

Grundstücksmarktbericht 2024



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	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2025 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2025
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 2025, 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
2024 – 1.0	14.05.2025		Erstveröffentlichung

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-Spree	Seite 10
---	----------

TEIL B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für die Stadt Frankfurt (Oder)	Seite 91
---	----------

Anhang.....	Seite 139
-------------	-----------

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes	8
TEIL A Landkreis Oder-Spree	10
1. LOS – Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	11
2. LOS – Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	12
3. LOS – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	12
4. LOS – Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge	16
4.2 Geldumsatz	18
4.3 Flächenumsatz	19
4.4 Zwangsversteigerungen	20
5. LOS – Bauland	21
5.1 Allgemeines.....	21
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	21
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	21
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	23
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	26
5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	30
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	31
5.4 Bauland für Gewerbe.....	31
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	32
5.6 Sonstiges Bauland.....	32
5.7 Erbbaurechte.....	33
5.8 Sonderauswertungen	34
6. LOS – Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	36
6.1 Allgemeines.....	36
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	39
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	39
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten	48
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	49
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	49
7. LOS – Sonstige unbebaute Grundstücke	50
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf.....	50
7.2 Sonstige Grundstücke	51
8. LOS – Bebaute Grundstücke	53
8.1 Allgemeines.....	53
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	54
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	54
8.2.2 Sachwertfaktoren	57
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	58
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	60

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	61
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	61
8.3.2	Sachwertfaktoren	64
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	65
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	65
8.4	Mehrfamilienhäuser	66
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	67
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	68
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	69
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	70
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	71
8.7	Sonstige bebaute Objekte	71
9.	LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum	74
9.1	Allgemeines.....	74
9.2	Wohnungseigentum.....	75
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	75
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	78
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	78
9.3	Teileigentum.....	79
9.4	Bruchteilseigentum	79
10.	LOS – Bodenrichtwerte	80
10.1	Allgemeine Informationen	80
10.2	Bodenrichtwerte	80
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	85
11.	LOS – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	87
11.1	Nutzungsentgelte	87
11.2	Mieten	89
11.3	Pachten	90

Teil B Frankfurt (Oder)	91
1. FF – Der Grundstücksmarkt in Kürze	92
2. FF – Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	93
3. FF – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	93
4. FF – Übersicht über die Umsätze	95
4.1 Vertragsvorgänge	96
4.2 Geldumsatz	97
4.3 Flächenumsatz	98
4.4 Zwangsversteigerungen	99
5. FF – Bauland	100
5.1 Allgemeines	100
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	101
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	101
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	103
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	104
5.4 Bauland für Gewerbe	104
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	105
5.6 Sonstiges Bauland	105
5.7 Erbbaurechte	105
5.8 Sonderauswertungen	106
6. FF – Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	107
6.1 Allgemeines	107
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	107
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	107
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten	109
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	110
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	110
7. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke	111
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf	111
7.2 Sonstige Grundstücke	111
8. FF – Bebaute Grundstücke	113
8.1 Allgemeines	113
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	115
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	115
8.2.2 Sachwertfaktoren	117
8.2.3 Vergleichsfaktoren	118
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	118
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	119
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	119
8.3.2 Sachwertfaktoren	121
8.3.3 Vergleichsfaktoren	122

8.3.4	Liegenschaftszinssätze	122
8.4	Mehrfamilienhäuser	123
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	123
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	124
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	124
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	125
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	125
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	127
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	128
8.7	Sonstige bebaute Objekte	128
9.	FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum.....	129
9.1	Allgemeines.....	129
9.2	Wohnungseigentum.....	130
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	130
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	132
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	132
9.3	Teileigentum.....	133
9.4	Bruchteilseigentum	133
10.	FF – Bodenrichtwerte	134
10.1	Allgemeine Informationen	134
10.2	Bodenrichtwerte	134
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	137
11.	FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	138
11.1	Nutzungsentgelte	138
11.2	Mieten	138
11.3	Pachten	138
Anhang		139
I.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	139
II.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	141
III.	Verwaltungsgliederung	142
IV.	Ermittlung von Sachwertfaktoren	149
V.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	151
VI.	Stichwortverzeichnis	154

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.

Grundlage für die Auswertungen der **Wohn- und Nutzflächenpreise**, **Sachwertfaktoren** und **Liegenschaftszinssätze** sind nur Käufälle 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 vollsaniert innerhalb der Baujahresklasse.

Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren SW23, 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.

Der Modellansatz zur Ermittlung der Sachwertfaktoren befindet sich im Anhang.

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen und dienen zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 20 ImmoWertV 2021). Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen.

Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (ImmoWertV §21 Abs. 2).

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/>

Der Modellansatz und die Modellparameter zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze 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 01.01.2025. 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

2024

Beeskow, im Mai 2025

1. LOS – Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. LOS – Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 34. 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“ (<https://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 185.884 Einwohnern an (Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2024, 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 712 km.

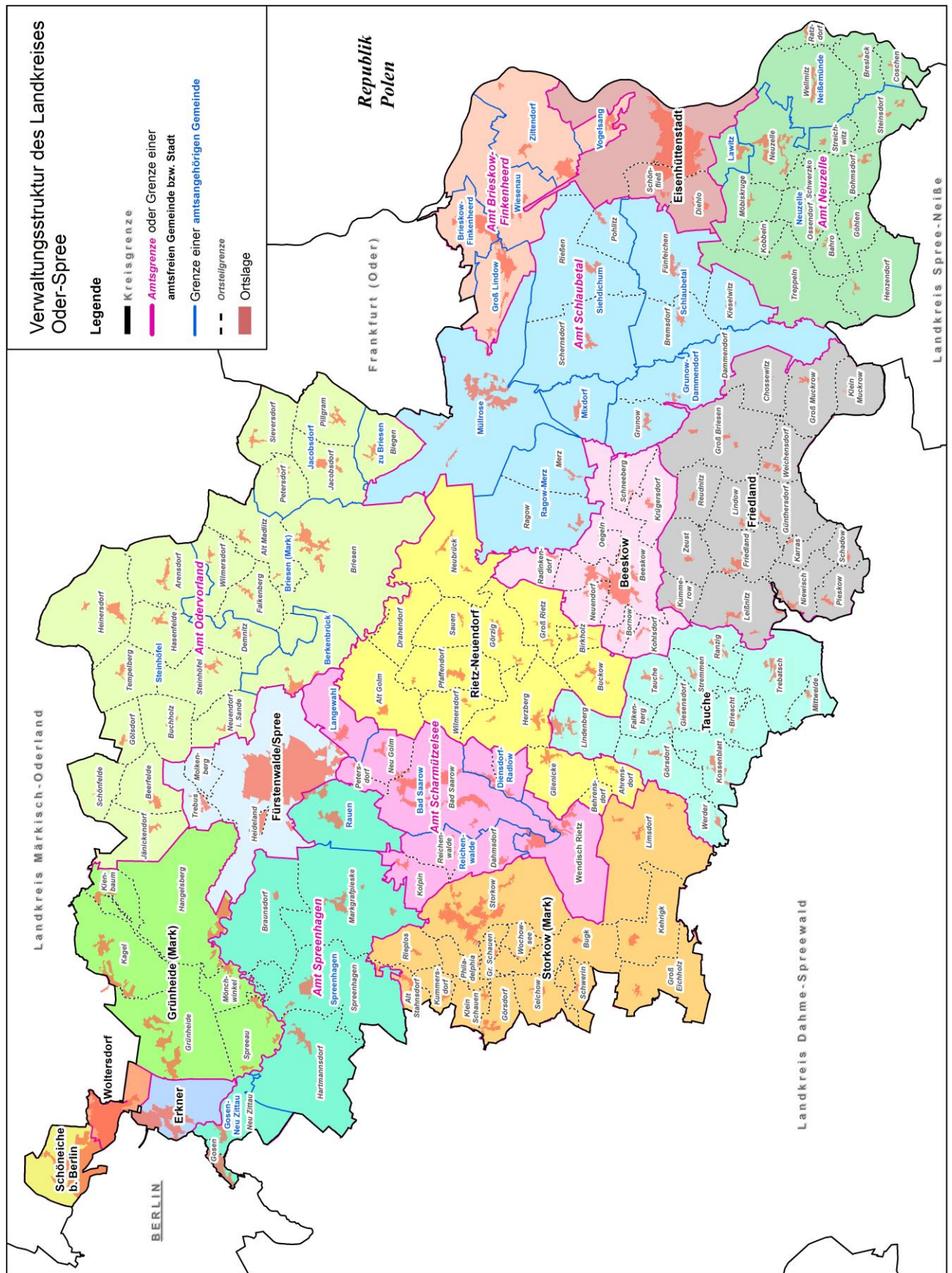
Die Eisenbahnlinien führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Königs Wusterhausen.

