

Grundstücksmarktbericht 2023



Landkreis Oder-Spree und Stadt Frankfurt (Oder)

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree Spreeinsel 1 15848 Beeskow Telefon: 0 33 66 / 35 17 -10 bis -14 Telefax: 0 33 66 / 35 17 -18 E-Mail: GAA-LOS-FF@landkreis-oder-spree.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2024 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2024
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse https://gutachterausschuss.brandenburg.de und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de , als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr Nutzungsbedingungen	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46 € ¹⁾ 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 https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0),
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2023 – 1.0	24.05.2024		Erstveröffentlichung
2023 – 1.1	30.05.2024	74	Kauffälle, Flächenumsatz, Geldumsatz in 8.7 berichtet In 8.7 waren auch die Angaben aus 8.6 enthalten.

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 94

Anhang.....Seite 145

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes	8
TEIL A Landkreis Oder-Spree	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	31
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	32
5.4 Bauland für Gewerbe.....	32
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
5.6 Sonstiges Bauland.....	33
5.7 Erbbaurechte.....	34
5.8 Sonderauswertungen	35
6. LOS – Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	37
6.1 Allgemeines.....	37
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	40
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	40
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten	49
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	50
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe.....	50
7. LOS – Sonstige unbebaute Grundstücke	51
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf.....	51
7.2 Sonstige Grundstücke	52
8. LOS – Bebaute Grundstücke	54
8.1 Allgemeines.....	54
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	55
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.2 Sachwertfaktoren	58
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	60
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	60

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	62
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	62
8.3.2	Sachwertfaktoren	65
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	67
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	67
8.4	Mehrfamilienhäuser	69
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	70
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	71
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	72
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	73
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	74
8.7	Sonstige bebaute Objekte	74
9.	LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum	77
9.1	Allgemeines.....	77
9.2	Wohnungseigentum.....	78
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	78
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	81
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	81
9.3	Teileigentum.....	82
9.4	Bruchteilseigentum	82
10.	LOS – Bodenrichtwerte	83
10.1	Allgemeine Informationen	83
10.2	Bodenrichtwerte	83
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	88
11.	LOS – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	90
11.1	Nutzungsentgelte	90
11.2	Mieten	92
11.3	Pachten	93

Teil B Frankfurt (Oder)	94
1. FF – Der Grundstücksmarkt in Kürze	95
2. FF – Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	96
3. FF – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	96
4. FF – Übersicht über die Umsätze	98
4.1 Vertragsvorgänge	99
4.2 Geldumsatz	100
4.3 Flächenumsatz	101
4.4 Zwangsversteigerungen	102
5. FF – Bauland	103
5.1 Allgemeines.....	103
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	104
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	104
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	106
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	107
5.4 Bauland für Gewerbe.....	107
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	108
5.6 Sonstiges Bauland.....	108
5.7 Erbbaurechte.....	108
5.8 Sonderauswertungen	109
6. FF – Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	110
6.1 Allgemeines.....	110
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	110
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	113
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	113
7. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke	114
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf.....	114
7.2 Sonstige Grundstücke	114
8. FF – Bebaute Grundstücke	115
8.1 Allgemeines.....	115
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	117
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	117
8.2.2 Sachwertfaktoren	119
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	121
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	121
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	123
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	123
8.3.2 Sachwertfaktoren	125
8.3.3 Vergleichsfaktoren.....	127
8.3.4 Liegenschaftszinssätze	127

8.4	Mehrfamilienhäuser	129
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	129
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	130
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	130
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	131
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	131
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	133
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	134
8.7	Sonstige bebaute Objekte	134
9.	FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum	135
9.1	Allgemeines.....	135
9.2	Wohnungseigentum.....	136
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	136
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	138
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	138
9.3	Teileigentum.....	139
9.4	Bruchteilseigentum.....	139
10.	FF – Bodenrichtwerte	140
10.1	Allgemeine Informationen	140
10.2	Bodenrichtwerte	140
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	143
11.	FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	144
11.1	Nutzungsentgelte	144
11.2	Mieten	144
11.3	Pachten.....	144
Anhang	145
I.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	145
II.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	147
III.	Verwaltungsgliederung	148
IV.	Ermittlung von Sachwertfaktoren	155
V.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	159
VI.	Stichwortverzeichnis.....	165

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 SW10 und Liegenschaftszinssätzen LIZI17 für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgte mit Kauffällen aus 2021, 2022 und 2023 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://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung/>.

§ 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. Die Kauffälle aus 2023 waren geeignet für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach SW23 und Liegenschaftszinssätzen nach LIZI23.

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 § 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 14. Juli 2021).

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 vollsanert innerhalb der Baujahresklasse.

Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren SW10, 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 (BAZ AT 18.10.2012 B1) konkretisiert durch
- RL SW-BB vom 31. März 2014 in Verbindung mit dem Erlass zur Verlängerung der Gültigkeit vom 21. März 2018, Aktenzeichen: MI 13-584-85.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren SW23, ebenfalls dargestellt in den jeweiligen Kapiteln 8.2.2 und 8.3.2, erfolgte nach

- der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ImmoWertV vom 14. Juli 2021 und
- der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) vom 03. Mai 2023.

Liegenschaftszinssätze

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

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes LIZI17 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 Modellparameter definiert.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes LIZI23 erfolgte nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ImmoWertV vom 14. Juli 2021, ergänzt durch die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) vom 03. Mai 2023.

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://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte/>

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

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung/>

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 01.01.2024. 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

2023

Beeskow, im Mai 2024

1. LOS – Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. LOS – Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 33. 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 186.768 Einwohnern an (Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2023, auf Abweichungen gegenüber der Fortschreibung des Zensus 2022 wird hingewiesen). Die Verwaltungseinheiten mit deren Einwohnerzahlen, Bevölkerungsentwicklung und Flächen sind im Anhang ersichtlich.

54 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde sowie im Ballungsraum Schöneiche – Woltersdorf – Erkner. Im ländlichen Bereich ist der Landkreis relativ dünn besiedelt.

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

Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht. Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete Bundesautobahn 12 durch den Landkreis zum Grenzübergang Frankfurt (Oder) nach Polen. Die Bundesstraßen 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 711 km.

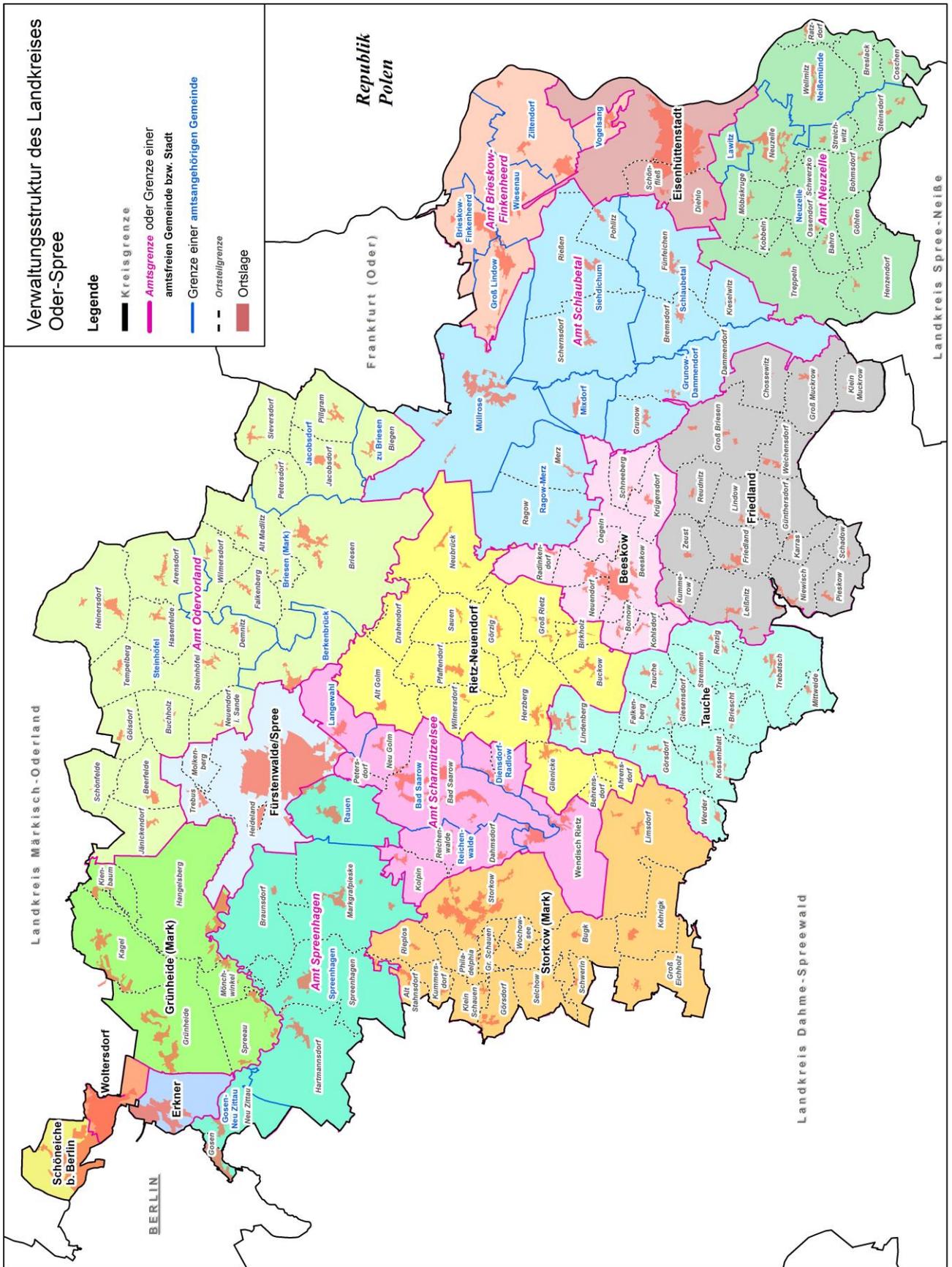
Die Eisenbahnlinien führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Königs Wusterhausen.

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

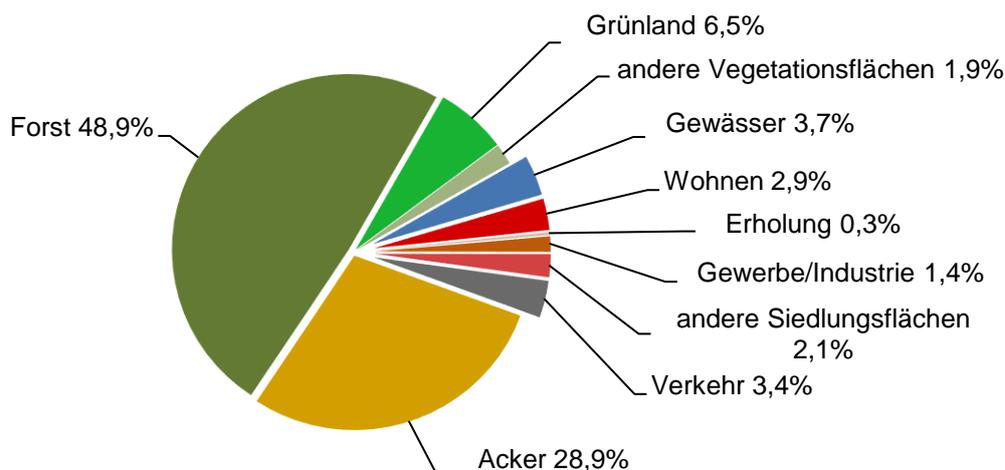
Regionstyp	Gemarkung		
Landkreis Oder-Spree			
Berliner Umland	Erkner Gosen Grünheide Hangelsberg Kagel Kienbaum	Mönchwinkel Neu Zittau Schöneiche bei Berlin Spreeau Woltersdorf	
weiterer Metropolitanraum	Mittelzentren	Beeskow Eisenhüttenstadt	Fürstenwalde
	Randlagen zu Mittelzentren	Berkenbrück Birkholz 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 (Mark) 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 31.12.2023

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

Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree

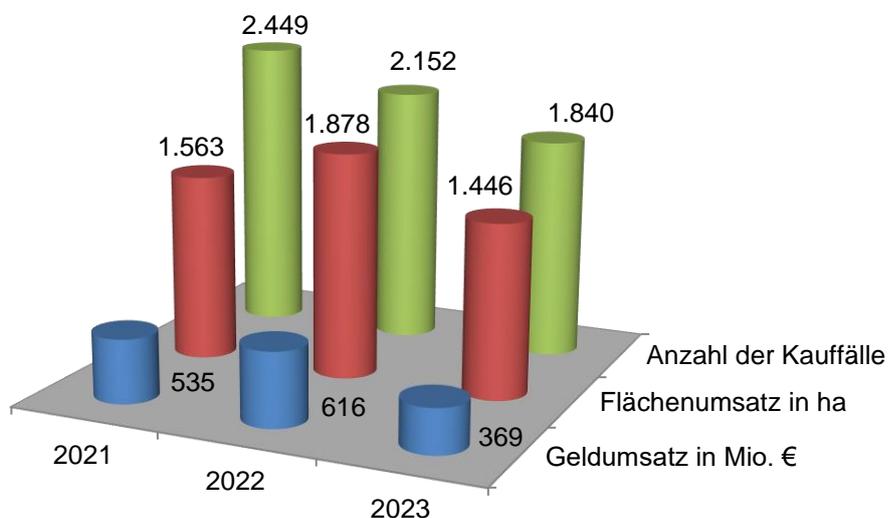


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2023

4. LOS – Übersicht über die Umsätze

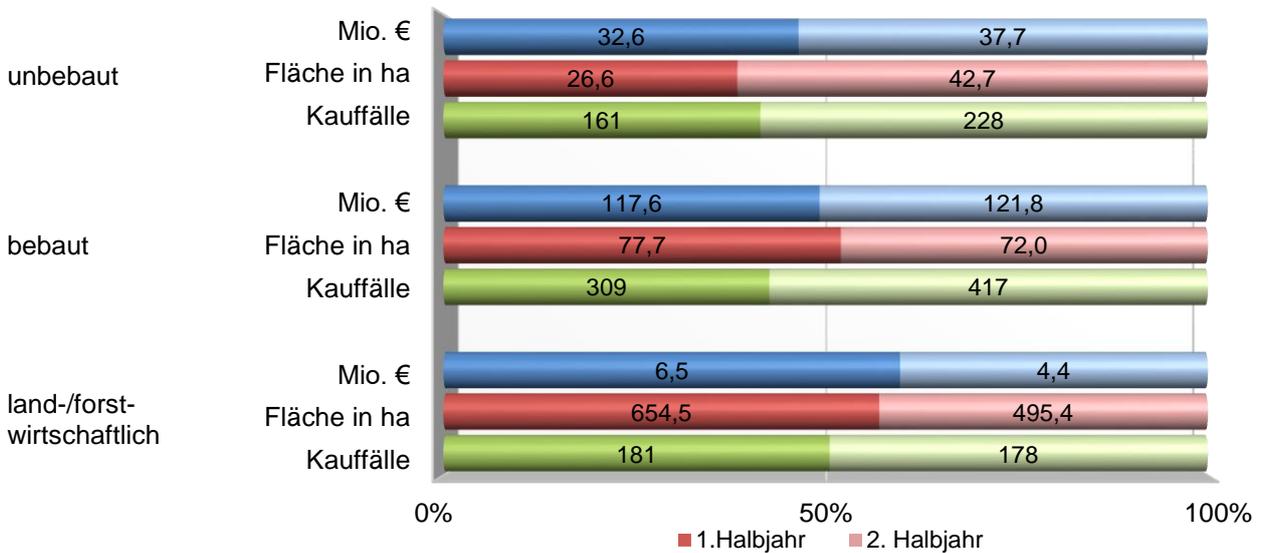
Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich des Landkreises Oder-Spree der letzten 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	2.449	1.563 ha	535,1 Mio. €
2022	2.152	1.878 ha	616,6 Mio. €
2023	1.840	1.446 ha	369,1 Mio. €



Halbjahresumsätze

Art der Kauffälle



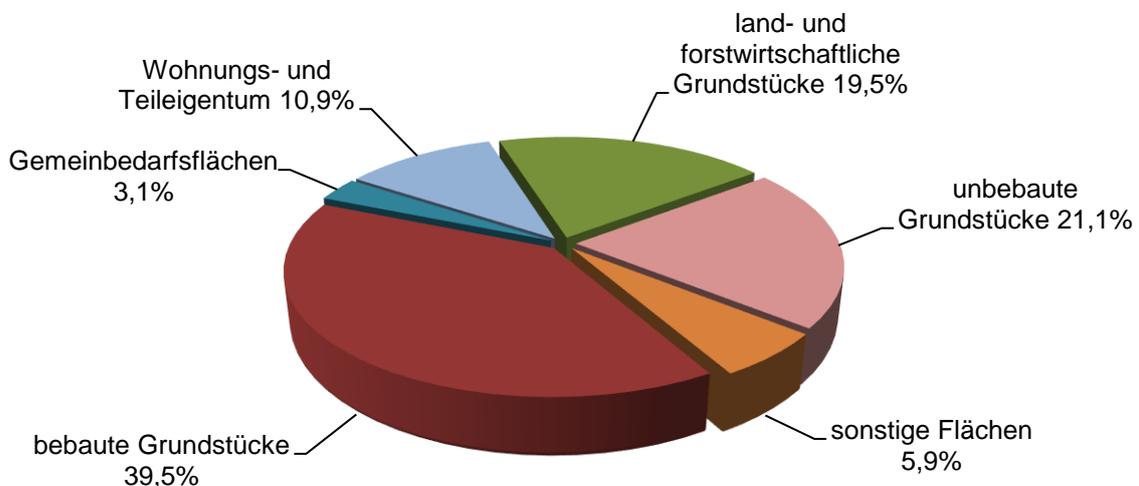
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.378 Kaufverträge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 538 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 1.840 ausgewerteten Kaufverträge wurden folgenden Teilmärkten zugeordnet.

- unbebaute Grundstücke
- bebaut 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 2013 – 2023 auf den Teilmärkten.

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaut	land- und forst- wirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum
2013	2.382	630	583	190	823	156
2014	2.454	655	530	194	881	194
2015	2.746	735	496	199	1.020	296
2016	2.712	815	392	201	991	313
2017	2.715	762	409	209	991	344
2018	2.606	730	366	195	1.055	260
2019	2.507	655	374	200	984	294
2020	2.722	705	416	156	1.009	436
2021	2.449	607	310	185	972	375
2022	2.152	495	348	170	868	271
2023	1.840	389	359	165	726	201

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

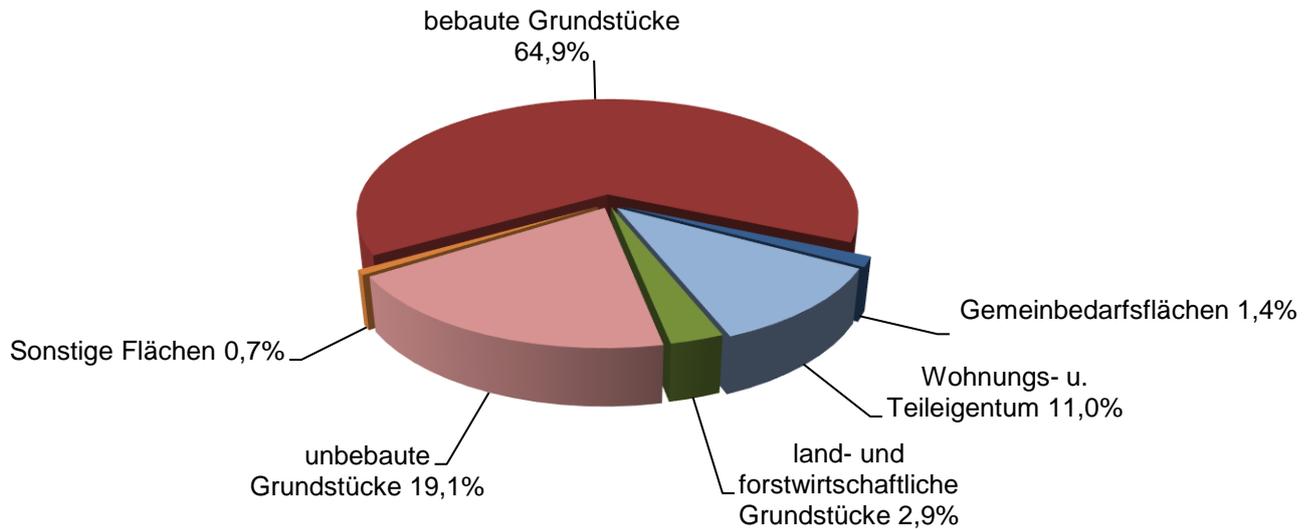
Auf die einzelnen Regionstypen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle:

Regionstyp	Anzahl in %	
	2022	2023
Berliner Umland	21,2	22,6
weiterer Metropolenraum	78,8	77,4
- Mittelzentren	21,0	19,5
- Randlagen zu den Mittelzentren	5,3	6,2
- Orte mit Fremdenverkehr	16,4	16,0
- Orte mit Verwaltungssitz	5,2	5,0
- Dörfer	30,9	30,7

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 369,1 Millionen € umgesetzt.
Im Jahr 2022 waren es 615,6 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2022	2023
Berliner Umland	35,6	38,8
weiterer Metropolitanraum	64,4	61,2
- Mittelzentren	33,5	23,7
- Randlagen zu den Mittelzentren	2,1	3,1
- Orte mit Fremdenverkehr	16,9	16,4
- Orte mit Verwaltungssitz	2,1	6,1
- Dörfer	9,8	11,9

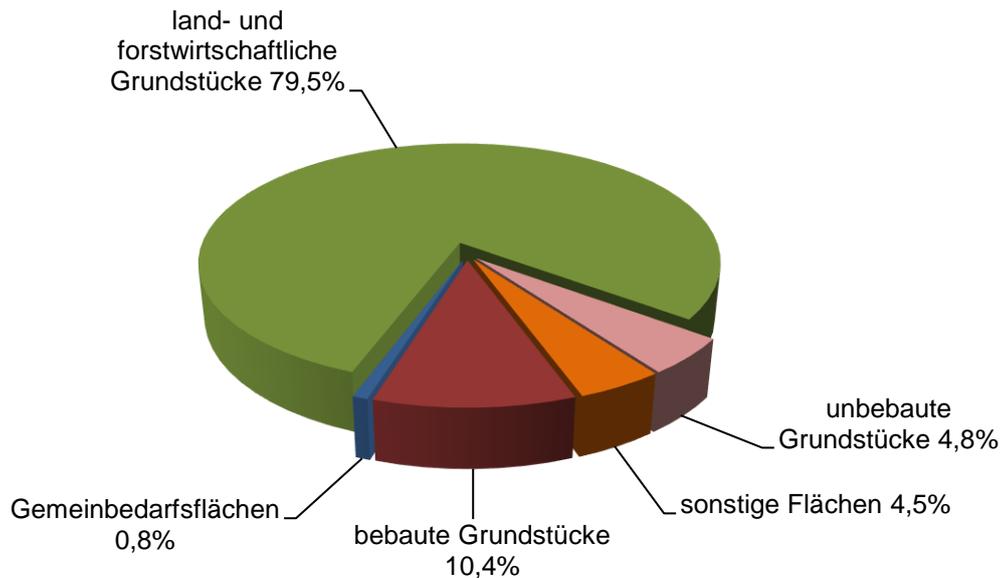
→ Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

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 1.446 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 0,6 % der Fläche des Landkreises. Im Jahr 2022 waren es 1.878 ha.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



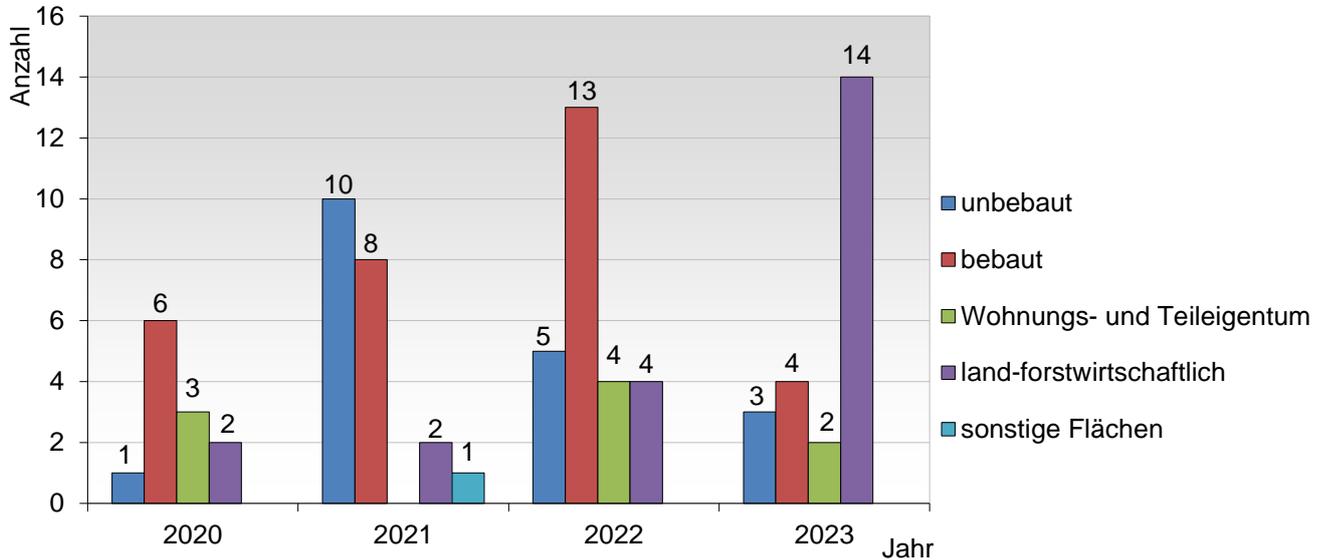
Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2022	2023
Berliner Umland	10,9	5,5
weiterer Metropolitanraum	89,1	94,5
- Mittelzentren	10,9	9,3
- Randlagen zu den Mittelzentren	3,4	9,3
- Orte mit Fremdenverkehr	9,0	17,6
- Orte mit Verwaltungssitz	12,3	3,7
- Dörfer	53,5	54,6

→ 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 26 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Drei Zuschläge waren für die Auswertung ungeeignet. Gegenüber dem Jahr 2022 hat sich die Anzahl der Zuschläge um 7 % verringert. In den Jahren 2020 bis 2023 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 2023 dargestellt.

Grundstücksart	Gebot/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke	3	100 % – 316 %	202 %
bebaute Grundstücke	4	50 % – 83 %	71 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	2	50 % ; 70 %	
Mehrfamilienhäuser	0		
Wohn- u. Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürohäuser	0		
sonstige Gebäude	2	80 % ; 83 %	
Wohnungs- und Teileigentum	2	112 % ; 411 %	
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	14	57 % – 213 %	101 %
sonstige Flächen	0		

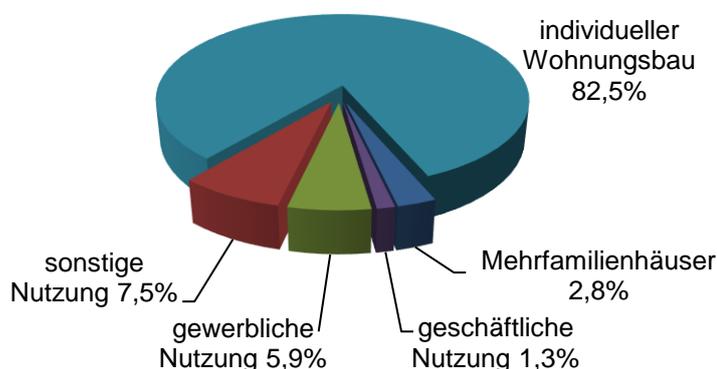
5. LOS – Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Grundstücke im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	607	124,3 ha	94,4 Mio. €
2022	495	186,9 ha	103,8 Mio. €
2023	389	69,3 ha	70,3 Mio. €

Die Kauffälle sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

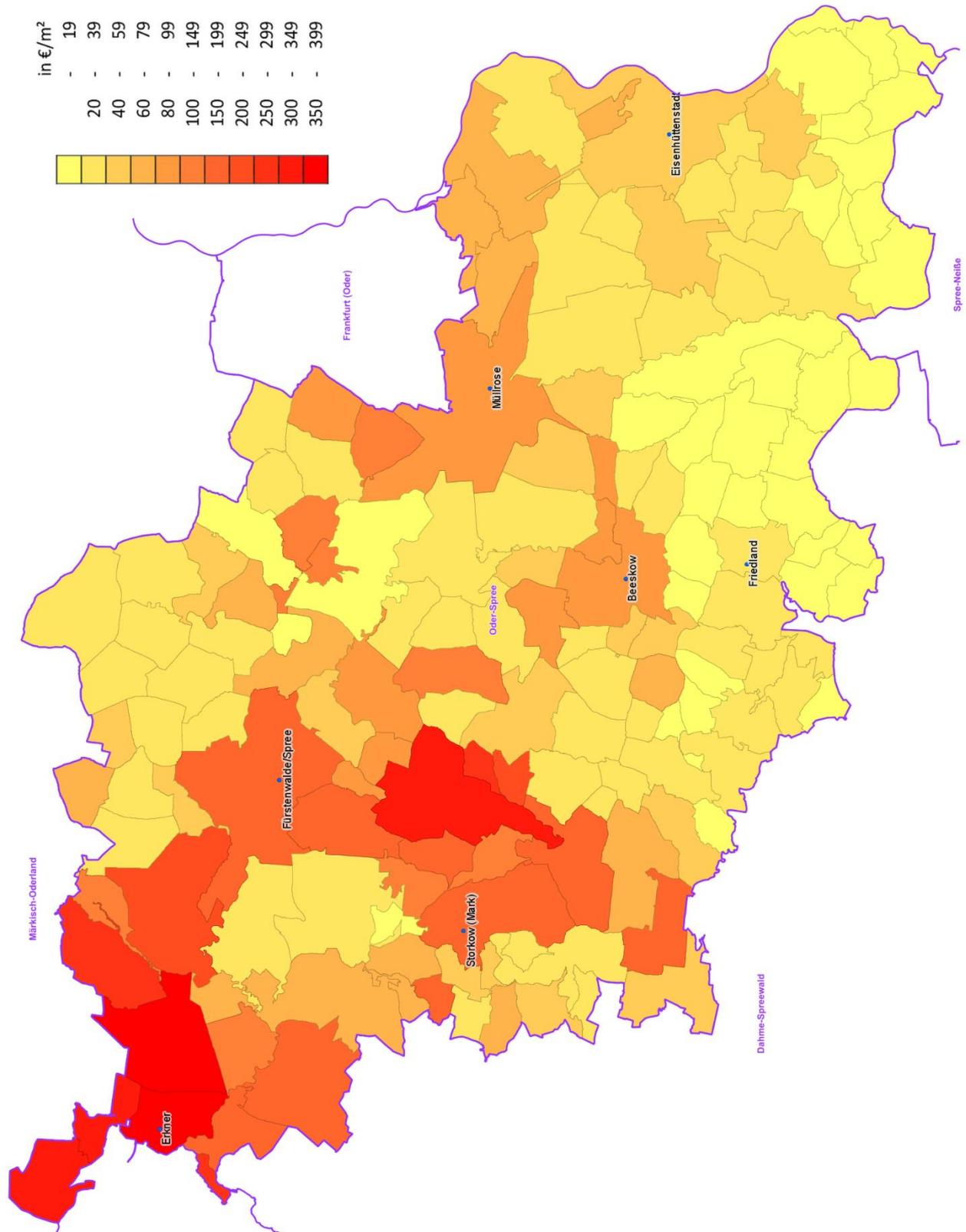
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	518	87,8 ha	72,3 Mio. €
2022	406	54,1 ha	39,9 Mio. €
2023	321	34,6 ha	33,1 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	Median
Berliner Umland	30	101 – 508	264	269
weiterer Metropolenraum	72	13 – 699	146	91
- Mittelzentren	16	27 – 265	111	80
- Randlage zu Mittelzentren	4	53 – 102	71	65
- Orte mit Fremdenverkehr	24	60 – 699	281	220
- Orte mit Verwaltungssitz	7	19 – 135	68	61
- Dörfer	21	13 – 219	58	32

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



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m² zum 01.01.2024 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 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 2013 – 2023

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:	356
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
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
2023	332,9	10

2) Mittelzentren

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

Anzahl der Kauffälle: 109
 Kaufpreisniveau: 25 – 130 €/m²

Beeskow		
Jahr	Index	Anzahl
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
2023	233,1	2

Anzahl der Kauffälle: 84
 Kaufpreisniveau: 32 – 92 €/m²

Eisenhüttenstadt		
Jahr	Index	Anzahl
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
2023	137,3	7

Anzahl der Kauffälle: 193
 Kaufpreisniveau: 27 – 382 €/m²

Fürstenwalde		
Jahr	Index	Anzahl
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	365,2	6
2022	491,1	6
2023	375,9	4

3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 741
 Bodenrichtwertniveau: 15 – 50 €/m²
 Kaufpreisniveau: 8 – 240 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	122,5	27
2023	155,0	11

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	93
Bodenrichtwertniveau:	< 15 €/m ²
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
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
2023	198,5	2

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

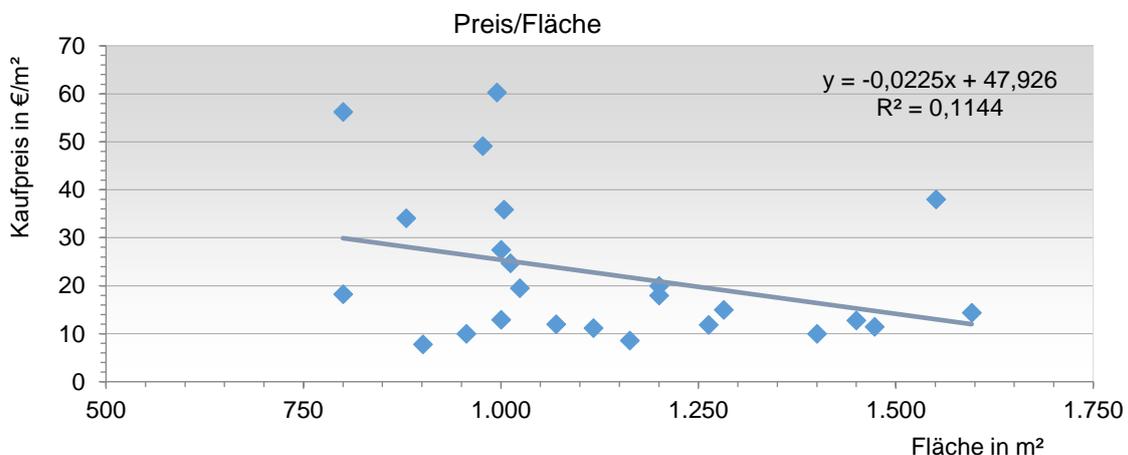
Die hier ausgewiesenen, sich in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ergebenden, Umrechnungskoeffizienten können im Einzelfall nicht den gutachterlichen Sachverstand ersetzen. Insbesondere sind die Grundsätze der mathematischen Statistik mit den Grundsätzen der Wertermittlung sachgerecht in Einklang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

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

Modellbeschreibung

Bodenrichtwertniveau: < 15 €/m²
 Auswertungszeitraum: 2019 – 2023
 Kaufpreise: Min 7,77 €/m²
 Max 60,30 €/m²
 MW 22,48 €/m²
 Median 16,50 €/m²
 Fläche: Min 800 m²
 Max 1.596 m²
 MW 1.130 m²
 Median 1.047 m²
 Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 24
 Methode: einfache lineare Regressionsanalyse
 Modell: Preis/m²= -0,0225 * Fläche + 47,926
 Bestimmtheitsmaß (R²): 0,11
 Korrelation Preis/Fläche: -0,34

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
800	1,29
900	1,19
1.000	1,10
1.100	1,00
1.200	0,90
1.300	0,81
1.400	0,71
1.500	0,61

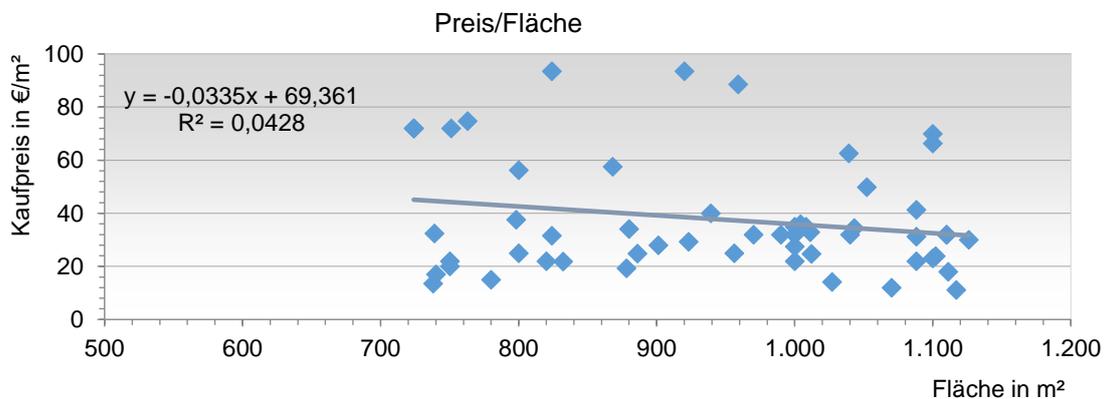


Modellbeschreibung

Bodenrichtwertniveau: **15 – 30 €/m²**
 Auswertungszeitraum: 2019 – 2023
 Kaufpreise: Min 11,19 €/m²
 Max 93,48 €/m²
 MW 37,96 €/m²
 Median 32,00 €/m²
 Fläche: Min 724 m²
 Max 1.126 m²
 MW 937 m²
 Median 965 m²

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
700	1,17
800	1,09
900	1,00
1.000	0,91
1.100	0,83

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 56
 Methode: einfache lineare Regressionsanalyse
 Modell: Preis/m²= -0,0335 * Fläche + 69,361
 Bestimmtheitsmaß (R²): 0,04
 Korrelation Preis/Fläche: -0,21

