen		Friedland	222	↘	31.12.2022	16,9

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2022

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.271	↗	31.12.2022	33,6
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	330	↗	31.12.2022	13,2
Günthersdorf		Friedland	158	↗	31.12.2022	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.914	↗	31.12.2022	41,0
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	787	↗	31.12.2022	35,1
Hasenfelde	Odervorland	Steinhöfel	272	↗	31.12.2022	12,4
Heinersdorf	Odervorland	Steinhöfel	1.092	↘	31.12.2022	27,4
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	104	↗	31.12.2022	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	458	↗	31.12.2022	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	739	↗	31.12.2022	14,3
Jänickendorf	Odervorland	Steinhöfel	219	↘	31.12.2022	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.507	↗	31.12.2022	22,9
Karras		Friedland	53	↘	31.12.2022	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	314	↘	31.12.2022	15,9
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2022	5,9
Kienbaum		Grünheide (Mark)	408	↗	31.12.2022	8,6
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	408	↘	31.12.2022	11,3
Klein Muckrow		Friedland	99	↘	31.12.2022	9,5
Klein Schauen		Storkow (Mark)	158	↘	31.12.2022	5,6
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	161	↘	31.12.2022	5,0
Kohlsdorf		Beeskow	160	↗	31.12.2022	7,1
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	290	↗	31.12.2022	8,9
Kossenblatt		Tauche	450	↘	31.12.2022	13,6
Krügersdorf		Beeskow	165	↗	31.12.2022	10,3
Kummerow		Friedland	113	↘	31.12.2022	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	524	↘	31.12.2022	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	860	↗	31.12.2022	13,4
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	562	↘	31.12.2022	6,1
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske		31.12.2022	4,3
Leißnitz		Friedland	365	↘	31.12.2022	17,4
Limsdorf		Storkow (Mark)	304	→	31.12.2022	23,7
Lindenberg		Tauche	843	↗	31.12.2022	13,1
Lindow		Friedland	81	→	31.12.2022	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2022	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	749	↘	31.12.2022	34,9
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	222	↘	31.12.2022	16,8
Mittweide		Tauche	149	↘	31.12.2022	5,4
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	935	↘	31.12.2022	13,2
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	342	↘	31.12.2022	11,6
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	269	↘	31.12.2022	7,0
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.735	↗	31.12.2022	69,2
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	284	↗	31.12.2022	6,5
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.434	↗	31.12.2022	13,0
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2022	29,0
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	324	↗	31.12.2022	36,7
Neuendorf i. S.	Odervorland	Steinhöfel	447	→	31.12.2022	10,0
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.182	↘	31.12.2022	16,8
Niewisch		Friedland	171	↗	31.12.2022	9,6
Oegeln		Beeskow	190	↘	31.12.2022	5,9
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2022	9,4
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	185	↗	31.12.2022	8,6
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	277	↗	31.12.2022	10,2
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	650	↗	31.12.2022	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	345	↘	31.12.2022	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	252	→	31.12.2022	5,3

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2022

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Pieskow		Friedland	175	↗	31.12.2022	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	625	↘	31.12.2022	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	413	↗	31.12.2022	9,6
Radinkendorf		Beeskow	133	↘	31.12.2022	7,8
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2022	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	286	→	31.12.2022	26,9
Ranzig		Tauche	356	↗	31.12.2022	9,7
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	304	↘	31.12.2022	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	2.044	↘	31.12.2022	21,6
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	873	↗	31.12.2022	8,8
Reudnitz		Friedland	91	↘	31.12.2022	8,7
Rieplos		Storkow (Mark)	136	↗	31.12.2022	8,9
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	637	↗	31.12.2022	30,1
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2022	6,0
Sauen		Rietz-Neuendorf	94	↗	31.12.2022	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2022	5,4
Schadow		Friedland	127	↘	31.12.2022	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	464	↘	31.12.2022	33,9
Schneeberg		Beeskow	161	↗	31.12.2022	7,0
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	13.409	↗	31.12.2022	16,7
Schönfelde	Odervorland	Steinhöfel	172	↘	31.12.2022	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2022	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	116	↗	31.12.2022	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	142	↘	31.12.2022	3,8
Selchow		Storkow (Mark)	259	↘	31.12.2022	9,0
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	271	↗	31.12.2022	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	857	↗	31.12.2022	13,8
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.787	↗	31.12.2022	34,8
Steinhöfel	Odervorland	Steinhöfel	488	↘	31.12.2022	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	333	↘	31.12.2022	11,6
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	6.053	↗	31.12.2022	34,0
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	79	↘	31.12.2022	5,3
Stremmen		Tauche	231	↗	31.12.2022	6,2
Tauche		Tauche	410	↘	31.12.2022	8,4
Tempelberg	Odervorland	Steinhöfel	212	↗	31.12.2022	13,0
Trebatsch		Tauche	501	↘	31.12.2022	9,9
Trebus		Fürstenwalde / Spree	414	↗	31.12.2022	7,0
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	147	↘	31.12.2022	28,3
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	729	→	31.12.2022	5,9
Weichensdorf		Friedland	205	↗	31.12.2022	8,1
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	809	↗	31.12.2022	24,9
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.653	↗	31.12.2022	25,1
Werder		Tauche	84	→	31.12.2022	5,9
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.254	↘	31.12.2022	29,7
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	170	↘	31.12.2022	12,4
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	126	↗	31.12.2022	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	49	↘	31.12.2022	3,9
Woltersdorf		Woltersdorf	8.596	↗	31.12.2022	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2022	3,6
Zeust		Friedland	127	↗	31.12.2022	10,6
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.485	↗	31.12.2022	28,8