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

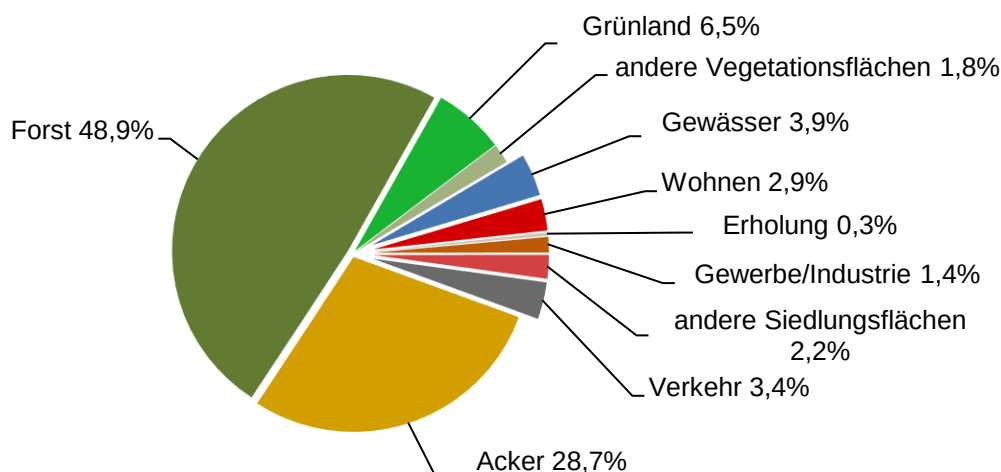
Regionstyp		Gemarkung
Landkreis Oder-Spree		
Berliner Umland		Erkner Gosen Grünheide Hangelsberg Kagel Kienbaum
		Mönchwinkel Neu Zittau Schöneiche bei Berlin Spreeau Woltersdorf
weiterer Metropolitanraum	Mittelzentren	Beeskow Eisenhüttenstadt
	Randlagen zu Mittelzentren	Berkenbrück Birkholz Bornow Diehlo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



Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2024

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

Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree

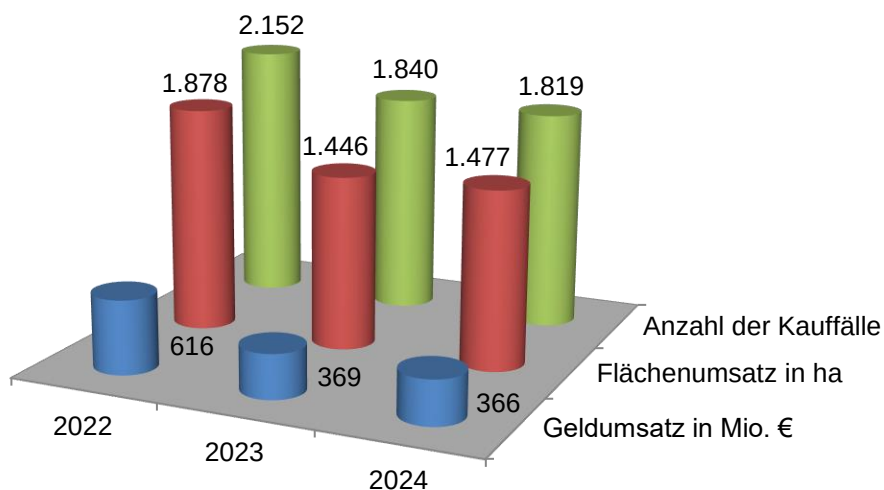


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2024

4. LOS – Übersicht über die Umsätze

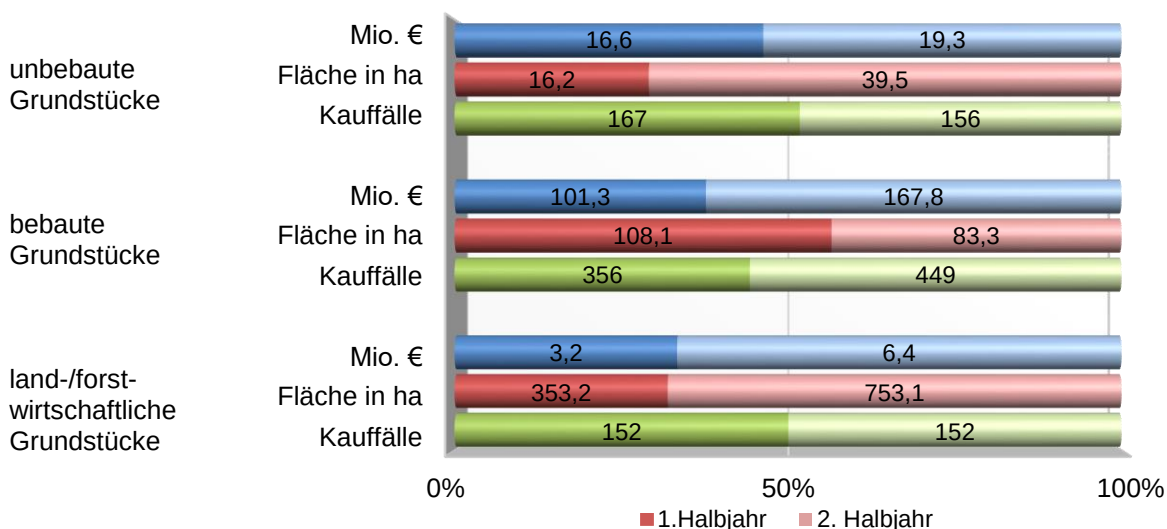
Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich des Landkreises Oder-Spree der letzten 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	2.152	1.878 ha	615,6 Mio. €
2023	1.840	1.446 ha	369,1 Mio. €
2024	1.819	1.477 ha	366,3 Mio. €



Halbjahresumsätze

Art der Kauffälle



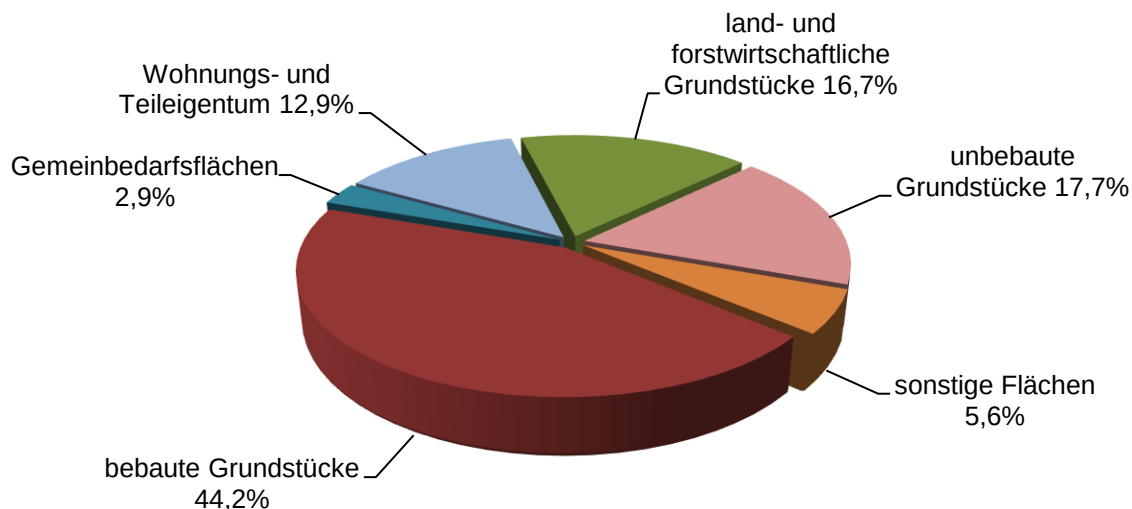
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.316 Kaufverträge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 497 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 1.819 ausgewerteten Kaufverträge wurden folgenden Teilmärkten zugeordnet.