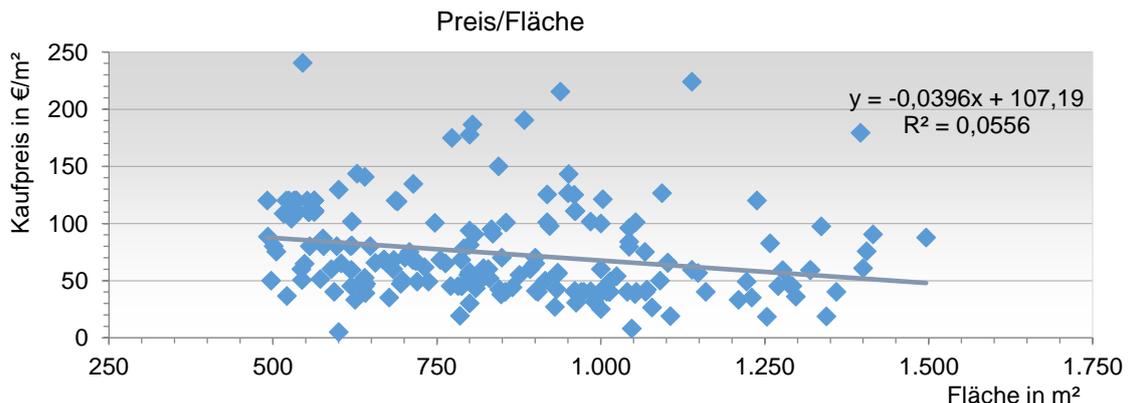


Modellbeschreibung

Bodenrichtwertniveau: **31 – 64 €/m²**
 Auswertungszeitraum: 2019 – 2023
 Kaufpreise: Min 5,00 €/m²
 Max 240,37 €/m²
 MW 73,56 €/m²
 Median 60,90 €/m²
 Fläche: Min 491 m²
 Max 1.496 m²
 MW 849 m²
 Median 830 m²

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,21
500	1,16
600	1,10
700	1,05
800	1,00
900	0,95
1.000	0,90
1.100	0,84
1.200	0,79
1.300	0,74
1.400	0,69
1.500	0,63

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 207
 Methode: einfache lineare Regressionsanalyse
 Modell: Preis/m²= -0,03963 * Fläche + 107,19
 Bestimmtheitsmaß (R²): 0,06
 Korrelation Preis/Fläche: -0,24



Modellbeschreibung

Bodenrichtwertniveau: **65 – 100 €/m²**

Auswertungszeitraum: 2019 – 2023

Kaufpreise: Min 43,64 €/m²
 Max 226,27 €/m²
 MW 117,05 €/m²
 Median 104,50 €/m²

Fläche: Min 479 m²
 Max 1.450 m²
 MW 754 m²
 Median 703 m²

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 129

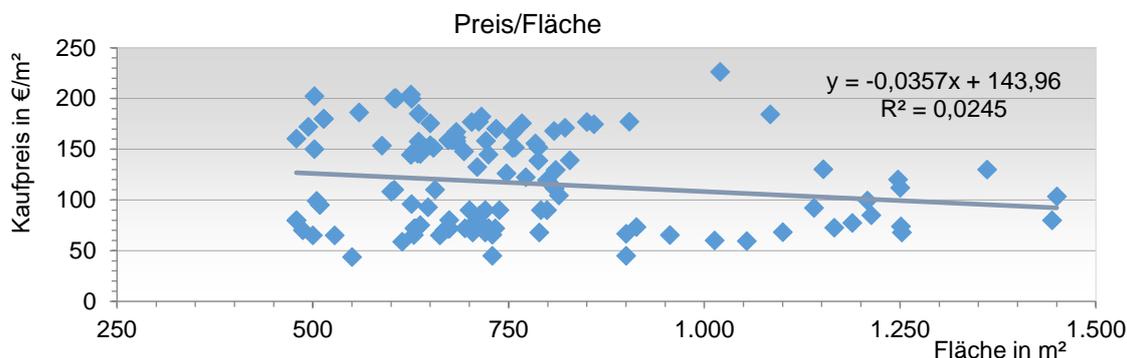
Methode: einfache lineare Regressionsanalyse

Modell: Preis/m²= -0,0357 * Fläche +143,96

Bestimmtheitsmaß (R²): 0,02

Korrelation Preis/Fläche: -0,16

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,09
500	1,06
600	1,03
700	1,00
800	0,97
900	0,94
1.000	0,91
1.100	0,88
1.200	0,85
1.300	0,82
1.400	0,79



Modellbeschreibung

Bodenrichtwertniveau: **> 100 €/m²**

Auswertungszeitraum: 2019 – 2023

Kaufpreise: Min 100,00 €/m²
 Max 455,01 €/m²
 MW 229,40 €/m²
 Median 218,16 €/m²

Fläche: Min 540 m²
 Max 963 m²
 MW 706 m²
 Median 712 m²

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 37

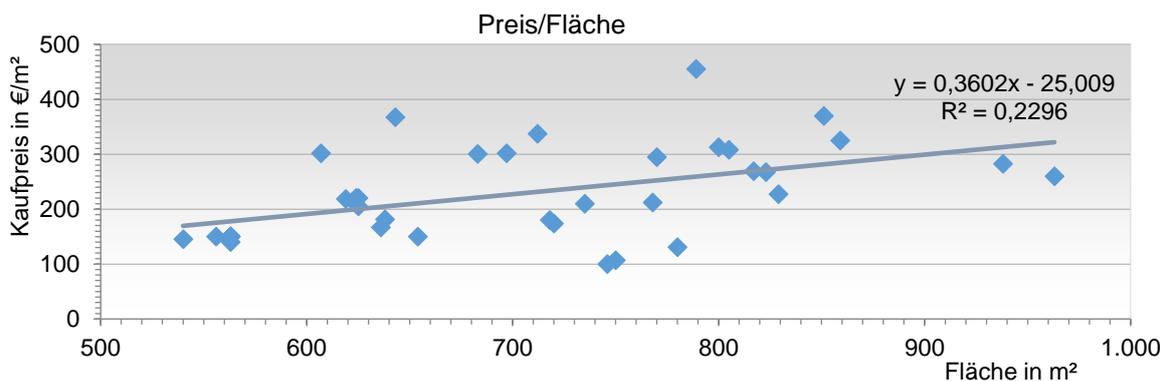
Methode: einfache lineare Regressionsanalyse

Modell: Preis/m²= 0,3602 * Fläche -25,009

Bestimmtheitsmaß (R²): 0,23

Korrelation Preis/Fläche: 0,48

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
500	0,68
600	0,84
700	1,00
800	1,16
900	1,32



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	1,09
500	1,06
600	1,03
700	1,00
800	0,97
900	0,94
1.000	0,91
1.100	0,88
1.200	0,85
1.300	0,82
1.400	0,79

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m²: 1,03
Umrechnungskoeffizient für 1.000 m²: 0,91

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,91}{1,03} \times 80 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{70,68 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

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. Auswertungszeitraum 2020-2023

Gemarkung	Jahre	Anzahl	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Alt Golm	2020-2021	5	520	1.110	830
Alt Stahnsdorf	2020-2022	3	900	1.050	1.000
Bad Saarow-Pieskow	2020-2023	34	320	1.490	950
Beeskow	2020-2023	66	320	1.450	990
Behrendorf	2020-2023	3	740	1.220	910
Berkenbrück	2021-2023	11	600	1.410	1.030
Biegen	2020-2023	3	550	1.000	780
Bomsdorf	2020-2023	4	500	1.200	930
Breslack	2022-2022	3	360	970	630
Briesen	2020-2023	14	490	1.470	950
Brieskow-Finkenheerd	2020-2022	14	290	1.140	850
Coschen	2021-2022	3	550	1.250	820
Dahmsdorf	2022-2023	3	300	600	500
Demnitz	2020-2021	4	720	1.010	930
Diensdorf	2020-2023	4	420	840	610
Eisenhüttenstadt	2020-2023	81	160	1.420	740
Erkner	2020-2023	41	330	1.270	700
Friedland	2021-2023	7	190	1.200	740
Fünfeichen	2020-2021	3	800	1.040	910
Fürstenwalde/Nord	2020-2023	10	430	1.210	750
Fürstenwalde/Mitte	2021-2022	5	490	1.440	820
Fürstenwalde/Süd	2020-2023	53	260	1.360	700
Glienicke	2022-2022	3	290	1.400	750
Gölsdorf	2020-2021	4	930	1.020	990
Görsdorf (S)	2020-2022	3	610	980	740
Gosen	2020-2023	7	360	1.040	640
Groß Lindow	2020-2023	10	410	1.290	890
Grünheide	2020-2023	24	350	1.460	690
Hangelsberg	2020-2023	11	440	1.340	880
Hartmannsdorf	2020-2023	4	850	1.020	940
Jacobsdorf	2020-2021	3	1.050	1.430	1.280
Kagel	2020-2023	28	420	1.270	760
Kehrigk	2020-2022	8	540	1.140	760
Kersdorf	2020-2021	5	630	1.230	910
Kolpin	2020-2021	5	760	1.130	900
Kummersdorf	2021-2022	4	380	950	760
Langewahl	2021-2022	3	440	1.400	1.040
Leißnitz	2020-2023	3	1.370	1.500	1.420
Lindenberg	2020-2023	8	470	1.350	970
Mixdorf	2020-2023	5	600	1.150	800
Mönchwinkel	2020-2022	3	900	1.460	1.090
Müllrose	2020-2023	29	230	1.450	850
Neu Zittau	2021-2023	7	530	1.110	860
Neuzelle	2020-2022	12	510	1.400	850
Oegeln	2021-2021	6	550	740	670
Petersdorf (B)	2020-2021	3	530	1.110	740
Pfaffendorf	2020-2023	6	350	800	630
Rauen	2020-2022	16	380	1.450	800
Reichenwalde	2020-2022	4	660	1.230	840
Schöneiche (B)	2020-2023	58	290	1.400	840
Spreeau	2020-2023	5	390	850	680
Spreenhagen	2020-2023	22	470	650	530
Steinhöfel	2020-2021	3	590	1.400	870
Storkow	2020-2023	34	390	1.500	810
Tauche	2021-2022	3	530	1.420	970
Vogelsang	2020-2021	4	370	1.260	860
Wendisch Rietz	2020-2023	28	480	1.500	880
Woltersdorf	2020-2023	31	370	1.490	830
Ziltendorf	2020-2022	6	460	1.360	750

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	16	4,0 ha	2,4 Mio. €
2022	12	3,4 ha	3,3 Mio. €
2023	11	5,2 ha	19,8 Mio. € *

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

Im Berichtszeitraum wurden 11 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die drei 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						
2021	1	0,3 ha	1,0 Mio. €			
2022	1	0,2 ha	0,8 Mio. €			
2023	1	0,1 ha	0,5 Mio. €			
weiterer Metropolitanraum						
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
2023	2	0,2 ha	0,1 Mio. €	290 ; 1.900	27 ; 64	

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	37	14,8 ha	4,0 Mio. €
2022	44	45,3 ha	57,5 Mio. € *
2023	28	22,7 ha	15,9 Mio. €

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

Von den 28 erfassten Kauffällen für gewerbliche Bauflächen konnten 14 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						
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	
2023	2	0,6 ha	1,7 Mio. €	1.900 ; 4.300	95 ; 680	
weiterer Metropolitanraum						
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
2023	12	12,3 ha	12,7 Mio. €	80 – 84.300	8 – 441	85

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Auswertungszeitraum 2023

Die Kauffälle mit dem erfassten Entwicklungszustand „nicht qualifizierte Bauerwartung“ werden im Grundstücksmarktbericht nicht mehr ausgewiesen, da diese Qualitätsstufe in der ImmoWertV nicht definiert ist.

Entwicklungszustand	Anzahl	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen				
Bauerwartungsland	5	15 – 76	44	50
Rohbauland	9	13 – 94	75	81
gewerbliche Bauflächen				
Bauerwartungsland	2	35 ; 62		
Rohbauland	0			

Bauerwartungsland

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.

Rohbauland

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
2021	36	17,7 ha	15,8 Mio. € *
2022	33	84,2 ha *	3,1 Mio. €
2023	29	6,8 ha	1,6 Mio. €

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

Von den 29 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland (ohne landwirtschaftliche Objekte) konnten 12 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²
Stellplatzflächen	1	389	13
Erholungsgrundstücke*	10	240 – 21.000	12 – 95
Ferienhausgebiet	1	516	882
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	2022		2023	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
erstmalige Begründung	2	-	2	2
Verkauf an den Erbbauberechtigten	1	-	-	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	3	-	1
vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	-	-	1
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	-	-	-	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	3	3	2	4

Im Berichtszeitraum 2023 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 (2)	1.194 ; 1.427	30; 99 Jahre	4,5	
bebaut (0)				
Gewerbe				
unbebaut (0)				
bebaut (1)	598	35 Jahre	4,2	

() 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 der nächstgelegenen Zone 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 2022 – 2023 registrierten 29 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	60 – 380 230	5	521 – 4.726	126 – 526	236	134
davon	< 230 ≥ 230	2 3	521 ; 2.287 570 – 4.726	128 ; 267 126 – 526		
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	400	1	1.261	234		
davon	< 400 ≥ 400	0 1				
⇒ Wassernähe bis 300 m	130 – 550 380	23	138 – 1.626	54 – 142	99	100
davon	< 380 ≥ 380	9 14	138 – 1.626 387 – 1.250	54 – 142 54 – 166	99 100	100 100

Für **Wassergrundstücke an Flüssen oder Kanälen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurden im Zeitraum 2022 – 2023 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 2023 ergibt bezüglich dieser Eigenschaft keine nachweisbare Abhängigkeit vom Kaufpreis.

▫ **Arrondierungen**

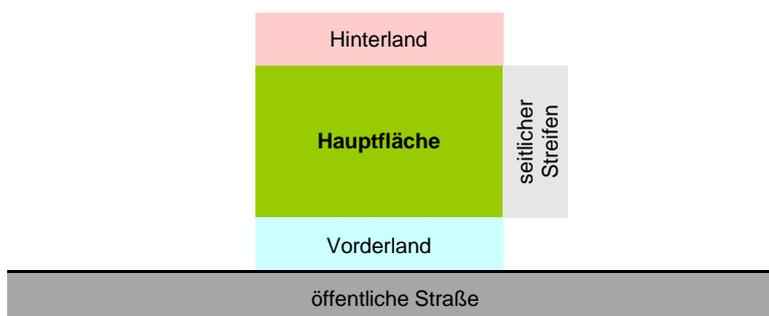
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Berichtszeitraumes mit einer Flächengröße von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar, haben keine direkte Wasserlage und befinden sich im Innenbereich nach §34 BauGB. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes.

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		
41	50	378	13	420	12	130	75	81

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		
3	93	234	75	350	14	47	29	26

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		
3	110	378	21	65	100	130	120	130

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		
35	50	347	13	420	12	100	75	81

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 3 % von Kaufverträgen im Vergleich zum Vorjahr auf.

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

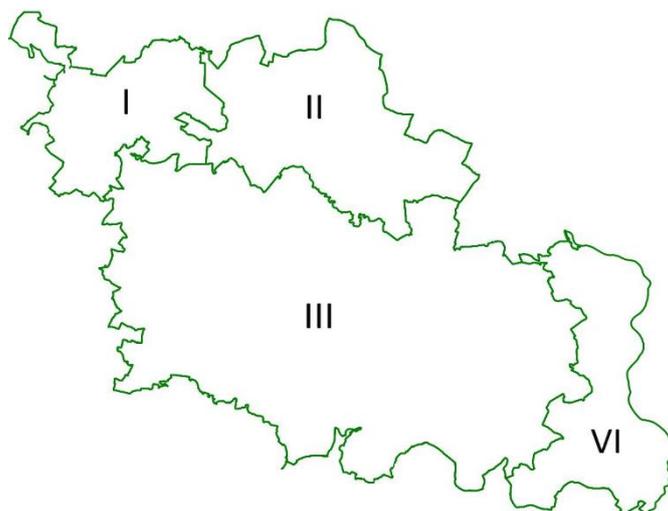
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	310	1.061,3 ha	8,8 Mio. €
2022	348	1.333,6 ha	10,1 Mio. €
2023	359	1.150,0 ha	10,9 Mio. €

2023	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
Ackerland	101	387,4 ha	4,6 Mio. €
Grünland	66	76,0 ha	0,6 Mio. €
Forstwirtschaft	102	376,8 ha	2,3 Mio. €
landwirtschaftliche Betriebe	2	0,7 ha	0,1 Mio. €
sonstige Nutzungen	88	309,1 ha	3,3 Mio. €
gesamt	359	1.150,0 ha	10,9 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden vier Bodenrichtwertzonen angelegt:

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

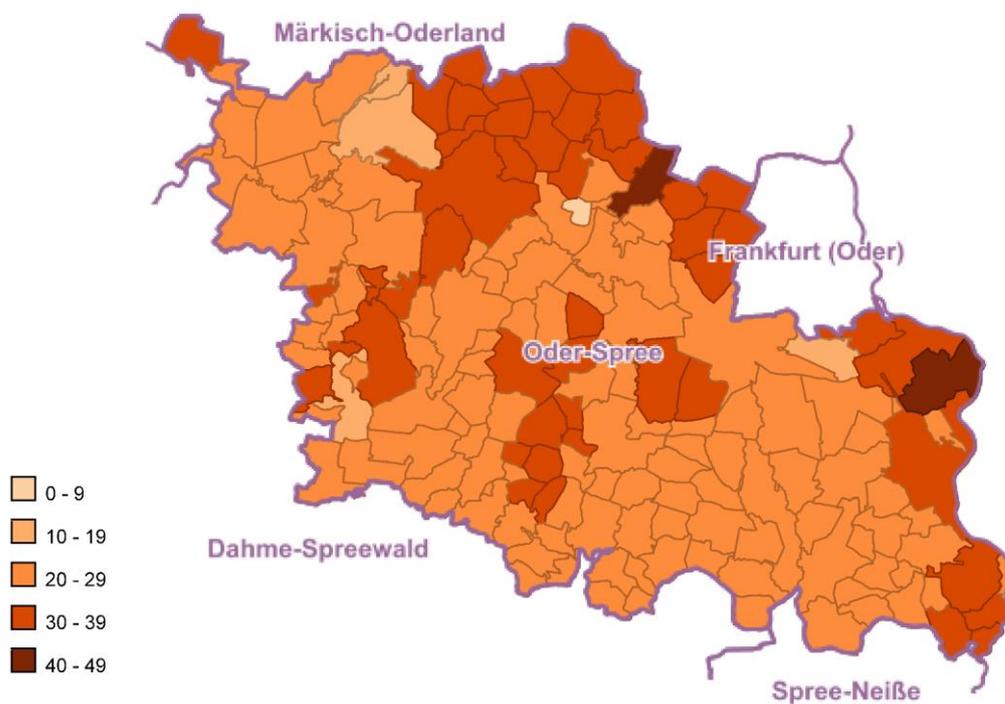
Zone VI ist durch die Zusammenlegung der Zonen IV Ziltendorfer Niederung und V Neuzeller Niederung entstanden.



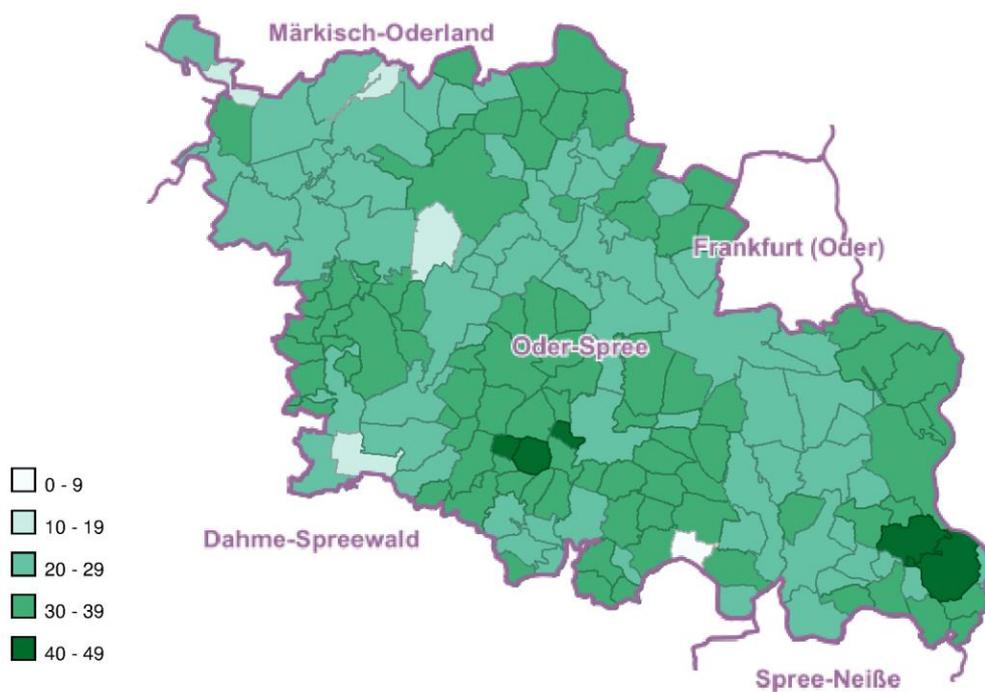
Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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

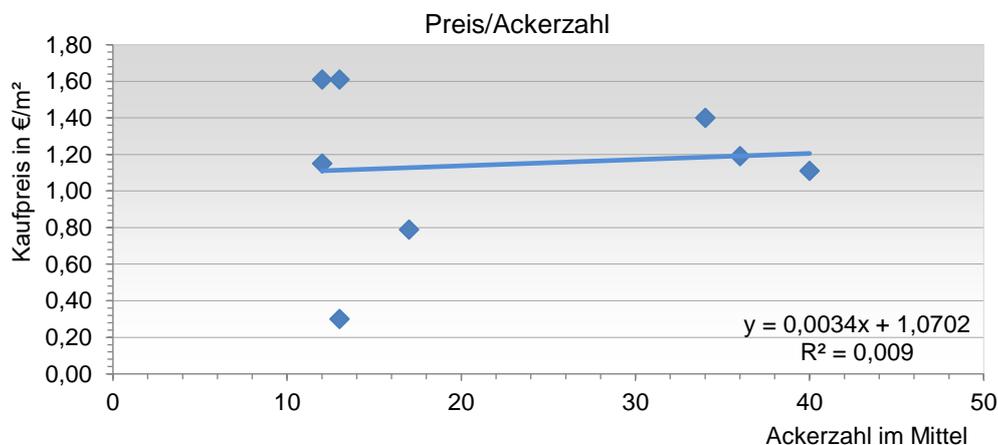
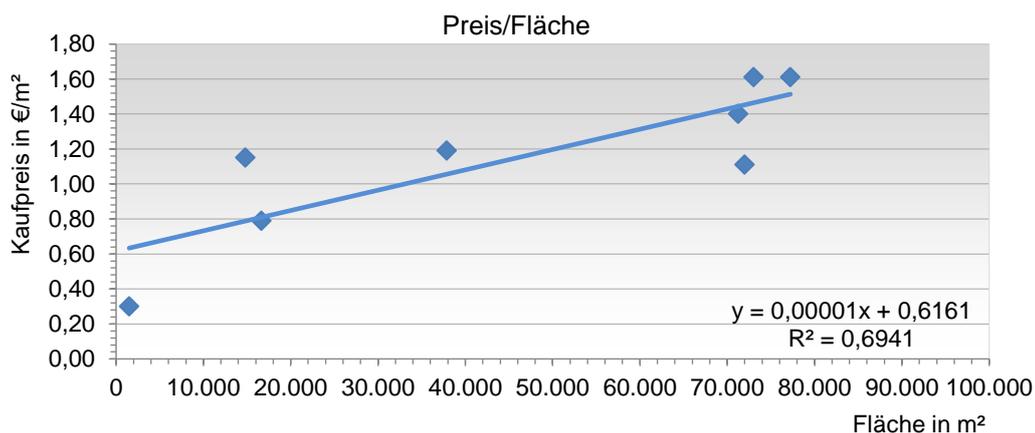
→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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 01.01.2024
I	0,30 – 1,61	12 – 40	8*	1,20

* Aufgrund fehlender Kauffälle in 2023 (0) entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 24.01.2024 für die Ermittlung des Bodenrichtwertes die Kauffälle aus mehreren Jahren zu berücksichtigen.

Darstellung der Verhältnisse

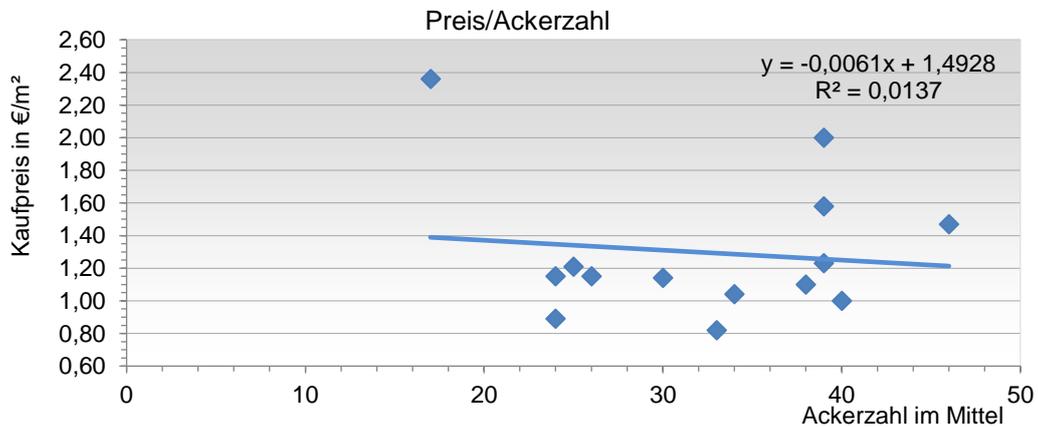
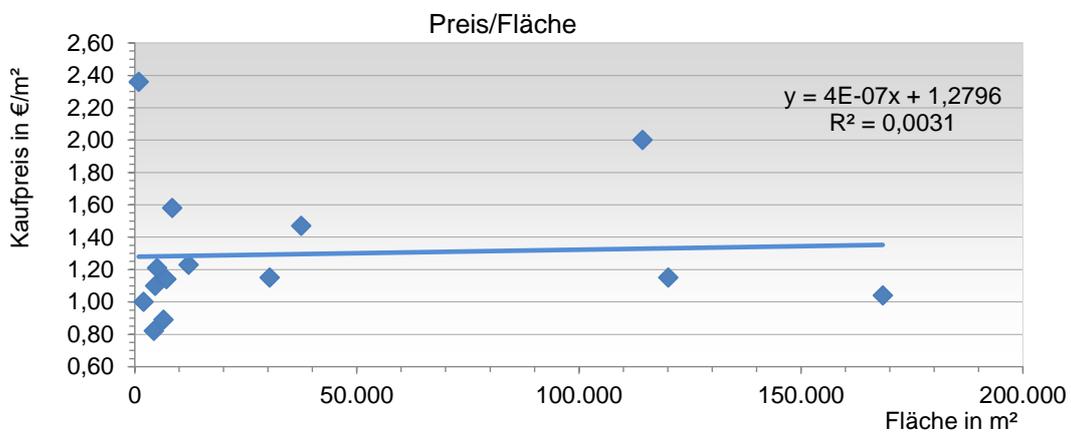


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone II „Odervorland“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024
II	0,82 – 2,36	17 – 46	14	1,30

Darstellung der Verhältnisse

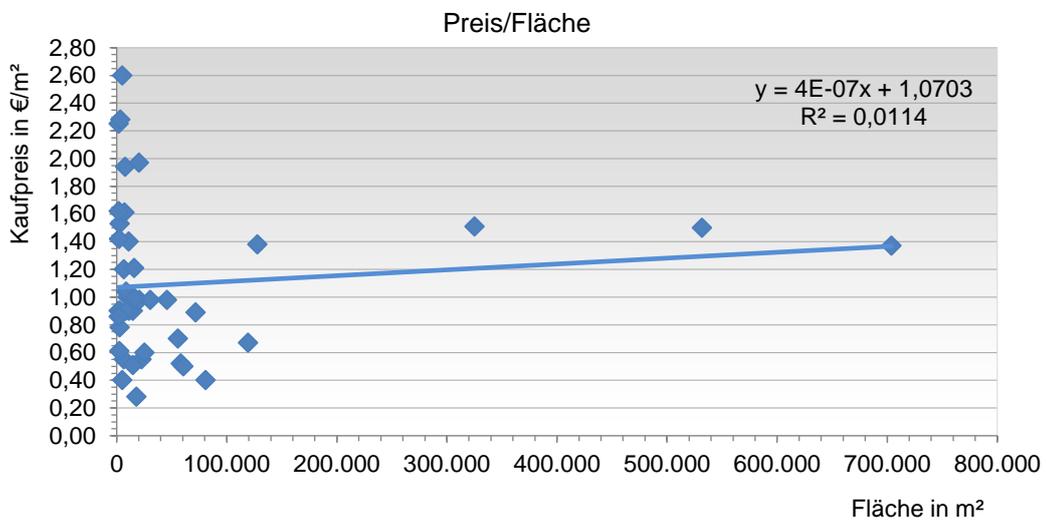


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

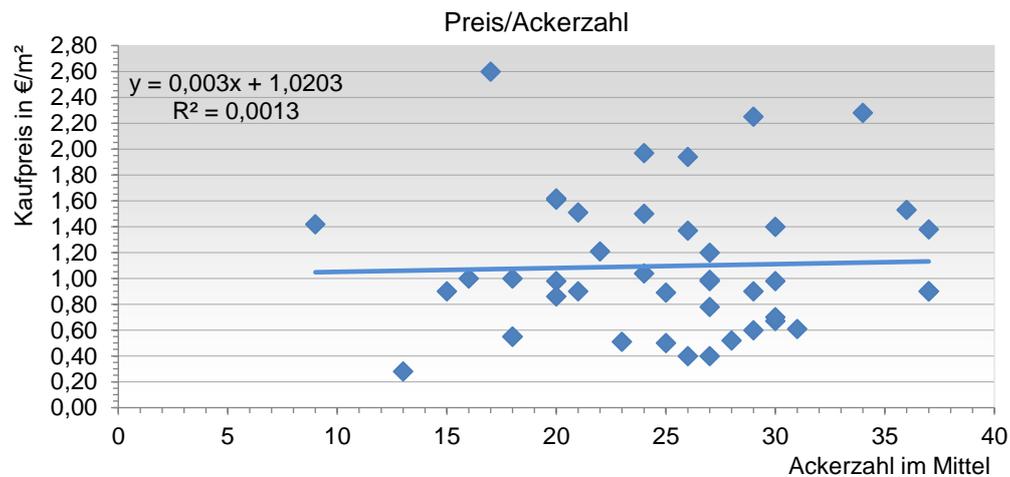
Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für **die Bodenrichtwertzone III „Beeskower Platte“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024
III	0,28 – 2,60	9 – 37	43	1,10

Darstellung der Verhältnisse



Darstellung der Verhältnisse

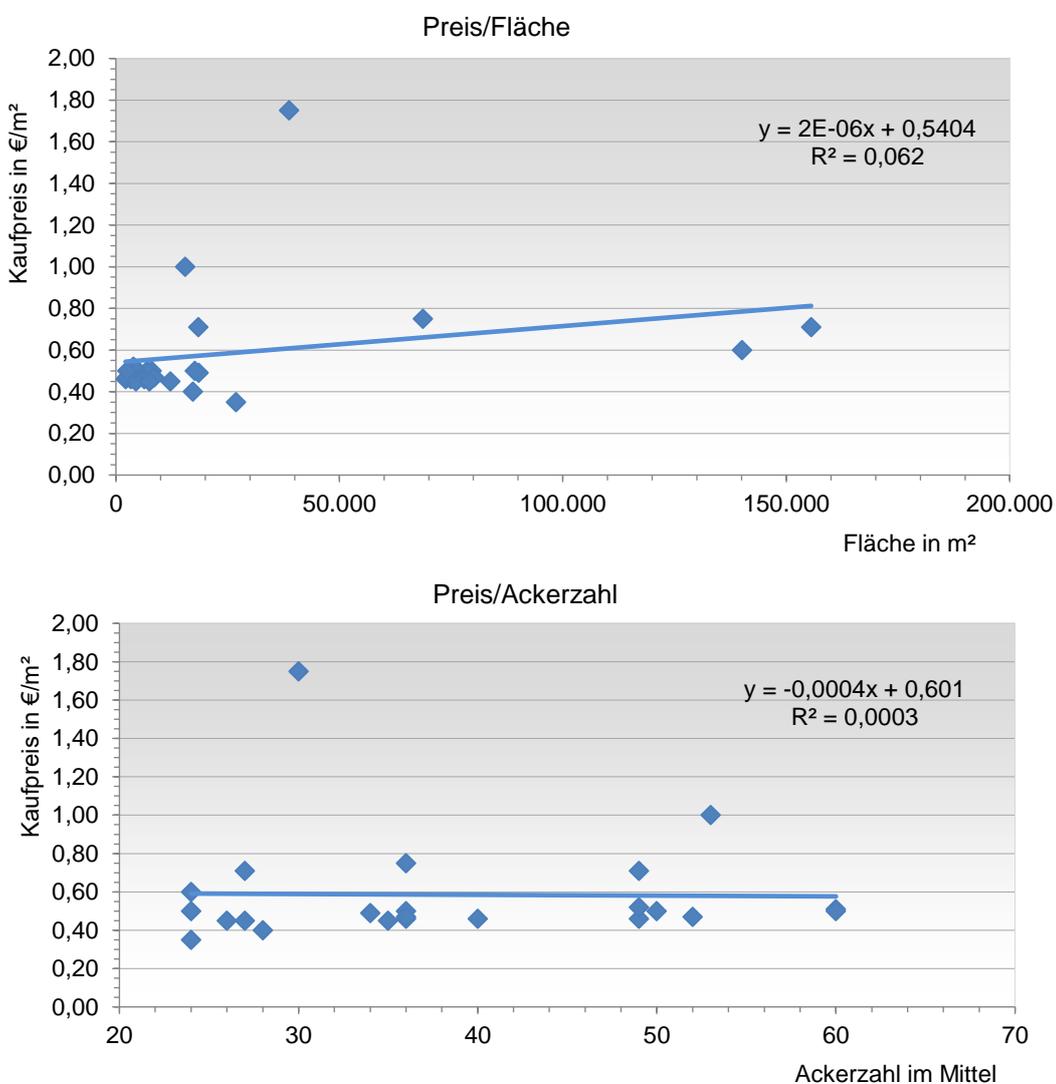


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone VI „Oderniederung“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024
VI	0,35 – 1,75	24 – 60	23	0,60

Darstellung der Verhältnisse



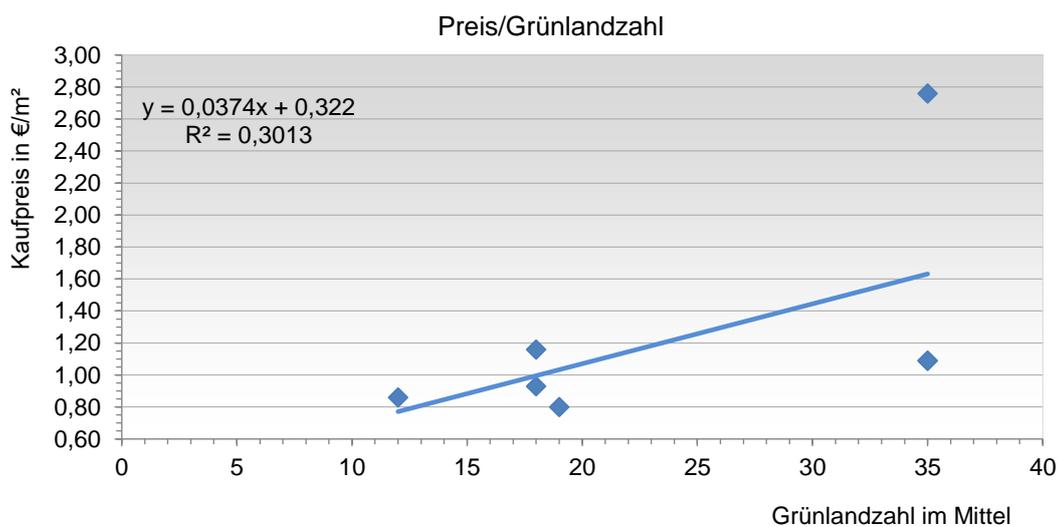
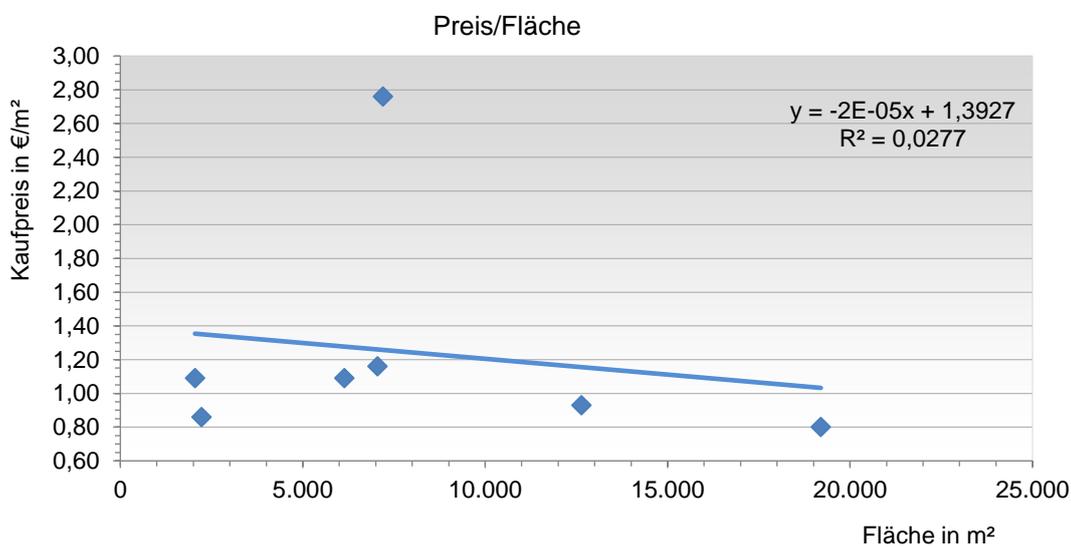
Grünland

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone I „Berliner Randgebiet“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024
I	0,80 – 2,76	12 – 35	7	1,20

Darstellung der Verhältnisse



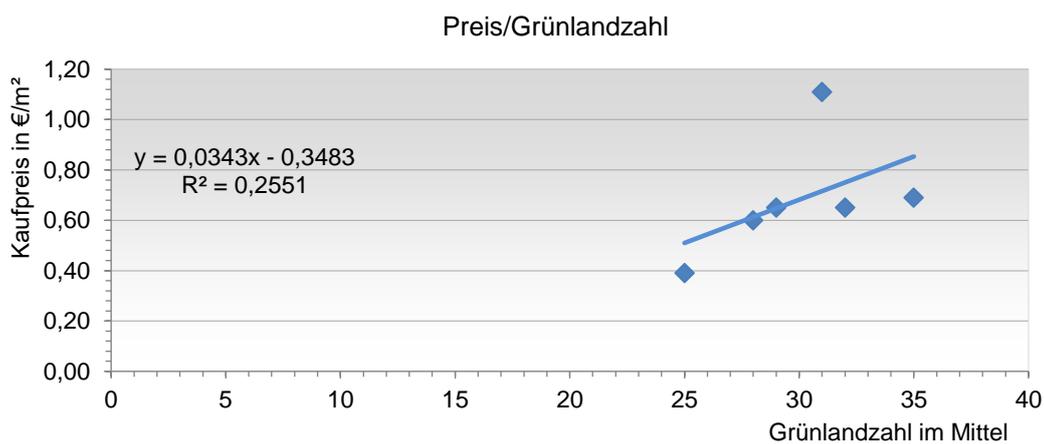
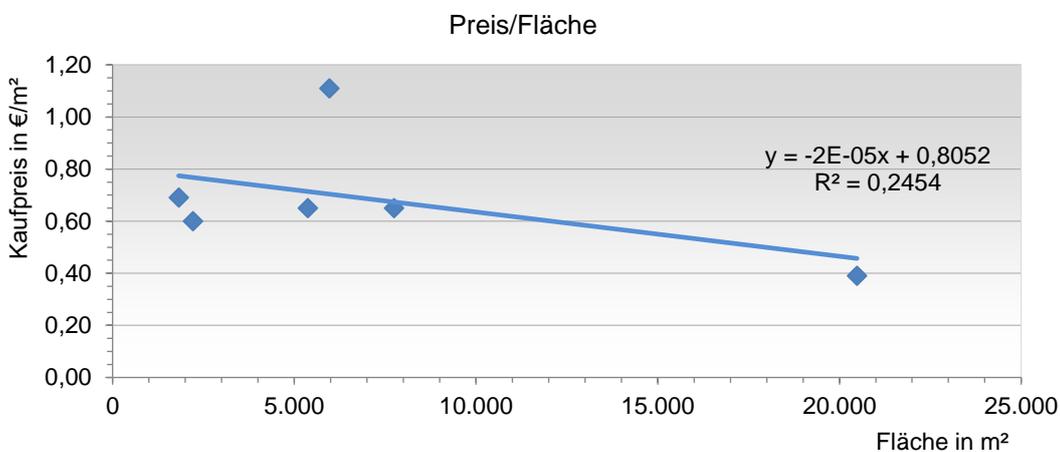
Kauffälle können sich gegebenenfalls überlagern.