IV. Ermittlung von Sachwertfaktoren

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt 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.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	EFH/ZFH bzw. RH/DHH (ohne Villen und Ferienhäuser)
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. (keine Wassergrundstücke und Außenbereichslagen in der Stichprobe) <ul style="list-style-type: none"> • weitere Nebengebäude: Zeitwert • weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB³⁾

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

³⁾ 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 bis 300 m, Ecklage (falls Auswertung im GMB vorhanden)</p>
<p>Grundstücksfläche:</p>	<p>marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße</p>

V. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021

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:

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

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

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 in Verbindung mit dem Erlass zur Verlängerung der Gültigkeit vom 26. Juli 2022, Aktenzeichen: MI - 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 Werteeinfluss der boG bereinigt. (keine Wassergrundstücke und Außenbereichslagen in der Stichprobe) 			
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Ein-/Zweifamilienhäuser (ohne Villen und Ferienhäuser) - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) 			
Rohertrag	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 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²		88 €	27 €
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²		92 €	28 €

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 in Verbindung mit dem Erlass zur Verlängerung der Gültigkeit vom 26. Juli 2022, Aktenzeichen: MI - 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-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	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
	ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	ab 01.01.2022	3,7 €/m ²	6,1 €/m ²	12,2 €/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 ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt z.B. Wassernähe bis 300 m, Ecklage (falls Auswertung im GMB vorhanden), weiterhin wird eine objekttypische Grundstücksgröße 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.....	52
Arrondierungsflächen.....	35, 104
Ausgleichsflächen.....	52
Außenbereich, Wohnen	71
Bahntrassen	109
Bauernhäuser, Resthöfe	71
Bauerwartungsland.....	32, 103
begünstigtes Agrarland	48, 107
Bruchteileigentum	77, 130
Büro.....	77, 130
Bürogebäude	67, 122
Eckgrundstücke	34
Ein- und Zweifamilienhäuser.....	54, 112
Erbbaurechte	33, 103
Erholungsgrundstücke	33, 70
erneuerbare Energie.....	52
forstwirtschaftliche Flächen.....	49, 108
Garagen	33, 77, 130
Gärten	51, 109
Gartenland, hausnah	51, 109
Geschäftshäuser.....	67, 122
Gewässer	52
Gewerbemieten	87, 134
Grundstücksgrößen	30
Grünflächen, öffentlich.....	50, 109
Grünflächen, privat	51, 109
Indexreihen.....	24, 79, 101, 130
landwirtschaftliche Betriebe	49
landwirtschaftliche Flächen.....	39, 105
Liegenschaftszinssätze.....	58, 63, 65, 115, 119, 121
Mehrfamilienhäuser	64, 120
Mieten.....	87, 134
Nutzungsentgelte.....	85, 134
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	59, 116
Rohbauland	32, 103
Rohertragsfaktoren	66, 68, 121, 124
Sachwertfaktoren.....	57, 62, 114, 118
sonstiges Bauland	32, 103
Sportanlagen	52
Stellplätze	77
Straßenaus- und -neubau	50
Teileigentum	77, 130
Umrechnungskoeffizienten	27
Unland	48
Ver-/ Entsorgung.....	50, 109
Verkehrsflächen.....	50, 109
Wassergrundstücke	34
Wege, landwirtschaftlich	52
Wege, privat	52, 109
Wohn- und Geschäftshäuser	67, 122
Wohnflächenpreise	56, 61, 70, 113, 117, 123
Wohnungseigentum.....	74, 127
Zwangsversteigerungen.....	21, 97