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

Es ergeben sich folgende Anteile:



Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2014 – 2024 auf den Teilmärkten.

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaute Grundstücke		land- und forst- wirtschaftliche Grundstücke		Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
2014	2.454	655	26,7	530	21,6	194	7,9	881	35,9	194	7,9
2015	2.746	735	26,8	496	18,1	199	7,2	1.020	37,1	296	10,8
2016	2.712	815	30,1	392	14,5	201	7,4	991	36,5	313	11,5
2017	2.715	762	28,1	409	15,1	209	7,7	991	36,5	344	12,7
2018	2.606	730	28,0	366	14,0	195	7,5	1.055	40,5	260	10,0
2019	2.507	655	26,1	374	14,9	200	8,0	984	39,3	294	11,7
2020	2.722	705	25,9	416	15,3	156	5,7	1.009	37,1	436	16,0
2021	2.449	607	24,8	310	12,7	185	7,6	972	39,7	375	15,3
2022	2.152	495	23,0	348	16,2	170	7,9	868	40,3	271	12,6
2023	1.840	389	21,1	359	19,5	165	9,0	726	39,5	201	10,9
2024	1.819	323	17,8	304	16,7	153	8,4	805	44,3	234	12,9

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 %	
	2023	2024
Berliner Umland	22,6	25,4
weiterer Metropolenraum	77,4	74,6
- Mittelzentren	19,5	19,5
- Randlagen zu den Mittelzentren	6,2	7,6
- Orte mit Fremdenverkehr	16,0	14,0
- Orte mit Verwaltungssitz	5,0	5,7
- Dörfer	30,7	27,8

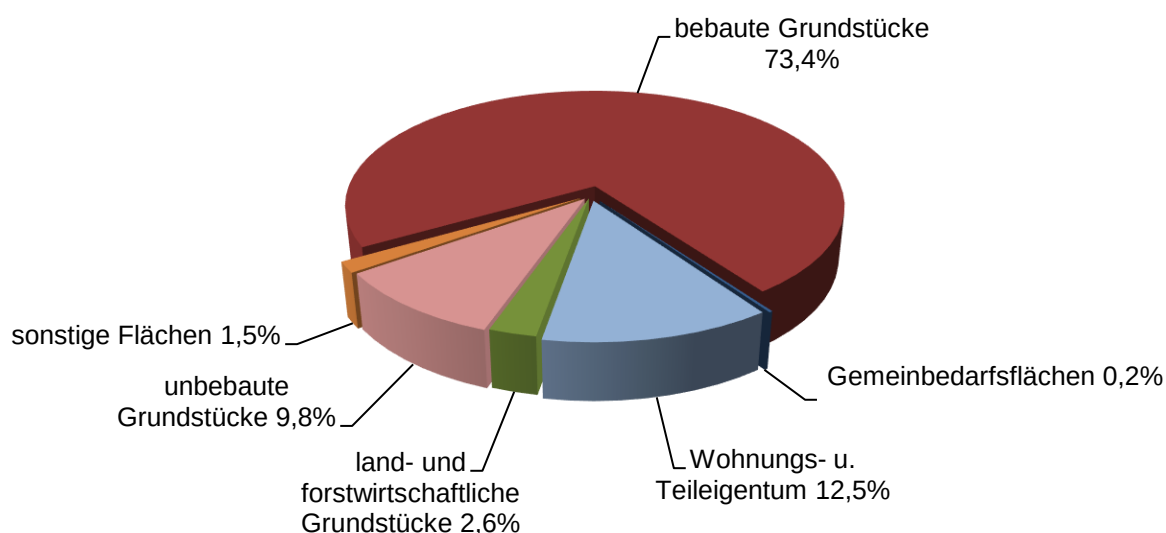
4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 366,3 Millionen € umgesetzt.

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. € der Jahre 2022 – 2024 auf den Teilmärkten.

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaute Grundstücke	land- und forst- wirtschaftliche Grundstücke	Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum
2022	615,6	103,8	10,1	5,8	438,0	57,9
2023	369,1	70,3	10,9	8,0	239,4	40,5
2024	366,3	35,9	9,6	5,9	269,1	45,8

Der Umsatz aus 2024 unterteilt sich prozentual auf die einzelnen Teilmärkte:



Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2023	2024
Berliner Umland	38,8	41,5
weiterer Metropolenraum	61,2	58,5
- Mittelzentren	23,7	23,1
- Randlagen zu den Mittelzentren	3,1	4,3
- Orte mit Fremdenverkehr	16,4	14,9
- Orte mit Verwaltungssitz	6,1	3,3
- Dörfer	11,9	12,9

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

4.3 Flächenumsatz

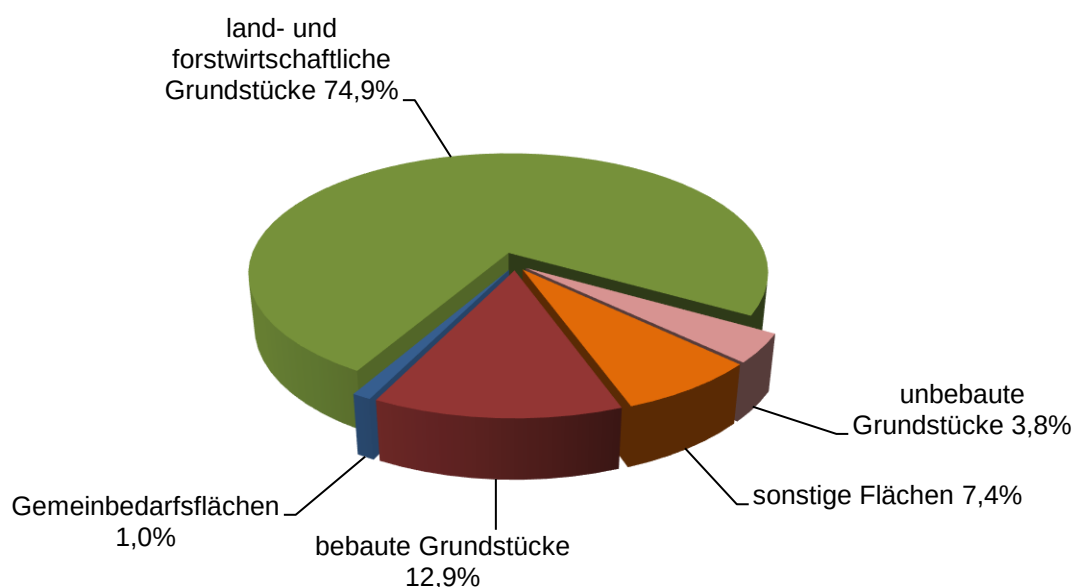
Zum Flächenumsatz gehören die Kaufverträge über bebaute, unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen. Nicht berücksichtigt wurden die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum, sowie die Erbbaurechtsverträge.

Im Berichtszeitraum wechselten 1.477 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 0,7 % der Fläche des Landkreises.

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes (in Hektar) der Jahre 2022 – 2024 auf den Teilmärkten.