→ 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 01.01.2024
II	0,39 – 1,11	25 – 35	6	0,70

Darstellung der Verhältnisse

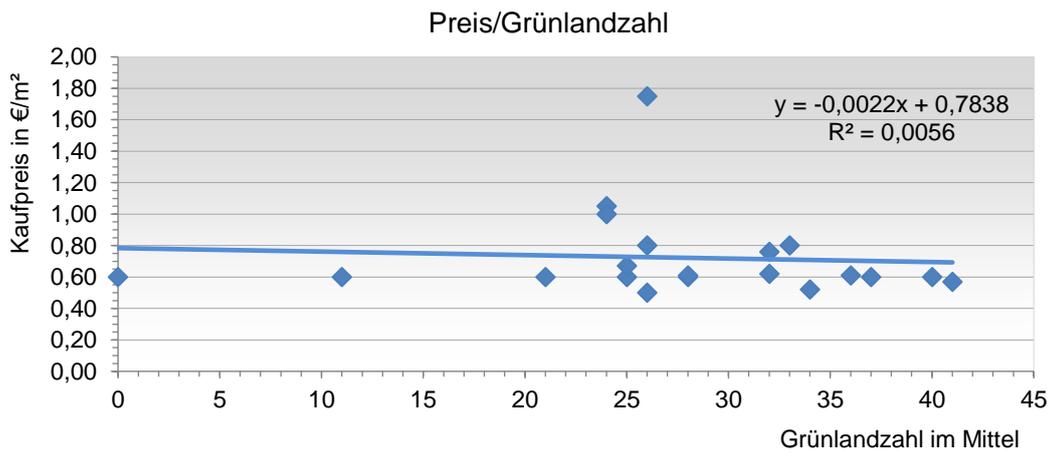
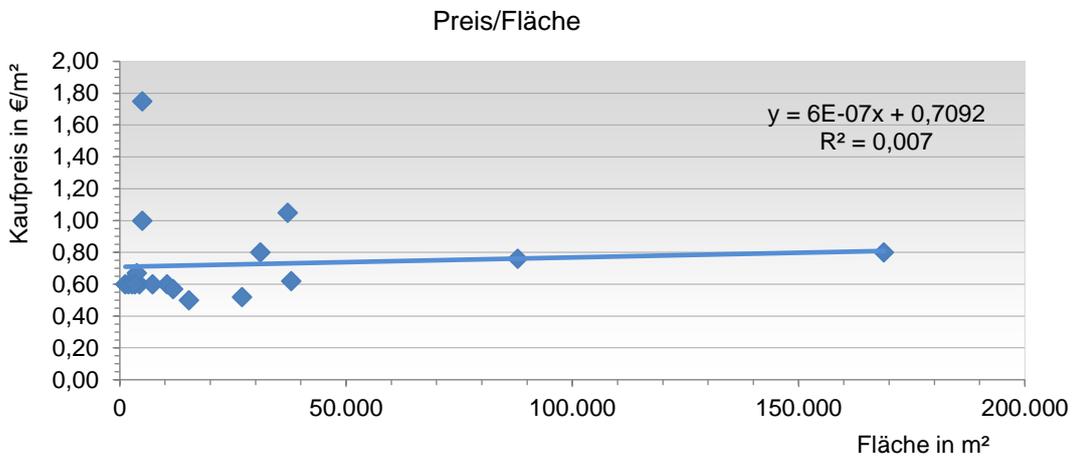


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Grünland des Berichtszeitraumes 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone III „Beeskower Platte“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024
III	0,50 – 1,75	0 – 41	20	0,70

Darstellung der Verhältnisse

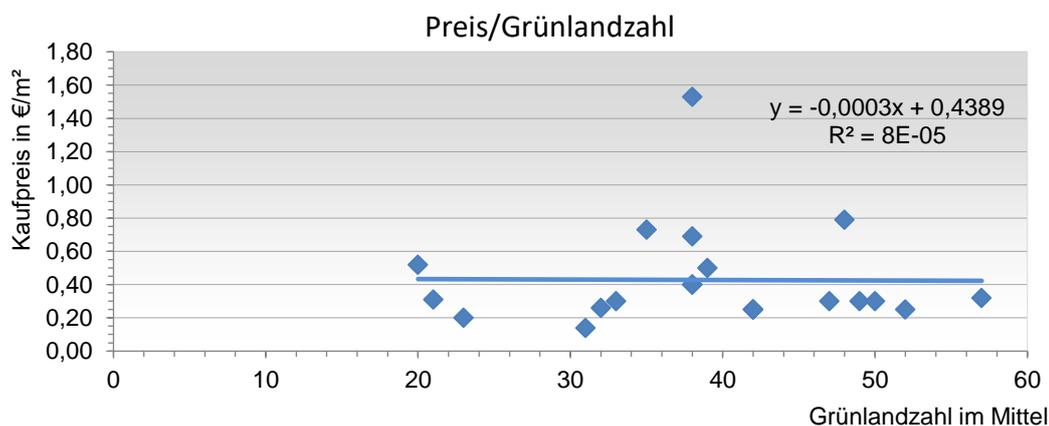
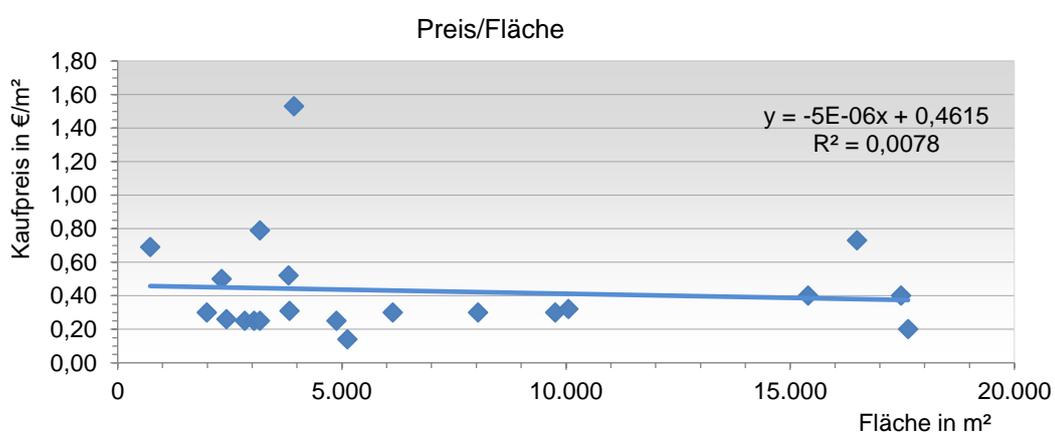


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

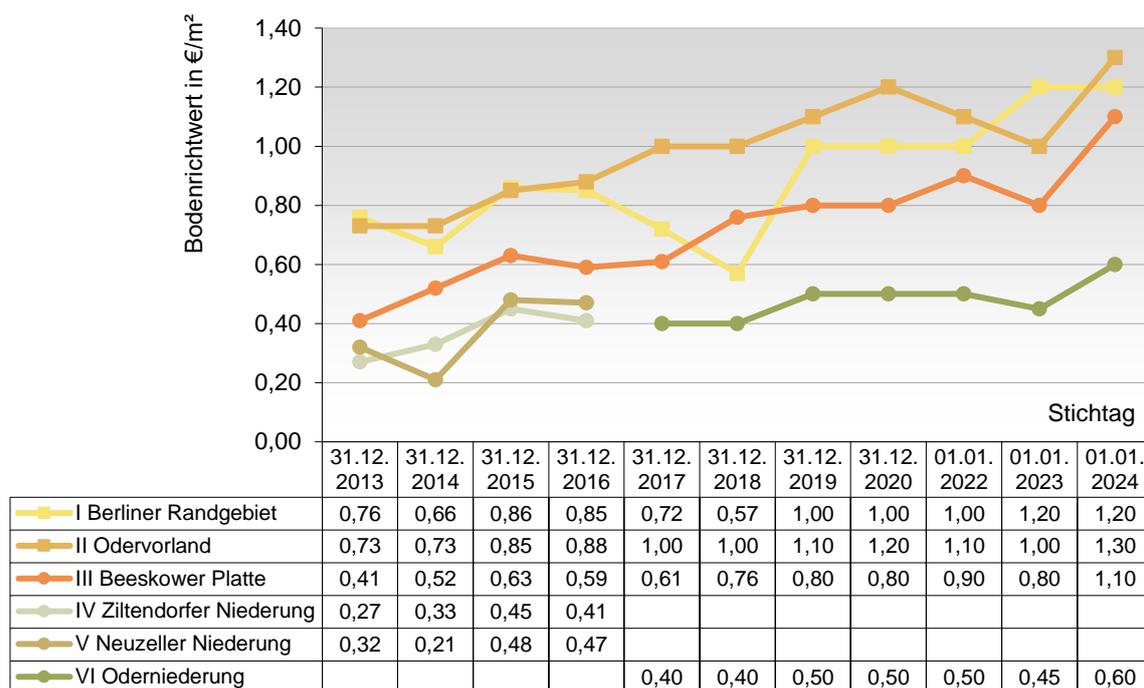
Aus den Kauffällen von Grünland des Berichtszeitraumes 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone VI „Oderniederung“**:

Zone	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024
VI	0,14 – 1,53	20 – 57	21	0,40

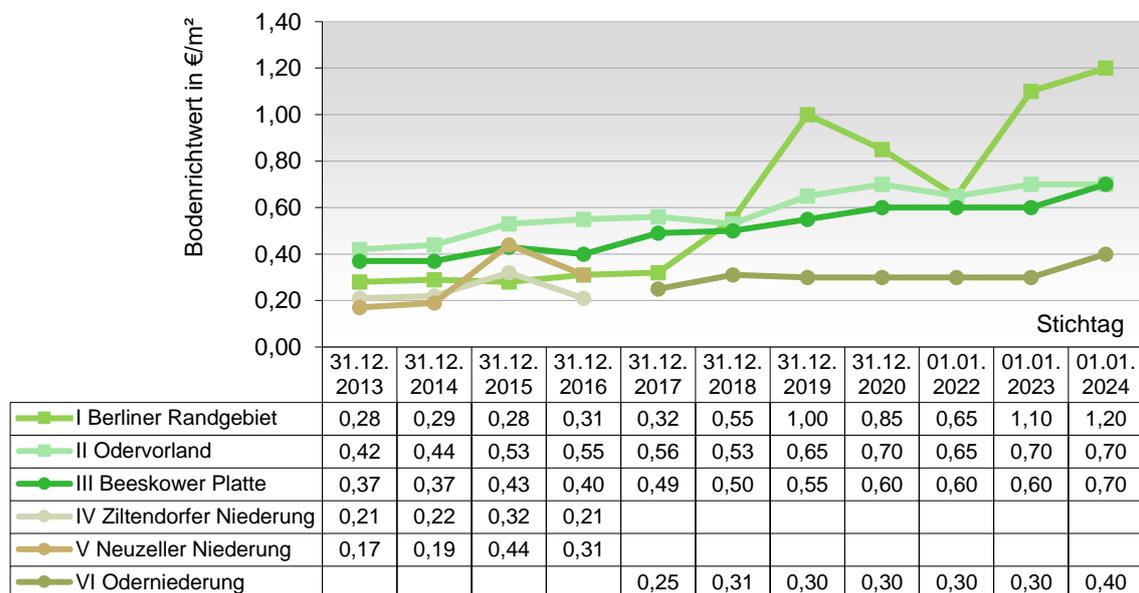
Darstellung der Verhältnisse



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 13 auswertbare Kauffälle registriert, deren Kaufpreise in einer Spanne von 0,60 – 4,68 €/m² lagen. Der Mittelwert beträgt 1,98 €/m². Der Median liegt bei 1,31 €/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 10 Kauffälle von Unlandflächen registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,15 – 1,50 €/m², der Mittelwert beträgt 0,63 €/m². Der Median liegt bei 0,49 €/m².

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

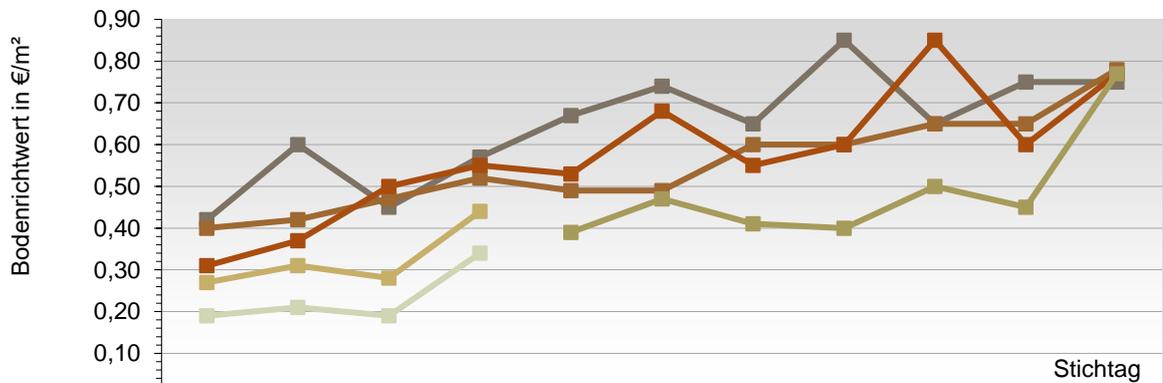
Wegen nicht nachweisbarer Abhängigkeiten wurden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2023 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 01.01.2024
I	0,65 – 1,00	6	0,75
II	0,50 – 1,50	12	0,78
III	0,21 – 1,31	43	0,77
VI	0,30 – 1,71	10	0,77

Bodenrichtwertentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen mit Aufwuchs (FmA)



	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	01.01. 2024
■ I Berliner Randgebiet	0,42	0,60	0,45	0,57	0,67	0,74	0,65	0,85	0,65	0,75	0,75
■ II Odervorland	0,40	0,42	0,47	0,52	0,49	0,49	0,60	0,60	0,65	0,65	0,78
■ III Beeskower Platte	0,31	0,37	0,50	0,55	0,53	0,68	0,55	0,60	0,85	0,60	0,77
■ IV Ziltendorfer Niederung	0,19	0,21	0,19	0,34							
■ V Neuzeller Niederung	0,27	0,31	0,28	0,44							
■ VI Oderniederung					0,39	0,47	0,41	0,40	0,50	0,45	0,77

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtsjahr 2023 wurden vier Kauffälle für Flächen landwirtschaftlicher Betriebe mit einem ausgewiesenen Bodenwertanteil registriert. Die drei auswertbaren Kauffälle sind folgenden Nutzungen zuzuordnen:

- Gebäudenebenflächen (2) 0,75 €/m² ; 2,90 €/m²
- Wirtschaftshof (1) 11,95 €/m²

7. LOS – Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf

Auswertungszeitraum = Berichtsjahr 2023

□ öffentliche Grünanlagen

Anzahl	Preisniveau in €/m ²			in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
	Spanne	Mittel	Median	Spanne	Mittel	Median
3	7,68 – 19,00	14,45	16,68	5 – 19	11	10

□ 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 als rückständiger Grunderwerb von der öffentlichen Hand erworben werden. Das betrifft teilweise auch nach 1945 gebaute örtliche Verkehrsflächen. Bei Vermessung der Straßenflächen stellt sich heraus, dass sich regelmäßig Flächen 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				
18	20 – 1.291	0,4 – 17	5	3
außerorts		Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
10	18 – 3.767	0,45 – 5,00	1,83	0,70

□ 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				
7	67 – 616	0,60 – 0,90	0,76	0,75
forstwirtschaftliche Flächen				
1	5.104	0,64		

□ Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Dazu zählen Baugrundstücke für z.B. Kraftwerke, Transformatoren, Umspannwerke, Kläranlagen, Pumpstationen.

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
im Innenbereich nach §34 BauGB				
1	1.425	44		
im Außenbereich nach §35 BauGB		Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
4	375 – 15.827	1,50 – 68,97	27,23	19,22

7.2 Sonstige Grundstücke

Auswertungszeitraum = Berichtsjahr 2023

□ 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)				
7	177 – 1.289	3 – 43	21	24
ländlicher Bereich				
11	104 – 3.770	2 – 20	9	8

□ 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	1	363	1,65		
Eisenhüttenstadt	2	2.760 ; 2.903	0,34 ; 1,59		
Fürstenwalde	3	331 – 1.000	3,02 – 37,43	17,15	11,00
Neu Zittau	1	3.881	2,32		

* 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 €		
			Spanne	Mittel	Median
Beeskow	2	311 ; 332	1.000 ; 3.000		
Diehlo	1	374	800		
Eisenhüttenstadt	15	173 – 5.770	500 – 33.000	5.893	2.000
Schwerzko	1	355	6.500		
Wiesenu	1	2.940	2.500		

** 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				
6	103 – 11.373	0,81 – 25,80	9,07	6,18
nicht im B-Plan-Gebiet				
5	534 – 48.100	0,75 – 5,00	2,28	1,20
private parkähnliche Anlagen, Parkanlagen				
1	147.500	0,03		

▫ **private Wegeflächen**

Die Kauffälle für Wege in bebauten Gebieten stammen aus Bereichen mit Wohn-, Gewerbe- und Erholungsnutzung.

	Anzahl	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
land- und forstwirtschaftliche Wege	0			
Wege in bebauten Gebieten	4	0,47 – 108,70	50,48	46,37

▫ **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
2	200 ; 14.300	0,70 ; 42,00					

BRW=Bodenrichtwert, BL=Bauland

▫ **Camping- und Zeltplätze**

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
1	3.459	3,82		

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

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
5	384 – 9.623	0,15 – 0,80	0,41	0,29

▫ **Fischzuchtgewässer**

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
2	10.628 ; 32.994	0,16 ; 1,00		

▫ **Ausbau der Deiche**

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
1	9.550	0,10		

▫ **Abbauflächen**

Aus dem Jahr 2023 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				
6	103 – 11.373	0,81 – 25,80	9,07	6,18
Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen				
2	534 ; 48.100	3,44 ; 5,00		

▫ **Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien**

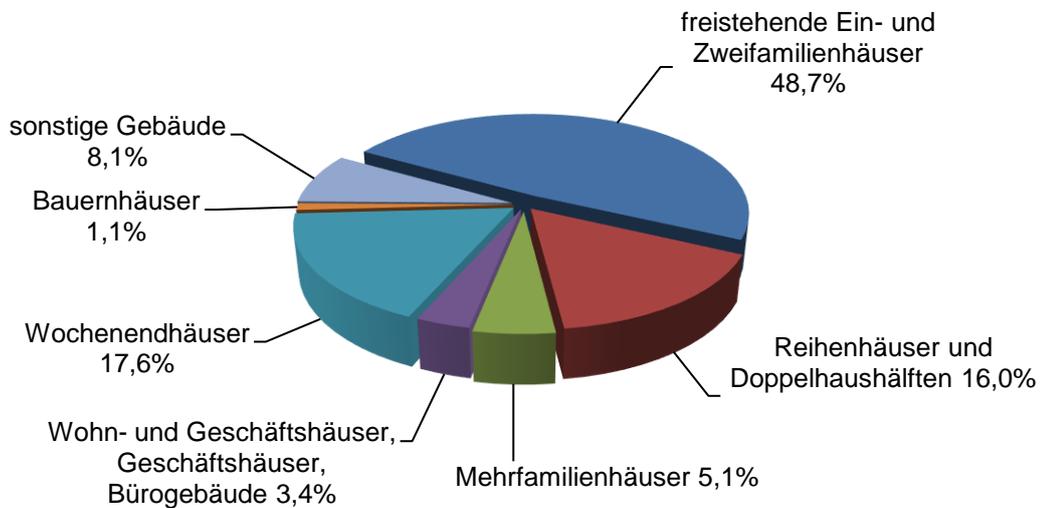
Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen				
0				
Flächen für die Errichtung von Solar / Photovoltaik				
5	16.635 – 107.999	1,71 – 7,09	4,17	4,62
Flächen für die Errichtung von Biogasanlagen				
0				

8. LOS – Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	972	308,5 ha	327,9 Mio. €
2022	868	262,3 ha	438,0 Mio. €
2023	726	149,7 ha	239,4 Mio. €

Die Verteilung der 726 Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten wird aus den nachstehenden Übersichten ersichtlich.



Verwaltungsbezirk	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Stadt Beeskow	34	4,4	8,7
Stadt Eisenhüttenstadt	33	6,4	7,5
Stadt Erkner	35	4,4	40,3
Stadt Friedland	21	13,1	3,2
Stadt Fürstenwalde/Spree	93	20,3	41,4
Stadt Storkow (Mark)	29	4,3	6,1
Gemeinde Grünheide (Mark)	40	7,7	13,4
Gemeinde Rietz-Neuendorf	27	14,1	3,9
Gemeinde Schöneiche bei Berlin	60	6,8	30,1
Gemeinde Tauche	22	3,5	3,1
Gemeinde Woltersdorf	34	2,7	14,6
Amt Brieskow-Finkenheerd	40	3,1	4,3
Amt Neuzelle	35	4,9	5,1
Amt Odervorland	59	13	12,1
Amt Scharmützelsee	51	8,1	20,9
Amt Schlaubetal	56	8,8	11,9
Amt Spreenhagen	57	24,1	12,8

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

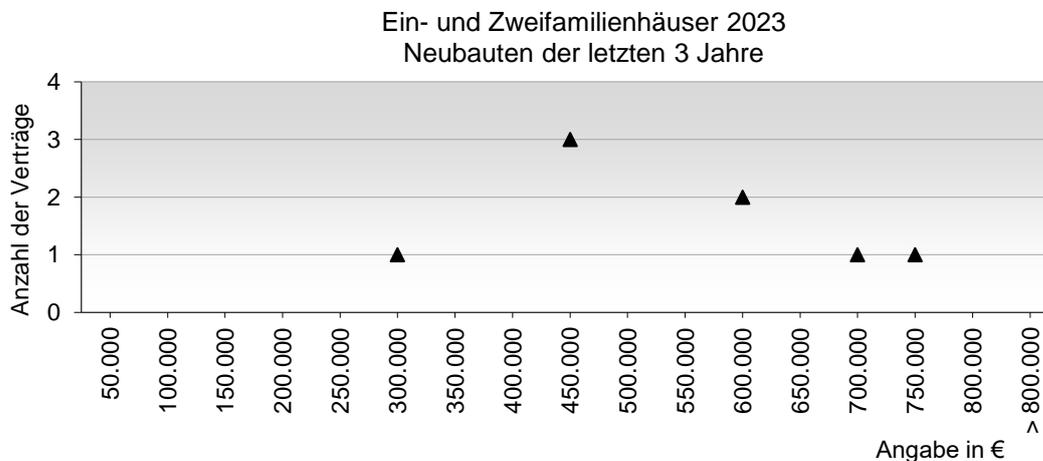
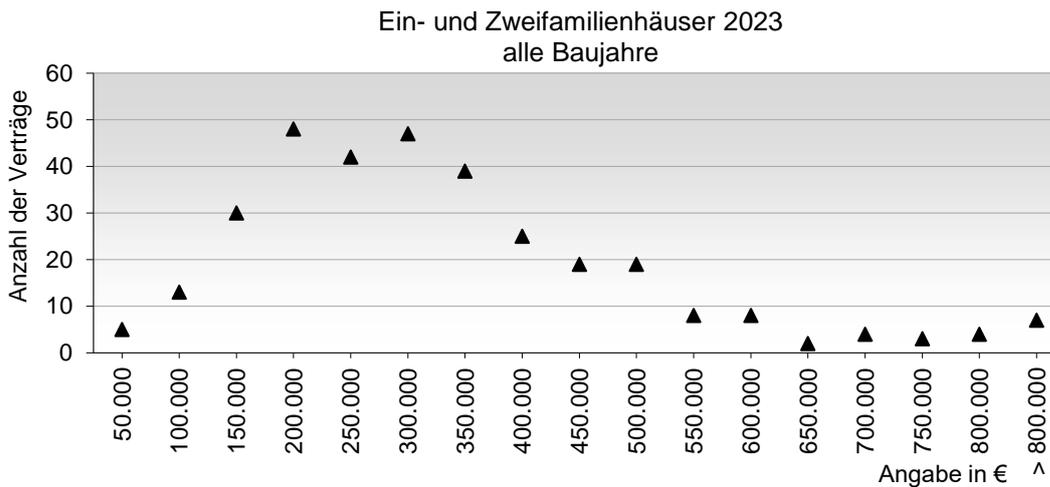
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	511	106,4 ha	160,9 Mio. €
2022	449	71,9 ha	161,2 Mio. €
2023	353	54,9 ha	109,9 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 353 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, erfasst. Für die 323 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (91)	140.000 – 1.163.000	446.395
Weiterer Metropolitanraum (232)	30.000 – 1.632.000	262.555

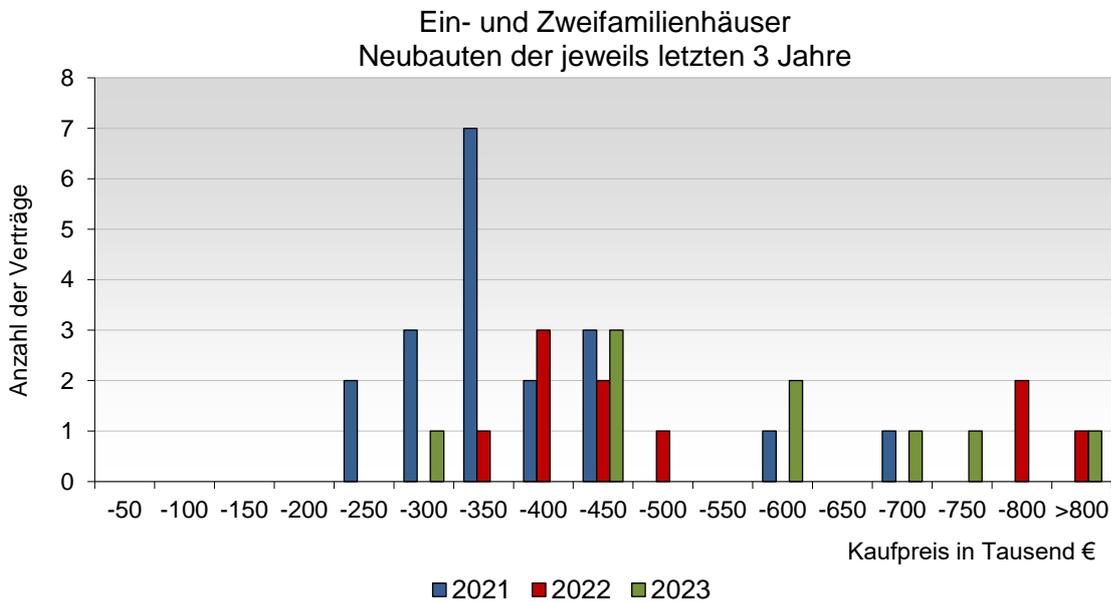
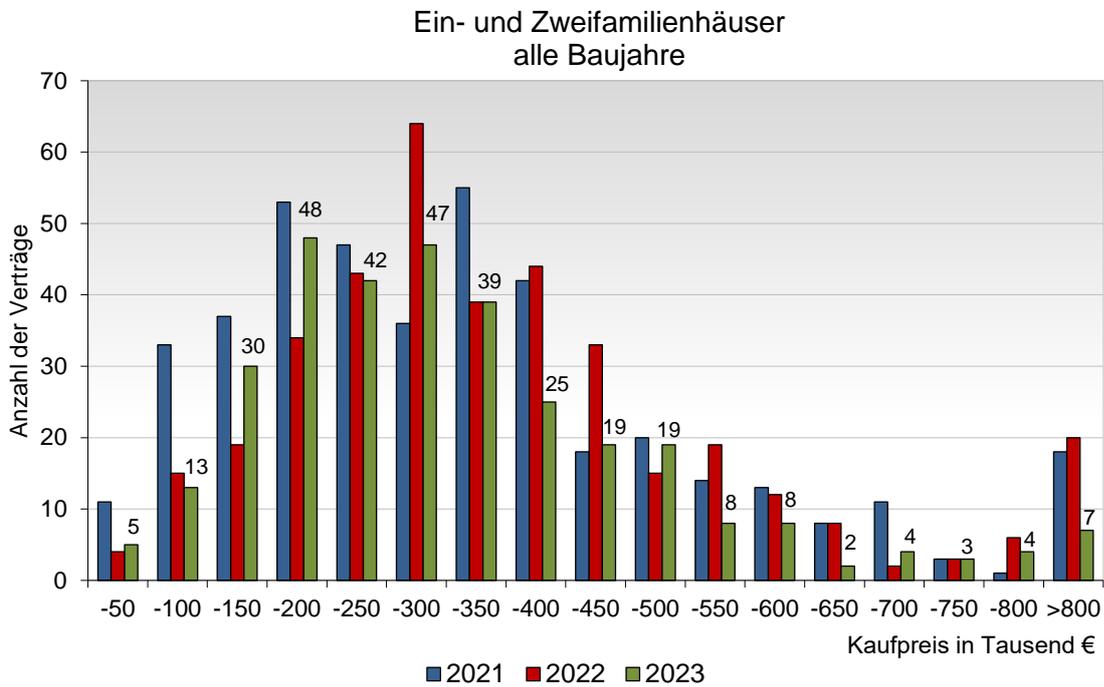
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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 2021 – 2023 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 164 Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2023 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	158	45	280
Zweifamilienhäuser	6	120	198

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	Median
< = 1948	18	854	115	1.522 – 4.732	→ 3.250	3.396
1949 – 1990	11	883	114	2.474 – 5.468	→ 3.243	2.939
1991 – 2020	19	854	117	2.121 – 5.463	→ 3.855	3.879
2021 – 2023	1	624	131	4.351		

weiterer Metropolitanraum, 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	Median
< = 1948	46	1.175	118	369 – 5.233	→ 1.926	1.892
1949 – 1990	30	1.103	114	833 – 3.229	→ 1.805	1.699
1991 – 2020	38	836	125	1.185 – 5.680	→ 2.632	2.441
2021 – 2023	1	904	97	2.938		

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 45 Kauffällen:

Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	2	141	1.317 ; 1.360		
1949 – 1990	2	142	1.788 ; 1.892		
1991 – 2020	5	123	1.356 – 3.034	→ 2.028	1.983
2021 – 2023	1	131	3.588		

weiterer Metropolitanraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	12	120	136 – 2.237	→ 921	752
1949 – 1990	7	102	894 – 1.763	→ 1.338	1.224
1991 – 2020	15	124	833 – 3.071	→ 1.825	1.777
2021 – 2023	1	97	2.286		

WE=Wohneinheit

8.2.2 Sachwertfaktoren

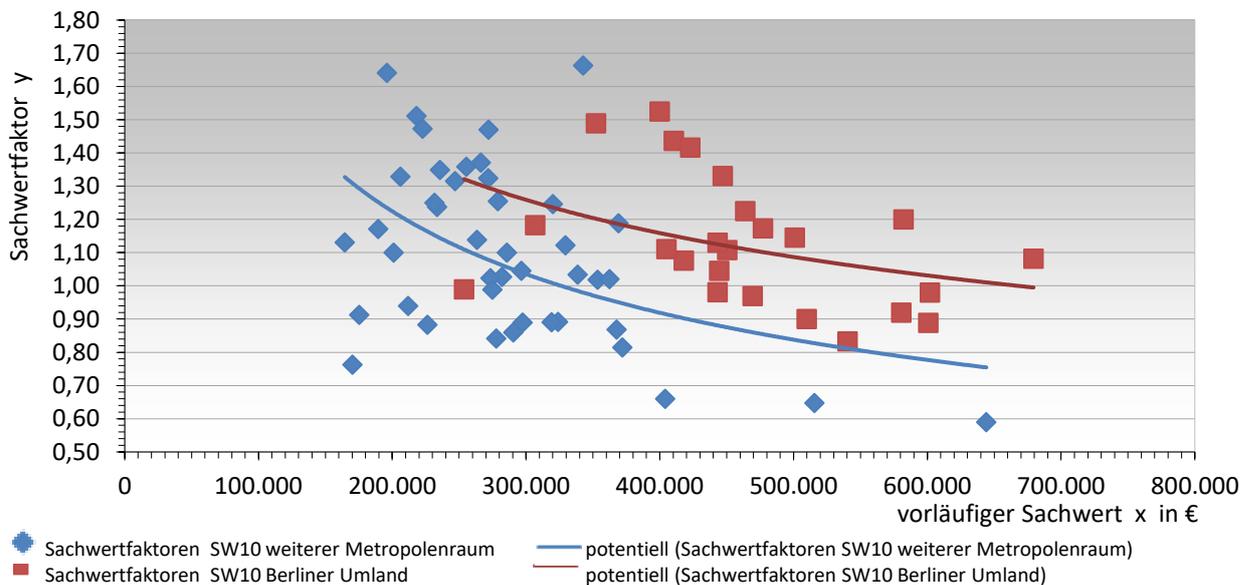
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

SW10 Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH / ZFH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	24	43
Zeitraum der Stichprobe: (∅)	2021 – 2023	2021 – 2023
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	145 – 440 €/m ²	13 – 230 €/m ²
Grundstücksgröße:	498 – 1320 m ²	482 – 1336 m ²
Baujahr	1930 – 2021	1911 – 2021
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 47,493x^{-0,288}$	$y = 191,63x^{-0,414}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,14	0,23
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,42	-0,48

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	1,16	0,92
125.000	-	-	425.000	1,14	0,90
150.000	-	1,38	450.000	1,12	0,88
175.000	-	1,29	475.000	1,10	0,86
200.000	-	1,22	500.000	1,08	0,84
225.000	-	1,17	525.000	1,07	0,82
250.000	1,32	1,12	550.000	1,06	0,81
275.000	1,29	1,07	575.000	1,04	0,79
300.000	1,26	1,03	600.000	1,03	0,78
325.000	1,23	1,00	625.000	1,02	0,76
350.000	1,20	0,97	650.000	1,01	0,75
375.000	1,18	0,94	675.000	0,99	-



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

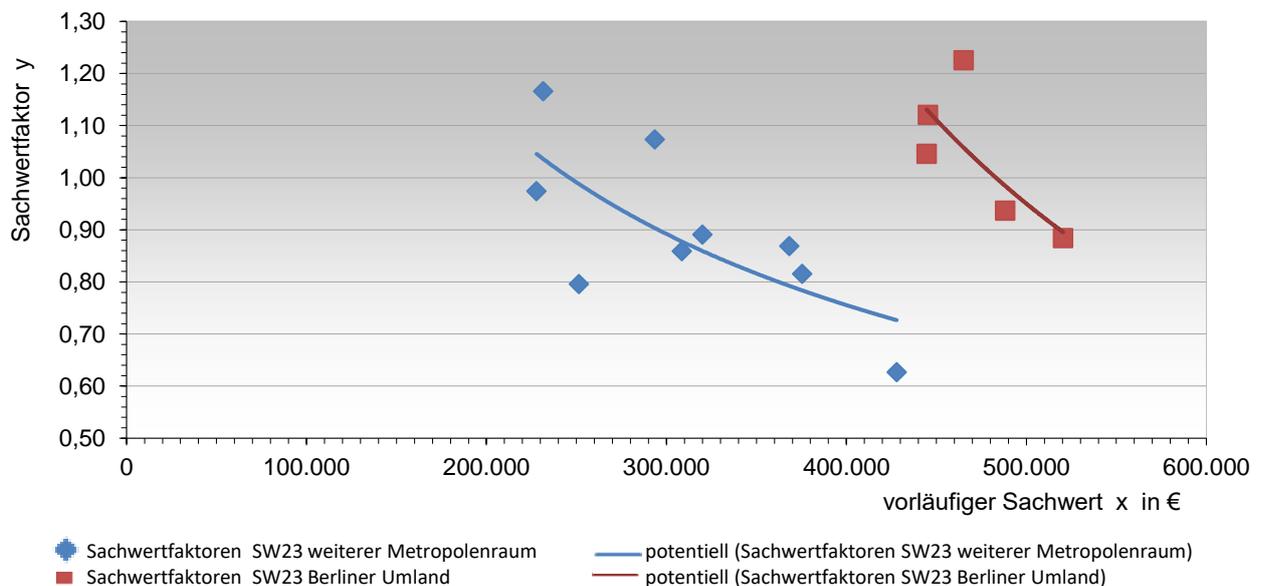
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

SW23 Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH / ZFH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	5	9
Auswertungszeitraum: 2023 Zeitraum der Stichprobe: (∅)	01/2023 – 07/2023 (17.03.2023)	01/2023 – 10/2023 (08.06.2023)
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	180 – 430 €/m ²	20 – 165 €/m ²
Grundstücksgröße:	525 – 1.182 m ²	536 – 1.000 m ²
Baujahr	1937 – 2021	1986 – 2021
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 3E+08x^{-1,482}$	$y = 1298,2x^{-0,577}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,56	0,50
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,72	-0,72

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW23 (EFH/ZFH)		vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW23 (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-	400.000	-	0,76
125.000	-	-	425.000	-	0,73
150.000	-	-	450.000	1,26	-
175.000	-	-	475.000	1,16	-
200.000	-	-	500.000	1,07	-
225.000	-	1,06	525.000	1,00	-
250.000	-	1,00	550.000	-	-
275.000	-	0,94	575.000	-	-
300.000	-	0,90	600.000	-	-
325.000	-	0,86	625.000	-	-
350.000	-	0,82	650.000	-	-
375.000	-	0,79	675.000	-	-



→ 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 Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) finden Sie als PDF-Datei unter: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/daten-fuer-die-wertermittlung/vergleichsfaktoren/>.*

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

→ *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 **LIZI17** 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 23 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertzeitraum			2021 6 Kauffälle	2022 11 Kauffälle	2023 6 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	145 – 440	298	0,9 (0,2 - 1,6)	0,9 (0,3 - 1,6)	0,8 (0,2 - 1,6)	1,1 (0,6 - 1,6)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	83 – 220	123				
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 – 71	53				
Rohertragsfaktor	33,7 – 59,5	45,3				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,8 – 9,3	8,0				
Baujahr	1937 – 2021	2001				

Region: weiterer Metropolitanraum 43 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertzeitraum			2021 18 Kauffälle	2022 16 Kauffälle	2023 9 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	10 – 230	75	1,7 (0,2 - 3,7)	1,8 (0,8 - 3,5)	1,4 (0,2 - 3,7)	1,9 (1,2 - 2,8)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	85 – 254	124				
Restnutzungsdauer [Jahre]	22 – 71	49				
Rohertragsfaktor	16,1 – 46,8	28,8				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,2 – 8,9	7,1				
Baujahr	1911 – 2021	1998				

WE=Wohneinheit

→ *Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)*

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

- Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.
- 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 **LIZI23** im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten **Ein- und Zweifamilienhäuser**, ist in den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Die Objekte sind überwiegend eigengenutzt, was eine Abweichung zum Landesmodell darstellt.