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaute Grundstücke	land- und forst- wirtschaftliche Grundstücke	Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	bebaute Grundstücke
2022	1.878	187	1.333	96	262
2023	1.446	69	1.150	77	150
2024	1.477	56	1.106	124	191

Der Umsatz aus 2024 unterteilt sich prozentual auf die einzelnen Teilmärkte:



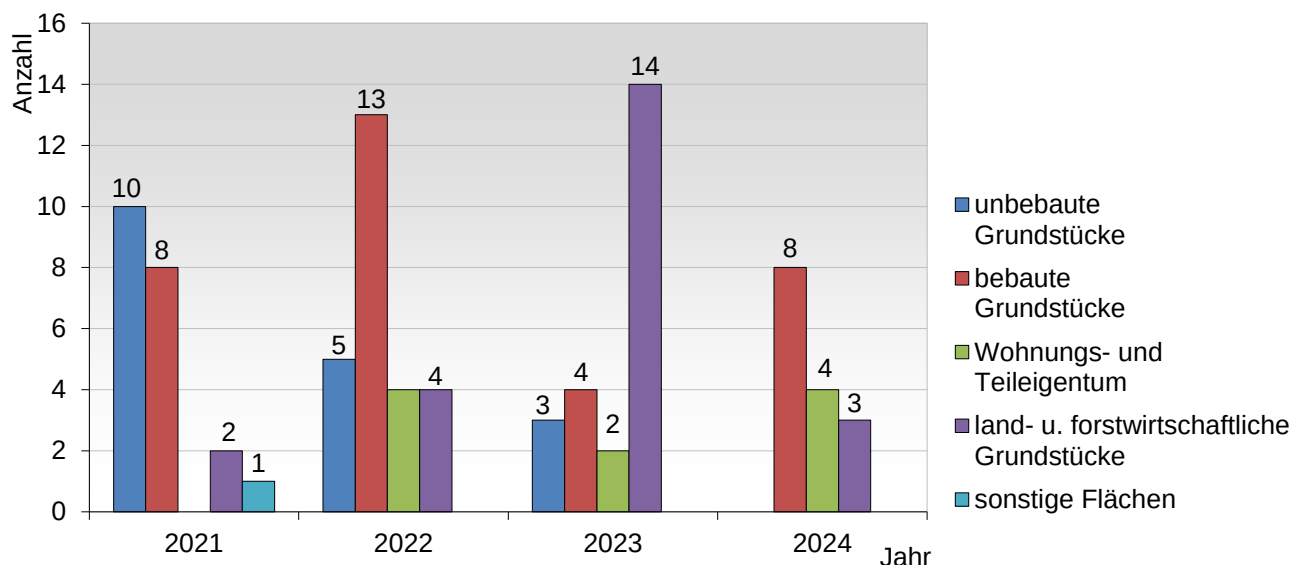
Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2023	2024
Berliner Umland	5,5	9,0
weiterer Metropolenraum	94,5	91,0
- Mittelzentren	9,3	11,2
- Randlagen zu den Mittelzentren	9,3	10,9
- Orte mit Fremdenverkehr	17,6	8,0
- Orte mit Verwaltungssitz	3,7	4,2
- Dörfer	54,6	56,7

→ 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 20 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Fünf Zuschläge waren für die Auswertung ungeeignet. Gegenüber dem Jahr 2023 hat sich die Anzahl der Zuschläge um 20 % verringert. In den Jahren 2021 – 2024 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 2024 dargestellt.

Grundstücksart	Gebot/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke	0		
bebaute Grundstücke	8	50 % – 392 %	151 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	5	50 % – 357 %	123 %
Mehrfamilienhäuser	1	86 %	
Wohn- u. Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürohäuser	0		
sonstige Gebäude	2	50 % ; 392 %	
Wohnungs- und Teileigentum	4	50 % – 107 %	79 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	3	100 % – 229 %	143 %
sonstige Flächen	0		

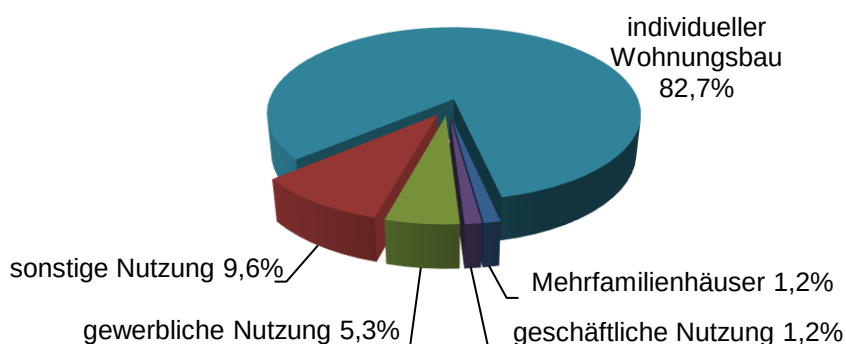
5. LOS – Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Grundstücke im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	495	186,9 ha	103,8 Mio. €
2023	389	69,3 ha	70,3 Mio. €
2024	323	56,0 ha	35,9 Mio. €

Die Kauffälle sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

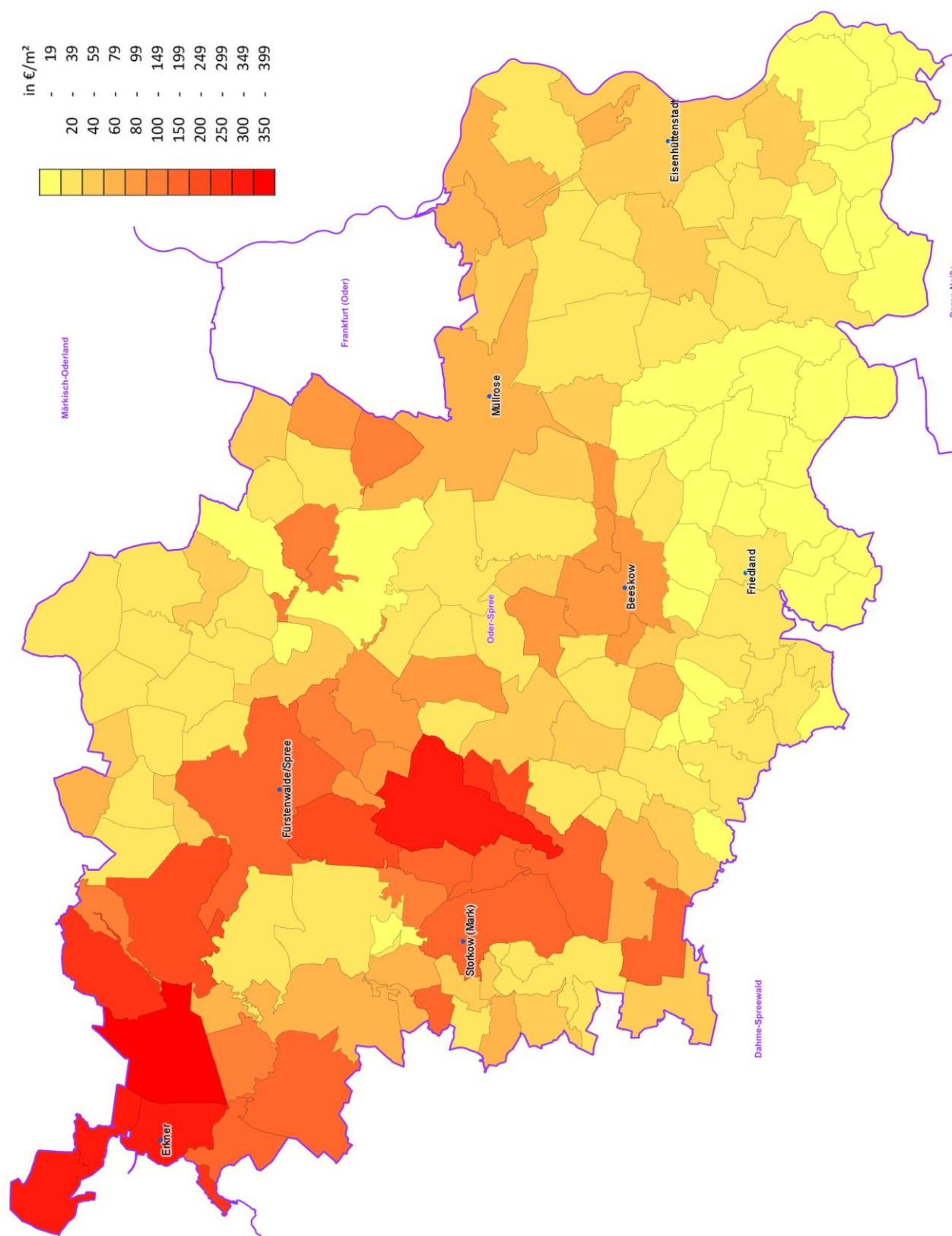
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	406	54,1 ha	39,9 Mio. €
2023	321	34,6 ha	33,1 Mio. €
2024	267	24,6 ha	22,1 Mio. €

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	36	120 – 375	267	291
weiterer Metropolenraum	61	10 – 349	141	152
- Mittelzentren	9	50 – 221	103	91
- Randlage zu Mittelzentren *	16	53 – 254	179	206
- Orte mit Fremdenverkehr	17	64 – 349	188	185
- Orte mit Verwaltungssitz	3	65 – 144	93	68
- Dörfer	16	10 – 207	83	52

* 11 Kauffälle Langewahl, Am Schnabel

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



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m² zum 01.01.2025 pro Gemarkung für baureife gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, ohne Berücksichtigung von Zonen, welche die Wasserlage oder den Sanierungseinfluss als Merkmal beinhalten.

→ Die ermittelten Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter <https://boris.brandenburg.de> veröffentlicht.

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 2014 – 2024

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:	334
Kaufpreisniveau:	50 – 615 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 2.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	337,9	16
2024	332,0	23

2) Mittelzentren

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

Anzahl der Kauffälle: 110
 Kaufpreisniveau: 25 – 131 €/m²

Beeskow		
Jahr	Index	Anzahl
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
2024	244,0	3

Anzahl der Kauffälle: 82
 Kaufpreisniveau: 32 – 99 €/m²

Eisenhüttenstadt		
Jahr	Index	Anzahl
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
2024	167,8	2

Anzahl der Kauffälle: 174
 Kaufpreisniveau: 27 – 382 €/m²

Fürstenwalde		
Jahr	Index	Anzahl
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	339,9	6
2024	364,2	1

3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 680
 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
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	160,9	13
2024	171,3	4

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle:	91
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
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
2024	184,7	3

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: 2020 – 2024

Kaufpreise: Min 7,77 €/m²
 Max 60,30 €/m²
 Mittel 26,75 €/m²
 Median 20,00 €/m²

Fläche: Min 800 m²
 Max 1.200 m²
 Mittel 1.003 m²
 Median 1.000 m²

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 15

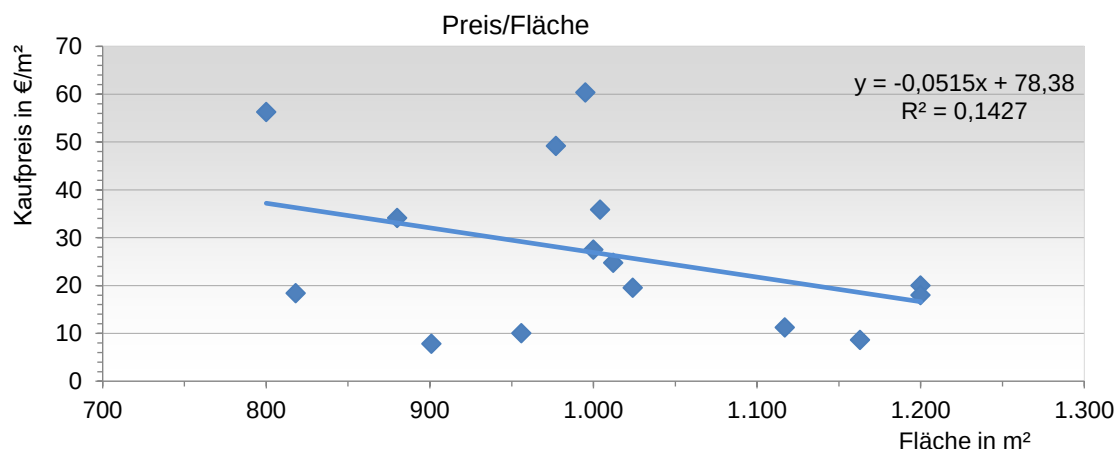
Methode: einfache lineare Regressionsanalyse

Modell: Preis/m² = -0,0515 * Fläche + 78,38

Bestimmtheitsmaß (R²): 0,14

Korrelation Preis/Fläche: -0,38

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
800	1,38
900	1,19
1.000	1,00
1.100	0,81
1.200	0,62



Modellbeschreibung

Bodenrichtwertniveau: **15 – 30 €/m²**

Auswertungszeitraum: 2020 – 2024

Kaufpreise: Min 10,11 €/m²

Max 74,71 €/m²

Mittel 32,58 €/m²

Median 29,25 €/m²

Fläche: Min 750 m²

Max 1.004 m²

Mittel 887 m²

Median 880 m²

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 27

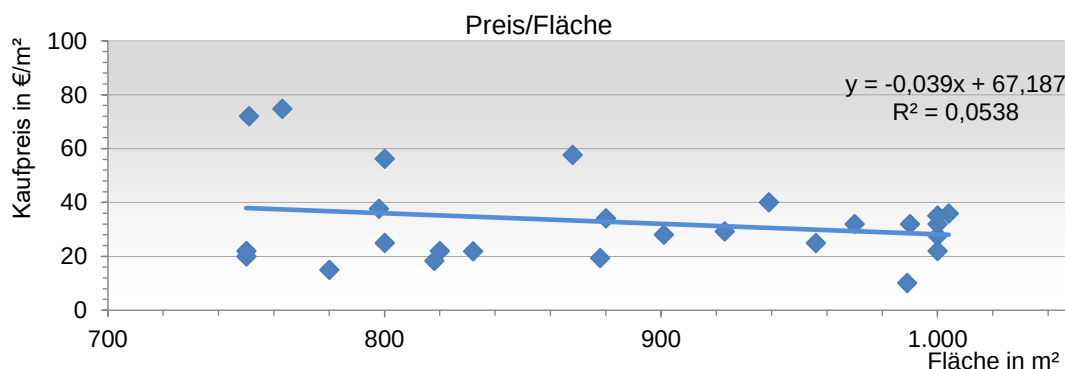
Methode: einfache lineare Regressionsanalyse

Modell: $\text{Preis/m}^2 = -0,039 \cdot \text{Fläche} + 67,187$

Bestimmtheitsmaß (R^2): 0,05

Korrelation Preis/Fläche: -0,23

Grundstücksgröße in m²	Umrechnungskoeffizient
700	1,24
800	1,12
900	1,00
1.000	0,88
1.100	0,76



Modellbeschreibung

Bodenrichtwertniveau: **31 – 64 €/m²**

Auswertungszeitraum: 2020 – 2024

Kaufpreise: Min 5,00 €/m²

Max 240,37 €/m²

Mittel 70,78 €/m²

Median 59,95 €/m²

Fläche: Min 501 m²

Max 1.620 m²

Mittel 921 m²

Median 900 m²

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 128

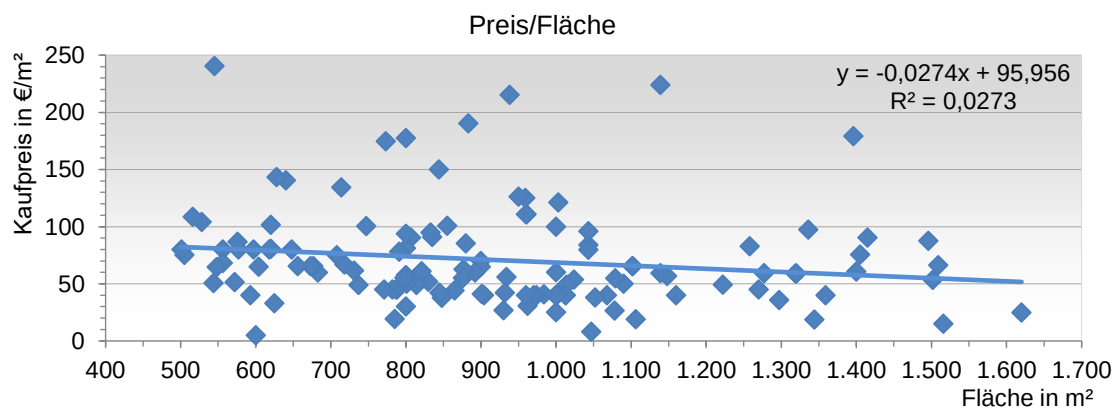
Methode: einfache lineare Regressionsanalyse

Modell: $\text{Preis/m}^2 = -0,0274 \cdot \text{Fläche} + 95,956$

Bestimmtheitsmaß (R^2): 0,03

Korrelation Preis/Fläche: -0,17

Grundstücksgröße in m²	Umrechnungskoeffizient
500	1,15
600	1,12
700	1,08
800	1,04
900	1,00
1.000	0,96
1.100	0,92
1.200	0,88
1.300	0,85
1.400	0,81
1.500	0,77
1.600	0,73