Region: Berliner Umland			2021 0 Kauffälle	2022 0 Kauffälle	2023 6 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	6		1,4 (1,0 - 1,7)		1,4 (1,0 - 1,7)
Zeitraum der Stichprobe	01/2023 – 07/2023	09.03.2023			
Bodenrichtwert [€/m ²]	180 – 430	298			
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	83 – 131	117			
Restnutzungsdauer [Jahre]	32 – 78	57			
Rohetragsfaktor	33,7 – 42,7	38,7			
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	7,5 – 9,0	8,2			
Baujahr	1937 – 2021	1992			

Region: weiterer Metropolitanraum			2021 0 Kauffälle	2022 0 Kauffälle	2023 9 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	9		2,3 (1,5 - 3,3)		2,3 (1,5 - 3,3)
Zeitraum der Stichprobe	01/2023 – 10/2023	08.06.2023			
Bodenrichtwert [€/m ²]	20 – 165	65			
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	90 – 148	118			
Restnutzungsdauer [Jahre]	43 – 78	61			
Rohetragsfaktor	18,8 – 34,1	26,9			
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,3 – 7,8	7,3			
Baujahr	1986 – 2021	2004			

WE=Wohneinheit

- Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)
- 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

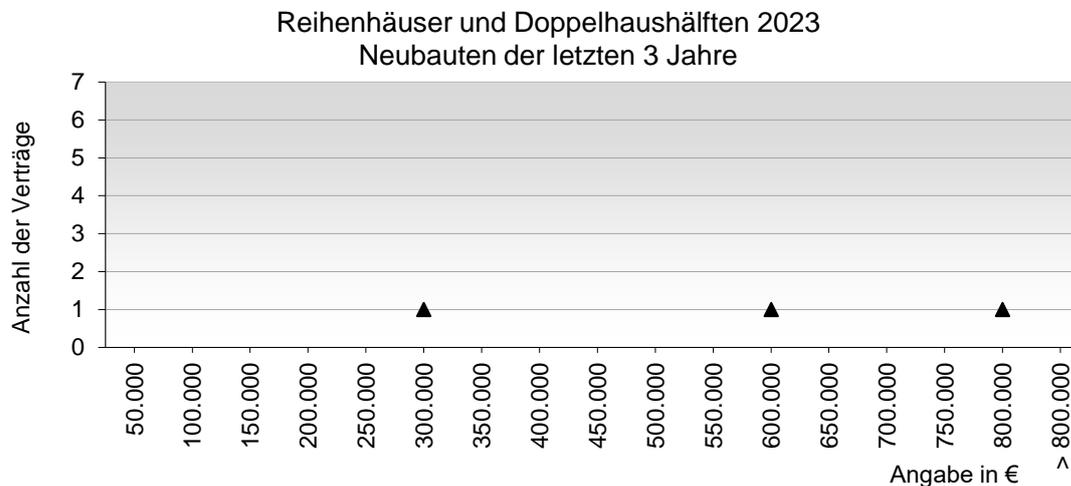
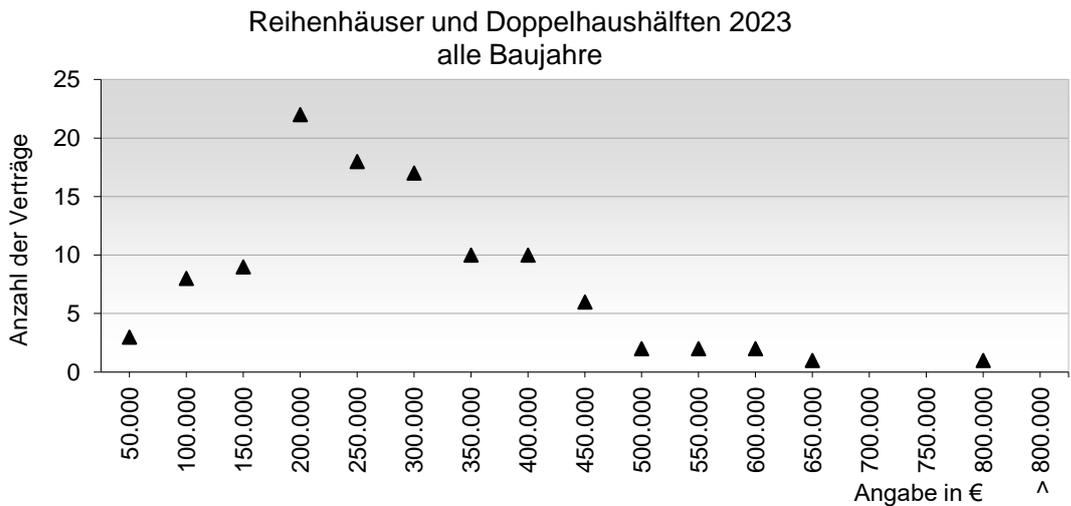
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	150	11,2 ha	37,8 Mio. €
2022	123	16,2 ha	52,4 Mio. €
2023	116	10,7 ha	29,8 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 116 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, erfasst. Für die 111 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (39)	145.000 – 800.000	361.873
weiterer Metropolitanraum (72)	30.000 – 650.000	210.297

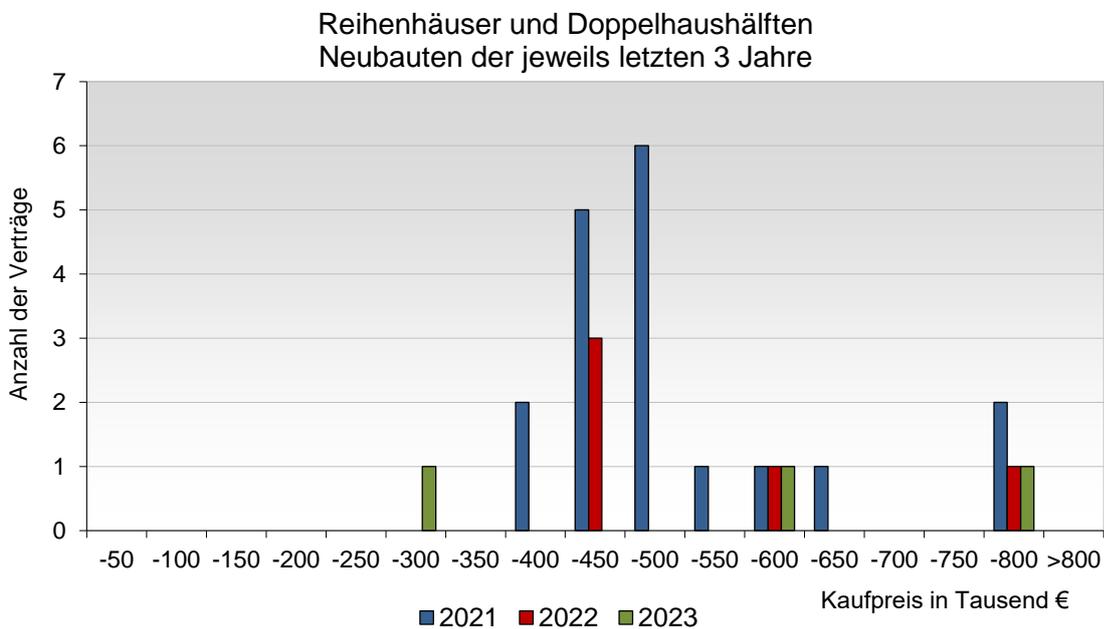
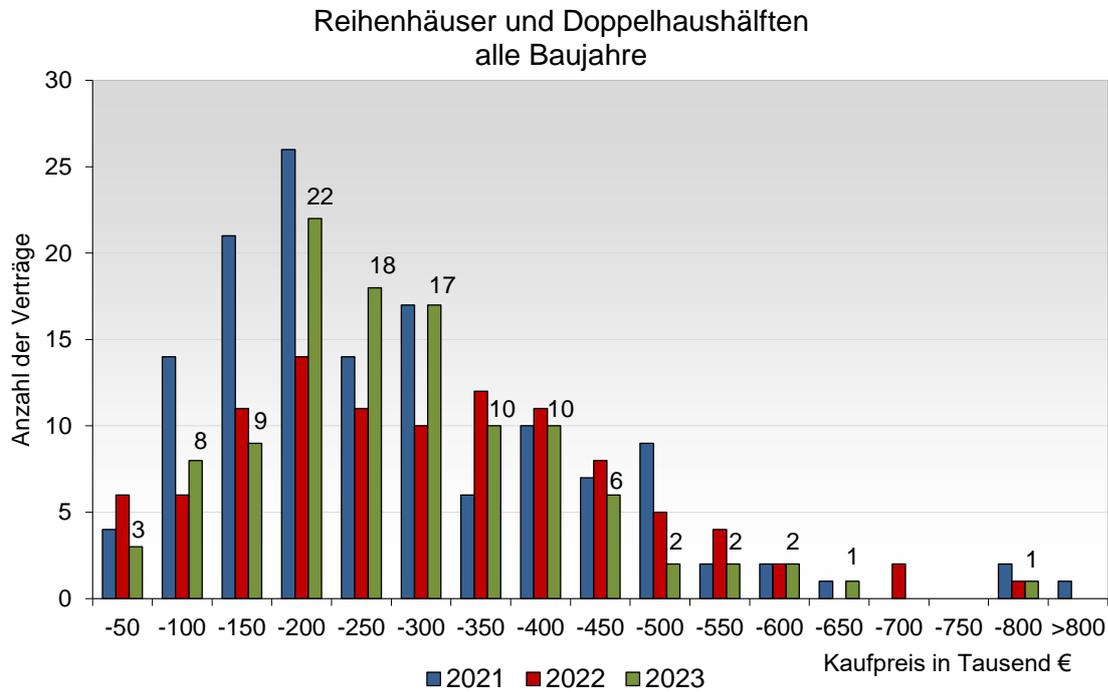
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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 2021 – 2023 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 63 Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2023 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw. mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	16	72	160
Doppelhaushälften	47	60	300

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe in m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²		
				Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	7	917	94	2.222 – 5.313	→ 3.434	3.243
1949 – 1990	0					
1991 – 2020	14	448	121	1.997 – 4.606	→ 3.284	3.381
2021 – 2023	1	383	164	4.878		

weiterer Metropolitanraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe in m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²		
				Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	18	790	111	322 – 4.270	→ 1.920	1.916
1949 – 1990	9	797	96	619 – 3.188	→ 1.941	1.656
1991 – 2020	14	334	108	1.549 – 4.392	→ 2.352	2.228
2021 – 2023	0					

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 16 Kauffällen:

Berliner Umland, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	0				
1949 – 1990	0				
1991 – 2020	2	133	2.453 ; 2.503		
2021 – 2023	0				

weiterer Metropolitanraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	4	124	782 – 1.419	→ 1.093	1.085
1949 – 1990	2	69	1.055 ; 2.199		
1991 – 2020	8	116	1.235 – 2.369	→ 1.828	1.802
2021 – 2023	0				

WE=Wohneinheit

8.3.2 Sachwertfaktoren

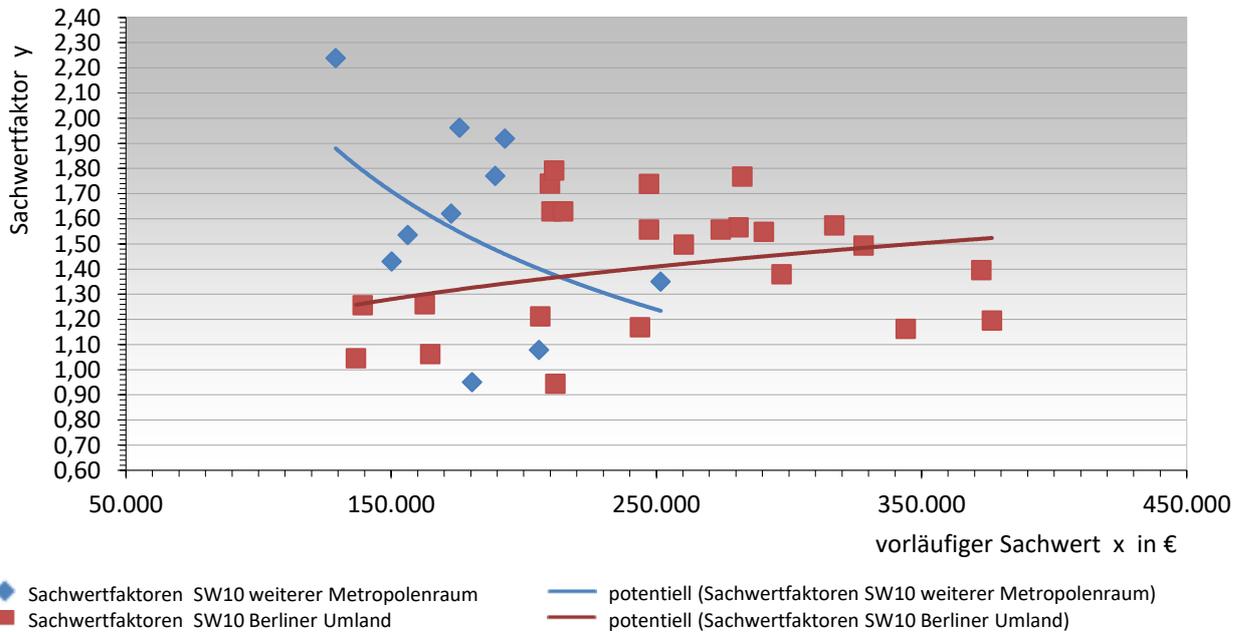
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

SW10 Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	24	10
Zeitraum der Stichprobe: (Ø)	2021 – 2023	2021 – 2023
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	110 – 440 €/m ²	38 – 260 €/m ²
Grundstücksgröße:	155 – 443 m ²	139 – 414 m ²
Baujahr	1995 – 2013	1993 – 2003
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 0,1346x^{0,189}$	$y = 3130,7x^{-0,63}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,09	0,18
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	0,19	-0,44

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	-	-	250.000	1,41	1,24
125.000	1,24	1,93	275.000	1,44	-
150.000	1,28	1,72	300.000	1,46	-
175.000	1,32	1,56	325.000	1,48	-
200.000	1,35	1,43	350.000	1,50	-
225.000	1,38	1,33	375.000	1,52	-



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

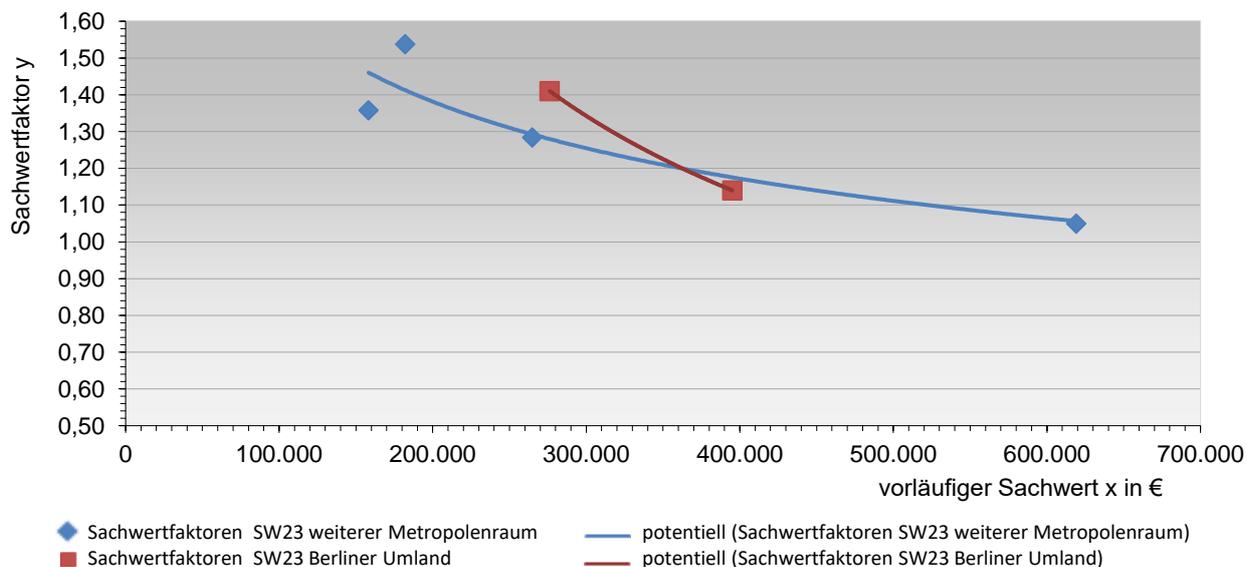
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

SW23 Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	2	4
Auswertungszeitraum: 2023 Zeitraum der Stichprobe (∅):	03.01.2023 – 27.02.2023 (30.01.2023)	23.01.2023 – 14.09.2023 (12.06.2023)
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	380 – 380 €/m ²	130 – 700 €/m ²
Grundstücksgröße:	155 – 356 m ²	139 – 495 m ²
Baujahr	1996 – 1997	1995 – 2017
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 2398,9x^{-0,594}$	$y = 25,009x^{-0,237}$
Bestimmtheitsmaß R ²	1,00	0,84
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-1,00	-0,89

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW23 (RH / DHH)		vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW23 (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-	375.000	1,17	1,19
125.000	-	-	400.000	1,13	1,18
150.000	-	1,48	425.000	-	1,16
175.000	-	1,43	450.000	-	1,14
200.000	-	1,39	475.000	-	1,13
225.000	-	1,35	500.000	-	1,12
250.000	1,49	1,31	525.000	-	1,10
275.000	1,41	1,29	550.000	-	1,09
300.000	1,34	1,26	575.000	-	1,08
325.000	1,28	1,24	600.000	-	1,07
350.000	1,22	1,21	625.000	-	1,06



→ 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://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/daten-fuer-die-wertermittlung/vergleichsfaktoren/>.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

→ 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 **LIZ117** im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten **Reihenhaus- und Doppelhaushälftengrundstücke**, ist in den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigengenutzt.

Region: Berliner Umland 23 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertzeitraum			2021 11 Kauffälle	2022 10 Kauffälle	2023 2 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	110 – 440	294	1,5 (0,4 - 4,0)	2,3 (0,6 - 4,0)	0,7 (0,4 - 1,2)	1,3 (1,1 - 1,4)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	95 – 160	123				
Restnutzungsdauer [Jahre]	43 – 62	46				
Rohertragsfaktor	17,7 – 44,8	32,3				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,8 – 8,6	7,8				
Baujahr	1995 – 2013	1998				

Region: weiterer Metropolitanraum 10 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertzeitraum			2021 3 Kauffälle	2022 2 Kauffälle	2023 5 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	50 – 700	206	1,2 (0,0 - 2,5)	1,4 (0,7 - 2,5)	0,3 (0,0 - 0,5)	1,5 (1,3 - 1,7)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	89 – 148	102				
Restnutzungsdauer [Jahre]	41 – 64	48				
Rohertragsfaktor	23,0 – 44,7	32,1				
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,0 – 9,3	8,0				
Baujahr	1993 – 2017	1999				

WE=Wohneinheit

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)

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

- Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.
- 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 **LIZI23** im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten **Reihenhaus- und Doppelhaushälftengrundstücke**, ist in den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Die Objekte sind überwiegend eigengenutzt, was eine Abweichung zum Landesmodell darstellt.

Region: Berliner Umland			2021 0 Kauffälle	2022 0 Kauffälle	2023 2 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	2		1,3 (1,1 - 1,4)		1,3 (1,1 - 1,4)
Zeitraum der Stichprobe	01/2023 – 02/2023	30.01.2023			
Bodenrichtwert [€/m ²]	380 – 380	380			
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	130 – 135	133			
Restnutzungsdauer [Jahre]	43 – 44	44			
Rohertagsfaktor	28,5 – 34,1	31,3			
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	8,4 – 8,5	8,5			
Baujahr	1996 – 1997	1997			

Region: weiterer Metropolitanraum			2021 0 Kauffälle	2022 0 Kauffälle	2023 5 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	5		1,9 (1,8 - 2,2)		1,9 (1,8 - 2,2)
Zeitraum der Stichprobe	01/2023 – 09/2023	02.06.2023			
Bodenrichtwert [€/m ²]	50 – 700	280			
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	92 – 148	110			
Restnutzungsdauer [Jahre]	51 – 74	58			
Rohertagsfaktor	23,0 – 39,3	29,6			
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,0 – 9,3	7,9			
Baujahr	1994 – 2017	2001			

WE=Wohneinheit

- Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)
- Die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.4.

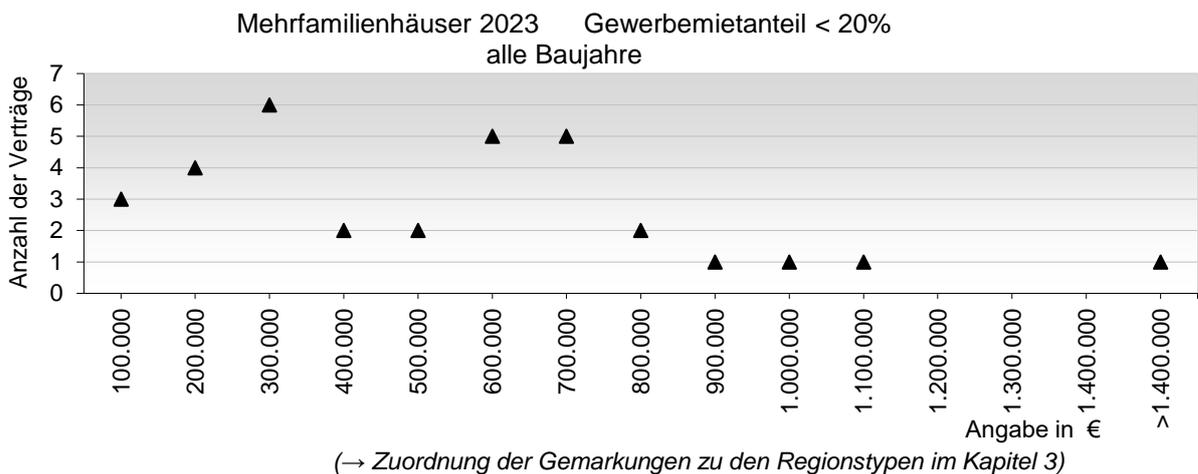
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	59	12,5 ha	44,2 Mio. €
2022	49	26,1 ha	78,9 Mio. €
2023	37	14,4 ha	19,6 Mio. €

Die Verteilung von 33 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Vier Kauffälle waren für die Auswertung nicht geeignet.

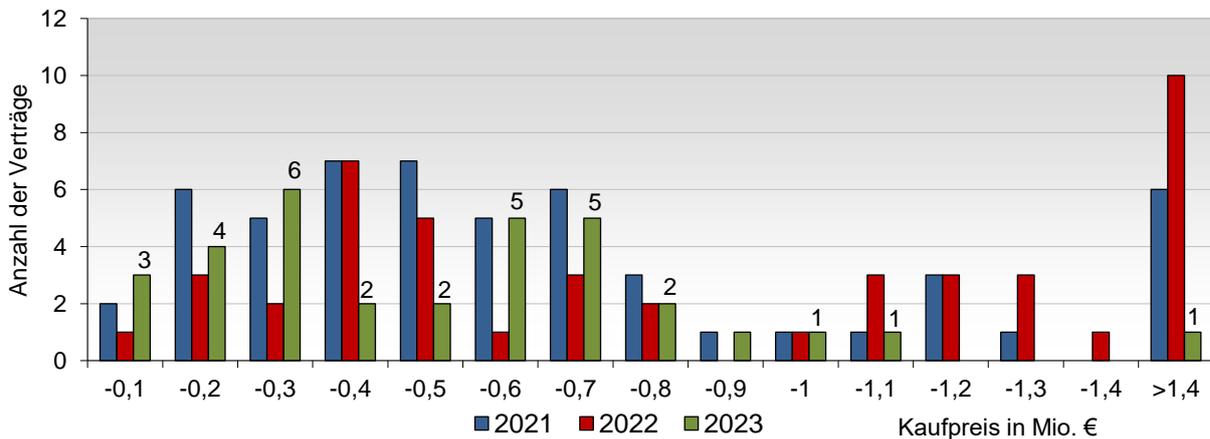
Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (6)	520.000 – 1.050.000	699.500
Weiterer Metropolitanraum (27)	47.805 – 4.326.000	548.215



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

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2021 – 2023 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 2023 wurden aus 16 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	Median
< = 1948	11	1.172	357	427 – 3.187 →	1.715	1.580
1949 – 1990	5	1.143	465	198 – 750 →	517	542
1991 – 2020	0					
2021 – 2023	0					

Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	4	395	1.366 – 1.821 →	1.644	1.695
1949 – 1990	3	522	150 – 502 →	351	401
1991 – 2020	0				
2021 – 2023	0				

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes **LIZI23** im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten **Mehrfamilienhäuser**, ist in den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Von LIZI17 zu LIZI23 gab es keine Modellveränderung.

Region: Berliner Umland 2 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertzeitraum (6 bis 27 WE)			2021 1 Kauffall	2022 1 Kauffall	2023 0 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz LIZI23 [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	2				
Zeitraum der Stichprobe	09/2021 – 03/2022	24.12.2021			
Bodenrichtwert [€/m ²]	300 – 360	330			
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	442 – 1.884	1.163			
Restnutzungsdauer [Jahre]	54 – 55	55			
Rohertragsfaktor	24,9 – 31,0	28,0	1,9 (1,5 - 2,3)	1,5	2,3
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,2 – 7,0	6,6			
Baujahr	1996 – 1996	1996			

WE=Wohneinheiten

Region: weiterer Metropolitanraum 5 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertez Zeitraum (5 bis 65 WE)			2021 5 Kauffälle	2022 0 Kauffälle	2023 0 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz LIZI23 [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	5				
Zeitraum der Stichprobe	06/2021 – 11/2021	19.08.2021			
Bodenrichtwert [€/m²]	22 – 120	76			
Wohnfläche [m²] (pro WE)	279 – 3.950	1.213			
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 – 57	35			
Rohetragsfaktor	17,0 – 24,1	20,1	1,0 (-1,2 - 3,6)	1,0 (-1,2 - 3,6)	
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	5,0 – 7,8	5,9			
Baujahr	1900 – 1998	1944			

WE=Wohneinheiten

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>).

Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Rohetragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete

Rohetragsfaktor	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
2021	15	9	31,0	19,8
2022	8	12,4	27,1	21,4
2023	10	7,2	22,3	14,3

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

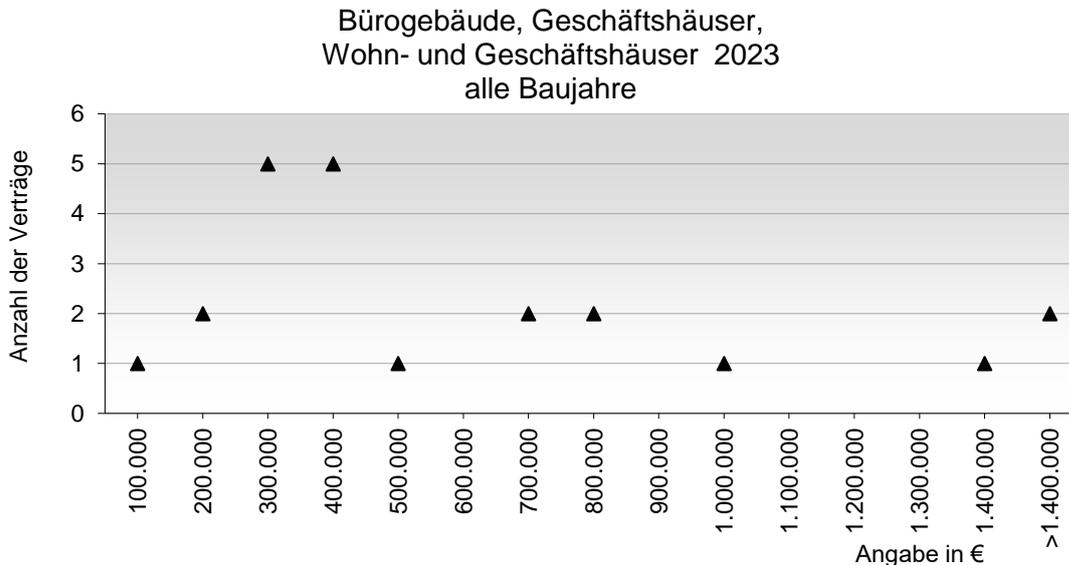
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	54	11,7 ha	34,1 Mio. €
2022	36	8,7 ha	28,4 Mio. €
2023	25	5,3 ha	36,4 Mio. €

Die Verteilung von 22 Veräußerungen dieser Gebäudearten in den einzelnen Preissegmenten ist in folgender Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle waren für diese Auswertung ungeeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (4)	198.000 – 23.500.000	6.449.500
weiterer Metropolitanraum (18)	65.000 – 1.935.000	478.126

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



Wohn- und Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Auswertungszeitraum 2023

→ 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	Median
< = 1948	0					
1949 – 1990	2	2.055	1.050	135 ; 182		
1991 – 2020	0					
2021 – 2023	0					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche in m ²	Gebäudewert/Nutzfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	0				
1949 – 1990	0				
1991 – 2020	0				
2021 – 2023	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- u. Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	5	507	309	665 – 2.639 →	1.500	1.364
1949 – 1990	0					
1991 – 2020	2	5.238	5.335	2.259 ; 2.736		
2021 – 2023	0					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Gebäudewert/Nutz- u. Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	1	490	1.151		
1949 – 1990	0				
1991 – 2020	2	5.335	1.617 ; 1.790		
2021 – 2023	0				

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

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

Rohertagsfaktoren 2023

Rohertagsfaktor = Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete

Wohn- und Geschäftshäuser

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	3	19,9	24,1	22,1

Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

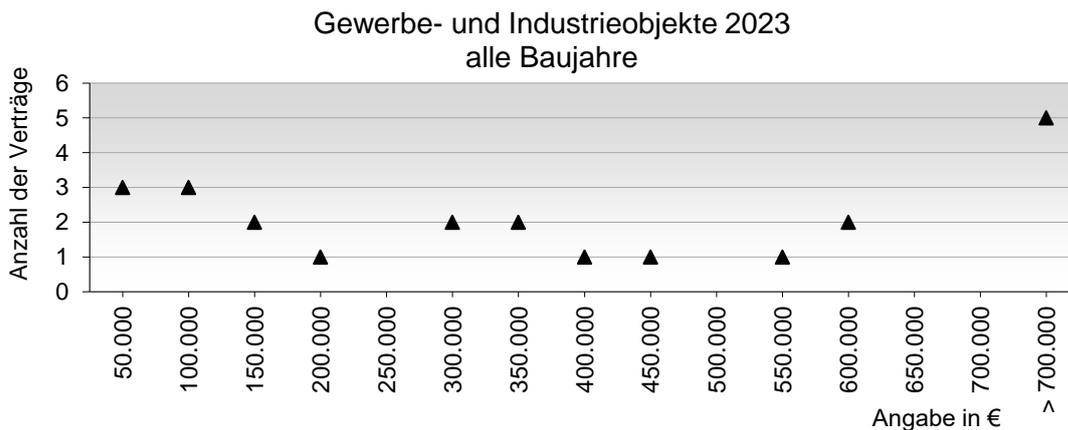
	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	0			

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	20	42,0 ha	8,3 Mio. €
2022	35	77,4 ha	83,4 Mio. € *
2023	27	13,5 ha	14,5 Mio. €

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

Die Verteilung von 23 Veräußerungen in den einzelnen Preissegmenten ist in folgender Grafik ersichtlich. Vier Kauffälle waren für diese Auswertung ungeeignet.



Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Verkaufshallen	1	0,1	0,1
Lagergebäude	5	4,4	2,3
Werkstattgebäude	10	3,1	5,5
Industriegebäude	5	3,5	5,3
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	2	0,3	0,1

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	178	124,7 ha	42,6 Mio. € *
2022	176	61,8 ha	32,8 Mio. €
2023	168	51,0 ha	29,1 Mio. €

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

Die 127 geeigneten Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wohngebäude	2	0,10	0,28
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	102	10,22	8,99
Bauernhäuser, Resthofstellen	6	3,95	0,99
Scheunen, Schuppen, Halle (landwirtschaftl.)	7	8,36	0,68
Gebäude für Freizeitzwecke	0	-	-
Hotels, Gaststätten, Pensionen	7	1,87	7,49
sonstige Gebäude	3	1,04	0,11

Erholungsgrundstücke

Die Verteilung der 95 Veräußerungen von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern aus dem Jahr 2023 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	15	247 – 35.200	24.400 – 396.000	138.960
weiterer Metropolitanraum	80	191 – 4.069	3.000 – 280.000	58.798

Preisniveau für Erholungsgrundstücke bebaut mit Wochenendhäusern

Lage: Sondergebiete für Erholung

Fläche: 200 m² – 700 m²

Anzahl: 53 Kauffälle

Lage	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Kaufpreis in €	
			Spanne	Mittel
Berliner Umland	3	359	29.000 – 120.000	74.667
- Wasserlagen	0			
- übrige Lagen	3	359	29.000 – 120.000	74.667
Stadt Fürstenwalde, Amt Odervorland, Gemeinde Spreenhagen	12	478	4.000 – 280.000	70.792
- Wasserlagen	2	632	180.000 ; 280.000	
- übrige Lagen	10	447	4.000 – 97.000	38.950
Stadt Storkow, Amt Scharmützelsee	8	432	18.000 – 190.000	75.875
- Wasserlagen	2	543	25.000 ; 85.000	
- übrige Lagen	6	395	18.000 – 190.000	82.833
Stadt Beeskow, Stadt Friedland, Gemeinde Rietz-Neuendorf, Gemeinde Tauche	6	431	15.000 – 90.000	48.717
- Wasserlagen	2	475	15.000 ; 90.000	
- übrige Lagen	4	408	27.600 – 74.700	46.825
Amt Brieskow-Finkenheerd, Amt Neuzelle, Amt Schlaubetal	24	356	3.000 – 115.000	34.049
- Wasserlagen	5	399	26.000 – 115.000	63.700
- übrige Lagen	19	345	3.000 – 55.000	26.246

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	1964 – 1997	25	37	129 – 3.600	1.278
- Wasserlagen	1970 – 1990	6	39	829 – 3.600	2.203
< BRW 33 €/m ²	1970 – 1988	4	39	593 – 3.152	1.862
≥ BRW 33 €/m ²	1971 – 1990	2		1.698 ; 1.778	
- übrige Lagen	1964 – 1997	19	37	129 – 2.759	985
< BRW 13 €/m ²	1964 – 1997	10	37	130 – 1.134	580
≥ BRW 13 €/m ²	1965 – 1990	9	37	20 – 2.181	897

BRW=Bodenrichtwert

Erholungsgrundstücke mit fremd- oder eigengenutzten Ferienhäusern

	Anzahl	Fläche in m ²	Kaufpreisniveau in €
Ferienhäuser	7	294 – 861	262.500 – 500.000

→ 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 €
11	1.480 – 11.195	44.900 – 300.000

Davon Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für die Hofstelle:

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
2	1.314 ; 1.609	74 ; 100		

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 2023 liegen keine geeigneten Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich nach §35 BauGB vor. In die Auswertung fließen Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für Hofstellen bis 2.500 m² ein.