Modellbeschreibung

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

Auswertungszeitraum: 2020 – 2024

Kaufpreise: Min 43,64 €/m²

Max 226,27 €/m²

Mittel 120,59 €/m²

Median 115,80 €/m²

Fläche: Min 479 m²

Max 1.450 m²

Mittel 760 m²

Median 702,5 m²

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 126

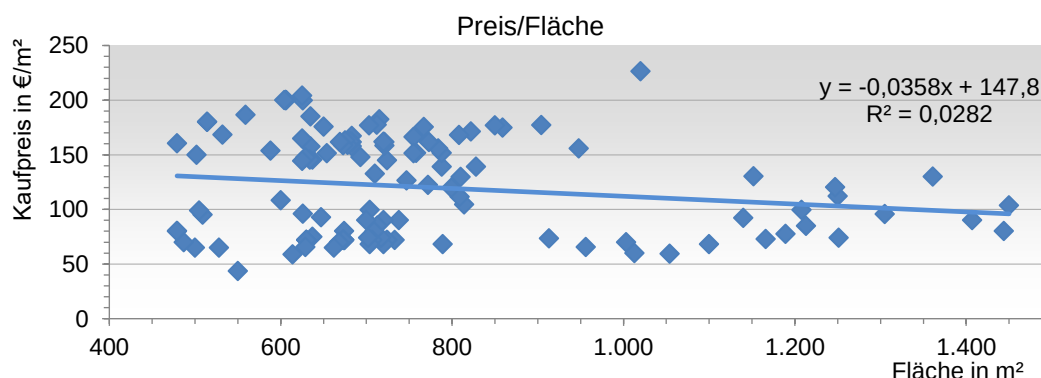
Methode: einfache lineare Regressionsanalyse

Modell: $\text{Preis/m}^2 = -0,0358 \cdot \text{Fläche} + 147,8$

Bestimmtheitsmaß (R^2): 0,03

Korrelation Preis/Fläche: -0,17

Grundstücksgröße in m²	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	0,83
1.400	0,80



Modellbeschreibung

Bodenrichtwertniveau: **> 100 €/m²**

Auswertungszeitraum: 2020 – 2024

Kaufpreise: Min 106,67 €/m²

Max 615,88 €/m²

Mittel 257,52 €/m²

Median 250,86 €/m²

Fläche: Min 540 m²

Max 930 m²

Mittel 684 m²

Median 654 m²

Anzahl der geeigneten Kaufpreise: 41

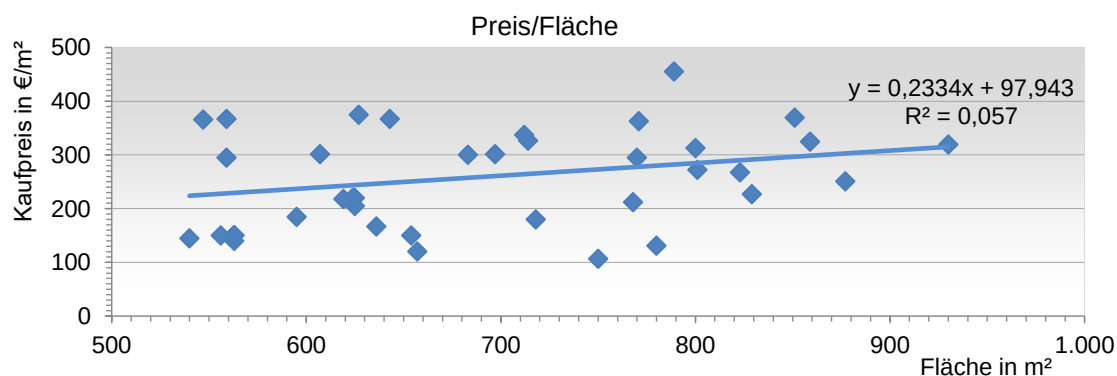
Methode: einfache lineare Regressionsanalyse

Modell: $\text{Preis/m}^2 = 0,2234 \cdot \text{Fläche} + 97,943$

Bestimmtheitsmaß (R^2): 0,06

Korrelation Preis/Fläche: 0,24

Grundstücksgröße in m²	Umrechnungskoeffizient
500	0,82
600	0,91
700	1,00
800	1,09
900	1,18



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

Grundstücks- größe in m ²	Umrechnungs- koeffizient
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	0,83
1.400	0,80

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 mindestens drei Objekten in der Stichprobe.

Auswertungszeitraum 2021-2024

Gemarkung	Jahre	Anzahl	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Alt Golm	2021	3	840	1.110	970
Bad Saarow-Pieskow	2021 – 2024	27	320	1.490	960
Beeskow	2021 – 2024	37	320	1.440	900
Berkenbrück	2021 – 2024	13	600	1.410	1.070
Bomsdorf	2021 – 2023	3	500	1.200	860
Breslack	2022	3	360	970	630
Briesen	2021 – 2023	9	490	1.470	880
Brieskow-Finkenheerd	2021 – 2022	7	290	1.140	850
Coschen	2021 – 2022	3	550	1.250	820
Dahmsdorf	2022 – 2024	4	300	870	590
Eisenhüttenstadt	2021 – 2024	49	350	1.250	780
Erkner	2021 – 2024	32	330	1.270	740
Friedland	2021 – 2023	7	190	1.200	740
Fürstenwalde/Nord	2021 – 2023	6	640	1.210	800
Fürstenwalde/Mitte	2021 – 2024	7	490	1.440	820
Fürstenwalde/Süd	2021 – 2024	18	300	930	660
Glienicke	2022	3	290	1.400	750
Gölsdorf	2021	3	930	1.010	980
Gosen	2021 – 2023	4	360	1.040	650
Groß Lindow	2021 – 2024	9	410	1.290	880
Grünheide	2021 – 2024	8	450	960	690
Hangelsberg	2021 – 2023	10	440	1.280	840
Hartmannsdorf	2022 – 2024	5	850	1.200	990
Kagel	2021 – 2024	30	420	1.360	760
Kummersdorf	2021 – 2022	4	380	950	760
Langewahl	2021 – 2024	27	380	1.400	660
Lindenberg	2021 – 2024	6	700	1.350	1.030
Mixdorf	2021 – 2024	4	600	1.150	910
Müllrose	2021 – 2024	14	230	1.450	720
Neu Zittau	2021 – 2024	8	530	1.110	860
Neuzelle	2021 – 2024	11	510	1.400	850
Oegeln	2021 – 2024	7	550	900	700
Pfaffendorf	2021 – 2024	4	350	1.310	810
Rauen	2021 – 2024	14	430	1.450	800
Schöneiche (B)	2021 – 2024	53	290	1.400	800
Spreeau	2022 – 2024	5	390	870	690
Spreehagen	2021 – 2023	3	470	530	500
Storkow	2021 – 2024	28	390	1.500	760
Tauche	2021 – 2022	3	530	1.420	970
Vogelsang	2021 – 2024	3	370	810	640
Wendisch Rietz	2021 – 2024	29	500	1.440	770
Woltersdorf	2021 – 2024	32	390	1.490	850
Ziltendorf	2021 – 2022	5	460	960	620

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	12	3,4 ha	3,3 Mio. €
2023	11	5,2 ha	19,8 Mio. € *
2024	4	0,9 ha	2,8 Mio. €

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

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

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Fläche in m²	Preisniveau in €/m²	
					Spanne	Mittel
Berliner Umland						
2022	1	0,2 ha	0,8 Mio. €			
2023	1	0,1 ha	0,5 Mio. €			
2024	1	0,2 ha	1,0 Mio. €			
weiterer Metropolenraum						
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	
2024	3	0,7 ha	1,8 Mio. €	330 – 4.041	14 – 650	349

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	44	45,3 ha	57,5 Mio. € *
2023	28	22,7 ha	15,9 Mio. €
2024	21	23,9 ha	8,1 Mio. €

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

Von den 21 erfassten Kauffällen für gewerbliche Bauflächen konnten acht 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						
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	
2024	1	0,6 ha	1,0 Mio. €			
weiterer Metropolitanraum						
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
2024	7	21,5 ha	4,7 Mio. €	1.500 – 112.200	11 – 129	39

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Auswertungszeitraum 2024

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	17 – 41	33	35
Rohbauland	1	52		
gewerbliche Bauflächen				
Bauerwartungsland	0			
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
2022	33	84,2 ha *	3,1 Mio. €
2023	29	6,8 ha	1,6 Mio. €
2024	31	6,3 ha	2,8 Mio. €

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

Von den 31 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland (ohne landwirtschaftliche Objekte) konnten 13 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kaufälle	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²
Stellplatzflächen	2	1.865 ; 5.474	20 ; 38
Erholungsgrundstücke*	10	234 – 1.700	10 – 531
Ferienhausgebiet	1	1.136	84
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	2023		2024	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
erstmalige Begründung	2	2	-	-
Verkauf an den Erbbauberechtigten	-	-	-	1
Verkauf des Erbbaurechtes	-	1	-	1
vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	1	-	1
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	-	-	-	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	2	4	-	3

Im Berichtszeitraum 2024 wurden keine Werte für erstmalige Begründungen von Erbbaurechten registriert:

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

() Anzahl der Kaufälle

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 2023 – 2024 registrierten 27 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 – 380 300	3	570 – 4.726	126 – 134	129	128
davon	< 300	1	2.287	128		
	>= 300	2	570 ; 4.726	126 ; 134		
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	110 – 400 115	3	746 – 3.821	102 – 234	173	183
davon	< 115	1	746	183		
	>= 115	2	1.261 ; 3.821	102 ; 234		
⇒ Wassernähe bis 300 m	50 – 500 380	21	387 – 1.566	63 – 166	104	100
davon	< 380	10	480 – 1.566	89 – 118	104	101
	>= 380	11	387 – 1.250	63 – 166	104	100

Für **Wassergrundstücke an Flüssen oder Kanälen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurden im Zeitraum 2023 – 2024 zwei Kauffälle ausgewertet.

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

□ Eckgrundstücke

Aus den 12 zur Auswertung geeigneten Kauffällen von Eckgrundstücken im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich keine Abhängigkeit des Kaufpreises von dieser Eigenschaft.

▫ Arrondierungen

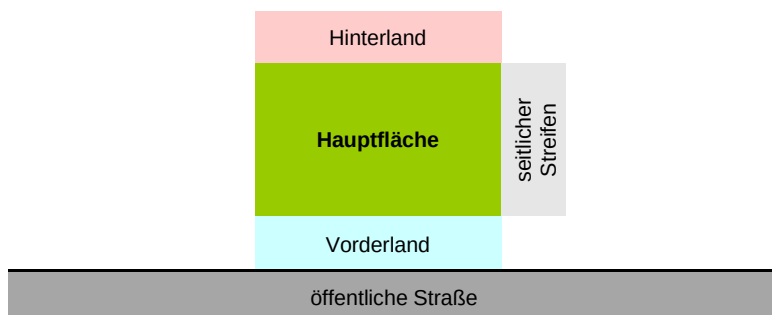
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Berichtszeitraumes mit einer Flächengröße von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar, haben keine direkte Wasserlage und befinden sich im Innenbereich nach §34 BauGB bzw. in Bebauungsplangebieten nach §30 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 %
35	Min	Max	Min	Max	Min	Max	83	100
	52	398	10	330	25	208		

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 %
5	Min	Max	Min	Max	Min	Max	89	69
	165	369	70	240	31	208		

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 %
5	Min	Max	Min	Max	Min	Max	71	62
	87	398	65	220	52	116		

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 %
25	Min	Max	Min	Max	Min	Max	84	100
	52	396	10	330	25	105		

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 Rückgang um 15 % von Kaufverträgen im Vergleich zum Vorjahr auf.

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

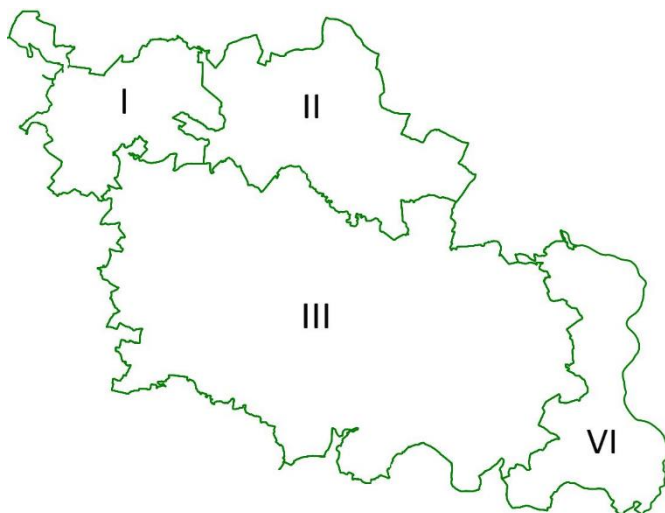
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	348	1.333,6 ha	10,1 Mio. €
2023	359	1.150,0 ha	10,9 Mio. €
2024	304	1.106,4 ha	9,6 Mio. €

2024	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
Ackerland	96	369,2 ha	3,4 Mio. €
Grünland	42	43,0 ha	0,25 Mio. €
Forstwirtschaft	82	379,0 ha	3,2 Mio. €
landwirtschaftliche Betriebe	1	2,0 ha	0,15 Mio. €
sonstige Nutzungen	83	313,2 ha	2,6 Mio. €
gesamt	304	1.106,4 ha	9,6 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden vier Bodenrichtwertzonen angelegt:

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

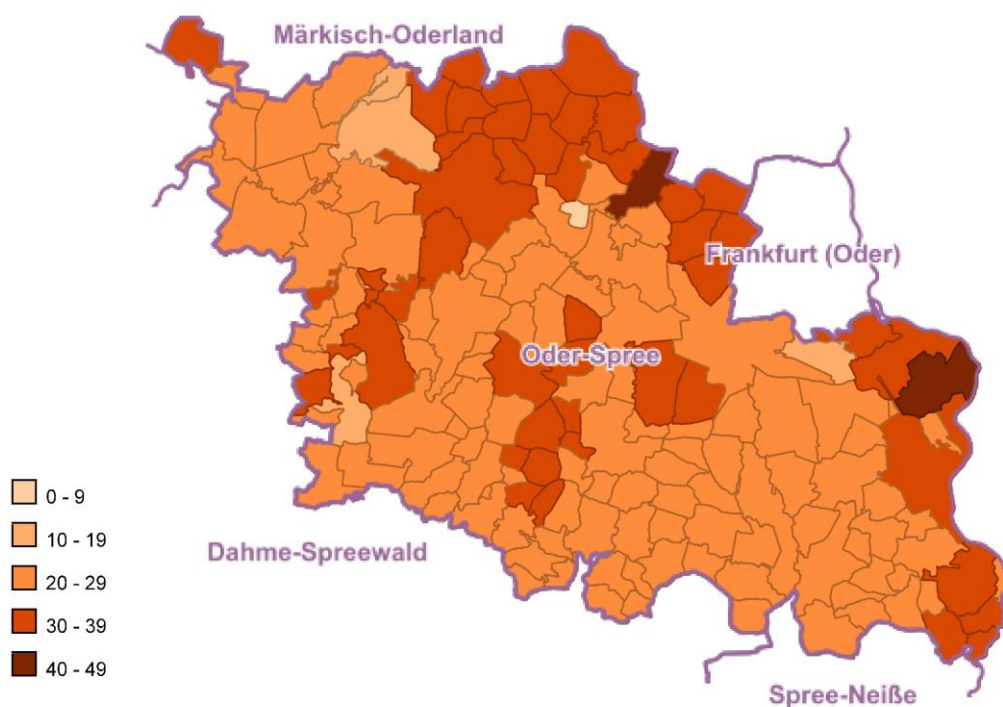
Zone VI ist durch die Zusammenlegung der Zonen IV Ziltendorfer Niederung und V Neuzeller Niederung entstanden.