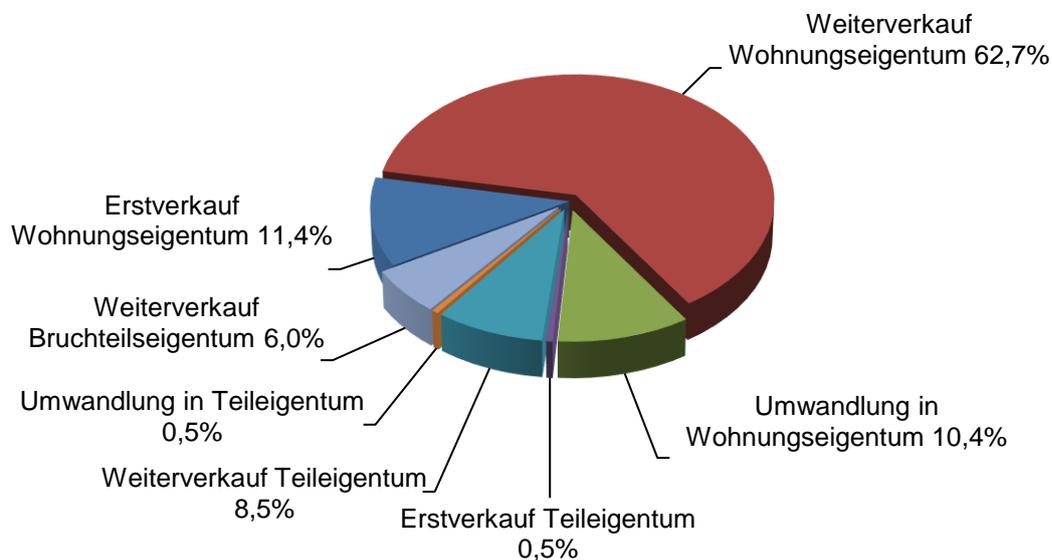
Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
0				

9. LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum

9.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2021	357	97,5 Mio. €
2022	271	57,9 Mio. €
2023	201	40,5 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2023 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:

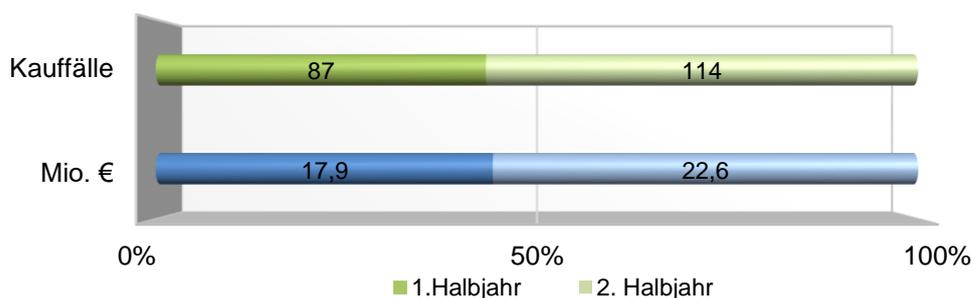


Erstverkauf: Alle vor dem Erstbezug geschlossenen Kaufverträge über noch zu errichtende oder bereits errichtete Einheiten und auch umfassend sanierte Einheiten, die erstmalig verkauft wurden.

Weiterverkauf: Alle Verkäufe von Einheiten, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet waren.

Umwandlung: Verkäufe von Einheiten in Gebäuden, die erstmalig von Normaleigentum in Wohnungs- oder Teileigentum umgewandelt wurden. In Abgrenzung zum Erstverkauf liegt keine umfassende Sanierung vor.

Halbjahresumsätze



9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2021	311	94,2 Mio. €
2022	214	55,8 Mio. €
2023	170	37,6 Mio. €

Jahr	Erstverkauf		Weiterverkauf		Umwandlung	
	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz
2021	113	57,1 Mio. €	161	29,7 Mio. €	37	7,4 Mio. €
2022	45	23,8 Mio. €	164	31,1 Mio. €	5	0,9 Mio. €
2023	23	11,9 Mio. €	126	22,3 Mio. €	21	3,4 Mio. €

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 2023	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	Ø Kaufpreis in €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	10 (18)	1920 (1920)	64 (68)	1.697 (2.041)	116.000 (173.000)
Baujahr 1949 bis 1990	13 (10)	1962 (1962)	62 (60)	1.333 (1.427)	82.000 (102.000)
Baujahr 1991 bis 2020	66 (70)	1996 (1996)	75 (68)	2.804 (3.066)	178.000 (218.000)
Baujahr ab 2021	20 (30)	2024 (2023)	85 (87)	4.419 (4.886)	400.000 (520.000)

() = Vergleich zum Vorjahr

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

Erstverkäufe

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (inklusive Stellplatz als Sondernutzungsrecht)

Ort	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland			
Schöneiche - als Doppelhaushälfte	3	139	4.530
Schöneiche	12	82	4.313
Woltersdorf	1	77	5.455
weiterer Metropolitanraum			
Bad Saarow - Wasserlage	4	104	6.418

Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

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
Berliner Umland					
Woltersdorf	2	1.893 ; 2.038		64	1900
weiterer Metropolitanraum					
Fürstenwalde	4	1.414 – 3.000	2.150	46	1910 – 1920

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					
Woltersdorf	1	5.958		120	1930
weiterer Metropolitanraum					
Beeskow	1	1.500		88	1928
Fürstenwalde	1	1.420		88	1920

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	3	2.951 – 3.800	3.334	64	1996
Schöneiche	9	1.825 – 3.449	2.779	60	1994 – 1998
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow	3	2.460 – 3.488	3.103	75	1997 – 2000

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

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

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					
Grünheide	9	1.897 – 4.067	2.774	79	1994 – 1996
Schöneiche	6	2.569 – 3.431	3.144	52	1994 – 1997
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow	14	2.753 – 4.581	3.677	69	1995 – 2010
Beeskow	2	1.488 ; 1.904		66	1996 ; 1998
Eisenhüttenstadt	4	1.453 – 1.895	1.698	79	1998 – 2001
Fürstenwalde	9	1.609 – 2.931	2.076	80	1994 – 1995

Wohnungseigentum in Doppel- und Reihenhäusern

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
Berliner Umland					
Schöneiche	2	3.093 ; 3.548		111	1999
Woltersdorf	1	2.308		78	1999
weiterer Metropolitanraum					
Eisenhüttenstadt	3	1.124 – 1.973	1.514	94	1950 – 1957
Spreeau	1	3.408		76	1999
Storkow	1	3.070		115	1994

Wohnungseigentum als Ferienwohnung mit Stellplatz

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow	6	2.569 – 4.404	3.091	81	1996 – 2007
Wendisch Rietz	2	1.849 ; 3.232		78	2002 ; 2006

Objekte in direkter Wasserlage sind enthalten.

Umwandlungen zu Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern ohne Stellplatz

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
weiterer Metropolitanraum					
Fürstenwalde	20	1.155 – 3.473	2.012	68	1900

Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Stellplatz

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
weiterer Metropolitanraum					
Diensdorf	1	4.463		121	2012

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	8	5.000 – 20.000

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 (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)*

9.3 Teileigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2021	62	3,0 Mio. €
2022	46	1,9 Mio. €
2023	19	2,6 Mio. €

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 19 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

Teileigentum		Kauffälle	Kaufpreis in €
Gewerbeeinheiten (Laden, Büro, Praxis, Lager, Hotel-Appartement, ...)	Erstverkäufe	0	
	Weiterverkäufe	5	25.000 – 1.480.000
	Umwandlung	1	79.293
Tiefgaragenstellplätze	Erstverkäufe	1	29.500
	Weiterverkäufe	9	5.000 – 30.000
Stellplätze im 4-fach- bzw. Doppelparker	Erstverkäufe	0	
	Weiterverkäufe	3	5.000 – 20.000

9.4 Bruchteilseigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2021	2	250 Tsd. €
2022	11	230 Tsd. €
2023	12	300 Tsd. €

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 11 auswertbare Verkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

Bruchteilseigentum	Kauffälle	Kaufpreis in €
Erholungsgrundstücke	4	11.000 – 200.000
Stellplätze	7	200 – 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 2022 werden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar des Folgejahres beschlossen.

Die zum Stichtag 01. Januar 2024 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 24. Januar 2024 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree in 15848 Beeskow, Spreeinsel 1 (Telefon: 03366/35 -1710 bis -1714) öffentlich ausgelegt und es besteht die Möglichkeit, mündliche oder entgeltpflichtige schriftliche Auskünfte direkt bei der Geschäftsstelle zu erhalten.

Die Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ (www.boris-brandenburg.de) 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.brandenburg.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)

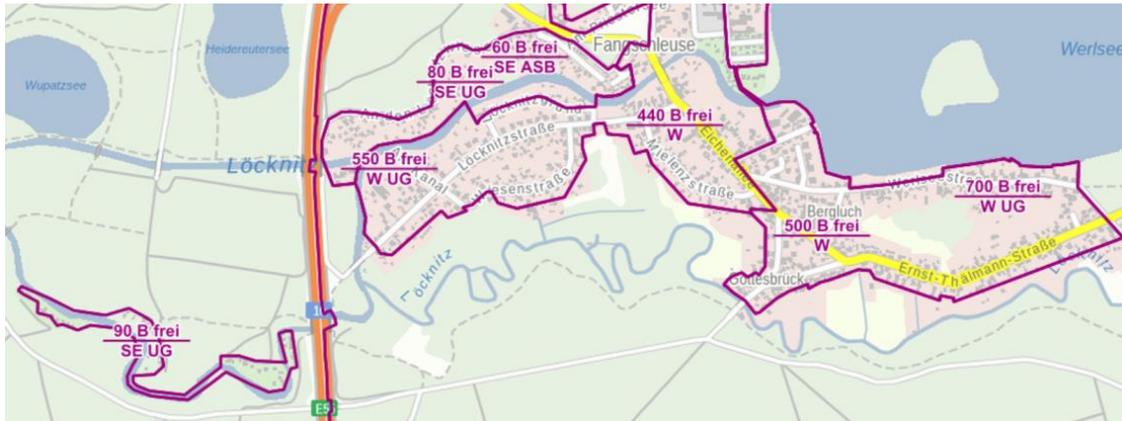
Darstellung der Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 31.12.2012 bis 01.01.2024 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

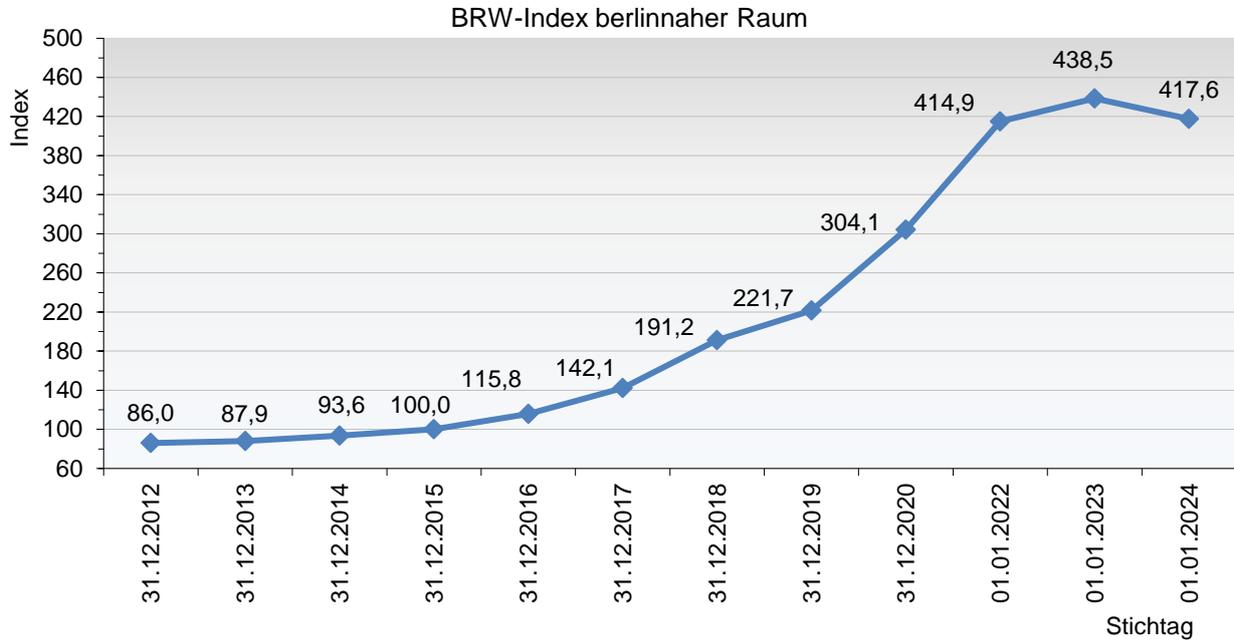
- berlinnahe Raum
- Mittelzentren
- gemischte Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²
- Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

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.

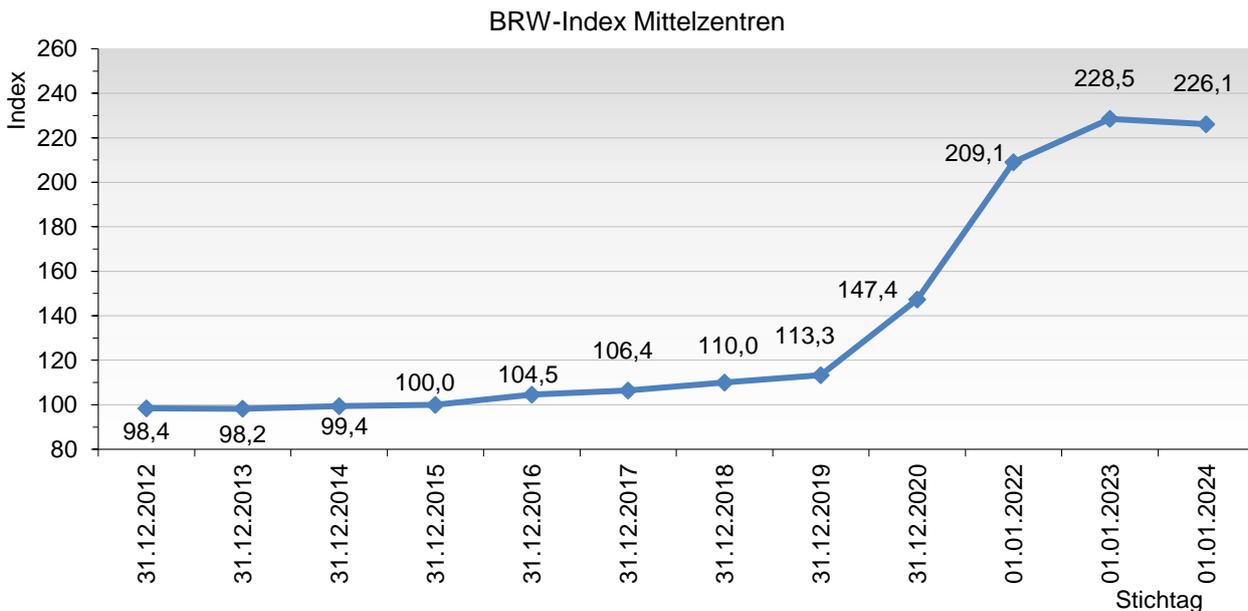
Entwicklung des berlinnahen Raumes

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 01.01.2024 waren in drei Bodenrichtwertzonen Rückgänge festzustellen. Der Index fiel um 20,9 Prozentpunkte.

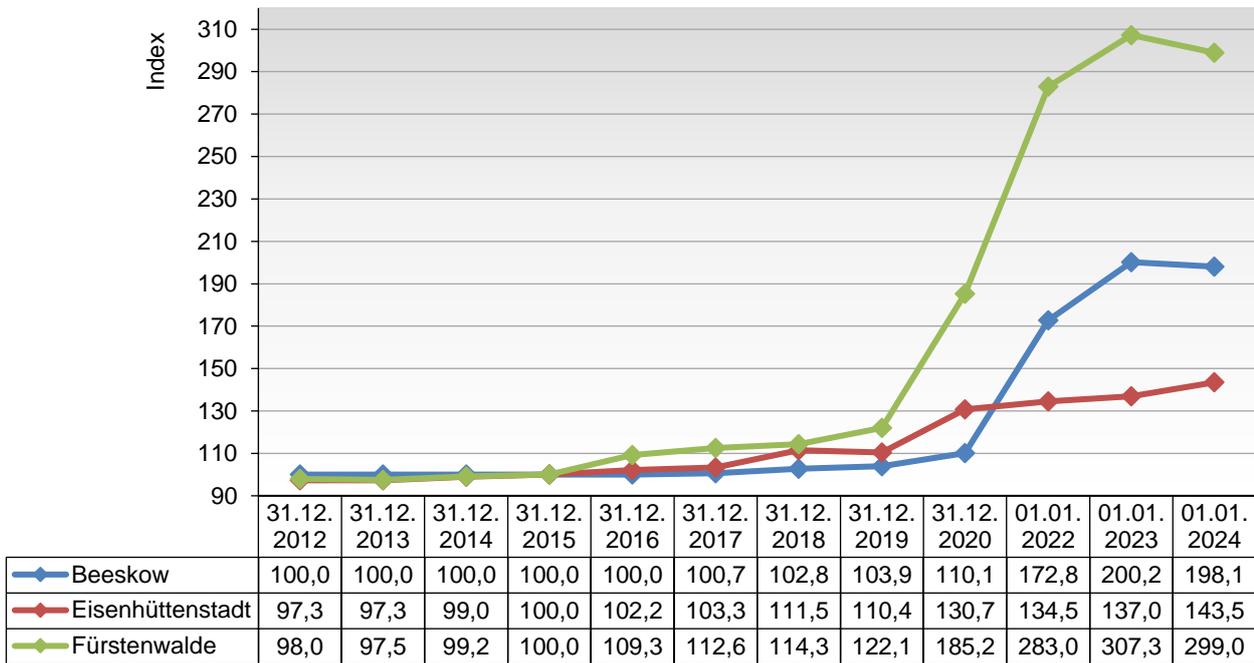


Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 26 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 01.01.2024 war in zwei Bodenrichtwertzonen eine Steigerung und in zwei Zonen ein Rückgang festzustellen, wodurch der Index um 2,4 Prozentpunkte fiel.

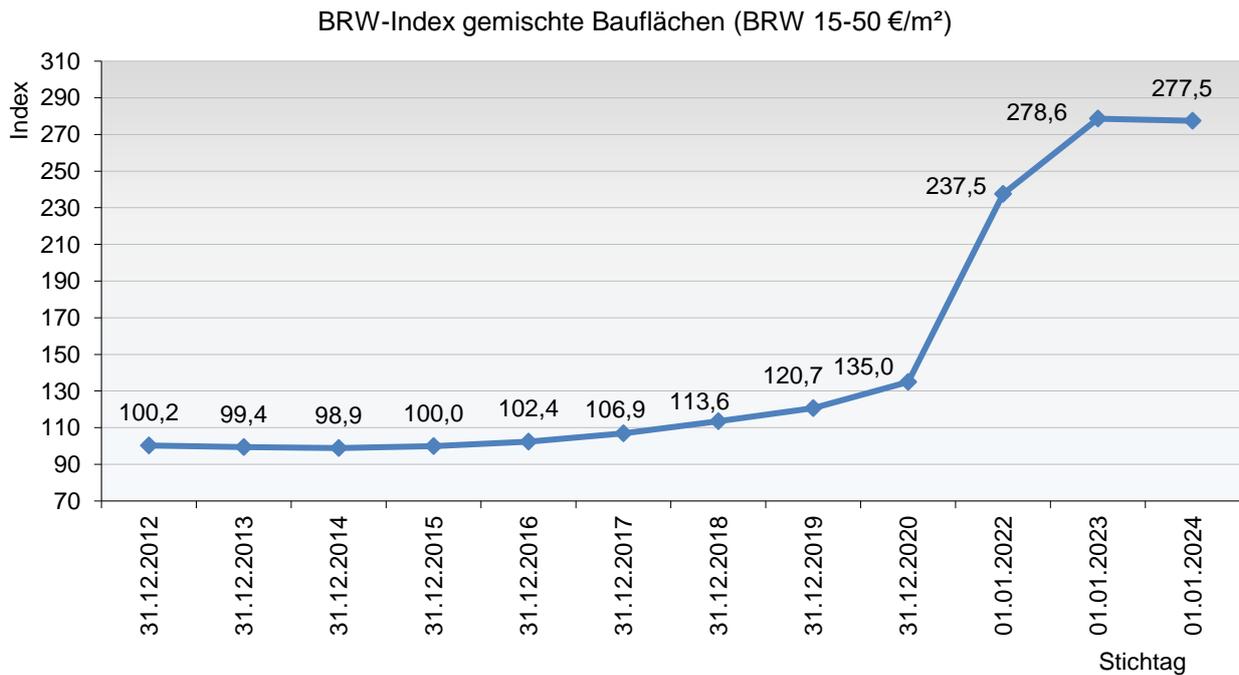


BRW-Index Mittelzentren - einzeln

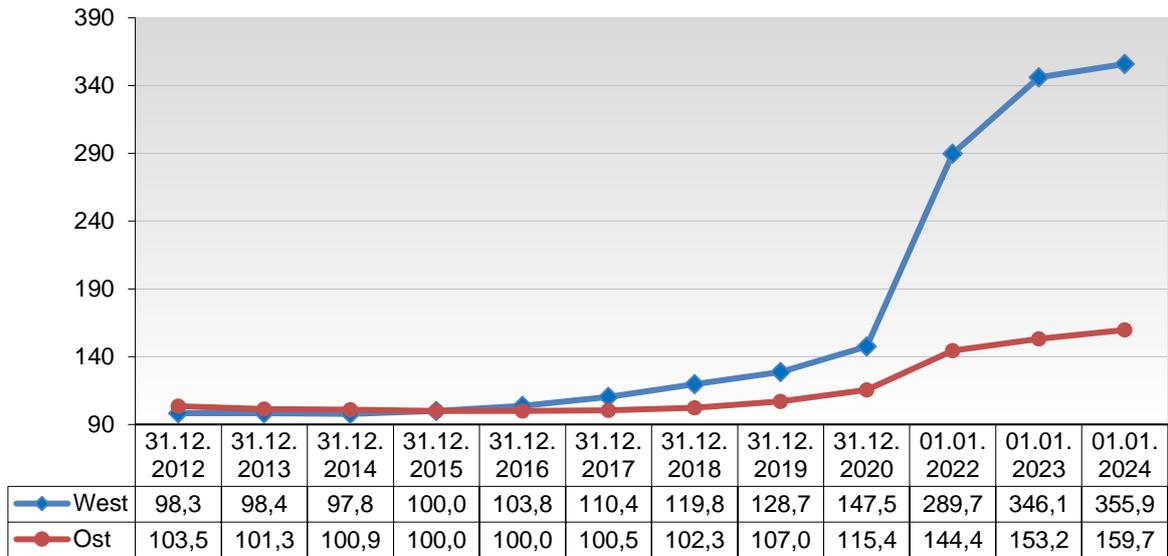


Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²

In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m² lag. Zum Stichtag 01.01.2024 war in 13 Zonen ein Anstieg der Bodenrichtwerte festzustellen, in neun Zonen war ein Rückgang zu vermerken. Der Index fiel um 1,1 Prozentpunkte.



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



West

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

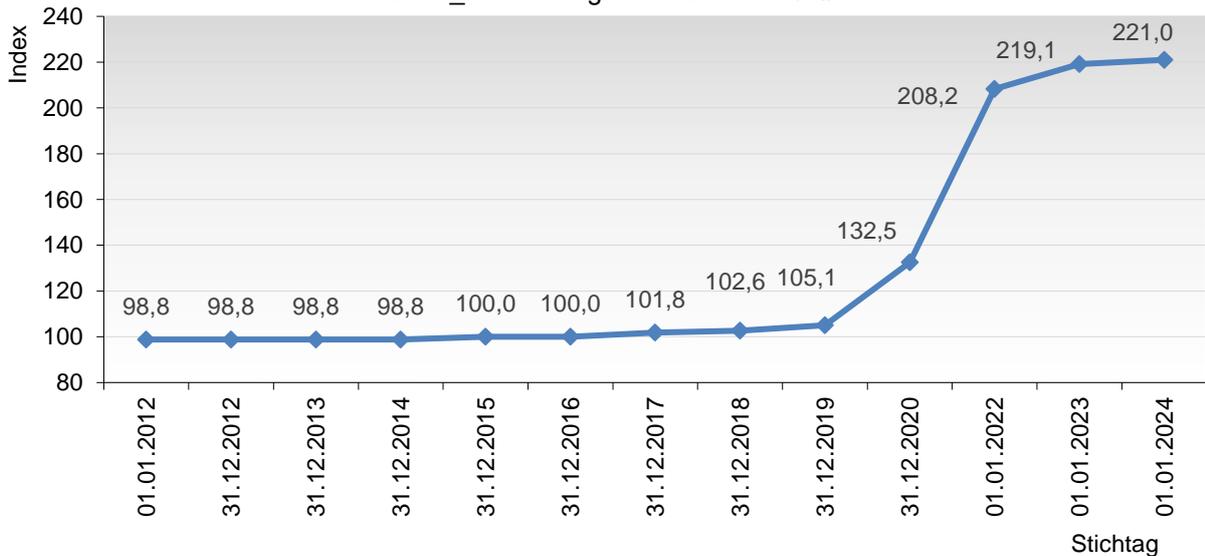
Ost

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

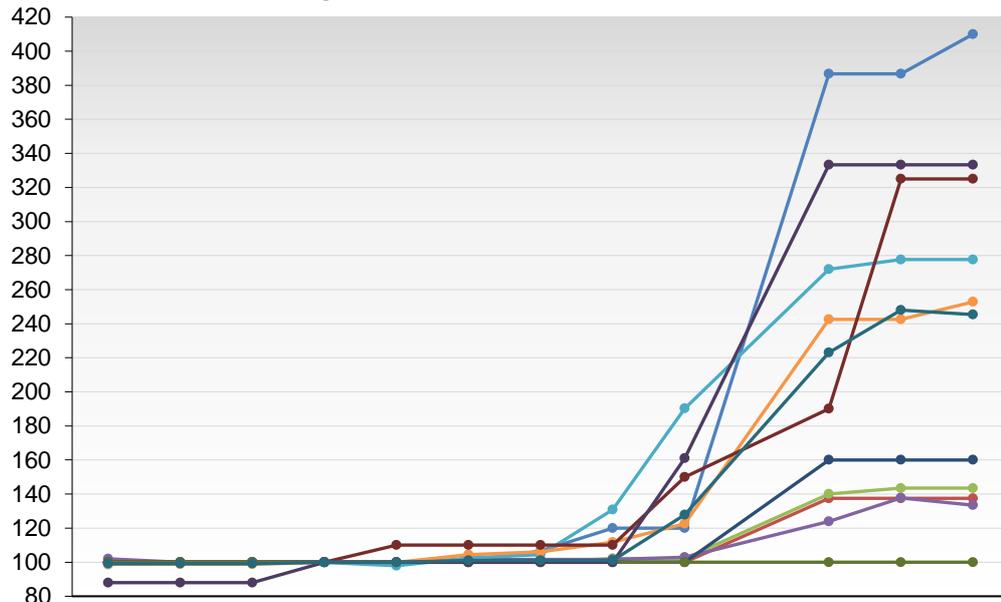
Entwicklung der Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

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 01.01.2024 stieg der Bodenrichtwert in vier Zonen an. In drei Zonen fiel der Bodenrichtwert. Der Index stieg um 1,9 Prozentpunkte.

BRW_Index Dorfgebiete BRW < 15 €/m²



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



	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	01.01.2024
Beeskow	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	106,7	120,0	120,0	386,7	386,7	410,0
Br.-Finkenheerd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	137,5	137,5	137,5
Friedland	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	102,1	102,1	140,0	143,5	143,5
Neuzelle	102,0	100,0	100,0	100,0	100,0	101,7	101,7	101,7	102,9	123,9	137,7	133,5
Odervorland	98,6	100,0	100,0	100,0	97,9	102,6	104,4	130,9	190,2	271,9	277,7	277,7
Rietz-Neuendorf	98,8	98,8	98,8	100,0	100,0	104,4	106,2	111,7	122,6	242,5	242,5	252,8
Scharmützelsee	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	160,0	160,0	160,0
Schlaubetal	100,0	100,0	100,0	100,0	110,0	110,0	110,0	110,0	150,0	190,0	325,0	325,0
Spreenhagen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Storkow	88,0	88,0	88,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	161,1	333,3	333,3	333,3
Tauche	99,1	99,1	99,1	100,0	100,0	101,1	101,1	101,1	127,8	223,0	248,0	245,3

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 Wertermittlungstichtag ermittelt. Diese Werte werden in gesonderten Karten ausgewiesen. Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Zum Stichtag 01.01.2024 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

Bereich aufgehoben zum 07.07.2022
Wertermittlungsstichtag 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

Satzung verlängert bis 31.12.2023
Wertermittlungsstichtag 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

Satzung aufgehoben zum 28.02.2024
Wertermittlungsstichtag 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: Fellertstraße 77



Sanierungsgebiet „Beeskower Altstadt“

Wertermittlungsstichtag 24.01.2024

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 Vertragsabschlüsse oder Vertragsanpassungen mit frei vereinbarten Nutzungsentgelten aus den 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. 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
Erkner			1,59 ; 2,00	2; 2022
Grünheide				
- direkte Wasserlage (See)			1,79	4; 2022-2023
Hangelsberg				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,00 ; 1,10	4; 2021-2022
Kagel				
- Wassernähe (See)			1,10	7; 2021-2023
Langewahl				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,35	4; 2022
Sawall				
- direkte Wasserlage (See)			3,00	1; 2022
Spreeau			0,85 ; 1,00	2; 2021-2022
Storkow				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,25	1; 2023
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)			0,90	1; 2022
- direkte Wasserlage (See)			1,36	1; 2023

Nutzungsentgelte für -durch den Verpächter- bebaute Erholungsgrundstücke

Lage	Gebäude dem Pächter kostenfrei überlassen		Preis inkl. Gebäude	
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr
Braunsdorf				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	2,50	1; 2022		
Fürstenwalde/Spree	3,04	1; 2023		
Gosen				
- Wassernähe (See)	1,70	1; 2022		
Schöneiche bei Berlin	2,01	2; 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	2	2021-2023
Spreeau	30,68	3	2021-2022
Storkow	62,04	17	2021-2022
	100,00	12	2022-2024*

Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze - Gebäude im Eigentum des Verpächters

Lage	Gebäude dem Pächter kostenfrei überlassen		Preis inkl. Gebäude	
	€/Jahr	Anzahl; Jahr	€/Jahr	Anzahl; Jahr
Kossenblatt			214,20	1; 2023
Storkow			220	2; 2022-2024*

* Vertragsabschluss 01.01.2024

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. Die aufgelisteten Mieten wurden im Auswertungszeitraum 2020 – 2023 gezahlt. Der entsprechende Vertragsabschluss kann älter sein.

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

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

Wohnraummieten in Ein- und Zweifamilienhäusern

EFH/ZFH Gemarkung	Jahre Spanne	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Miete €/m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow-Pieskow	2021 – 2023	2	45 ; 130		8,46 ; 8,89	
Eisenhüttenstadt	2021	3	50 – 93	79	5,04 – 5,11	5,06
Fürstenwalde/Spree	2021	2	90 ; 90		6,83 ; 6,83	
Groß Muckrow	2021	1	147		5,10	
Grünheide	2021 – 2023	2	50 ; 220		6,60 ; 6,82	
Kolpin	2020	1	81		3,21	
Ragow	2023	2	75 ; 87		4,25 ; 4,26	
Schöneiche (B)	2020	2	110 ; 120		8,75 ; 10,91	
Woltersdorf	2020 – 2023	8	65 – 176	97	4,78 – 12,11	8,54

Wohnraummieten in Doppel- und Reihenhäusern

DHH/RH Gemarkung	Jahre Spanne	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Miete €/m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow-Pieskow	2022	3	87 – 200	154	6,90 – 8,75	7,72
Beeskow	2021	1	97		6,13	
Eisenhüttenstadt	2021 – 2022	2	60 ; 105		5,81 ; 6,14	
Erkner	2020	1	116		7,76	
Fürstenwalde/Spree	2021	2	76 ; 83		3,64 ; 6,58	
Gosen	2021	2	124 ; 128		5,85 ; 6,45	
Grünheide	2021	1	150		5,67	
Herzberg	2022	1	87		5,75	
Ranzig (indirekte Wassergrundstücke)	2020	2	120 ; 135		4,37 ; 4,83	
Schöneiche (B)	2020 – 2021	3	102 – 140	127	5,86 – 8,63	7,39
Storkow	2021	1	102		6,66	
Woltersdorf	2021	1	95		5,26	

Wohnraummieten in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern

MFH/WGH Gemarkung	Jahre Spanne	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Miete €/m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Alt Golm	2020	6	30 – 84	68	2,77 – 4,70	3,70
Bad Saarow - Wassergrundstück	2020 – 2022	4	51 – 88	72	7,11 – 8,63	7,58
	2021	1	75		10,27	
Beerfelde	2022	2	52 ; 92		3,80 ; 4,13	
Beeskow	2020 – 2023	214	24 – 110	52	4,48 – 6,83	5,64
Eisenhüttenstadt	2020 – 2023	53	33 – 110	66	4,50 – 9,80	6,06
Erkner	2020 – 2023	36	39 – 105	66	4,23 – 11,08	7,44
-Wassergrundstück	2022 – 2023	134	33 – 84	54	6,23 – 14,00	8,71
Friedland	2020 – 2021	2	63 ; 66		4,26 ; 4,70	
Fürstenwalde	2020 – 2023	233	25 – 143	64	3,97 – 11,67	6,41
Gosen	2021	2	52 ; 52		7,50 ; 7,50	
Groß Rietz	2021	2	75 ; 77		4,80 ; 5,45	
Grünheide	2021 – 2023	36	36 – 113	71	5,10 – 14,02	7,09
-Wassergrundstücke	2021	3	49 – 60	56	6,00 – 10,20	8,33
Hangelsberg	2022 – 2023	9	38 – 78	48	5,63 – 11,25	7,05
Lindenberg	2022	5	65 – 136	87	4,50 – 5,00	4,70
Lindow	2022	1	109		4,00	
Müllrose	2021 – 2023	24	44 – 98	70	3,34 – 6,82	5,38
Neuzelle	2021	11	56 – 95	70	4,00 – 5,77	4,99
Pillgram	2022	8	80 – 168	112	4,89 – 7,00	6,18
Ragow	2021	1	172		4,01	
Rauen	2020 – 2021	26	46 – 90	59	3,04 – 7,63	5,02
Reichenwalde	2021 – 2022	2	61 ; 79		5,95 ; 8,11	
Schöneiche	2020 – 2023	116	31 – 107	53	6,06 – 12,00	10,41
Storkow	2020 – 2022	9	52 – 73	61	4,20 – 9,48	6,50
Weichensdorf	2020	27	49 – 142	69	3,78 – 5,00	4,35
Wendisch Rietz	2020	4	59 – 106	77	4,85 – 6,11	5,30
Wiesenau	2021	2	87 ; 96		6,25 ; 7,47	
Woltersdorf	2020 – 2023	31	33 – 114	69	4,48 – 11,14	7,12
Ziltendorf	2020	4	48 – 92	70	2,93 – 3,83	3,28

11.3 Pachten

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Das Amt für Landwirtschaft des Landkreises Oder-Spree ist zuständig für das Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LpachtVG). Danach muss der Eigentümer den Abschluss eines Landpachtvertrages bzw. eine Vertragsänderung binnen eines Monats nach der Vereinbarung bei der Behörde anzeigen. Eine Anzeige durch den Pächter ist ebenfalls möglich.

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

Teil B

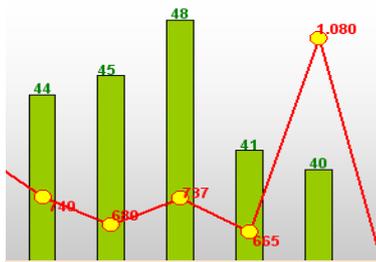
Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für die Stadt Frankfurt (Oder)

2023

Beeskow, im Mai 2024

1. FF – Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatzentwicklung (Kapitel 4)

Kauffallzahl: Rückgang
Geld: Rückgang
Fläche: Rückgang

bebaute Grundstücke (Kapitel 8)

Rückgang der Kauffallzahlen insgesamt aber stabil bei Doppel- und Reihenhäusern



unbebaute Grundstücke (Kapitel 5)

Rückgang der Kauffallzahl um 30 %



Wohn-/ Teileigentum (Kapitel 9)

Rückgang der Kauffallzahl um 25 % mit Rückgang des Geldumsatzes um 30 %



Aussagen im Grundstücksmarktbericht



Zwangsversteigerungen (Kapitel 4.4)

Rückgang der Verfahrenszahl

Gewerbeflächen (Kapitel 5.4)

Rückgang der Kauffallzahl



2. FF – Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

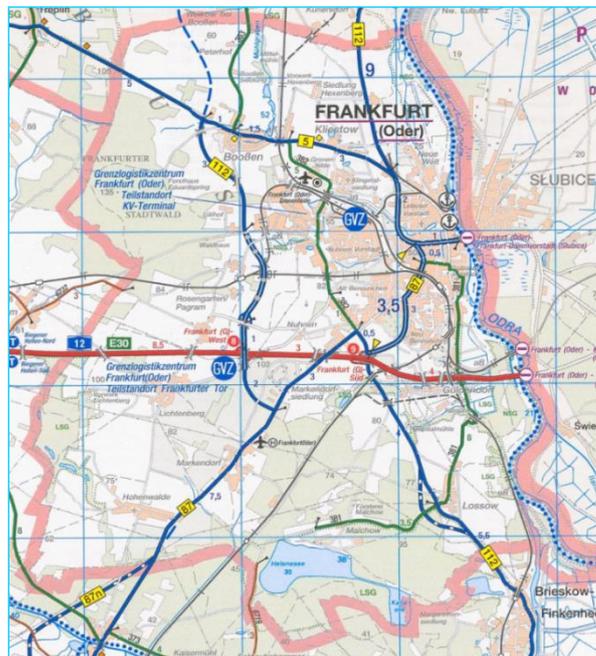
→ Es wird auf das Kapitel 2 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

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



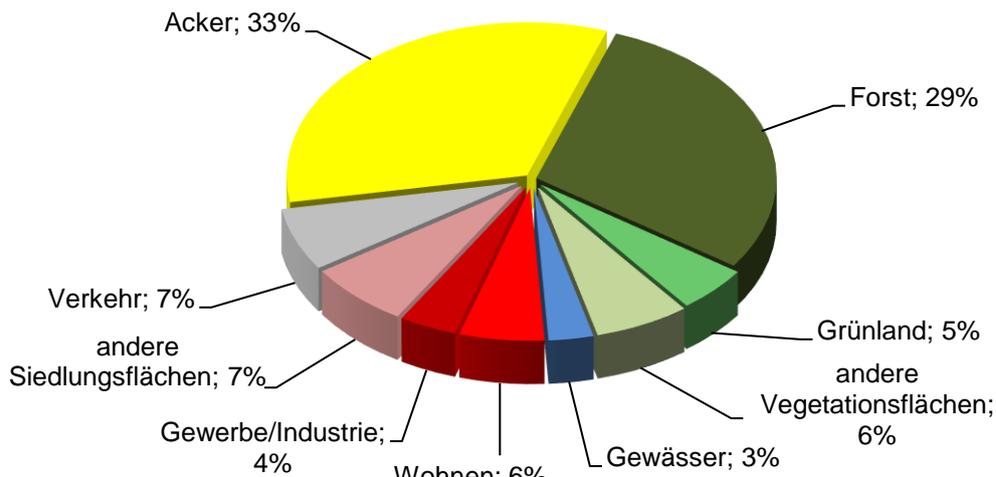
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

Die Flächengröße wurden zum Stichtag 31. Dezember 2023 durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) ermittelt. Der Bevölkerungsstand wurde von der Stadtverwaltung ebenfalls zum Stichtag 31.12.2023 erhoben.

Fläche:	148 km ²
Einwohner:	59.288
Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km ² Gebietsfläche):	401
Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km ² Siedlungs- und Verkehrsfläche):	1.730

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 - 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 Ślubice auf der polnischen Seite der Oder.

Flächenbilanz Frankfurt (Oder)



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2023

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

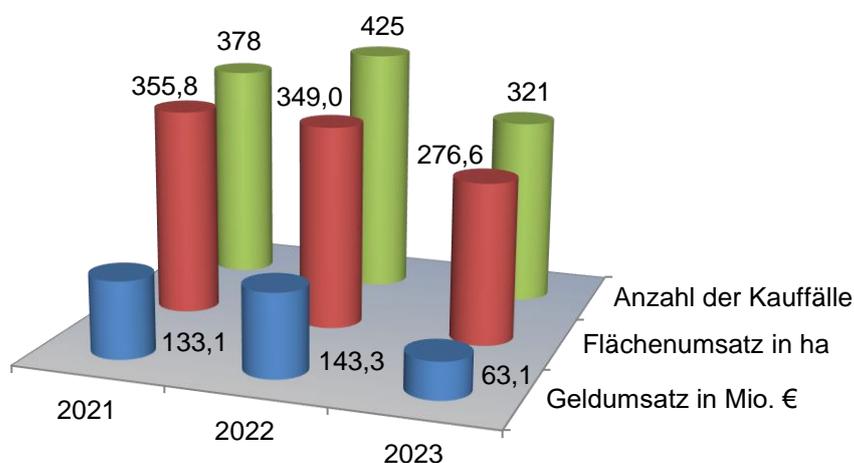
Am 11.02.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Fortschreibung INSEK 2020-2030. Detaillierte Informationen zur Beschreibung der Ziele und zum Stand der Maßnahmen finden Sie auf der Internetseite der Stadt Frankfurt (Oder).

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

4. FF – Übersicht über die Umsätze

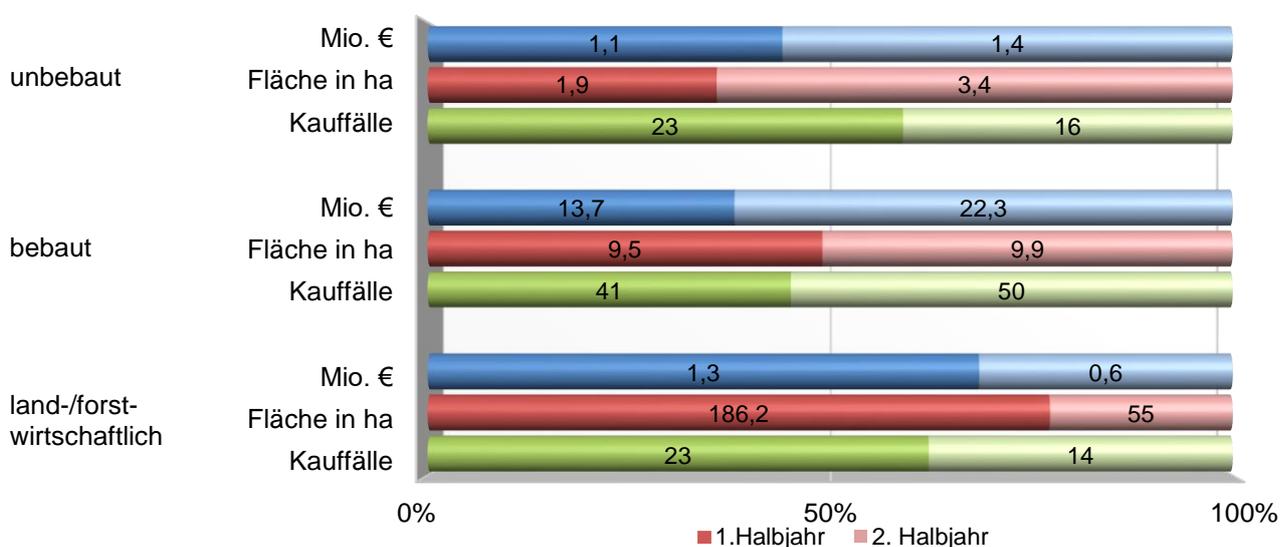
Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die ausgewerteten Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) für die letzten 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	378	355,8 ha	133,1 Mio. €
2022	425	349,0 ha	143,3 Mio. €
2023	321	276,6 ha	63,1 Mio. €



Halbjahresumsätze

Art der Kauffälle



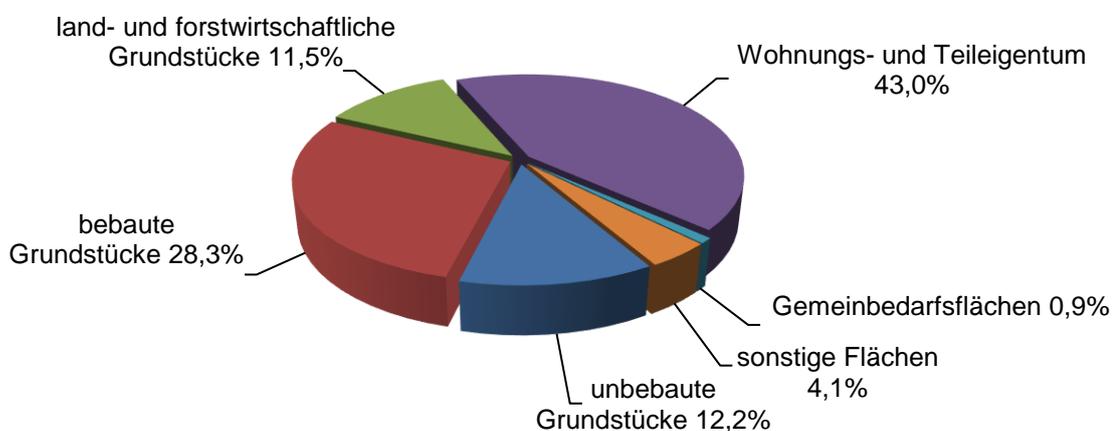
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 328 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. Sieben dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 321 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

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

Es ergeben sich folgende Anteile:



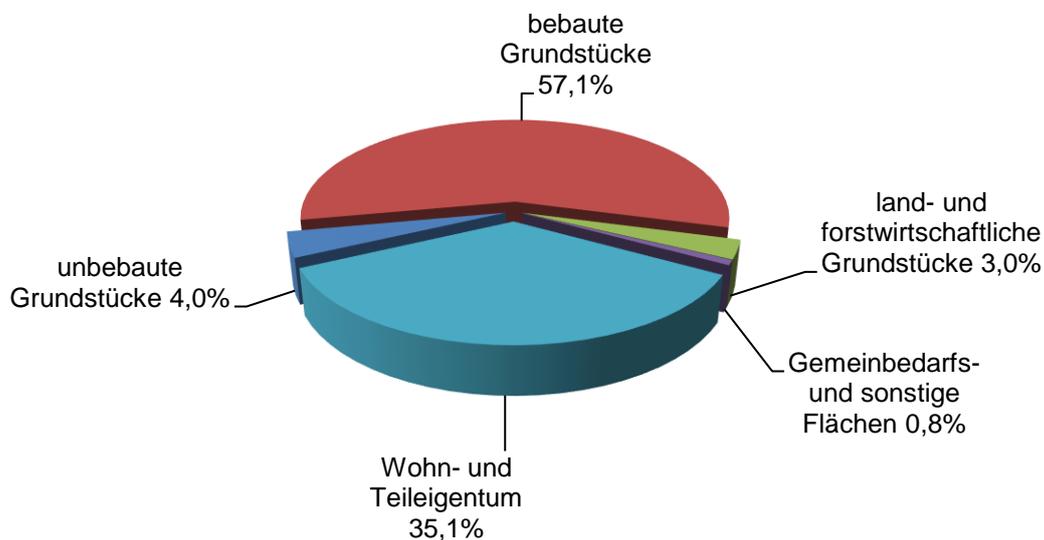
Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2013 – 2023 auf den Teilmärkten.

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaut	land- und forst- wirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum
2013	278	52	24	21	115	66
2014	270	67	37	21	96	49
2015	348	70	17	33	180	47
2016	292	69	21	24	135	43
2017	273	55	17	23	124	54
2018	366	77	33	30	149	77
2019	380	97	13	43	147	80
2020	389	78	19	20	152	120
2021	378	62	28	29	130	129
2022	425	56	34	29	120	186
2023	321	39	37	16	91	138

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 63,1 Millionen Euro umgesetzt.
Im Jahr 2022 waren es 143,3 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2020 – 2023 zeigt die Entwicklung bei den einzelnen Grundstücksarten.

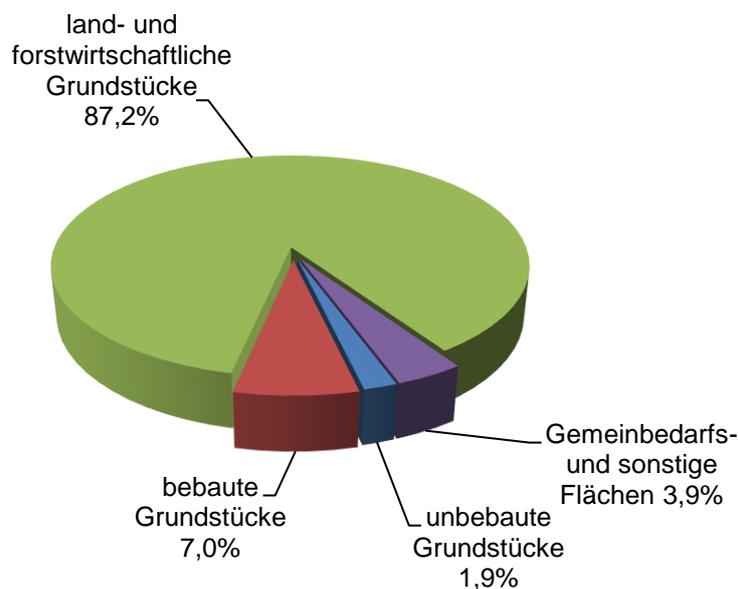
Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €			
	2020	2021	2022	2023
bebaute Grundstücke	58,4	102,8	85,3	36,1
unbebaute Grundstücke	5,6	4,2	23,5	2,5
Wohnungs- und Teileigentum	17,1	24,2	32,8	22,1
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	0,4	1,5	1,4	1,9
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,6	0,4	0,3	0,5
gesamt	82,1	133,1	143,3	63,1

4.3 Flächenumsatz

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

Im Berichtszeitraum wurden in Frankfurt (Oder) rd. 276,6 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten, veräußert. Das sind rd. 1,9 % der Fläche des Stadtgebietes.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

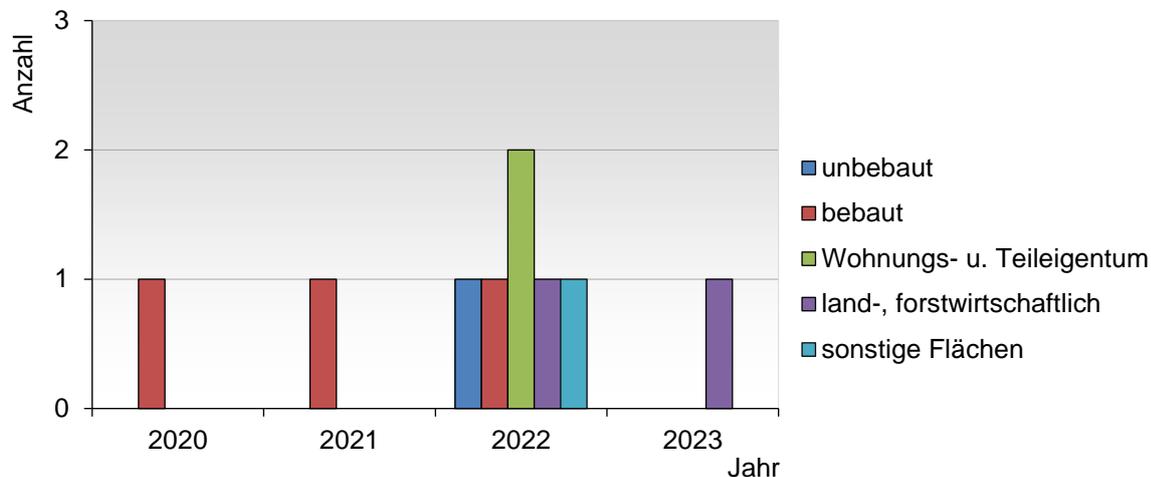


Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2020 – 2023 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2020	2021	2022	2023
bebaute Grundstücke	34,5	73,3	117,6	19,4
unbebaute Grundstücke	23,3	19,4	35,1	5,3
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	47,2	227,5	192,1	241,1
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	18,1	35,5	4,2	10,8
gesamt	123,1	355,7	349,0	276,6

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurde durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum der Beschluss über ein abgeschlossenes Verfahren zugesandt. In den Jahren 2020 bis 2023 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 2023 dargestellt.

Grundstücksart	Gebot/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke	0		
bebaute Grundstücke	0		
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	0		
Mehrfamilienhäuser	0		
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürohäuser	0		
Wohnungs- und Teileigentum	0		
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1	71 %	
sonstige Flächen	0		

5. FF – Bauland

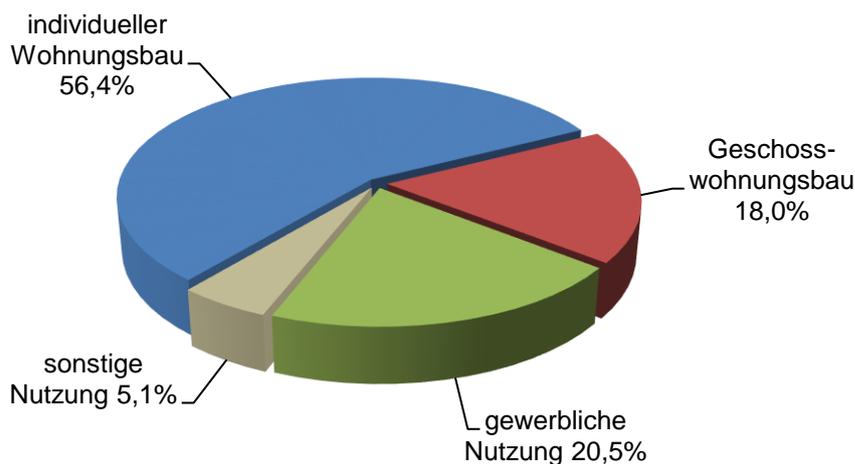
5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	62	19,4 ha	4,2 Mio. €
2022	56	35,1 ha	23,5 Mio. € *
2023	39	5,3 ha	2,5 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			
	2020	2021	2022	2023
Individueller Wohnungsbau	53	31	28	22
Mehrfamilienhäuser	14	10	12	7
geschäftliche Nutzung	0	2	6	0
gewerbliche Nutzung	9	16	6	8
sonstige Nutzung	1	3	4	2
gesamt	77	62	56	39

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

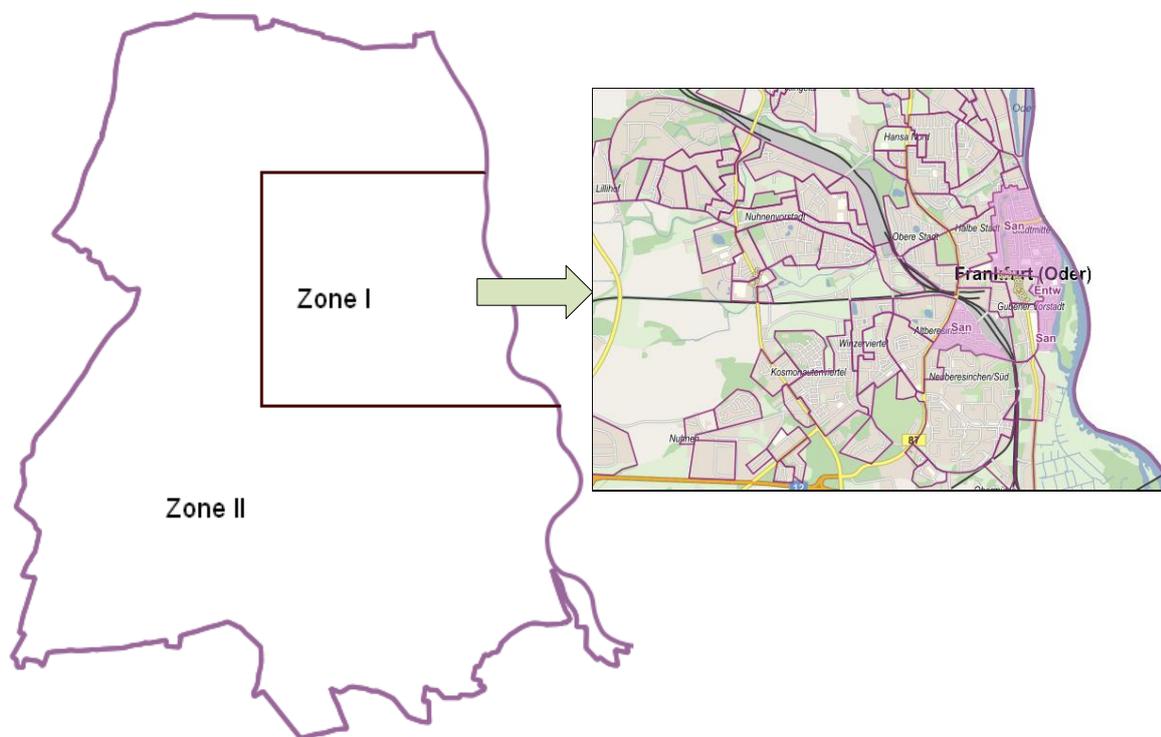
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	31	3,3 ha	1,3 Mio. €
2022	28	3,6 ha	1,7 Mio. €
2023	22	1,6 ha	1,1 Mio. €

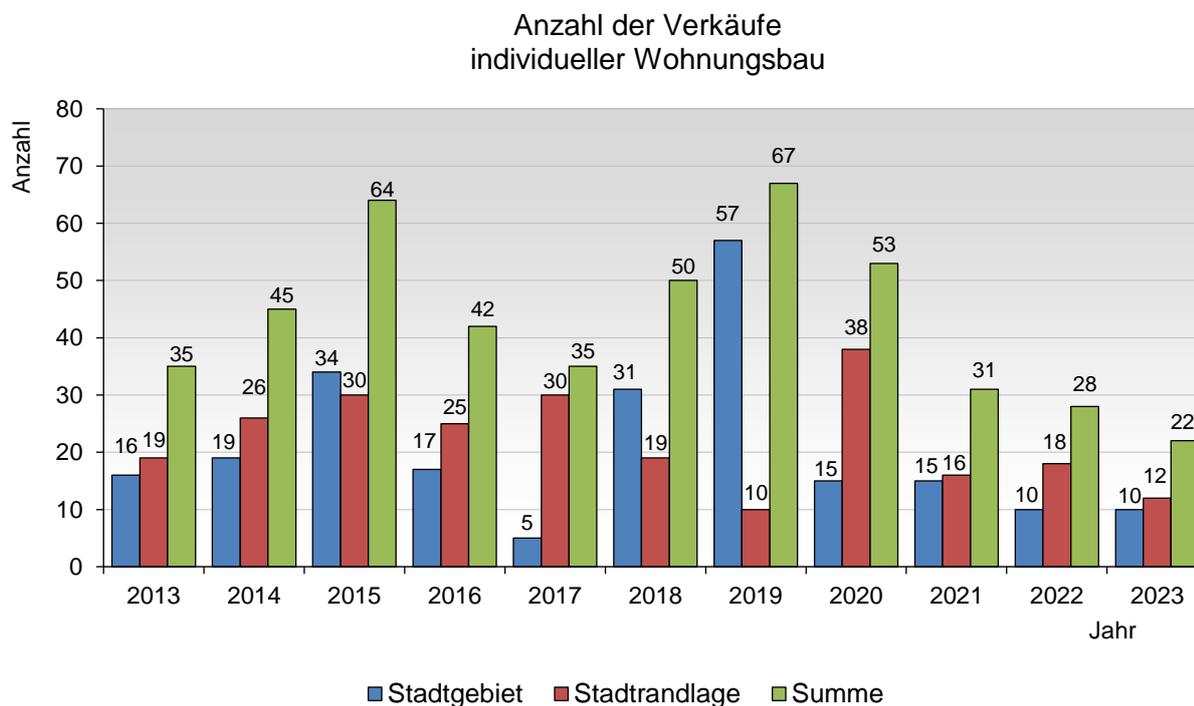
Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus lagemäßig nach zwei Gebietstypen ausgewertet.

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



Der betrachtete Zeitraum ist von 2013 – 2023 tabellarisch dargestellt:

Jahr	Anzahl der Verkäufe individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2023	10	12	22

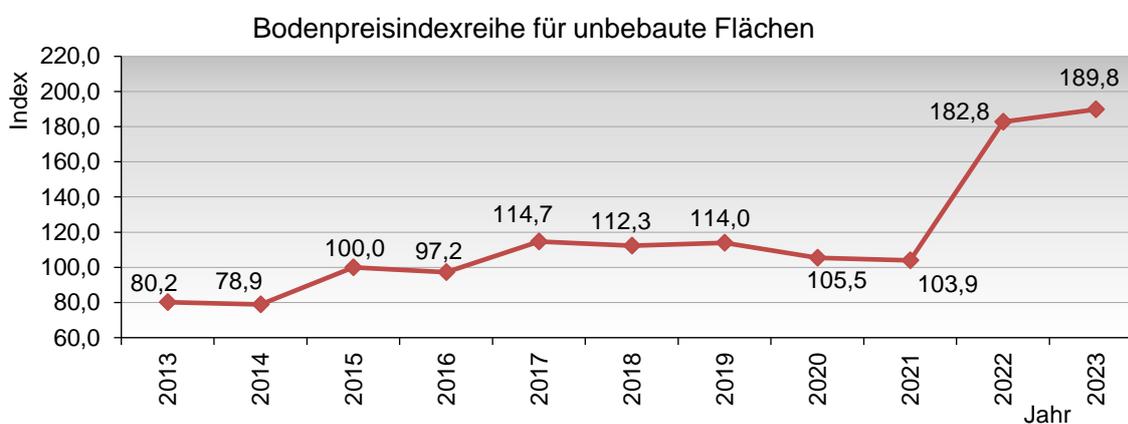


5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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:	2013 bis 2023
Anzahl der Kauffälle:	149
Kaufpreisniveau:	20 – 200 €/m ²
Grundstücksgröße:	280 – 1.300 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei



Jahr	Index	Anzahl
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
2023	189,8	3

→ 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
2021	10	1,6 ha	0,8 Mio. €
2022	12	2,9 ha	1,9 Mio. €
2023	7	0,6 ha	0,5 Mio. €

2023 wurden sieben Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Für die vier 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)				
2021	4	964 – 1.950	36 – 162	81
2022	7	420 – 7.800	49 – 176	95
2023	4	422 – 3.754	76 – 158	119

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	18	13,8 ha	2,0 Mio. €
2022	12	27,3 ha	19,4 Mio. € *
2023	8	3,0 ha	0,9 Mio. €

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

Von den acht erfassten Kauffällen für gewerbliche Bauflächen konnten fünf 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)				
2021	8	144 – 16.440	15 – 41	23
2022	7	2.800 – 197.300	6 – 91	32
2023	5	207 – 13.555	17 – 50	34

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2023 wurde ein Kauffall aus dem Bereich Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen registriert.

Die Kauffälle mit dem erfassten Entwicklungszustand „nicht qualifizierte Bauerwartung“ werden im Grundstücksmarktbericht nicht mehr ausgewiesen, da diese Qualitätsstufe in der ImmoWertV nicht definiert ist.

Entwicklungszustand	Anzahl	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
Bauerwartungsland	1	107		
Rohbauland	–			

Bauerwartungsland

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.

Rohbauland

Kauffälle, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind, deren Bodenordnung und Erschließung jedoch noch nicht erfolgt sind.

Kauffälle aus Bodenrichtwertzonen mit dem ausgewiesenen 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 2023 wurde ein Kauffall registriert.

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²	
		Spanne	Mittel
1	1.067	2,70	

5.7 Erbbaurechte

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

Im Jahr 2023 wurden vier Vertragsvorgänge im Zusammenhang mit Erbbaurechten registriert. Einer davon war für die Auswertung ungeeignet.

Erstmalige Begründung

Wohnnutzung	Fläche in m ²	Laufzeit der Verträge	Zinssatz in %	
			Spanne	Mittel
unbebaut (1)	1.360	99	4,35	
gewerbliche Nutzung				
unbebaut (2)	240 ; 450	10 ; 66	7,0	

Verkauf des Erbbaurechtes

Wohnen	Fläche in m ²	Laufzeit der Verträge	Zinssatz in %	
			Spanne	Mittel
unbebaut (0)				
bebaut (0)				

5.8 Sonderauswertungen

Arrondierungsflächen

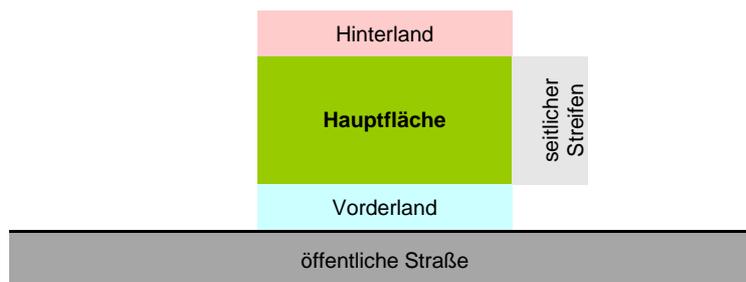
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Jahres 2023 mit Flächengrößen von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar, haben keine direkte Wasserlage und befinden sich im Innenbereich nach §34 BauGB. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes.

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		
3	51	219	40	160	29	43	35	33

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		219		160		43		

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		
2	51	65	40	70	29	33		

KP=Kaufpreis in €/m²

BRW=Bodenrichtwert in €/m²

6. FF – Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	28	227,5 ha	1,5 Mio. €
2022	34	192,2 ha	1,4 Mio. €
2023	37	241,2 ha	1,9 Mio. €

Die 37 Käufälle verteilen sich wie folgt:

2023	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
Ackerland	15	125,4 ha	981.000 €
Grünland	5	9,1 ha	22.000 €
Forstwirtschaft	8	21,3 ha	186.000 €
sonstige Nutzungen	9	85,4 ha	713.000 €
gesamt	37	241,2 ha	1,90 Mio. €

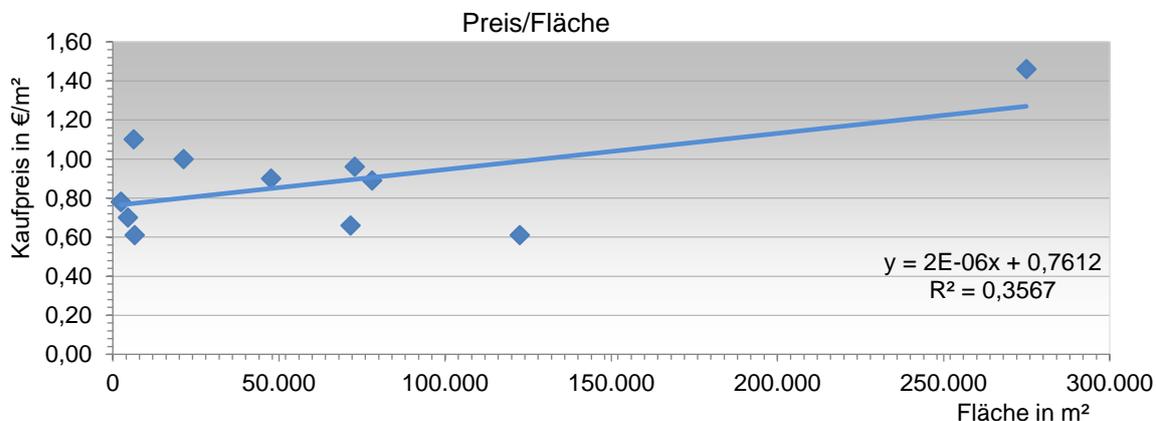
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

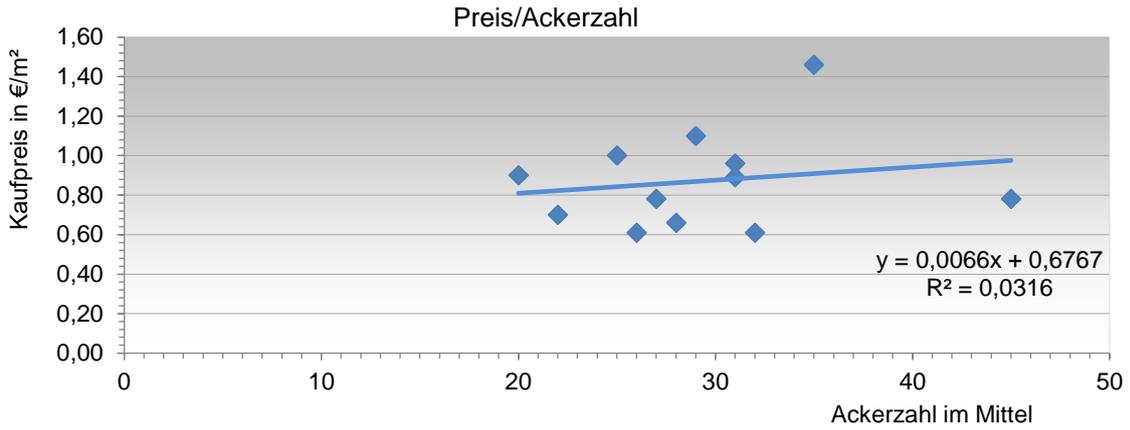
Ackerland

Aus den Käufällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau:

Ackerland	Anzahl	Preisniveau €/m ²	Ackerzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024
	12	0,61 – 1,46	20 – 45	0,85

Darstellung der Verhältnisse



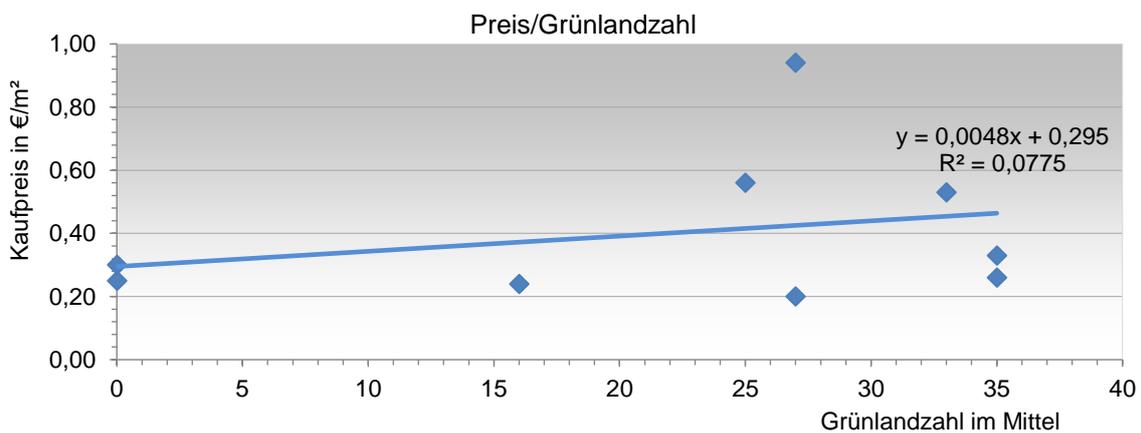
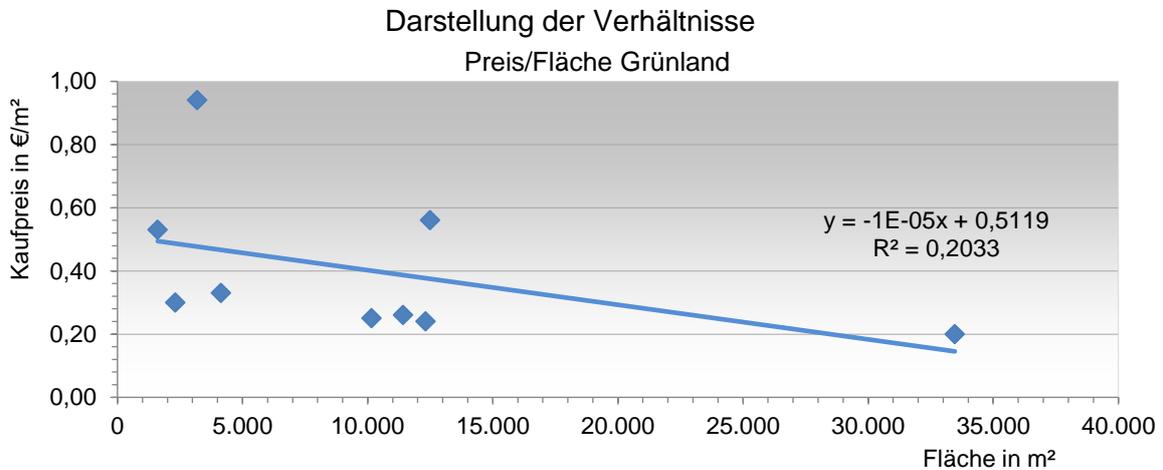


Grünland

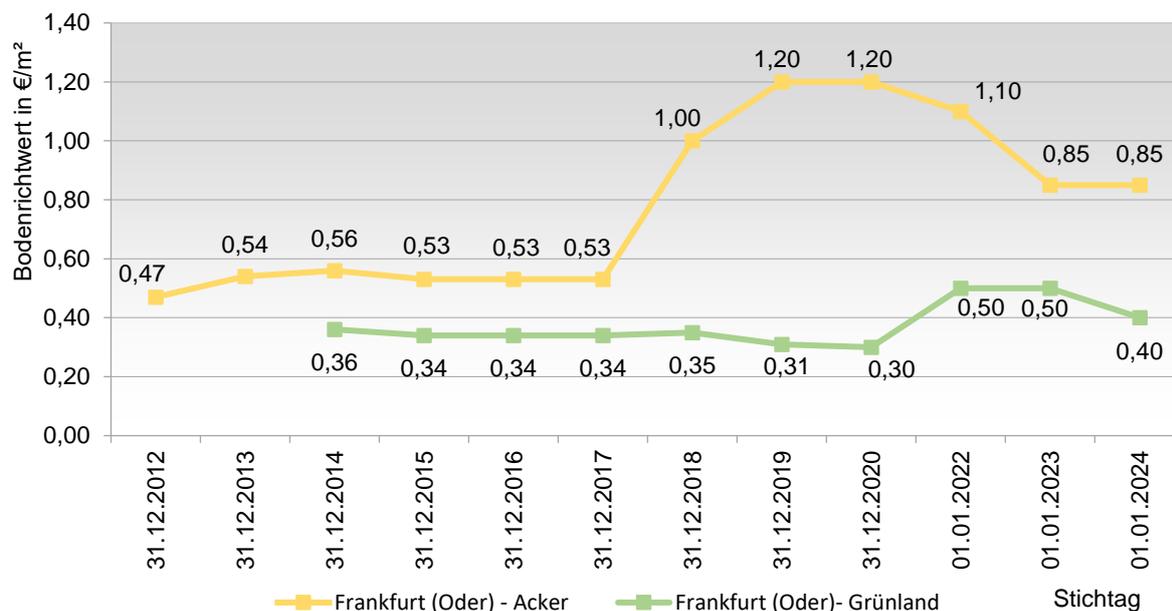
Aus den Kauffällen von Grünland des Jahres 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau:

	Anzahl	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024
Grünland	9*	0,20 – 0,94	0 – 35	0,40

* Aufgrund geringer Kauffälle in 2023 (3) entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 24.01.2024 für die Ermittlung des Bodenrichtwertes die Kauffälle aus den letzten zwei Jahren zu berücksichtigen.



Bodenrichtwertentwicklung



Sonstige Flächen

Sonstige Flächen	Anzahl	Preisniveau in €/m² Spanne
Unland/Geringstland	3	0,05 – 1,00
Obstplantage	0	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzung und Lagegunst	2	0,79 ; 1,00

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.

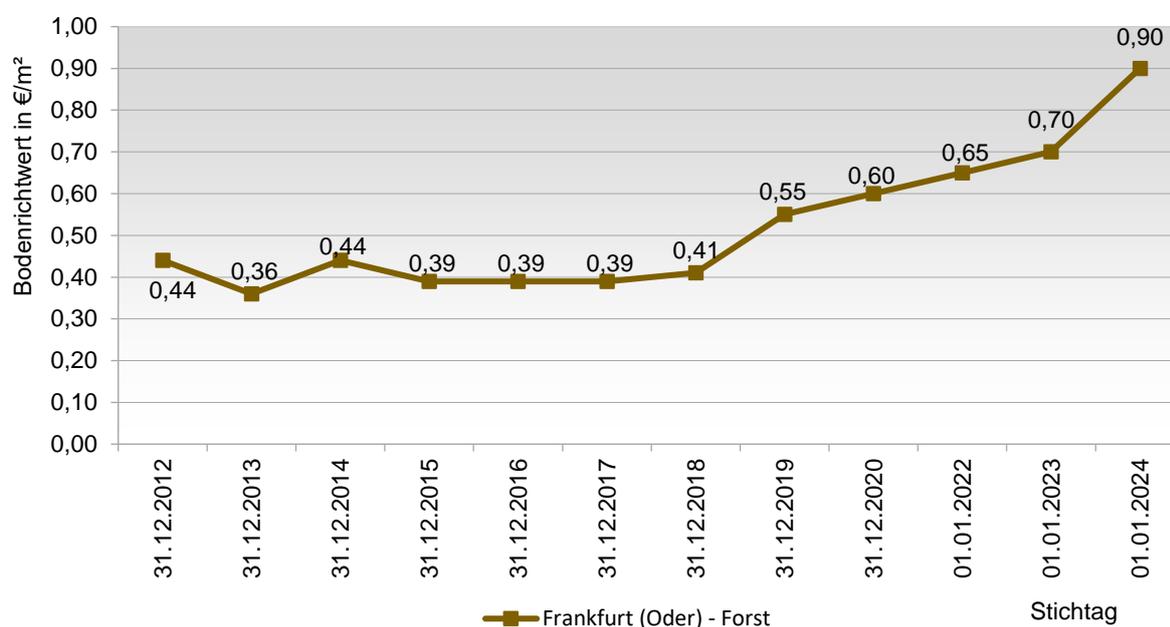
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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 01.01.2024
Forstflächen	6	0,60 – 1,10	0,90

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 2023 drei Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert.

Gemeinbedarfsflächen	Anzahl	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegleitfläche	0			
Bahntrasse und Bahnnebenflächen	0			
öffentliche Grünflächen	1	7,59		
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1	0,95		
Baugrundstück Gemeinbedarf	1	55,00		

7.2 Sonstige Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2023 wurden 15 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Es flossen sieben auswertbare Kauffälle in die Übersicht ein.

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²			in % vom BRW für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median	Spanne	Mittel	Median
Hausnahes Gartenland							
im Stadtgebiet							
0							
in Ortsteilen							
2	345 ; 2.497	1,60 ; 14,49			3 ; 35		
private Grünflächen							
in einem Bebauungsplan-Gebiet							
4	205 – 250	50,00			25		
nicht in einem B-Plan-Gebiet							
0							
ökologische Ausgleichsflächen							
in einem B-Plan-Gebiet als Ausgleichsflächen ausgewiesen und unmittelbar am Baugrundstück							
0							
Ausgleichsflächen ohne Anschluss an ein Baugrundstück							
0							
Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen							
0							
Private Wegeflächen							
0							
Garten (Eigentumsgarten)							
ohne Bebauung							
0							
inklusive Bebauung		Gesamtkaufpreis in €					
1	509	900					

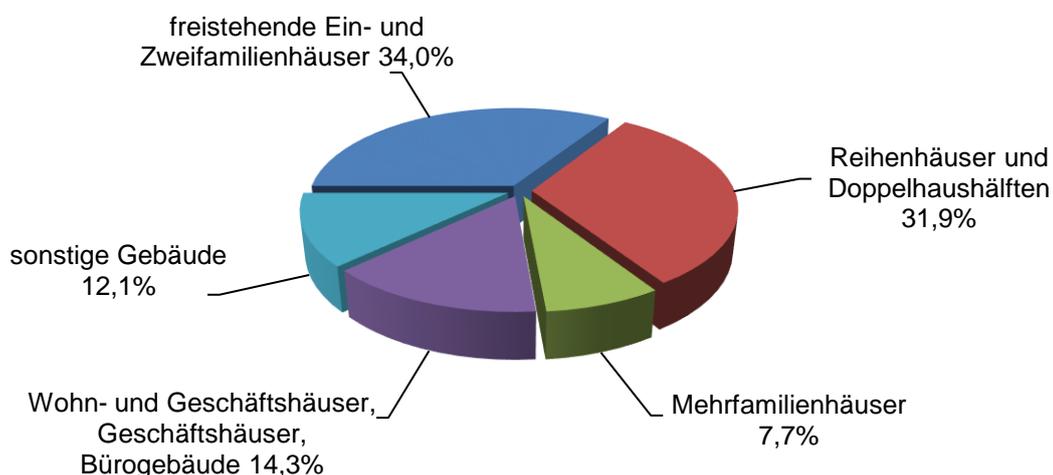
8. FF – Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	130	73,3 ha	102,8 Mio. € *
2022	120	117,6 ha	85,3 Mio. €
2023	91	19,4 ha	36,0 Mio. €

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



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

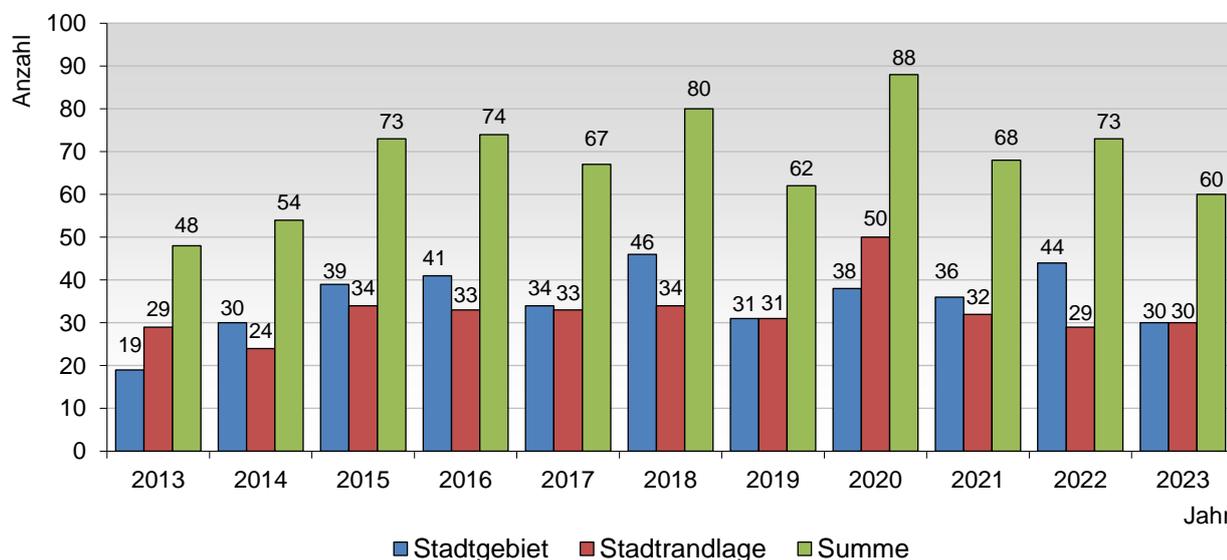
Gebäudeart	Kauffälle			
	2020	2021	2022	2023
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	55	42	44	31
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33	26	29	29
Mehrfamilienhäuser	22	19	21	7
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude	17	16	16	13
sonstige Gebäude	25	27	10	11
gesamt	152	130	120	91

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

→Übersicht siehe Kapitel 5

Jahr	Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadtrandlagen	Summe
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
2023	30	30	60

Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus



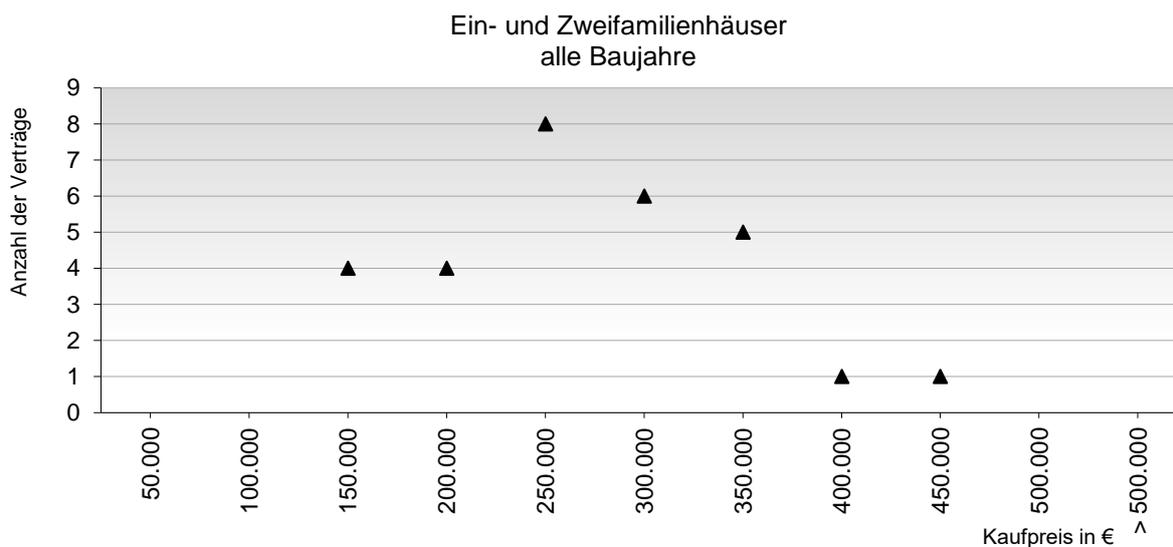
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2021	42	4,3 ha	9,4 Mio. €
2022	44	10,6 ha	11,8 Mio. €
2023	31	3,7 ha	7,7 Mio. €

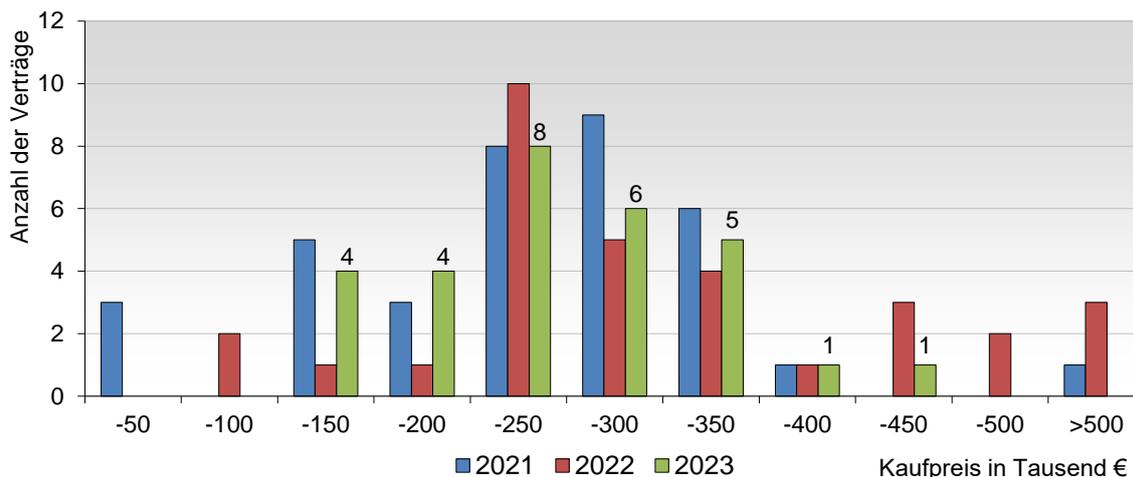
Die Verteilung von 29 Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle waren für die Auswertung nicht geeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (29)	125.000 – 415.000	251.239



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die 18 Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2023 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	18	60	160
Zweifamilienhäuser	0		

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	Median
< = 1948	3	708	130	1.622 – 2.688	2.286	2.547
1949 – 1990	6	835	97	1.529 – 2.536	1.927	1.724
1991 – 2020	9	650	115	1.568 – 3.091	2.370	2.323
2021 – 2023	0					

Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

Oberzentren im weiteren Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

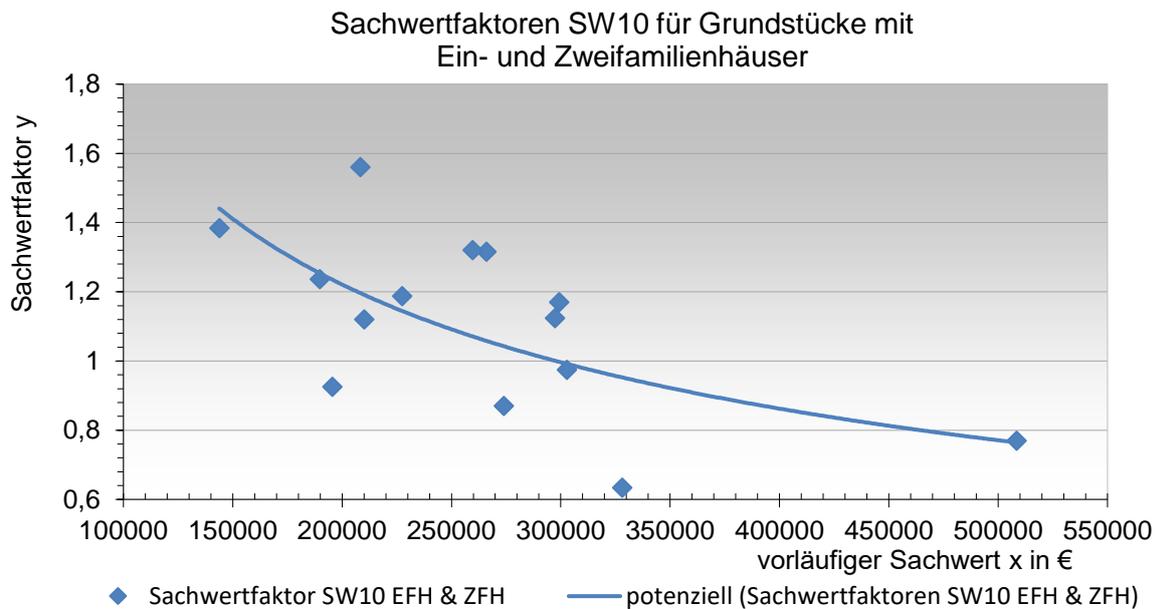
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	0				
1949 – 1990	2	107	1.262 ; 1.569		
1991 – 2020	4	106	1.569 – 2.555	2.154	2.247
2021 – 2023	0				

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.

SW10 Beschreibung der Stichprobe	
Frankfurt (Oder)	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Anzahl der Kauffälle:	14
Zeitraum der Stichprobe: (∅)	2021 – 2023
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	35 – 65 €/m ²
Grundstücksgröße:	332 – 1005 m ²
Baujahr	1936 – 2002
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 558,28x^{-0,502}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,38
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,61



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW10 EFH & ZFH	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW10 EFH & ZFH
125.000	-	325.000	0,95
150.000	1,41	350.000	0,92
175.000	1,30	375.000	0,89
200.000	1,22	400.000	0,86
225.000	1,15	425.000	0,83
250.000	1,09	450.000	0,81
275.000	1,04	475.000	0,79
300.000	0,99	500.000	0,77

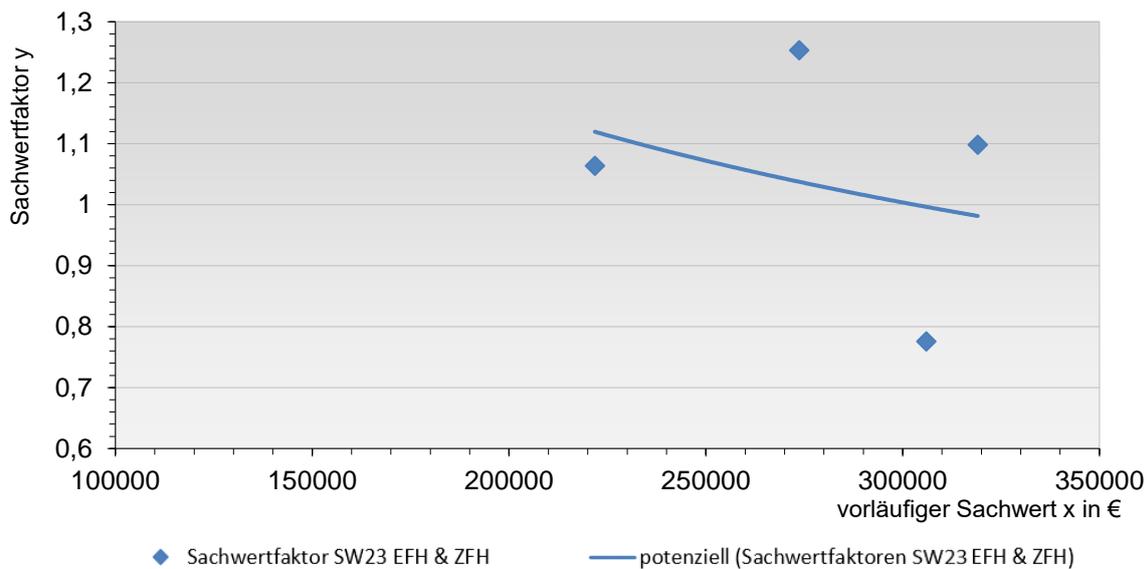
- Die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.2.

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

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

SW23 Beschreibung der Stichprobe	
Frankfurt (Oder)	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Anzahl der Kauffälle:	4
Auswertungszeitraum: 2023 Zeitraum der Stichprobe: (∅)	3/2023 – 6/2023 (06.05.2023)
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	35 – 55 €/m ²
Grundstücksgröße:	332 – 1.000 m ²
Baujahr	1982 – 2000
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 96,623x^{-0,362}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,08
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,28

Sachwertfaktoren SW23 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW23 EFH & ZFH	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW23 EFH & ZFH
125.000	-	325.000	0,98
150.000	-	350.000	-
175.000	-	375.000	-
200.000	-	400.000	-
225.000	1,12	425.000	-
250.000	1,07	450.000	-
275.000	1,04	475.000	-
300.000	1,01	500.000	-

→ 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 Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) finden Sie als PDF-Datei unter: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/daten-fuer-die-wertermittlung/vergleichsfaktoren/>.

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 **LIZI 17** 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.

14 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertzeitraum			2021 6 Kauffälle	2022 4 Kauffälle	2023 4 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz LIZI17 [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	35 – 65	52				
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	85 – 187	118				
Restnutzungsdauer [Jahre]	27 – 54	42	2,0	2,7	1,3	1,6
Rohetragsfaktor	15,4 – 34,8	23,9	(0,5 - 3,7)	(1,3 - 3,7)	(0,5 - 2,1)	(1,2 - 2,3)
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,00 – 7,50	6,80				
Baujahr	1936 – 2002	1989				

WE=Wohneinheit

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)

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

- Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.
- Die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes **LIZI23** in der Stadt Frankfurt (Oder), für die untersuchten freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Die Objekte sind überwiegend eigengenutzt, was eine Abweichung zum Landesmodell darstellt.

4 Kauffälle aus dem Jahr 2023			2021 0 Kauffälle	2022 0 Kauffälle	2023 4 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz LIZI23 [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	4		2,2 (1,7 - 2,7)		2,2 (1,7 - 2,7)
Zeitraum der Stichprobe	03/2023 – 06/2023	06.05.2023			
Bodenrichtwert [€/m ²]	35 – 55	50			
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	108 – 136	123			
Restnutzungsdauer [Jahre]	39 – 57	52			
Rohertragsfaktor	20,5 – 30,5	25,3			
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	7,00 – 7,50	7,40			
Baujahr	1982 – 2000	1995			

WE=Wohneinheit

- Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)
- Die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.4.

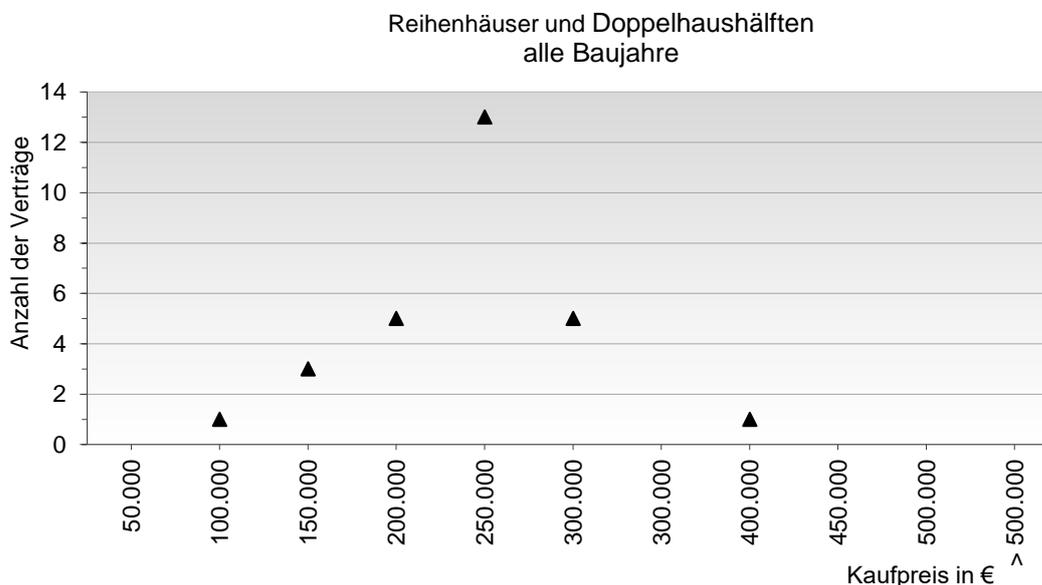
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

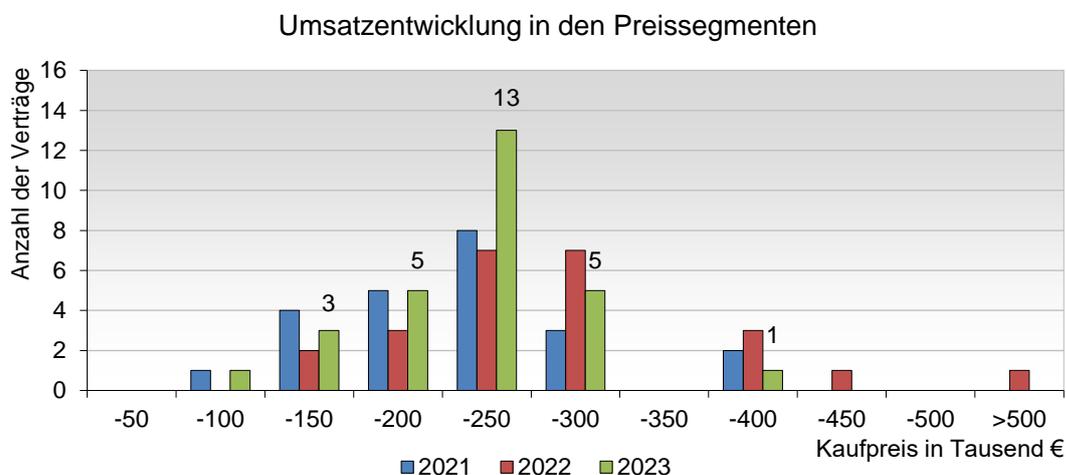
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	26	1,5 ha	5,1 Mio. €
2022	29	1,6 ha	7,2 Mio. €
2023	29	1,7 ha	6,4 Mio. €

Die Verteilung von 28 Veräußerungen dieser Gebäudearten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall war für die Auswertung nicht geeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (28)	87.480 – 330.000	213.871



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.



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

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

Die 17 Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2023 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw.mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche gesamt in m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	6	68	186
Doppelhaushälften	11	90	189

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	Median
< = 1948	10	792	115	1.107 – 2.333	1.762	1.689
1949 – 1990	2	599	103	2.457 ; 2.610		
1991 – 2020	5	247	141	1.215 – 1.945	1.576	1.578
2021 – 2023	0					

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

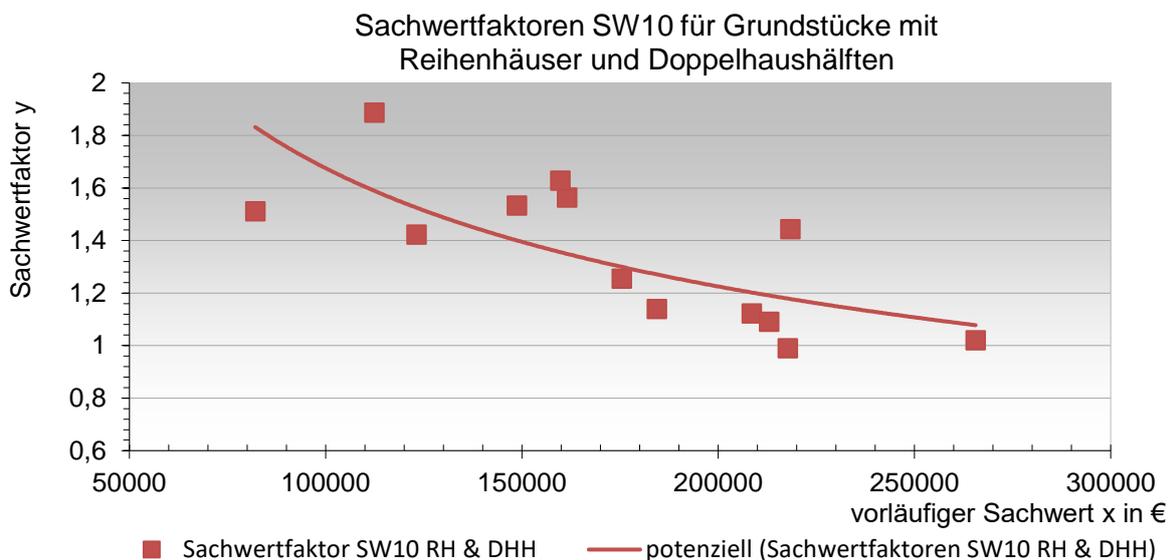
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	2	92	813 ; 1.442		
1949 – 1990	0				
1991 – 2020	2	147	1.393 ; 1.496		
2021 – 2023	0				

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.

SW10 Beschreibung der Stichprobe	
Frankfurt (Oder)	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Anzahl der Kauffälle:	13
Zeitraum der Stichprobe: (Ø)	2021 – 2023
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	55 – 105 €/m ²
Grundstücksgröße:	193 – 529 m ²
Baujahr	1922 – 2006
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 303,32x^{-0,452}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,52
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,75



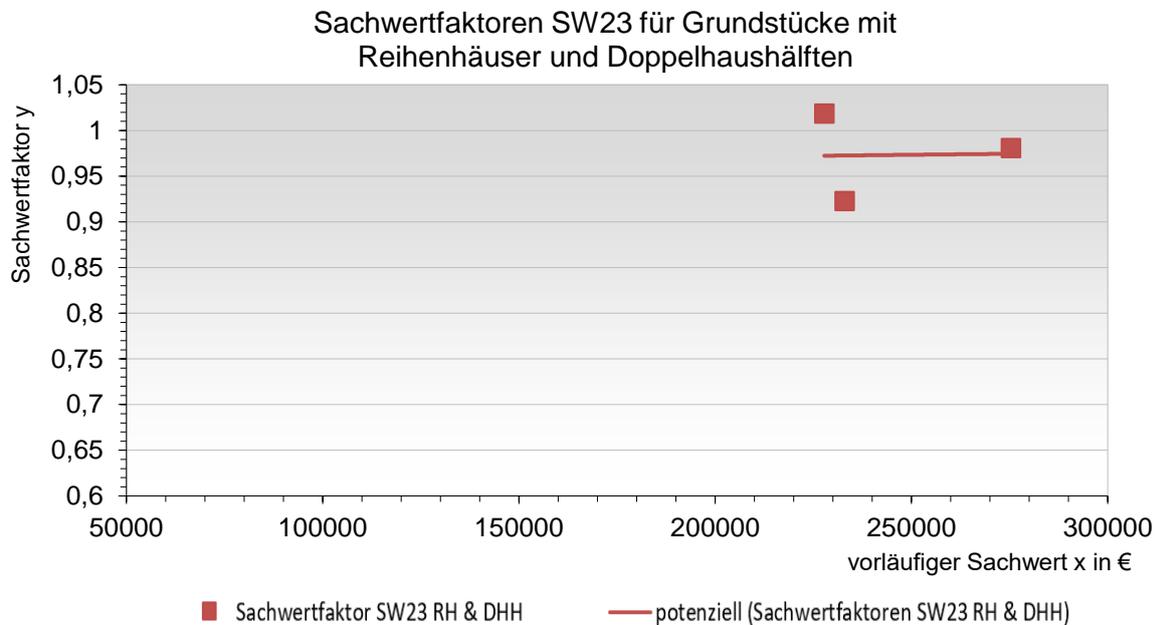
vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 RH & DHH
75.000	1,90
100.000	1,67
125.000	1,51
150.000	1,39
175.000	1,29
200.000	1,22
225.000	1,16
250.000	1,10
275.000	1,06

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

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

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

SW23 Beschreibung der Stichprobe	
Frankfurt (Oder)	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Anzahl der Kauffälle:	3
Auswertungszeitraum: 2023 Zeitraum der Stichprobe: (Ø)	03/2023 – 08/2023 (28.05.2023)
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	60 – 105 €/m ²
Grundstücksgröße:	193 – 208 m ²
Baujahr	1997 – 2006
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 0,8435x^{0,0115}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,00
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	0,02



vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor RH & DHH
75.000	-
100.000	-
125.000	-
150.000	-
175.000	-
200.000	-
225.000	0,97
250.000	0,97

→ 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://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/daten-fuer-die-wertermittlung/vergleichsfaktoren/>.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes **LIZI17** 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.

15 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertzeitraum			2021 7 Kauffälle	2022 5 Kauffälle	2023 3 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz LIZI17 [%] (Spanne)			
Bodenrichtwert [€/m ²]	55 – 105	65				
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	86 – 147	115				
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 – 54	42	1,9	1,8	1,2	3,2
Rohetragsfaktor	14,9 – 32,8	23,8	(0,2 - 4,0)	(0,2 - 3,5)	(0,2 - 2,3)	(2,5 - 4,0)
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,30 – 8,00	6,90				
Baujahr	1922 – 2006	1985				

WE=Wohneinheit

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)

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

- Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.
- Die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes **LIZI23** in der Stadt Frankfurt (Oder), für die untersuchten **Reihenhaus- und Doppelhaushälftengrundstücke**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Die Objekte sind überwiegend eigengenutzt, was eine Abweichung zum Landesmodell darstellt.

3 Kauffälle aus dem Jahr 2023			2021 0 Kauffälle	2022 0 Kauffälle	2023 3 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz LIZI23 [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	3		3,6 (2,8 - 4,3)		3,6 (2,8 - 4,3)
Zeitraum der Stichprobe	03/2023 – 08/2023	28.05.2023			
Bodenrichtwert [€/m ²]	60 – 105	75			
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	109 – 147	134			
Restnutzungsdauer [Jahre]	54 – 63	57			
Rohetragsfaktor	16,6 – 24,1	19,8			
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	7,00 – 8,00	7,30			
Baujahr	1997 – 2006	2000			

WE=Wohneinheit

- Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)
- Die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.4.

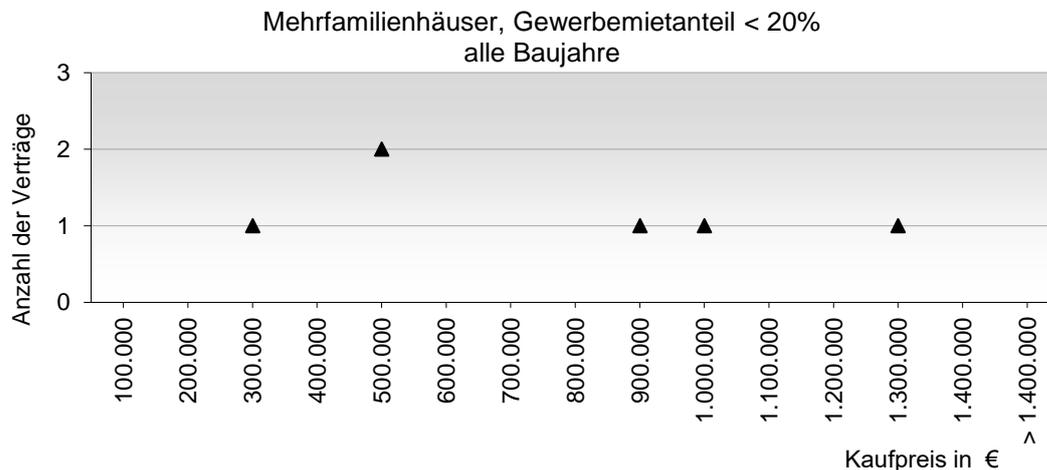
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	19	3,8 ha	16,9 Mio. €
2022	21	2,5 ha	13,3 Mio. €
2023	7	1,8 ha	4,6 Mio. €

Die Verteilung der sechs Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall war für die Auswertung ungeeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (6)	300.000 – 1.300.000	723.000



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.

Die 2 Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2023 teilen sich wie folgt auf:

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	1	433	716	1.254
1949 – 1990	1	3.389	1.558	834
1991 – 2020	0			
2021– 2023	0			

Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:

Mehrfamilienhäuser mit < 20 % Gewerbemietanteil

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne Mittelwert
< = 1948	1	716	1.212
1949 – 1990	1	1.558	704
1991 – 2020	0		
2021– 2023	0		

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes **LIZI23** der Stadt Frankfurt (Oder), für die untersuchten **Mehrfamilienhäuser**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Von LIZI17 zu LIZI23 gab es keine Modellveränderung.

6 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertzeitraum (10 bis 37 WE)			2021 3 Kauffälle	2022 1 Kauffall	2023 2 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz LIZI23 [%] (Spanne)			
Anzahl der Kauffälle	6					
Zeitraum der Stichprobe	03/2021 – 09/2023	14.02.2022				
Bodenrichtwert [€/m ²]	50 – 100	72				
Wohnfläche [m ²]	579 – 1.459	1.006				
Restnutzungsdauer [Jahre]	27 – 48	38				
Rohetragsfaktor	14,2 – 21,1	17,7	2,3 (0,7 - 3,8)	2,3 (0,7 - 3,8)	1,2 (1,2 - 1,2)	2,8 (2,0 - 3,6)
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,80 – 5,90	5,30				
Baujahr	1900 – 1989	1932				

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)

Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Rohetragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete

Rohetragsfaktor	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
2021	10	14,0	21,1	18,3
2022	5	16,6	23,3	19,4
2023	2	14,2	18,1	16,2

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

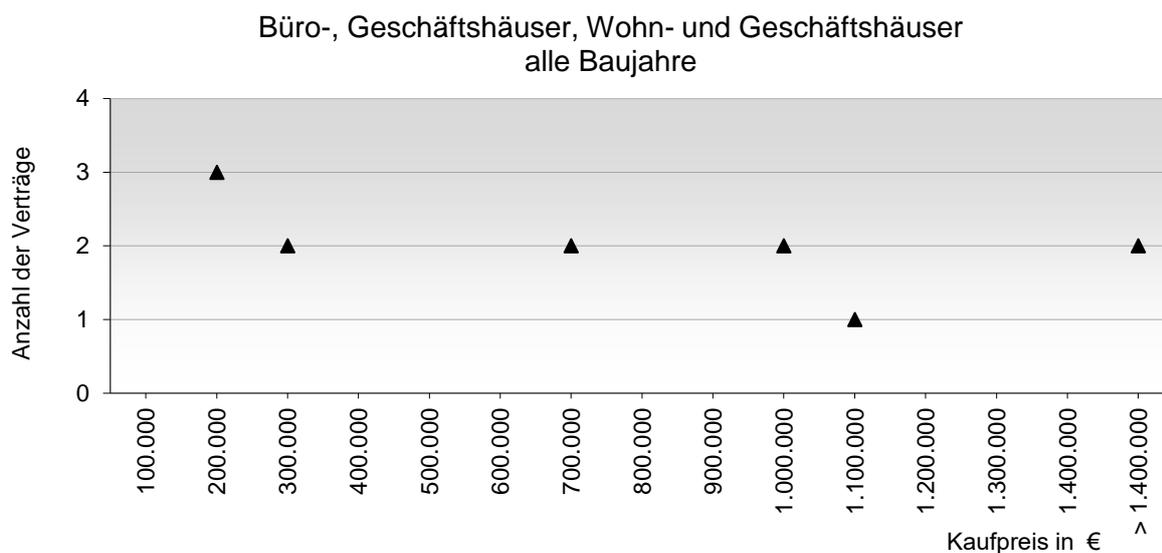
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2021	16	20,1 ha	54,4 Mio. € *
2022	16	14,3 ha	42,4 Mio. €
2023	13	3,3 ha	11,2 Mio. €

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

Die Verteilung der 12 Veräußerungen dieser Grundstücksarten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall war für die Auswertung ungeeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (12)	150.000 – 4.000.000	912.083



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Nach Auswertung von acht Kauffällen mit bekannten Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2023 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	Median
< = 1948	2	554	703	344 ; 777		
1949 – 1990	3	2.935	1.023	146 – 388	275	290
1991 – 2020	1	2.304	1.329	715		
2021 – 2023	0					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche in m ²	Gebäudewert/Nutzfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	1	824	750		
1949 – 1990	1	735	265		
1991 – 2020	0				
2021 – 2023	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	Median
< = 1948	2	1.078	915	988 ; 1.285		
1949 – 1990	0					
1991 – 2020	0					
2021 – 2023	0					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Gebäudewert/Nutz+Wohnfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	1	817	1.174		
1949 – 1990	0				
1991 – 2020	0				
2021 – 2023	0				

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

→ Weiterhin wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)

Rohertagsfaktoren 2023

Rohertagsfaktor = Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete

Wohn- und Geschäftshäuser:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert	Median
		Min	Max		
Rohertagsfaktor	2	16,9	17,5		

Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen:

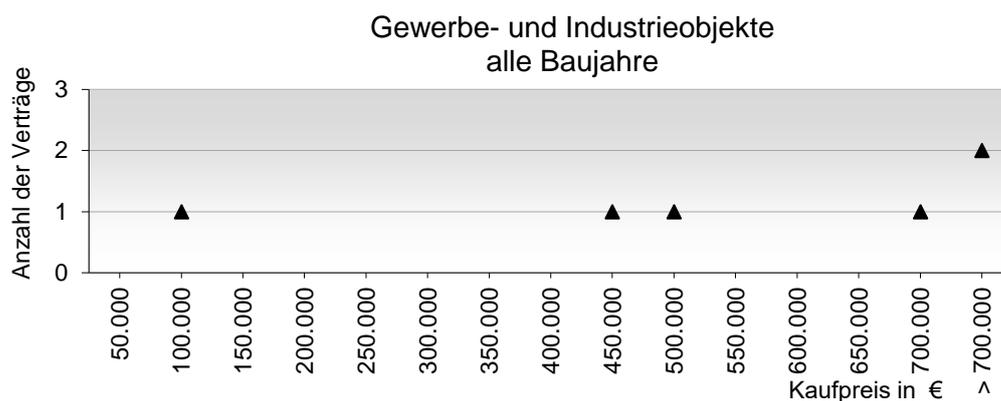
	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert	Median
		Min	Max		
Rohertagsfaktor	0				

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	16	40,1 ha	16,2 Mio. € *
2022	6	88,3 ha	10,4 Mio. € *
2023	7	8,1 ha	4,2 Mio. €

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

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



Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Verkaufsstelle	0	-	-
Lagergebäude	1	1,45	1,30
Werkstattgebäude	3	0,94	1,16
Industriegebäude	1	0,40	0,49
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	1	3,72	1,15

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2021	11	3,6 ha	0,9 Mio. €
2022	4	0,2 ha	0,2 Mio. €
2023	4	0,9 ha	2,0 Mio. € *

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

Die vier auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

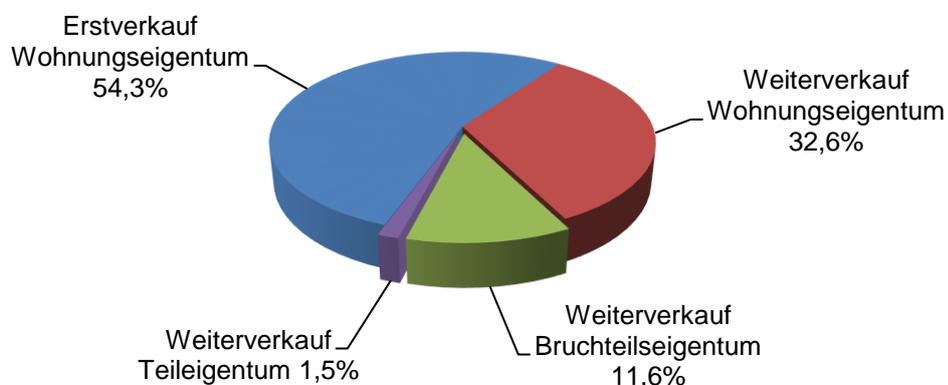
Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wohngebäude	0	-	-
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	3	0,65	0,12
Bauernhäuser	0	-	-
Scheunen, Schuppen	0	-	-
Gebäude für Freizeitzwecke	0	-	-
Hotels, Gaststätten, Pensionen	0	-	-
sonstige Gebäude	1	0,20	1,88

9. FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum

9.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2021	129	24,2 Mio. €
2022	186	32,8 Mio. €
2023	138	22,1 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2023 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:

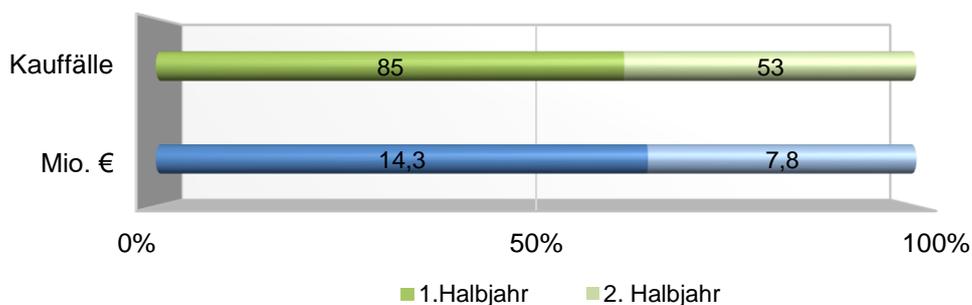


Erstverkauf: Alle vor dem Erstbezug geschlossenen Kaufverträge über noch zu errichtende oder bereits errichtete Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten und auch umfassend sanierte Einheiten, die erstmalig verkauft wurden.

Weiterverkauf: Alle Verkäufe von Einheiten, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet waren.

Umwandlung: Verkäufe von Einheiten in Gebäuden, die erstmalig von Normaleigentum in Wohnungs- oder Teileigentum umgewandelt wurden. In Abgrenzung zum Erstverkauf liegt keine umfassende Sanierung vor.

Halbjahresumsätze



9.2 Wohnungseigentum

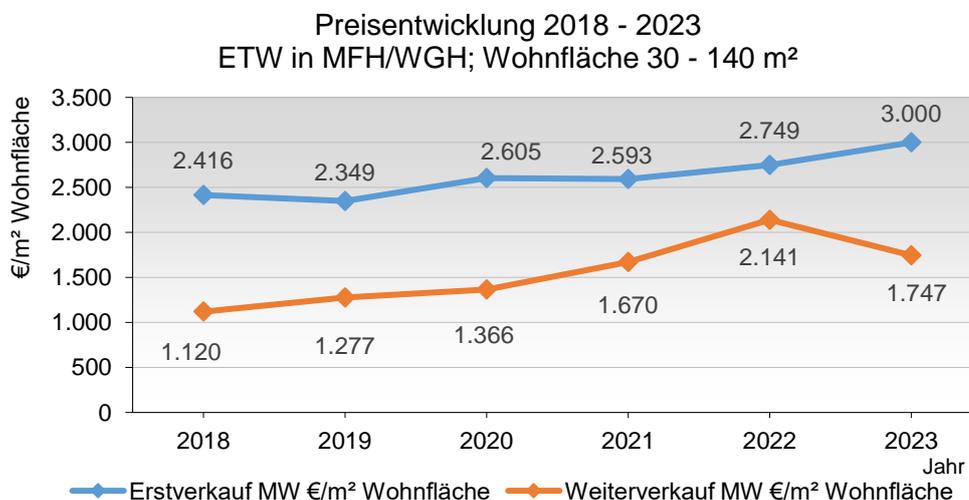
9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2021	119	24,1 Mio. €
2022	166	32,2 Mio. €
2023	120	21,9 Mio. €

Jahr	Erstverkauf		Weiterverkauf		Umwandlung	
	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz
2021	55	13,6 Mio. €	64	10,5 Mio. €	0	
2022	84	18,2 Mio. €	82	14,0 Mio. €	0	
2023	75	15,5 Mio. €	45	6,4 Mio. €	0	

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



Erstverkäufe

Aus dem Jahr 2023 fließen insgesamt 10 Kauffälle in die Auswertung ein. Die Wohnflächen liegen zwischen 37 m² und 277 m².

MFH/WGH	Jahr	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL					
		bis 90 m ²			über 90 m ²		
		Anzahl	Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
Neubau	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	
	2023	6	2.554 – 3.597	3.144	2	2.699 ; 3.253	
sanierter Altbau	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
	2023	–			1	2.436	

	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
ZFH/DHH/RH	2020	22	1.170 – 1.940	1.710	86 – 128	108
	2021	–				
	2022	10	2.300 – 2.360	2.340	124	
	2023	1	2.339		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
	2023	65	8.288 – 9.075	8.921	21 – 24	22

Weiterverkäufe

Aus dem Jahr 2023 fließen insgesamt 29 Kauffälle in die Auswertung für Weiterverkäufe ein. Die Wohnflächen liegen zwischen 28 m² und 126 m².

MFH/WGH	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
sanierter Altbau	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
	2023	13	1.111 – 2.222	1.700	28 – 103	71
sanierter Plattenbau	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
	2023	4	1.223 – 1.404	1.337	56 – 57	57
Neubau (nach 1990)	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
	2023	9	1.816 – 2.500	2.184	44 – 124	80
ZFH/DHH/RH	2020	5	1.410 – 3.890	2.090	92 – 125	108
	2021	1				
	2022	2	1.880 ; 2.000		86 ; 100	
	2023	3	1.486 – 1.798	1.602	74 – 126	97

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 (Land) veröffentlichten, Liegenschaftszinssätze verwiesen (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)

9.3 Teileigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2021	2	0,1 Mio. €
2022	8	0,6 Mio. €
2023	2	0,2 Mio. €

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei auswertbare Weiterverkäufe von Teileigentum registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Büro/Praxis/Laden	2021	2	40.000 – 60.000
	2022	3	30.000 – 86.000
	2023	2	60.000 ; 165.000

9.4 Bruchteilseigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2021	8	9 Tsd. €
2022	12	8 Tsd. €
2023	16	30 Tsd. €

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 16 auswertbare Weiterverkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Garagen	2021	8	100 – 4.000
	2022	12	50 – 1.700
	2023	16	150 – 5.000

10. FF – Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

10.2 Bodenrichtwerte

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

Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Stichtag 31.12.2012 bis 01.01.2024

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2013 – 2023 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.

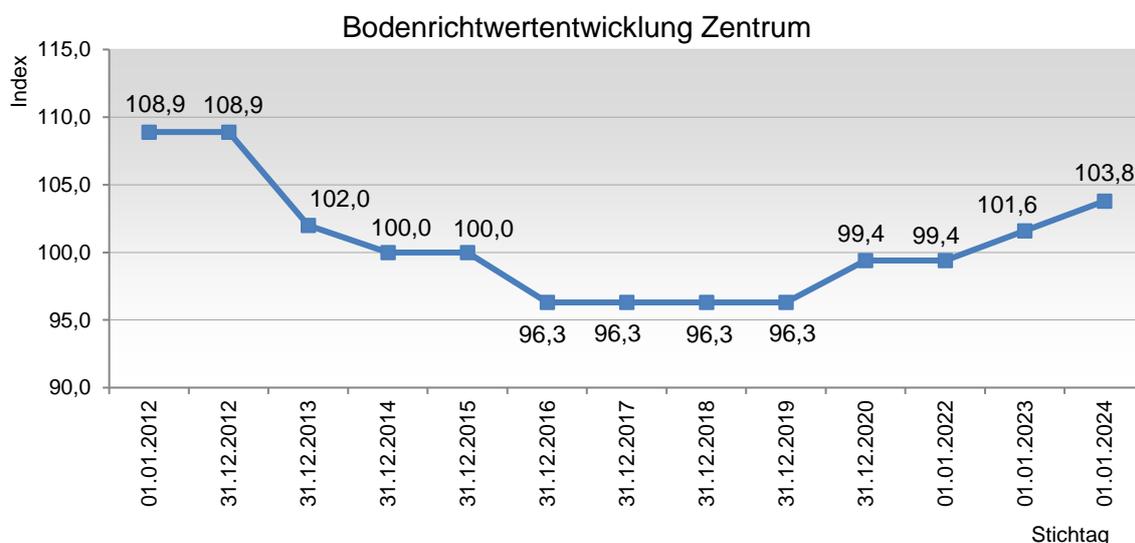
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

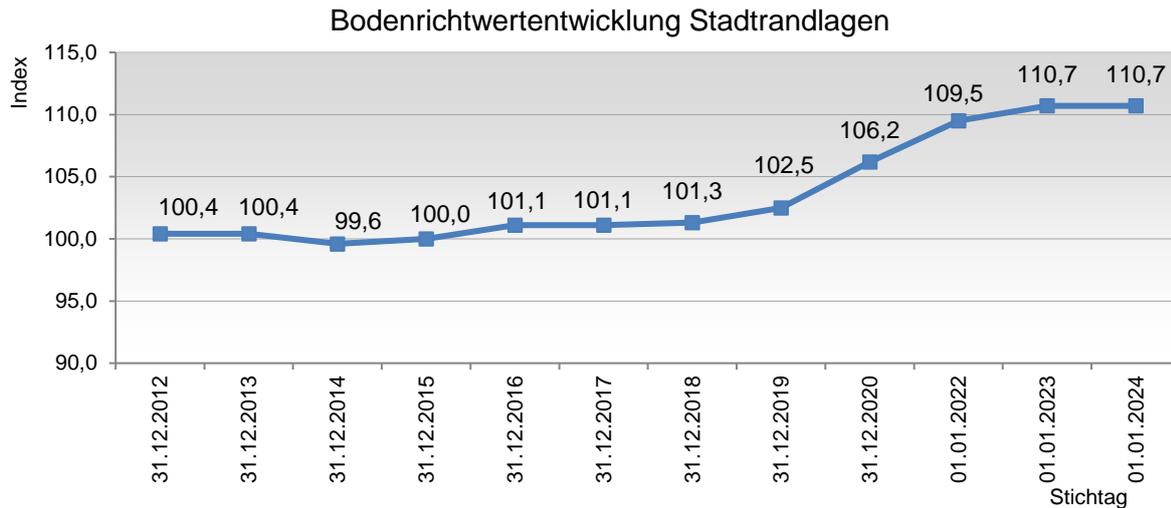
Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht.

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



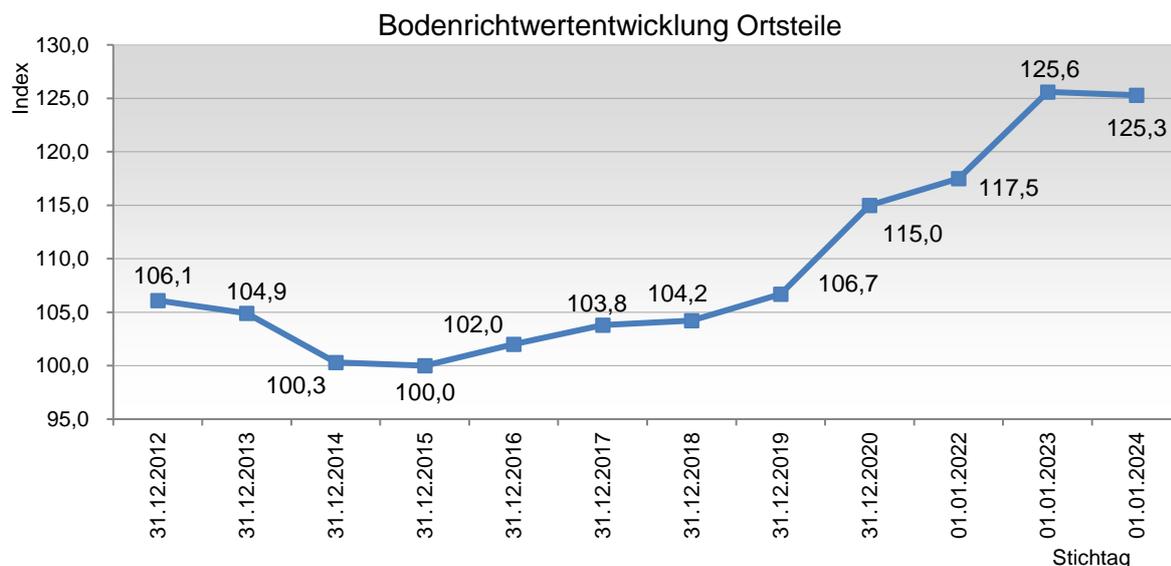
Entwicklung in den Stadtrandlagen

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 keiner Bodenrichtwertzone veränderte sich der Bodenrichtwert. Der Index bleibt stabil.



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 einer Zone verringerte sich der Bodenrichtwert. Der Index fiel damit um 0,3 Prozentpunkte.



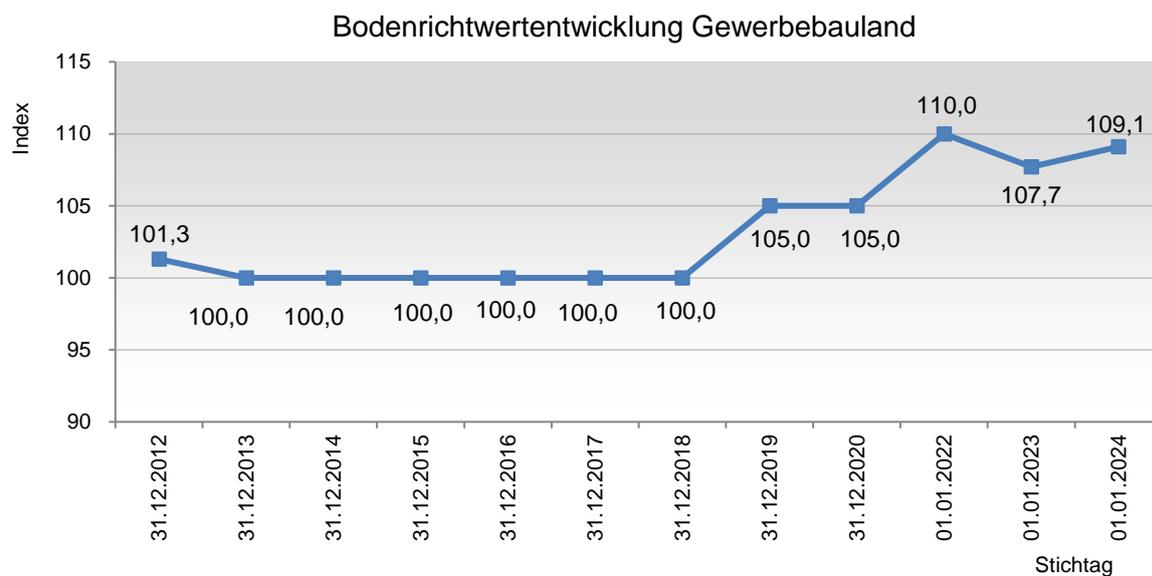
Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

- erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
- beitragsfrei

In einer Zone ist der Bodenrichtwert gestiegen.

Der Index verändert sich um 1,4 Prozentpunkte.



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

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.

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

Die aufgelisteten Mieten wurden im Auswertungszeitraum 2020 – 2023 gezahlt. Der entsprechende Vertragsabschluss kann älter sein.

Wohnraummieten in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern

MFH/WGH	Jahre Spanne	Anzahl	Wohnfläche in m ²		€/m ² /Monat		
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Median
Altbau saniert/teilsaniert	2019 – 2023						
<= 70 m ² Wohnfläche		177	24 – 70	54	3,03 – 8,50	5,75	5,85
> 70 m ² Wohnfläche		207	71 – 136	91	3,60 – 7,64	5,47	5,44
Baujahr ab 1990	2019 – 2022						
<= 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	2019	140	34 – 75	51	4,13 – 5,95	4,64	4,59

Garagen- und Stellplatzmieten

Stellplätze	Jahre Spanne	Anzahl	€/Jahr	
			Spanne	Mittel
innerhalb eines Gebäudes	2019 – 2022	21	228 – 600	425
im Freien	2019 – 2022	43	120 – 360	234

Gewerbemieten

→ Hier wird auf den *Gewerbemietspiegel 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/gewerbemietspiegel-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.

Das Amt für Landwirtschaft des Landkreises Oder-Spree ist somit zuständig für das Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LpachtVG). Danach muss der Eigentümer den Abschluss eines Landpachtvertrages bzw. eine Vertragsänderung binnen eines Monats nach der Vereinbarung bei der Behörde anzeigen. Eine Anzeige durch den Pächter ist ebenfalls möglich.

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)

Schmidt, Nico (Vermessungswesen)

Bielert, Dagmar (Vermessungswesen)

ehrenamtliche Gutachter:

Grundstückswertermittlung /

Immobilienwirtschaft /

Land- und Forstwirtschaft

Finanzwesen

Dobrick, Kerstin

Hömke, Andrea

Gottwald, Mike

Ebert, Ulf

Hentschel, Michael

Jentsch, Kerstin

Merian, Sophia

Müller, Monique

Nowak, Gabriele

Parduhn, Karola

Piefel, Gerd

Pilz, Yvonne

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 Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert ü(VV EW-SW)
- 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	Reutergasse 12 15907 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)	Spreinsel 1 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 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 /Chóšebuz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus /Chóšebuz	(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 02 313 gaa@uckermark.de
14.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	(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 H.-Mann-Allee 104 b 14473 Potsdam	H.-Mann-Allee 104 b 14473 Potsdam	(03 31) 88 44 540 / 88 44 126 oberer.gutachterausschuss @geobasis-bb.de
	LGB Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 104 b 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: Marktplatz 1, 15230 Frankfurt (Oder)
Telefon: 0335 552-0
Fax: 0335 552-1399
Internet: www.frankfurt-oder.de

Landkreis Oder-Spree

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

Stadt Beeskow

Bürgermeister: Robert Czaplinski
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

stellv. Bürgermeister: Karsten Radlow
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		
stellv. Amtsdirektorin:	Anne-Katrin Wiese	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:	Sascha Sefeloge	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 2023 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 31.12.2023 erhoben.

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

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	132	↘	31.12.2023	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	468	↗	31.12.2023	20,5
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	281	↗	31.12.2023	17,8
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	367	↘	31.12.2023	4,1
Arensdorf	Odervorland	Steinhöfel	392	↘	31.12.2023	18,0
Bad Saarow-Pieskow	Scharmützelsee	Bad Saarow	5.628	↗	31.12.2023	40,0
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	95	↘	31.12.2023	6,3
Beerfelde	Odervorland	Steinhöfel	593	↘	31.12.2023	11,2
Beeskow		Beeskow	7.199	↘	31.12.2023	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	81	↗	31.12.2023	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1.117	↗	31.12.2023	17,8
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	384	↘	31.12.2023	12,8
Birkholz		Rietz-Neuendorf	215	↘	31.12.2023	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	298	↘	31.12.2023	11,2
Bornow		Beeskow	155	↘	31.12.2023	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	254	↘	31.12.2023	28,0
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	449	↗	31.12.2023	16,7
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	184	↘	31.12.2023	8,0
Briescht		Tauche	216	↘	31.12.2023	11,3
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.944	↗	31.12.2023	11,0
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.354	↘	31.12.2023	13,6
Buchholz	Odervorland	Steinhöfel	282	↗	31.12.2023	11,5
Buckow		Rietz-Neuendorf	577	↗	31.12.2023	13,4
Bugk		Storkow (Mark)	168	↘	31.12.2023	19,6
Chossewitz		Friedland	119	↗	31.12.2023	12,5
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	304	↘	31.12.2023	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	125	↗	31.12.2023	8,6
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	181	↘	31.12.2023	31,9
Demnitz	Odervorland	Steinhöfel	290	↗	31.12.2023	11,4
Diehlo		Eisenhüttenstadt	476	↘	31.12.2023	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radow	581	↘	31.12.2023	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	47	→	31.12.2023	11,5
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	25.450	↘	31.12.2023	53,4
Erkner		Erkner	12.194	↗	31.12.2023	16,5
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	203	↘	31.12.2023	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	170	↘	31.12.2023	4,2
Friedland		Friedland	648	↘	31.12.2023	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	996	↗	31.12.2023	24,5
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	33.751	↗	31.12.2023	63,7
Giesensdorf		Tauche	247	↗	31.12.2023	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	513	↗	31.12.2023	13,5
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	169	↗	31.12.2023	8,1
Gölsdorf	Odervorland	Steinhöfel	146	↗	31.12.2023	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	162	↗	31.12.2023	13,4
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	479	↘	31.12.2023	7,3
Görzig		Rietz-Neuendorf	402	↘	31.12.2023	13,8
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.997	↗	31.12.2023	2,3
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	137	↗	31.12.2023	18,2
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.718	↘	31.12.2023	15,4
Groß Muckrow		Friedland	264	↘	31.12.2023	14,9
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	454	↗	31.12.2023	12,3
Groß Schauen		Storkow (Mark)	149	↘	31.12.2023	2,7
Groß-Briesen		Friedland	221	↘	31.12.2023	16,9

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2023

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.254	↘	31.12.2023	33,6
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	315	↘	31.12.2023	13,2
Günthersdorf		Friedland	159	↗	31.12.2023	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.954	↗	31.12.2023	41,0
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	787	→	31.12.2023	35,1
Hasenfelde	Odervorland	Steinhöfel	273	↗	31.12.2023	12,4
Heinersdorf	Odervorland	Steinhöfel	1.101	↗	31.12.2023	27,4
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	101	↘	31.12.2023	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	469	↗	31.12.2023	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	733	↘	31.12.2023	14,3
Jänickendorf	Odervorland	Steinhöfel	225	↗	31.12.2023	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.511	↗	31.12.2023	22,9
Karras		Friedland	51	↘	31.12.2023	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	325	↗	31.12.2023	15,9
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2023	5,9
Kienbaum		Grünheide (Mark)	395	↘	31.12.2023	8,6
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	403	↘	31.12.2023	11,3
Klein Muckrow		Friedland	184	↗	31.12.2023	9,5
Klein Schauen		Storkow (Mark)	101	↗	31.12.2023	5,6
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	162	↗	31.12.2023	5,0
Kohlsdorf		Beeskow	166	↗	31.12.2023	7,1
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	292	↗	31.12.2023	8,9
Kossenblatt		Tauche	439	↘	31.12.2023	13,6
Krügersdorf		Beeskow	164	↘	31.12.2023	10,3
Kummerow		Friedland	118	↗	31.12.2023	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	527	↗	31.12.2023	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	867	↗	31.12.2023	13,4
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	556	↘	31.12.2023	6,1
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske		31.12.2023	4,3
Leißnitz		Friedland	365	→	31.12.2023	17,4
Limsdorf		Storkow (Mark)	300	↘	31.12.2023	23,7
Lindenberg		Tauche	818	↘	31.12.2023	13,1
Lindow		Friedland	81	→	31.12.2023	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2023	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	726	↘	31.12.2023	34,9
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	218	↘	31.12.2023	16,8
Mittweide		Tauche	148	↘	31.12.2023	5,4
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	916	↘	31.12.2023	13,2
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	340	↘	31.12.2023	11,6
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	271	↗	31.12.2023	7,0
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.766	↗	31.12.2023	69,2
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	273	↘	31.12.2023	6,5
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.448	↗	31.12.2023	13,0
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2023	29,0
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	319	↘	31.12.2023	36,7
Neuendorf i. S.	Odervorland	Steinhöfel	427	↘	31.12.2023	10,0
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.191	↗	31.12.2023	16,9
Niewisch		Friedland	175	↗	31.12.2023	9,6
Oegeln		Beeskow	189	↘	31.12.2023	5,9
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2023	9,4
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	184	↘	31.12.2023	8,6
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	276	↘	31.12.2023	10,2
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	685	↗	31.12.2023	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	357	↗	31.12.2023	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	248	↘	31.12.2023	5,3

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Pieskow		Friedland	174	↘	31.12.2023	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	634	↗	31.12.2023	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	407	↘	31.12.2023	9,6
Radinkendorf		Beeskow	144	↗	31.12.2023	7,8
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2023	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	284	↘	31.12.2023	26,9
Ranzig		Tauche	346	↘	31.12.2023	9,7
Ratzdorf	Neuzelle	Neißeemünde	313	↗	31.12.2023	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	2.059	↗	31.12.2023	21,6
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	875	↗	31.12.2023	8,8
Reudnitz		Friedland	88	↘	31.12.2023	8,7
Rieplos		Storkow (Mark)	137	↗	31.12.2023	8,9
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	637	→	31.12.2023	30,1
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2023	6,0
Sauen		Rietz-Neuendorf	95	↗	31.12.2023	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2023	5,4
Schadow		Friedland	123	↘	31.12.2023	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	471	↗	31.12.2023	33,9
Schneeberg		Beeskow	155	↘	31.12.2023	7,0
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	13.409	→	31.12.2023	16,7
Schönfelde	Odervorland	Steinhöfel	172	→	31.12.2023	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2023	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	111	↘	31.12.2023	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	138	↘	31.12.2023	3,8
Selchow		Storkow (Mark)	261	↗	31.12.2023	9,0
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	272	↗	31.12.2023	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	861	↗	31.12.2023	13,8
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.773	↘	31.12.2023	34,8
Steinhöfel	Odervorland	Steinhöfel	489	↗	31.12.2023	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	333	→	31.12.2023	11,6
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	6.057	↗	31.12.2023	34,0
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	81	↗	31.12.2023	5,3
Stremmen		Tauche	222	↘	31.12.2023	6,2
Tauche		Tauche	405	↘	31.12.2023	8,4
Tempelberg	Odervorland	Steinhöfel	205	↘	31.12.2023	13,0
Trebatsch		Tauche	499	↘	31.12.2023	9,9
Trebus		Fürstenwalde / Spree	417	↗	31.12.2023	7,0
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	148	↗	31.12.2023	28,3
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	724	↘	31.12.2023	5,9
Weichensdorf		Friedland	193	↘	31.12.2023	8,1
Wellmitz	Neuzelle	Neißeemünde	792	↘	31.12.2023	24,9
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.674	↗	31.12.2023	25,1
Werder		Tauche	86	↗	31.12.2023	5,9
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.242	↘	31.12.2023	29,7
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	174	↗	31.12.2023	12,4
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	122	↘	31.12.2023	8,9
Wochowsee		Storkow (Mark)	50	↗	31.12.2023	3,9
Woltersdorf		Woltersdorf	8.526	↘	31.12.2023	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2023	3,6
Zeust		Friedland	130	↗	31.12.2023	10,6
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.481	↘	31.12.2023	28,8

IV. Ermittlung von Sachwertfaktoren

Modell SW10

→ 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 ¹⁾
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. 1 Satz 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-BB²⁾

¹⁾ 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)

²⁾ 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>

Modell SW23

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV³). In der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW⁴) sind die Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter definiert.

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß Anlage 2 zu Nummer 6.3 VV EW-SW

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Datengrundlage	- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Ermittlungsmethodik	- Regression (<i>Potenzfunktion</i>) - Ausreißer wurden eliminiert (3-fache der Standardabweichung)
Kauffälle	- nur gebrauchte Objekte ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung, außer bei Vorlage eines Exposés) - keine Wassergrundstücke, Außenbereichslagen und Objekte mit mehreren Wohnhäusern pro Grundstück in der Stichprobe
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	EFH/ZFH bzw. RH/DHH (ohne Villen und Ferienhäuser)
räumlicher Anwendungsbereich	- Landkreis Oder-Spree: Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum - Stadt Frankfurt (Oder): gesamtes Gebiet
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (normierter Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Bezugsmaßstab:	Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes 2015- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010)
Gesamtnutzungsdauer (GND) nach § 4 Abs. 2 bzw. Anlage 1 ImmoWertV	Einfamilienhäuser: 80 Jahre

³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

⁴ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 3. Mai 2023, Aktenzeichen: 03-13-584-87

Restnutzungsdauer (RND) nach § 4 Abs. 3 bzw. § 12 Abs. 5 sowie Anlage 2 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 2 ImmoWertV) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (individuelle Angaben der Vertragsparteien, keine pauschalen Wertansätze) <ul style="list-style-type: none"> • weitere Nebengebäude: Zeitwert • weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 5.3.4 VV EW-SW
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Pauschaler Ansatz von 4 % des Gebäudewertes für typische Außenanlagen: <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 Insgesamt durchschnittlicher Zustand mit ggf. altersbedingten Verschleißerscheinungen an den baulichen Außenanlagen.
Wertansatz für Nebengebäude:	erste Garage (Carport, Nebengebäude) wertneutral
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: <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 Zu-/Abschlüge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach 5.3.3 VV EW-SW
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)
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Stichtag	01.01.2024 Aufgrund der Verpflichtung nach Nr.3.2 der VV EW-SW sind die Liegenschaftszinssätze und die Sachwertfaktoren auf den 01.01. oder 01.07. eines Jahres zu beziehen.

V. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

LIZI17

→ 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-RL⁵). In der ergänzenden Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB⁶) 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

⁵) 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)

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

Modellansatz und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen - LIZI17 gemäß Anlage zu Nummer 3.6 RL EW-BB ⁷⁾				
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 ⁸⁾ 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 01.01.2021	298 €	357€	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373€	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405€	44 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €	
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €	
ab 01.01.2023	13,2 €/m ²	100 €	-	

⁷⁾ 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

⁸⁾ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2021	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
	ab 01.01.2023	4,0 €/m ²	6,6 €/m ²	13,2 €/m ²
	Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %			
Gesamtnutzungsdauer	- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL ⁹) - 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 abgabefreier 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)			

⁹ 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)

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

LIZ123

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

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV¹⁰). In der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW¹¹) 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:

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

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

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

¹⁰ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

¹¹ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 3. Mai 2023, Aktenzeichen: 03-13-584-87

Modellansatz und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen - LIZI23 gemäß Anlage 1 zu Nummer 6.3 VV EW-SW¹²⁾					
Datengrundlage	- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)				
Ermittlungsmethodik	- arithmetischer Mittelwert - Ausreißer wurden eliminiert (3-fache der Standardabweichung)				
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete bzw. vermietbare, gebrauchte Objekte (im Ein- und Zweifamilienhausbereich hauptsächlich selbstgenutzte Objekte) - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung, außer bei Vorlage eines Exposés) - keine Wassergrundstücke, Außenbereichslagen und Objekte mit mehreren Wohnhäusern pro Grundstück in der Stichprobe				
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (individuelle Angaben der Vertragsparteien, keine pauschalen Wertansätze)				
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	- Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (ohne Villen und Ferienhäuser) - Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)				
räumlicher Anwendungsbereich	- Landkreis Oder-Spree: Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum - Stadt Frankfurt (Oder): gesamtes Gebiet				
Rohrertrag	- tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen - Sind die Mieten unbekannt oder die Objekte selbstgenutzt (EFH,ZFH,DHH oder RH), werden marktüblich erzielbare 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 3 ImmoWertV ¹³⁾ - Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nummer 2 ImmoWertV. 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 01.01.2021	298 €	357€	39 €	
	ab 01.01.2022	312 €	373€	41 €	
	ab 01.01.2023	339 €	405€	44 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages

¹² Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 3. Mai 2023, Aktenzeichen: 03-13-584-87

¹³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

	Instandhaltungskosten: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>11,7 €/m²</td> <td>88 €</td> <td>27 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>12,2 €/m²</td> <td>92 €</td> <td>28 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>13,2 €/m²</td> <td>100 €</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>			Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €	ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €	ab 01.01.2023	13,2 €/m ²	100 €	-				
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																								
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																							
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €																							
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €																							
ab 01.01.2023	13,2 €/m ²	100 €	-																							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</th> <th>SB-Verbrauchermärkte u. ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30%</td> <td>50%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>3,5 €/m²</td> <td>5,9 €/m²</td> <td>11,7 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>3,7 €/m²</td> <td>6,1 €/m²</td> <td>12,2 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>4,0 €/m²</td> <td>6,6 €/m²</td> <td>13,2 €/m²</td> </tr> </tbody> </table>			Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	ab 01.01.2021	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	ab 01.01.2023	4,0 €/m ²	6,6 €/m ²	13,2 €/m ²
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)																									
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.																							
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%																							
ab 01.01.2021	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																							
ab 01.01.2023	4,0 €/m ²	6,6 €/m ²	13,2 €/m ²																							
	Mietausfallwagnis: <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 % 																									
Gesamtnutzungsdauer (GND) nach § 4 Abs. 2 bzw. Anlage 1 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhäuser: 80 Jahre - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (u.a. Bürogebäude, Banken): 60 Jahre - Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, . . .): 30 Jahre 																									
Restnutzungsdauer (RND) nach § 4 Abs. 3 bzw. § 12 Abs. 5 sowie Anlage 2 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 2 ImmoWertV) Mindestrestnutzungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> - 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)																									
Stichtag	01.01.2024 Aufgrund der Verpflichtung nach Nr.3.2 der VV EW-SW sind die Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren auf den 01.01. oder 01.07. eines Jahres zu beziehen.																									

VI. Stichwortverzeichnis

Abbauflächen	53
Arrondierungsflächen	36, 109
Ausgleichsflächen	53
Außenbereich, Wohnen	76
Bahntrassen	114
Bauernhäuser, Resthöfe	76, 134
Bauerwartungsland	33, 108
begünstigtes Agrarland	49, 112
Bruchteileigentum	82, 139
Büro	82, 139
Bürogebäude	72, 131
Campingplätze	53
Eckgrundstücke	35
Ein- und Zweifamilienhäuser	55, 117
Erbbaurechte	34, 108
Erholungsgrundstücke	34, 75
erneuerbare Energie	53
Ferienhäuser	75
Fischzuchtgewässer	53
forstwirtschaftliche Flächen	50, 113
Friedhöfe	51
Garagen	34, 82, 139
Gärten	52
Gartenland, hausnah	52, 114
Geschäftshäuser	72, 131
Gewässer	53
Grundstücksgrößen	31
Grünflächen, öffentlich	51, 114
Grünflächen, privat	52
Indexreihen	24, 84, 106, 140
landwirtschaftliche Betriebe	50
landwirtschaftliche Flächen	40, 110
Liegenschaftszinssätze	60, 67, 70, 121, 127, 130
Mehrfamilienhäuser	69, 129
Mieten	92, 144
Nutzungsentgelte	90, 144
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	62, 123
Rohbauland	33, 108
Rohrertragsfaktoren	71, 73, 130, 133
Sachwertfaktoren	58, 65, 119, 125
sonstiges Bauland	33, 108
Sportanlagen	53
Stellplätze	82
Straßenaus- und -neubau	51
Teileigentum	82, 139
Umrechnungskoeffizienten	27
Unland	49, 112
Ver-/ Entsorgung	51, 114
Vergleichsfaktoren	60, 67, 121, 127
Verkehrsflächen	51, 114
Wassergrundstücke	35
Wege, landwirtschaftlich	53
Wege, privat	53
Wochenendhäuser	75, 134
Wohn- und Geschäftshäuser	72, 131
Wohnflächenpreise	57, 64, 70, 75, 118, 124, 132
Wohnungseigentum	78, 136
Zwangsversteigerungen	21, 102