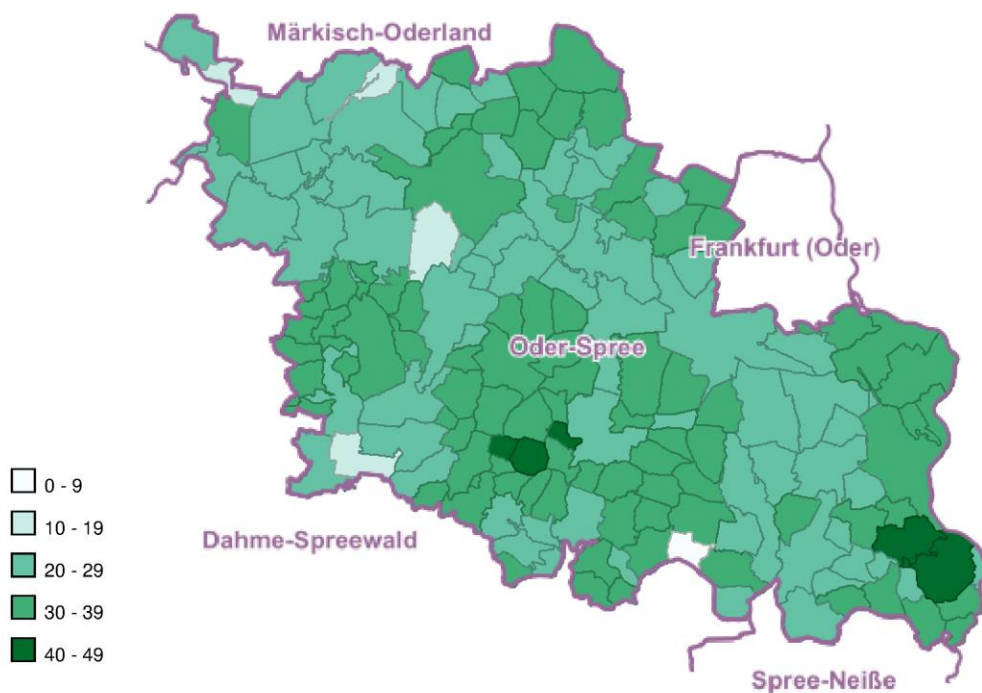
Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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

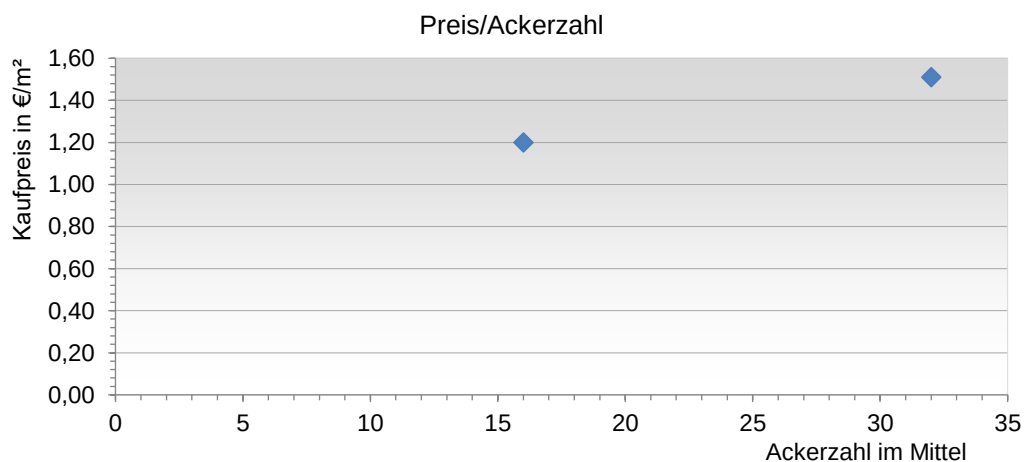
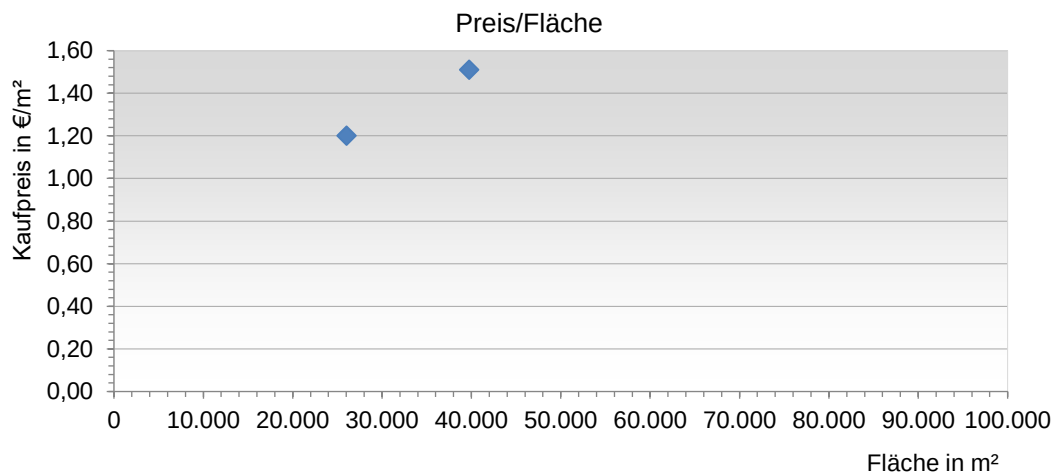
Ackerland

→ 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	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
I	2	1,20 ; 1,51	16 ; 32	1,40

Darstellung der Verhältnisse

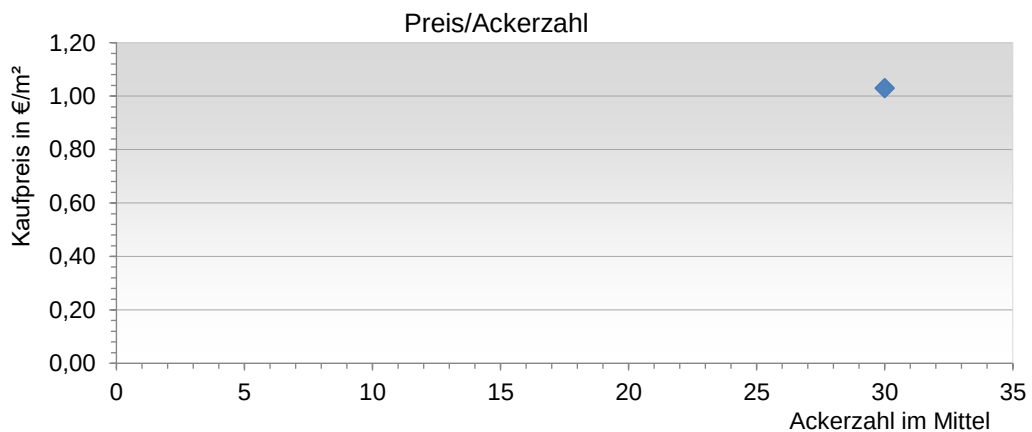
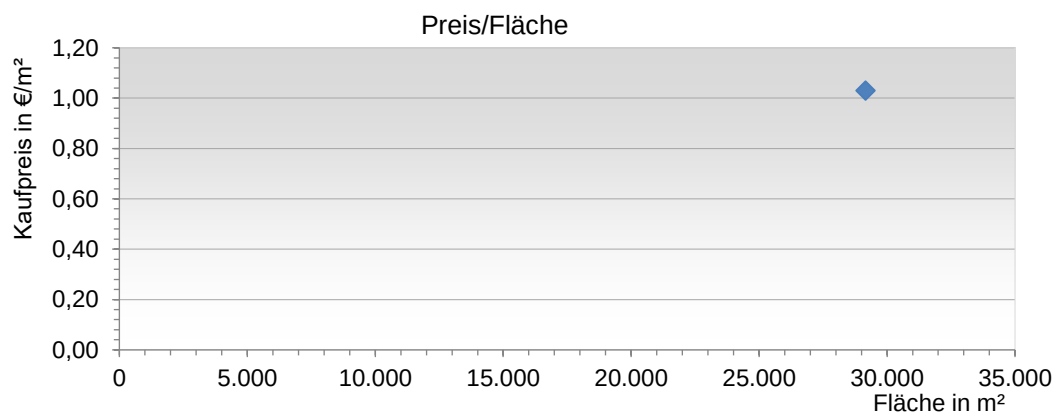


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone II „Odervorland“**:

Zone	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
II	1	1,03	30	1,20

Darstellung der Verhältnisse

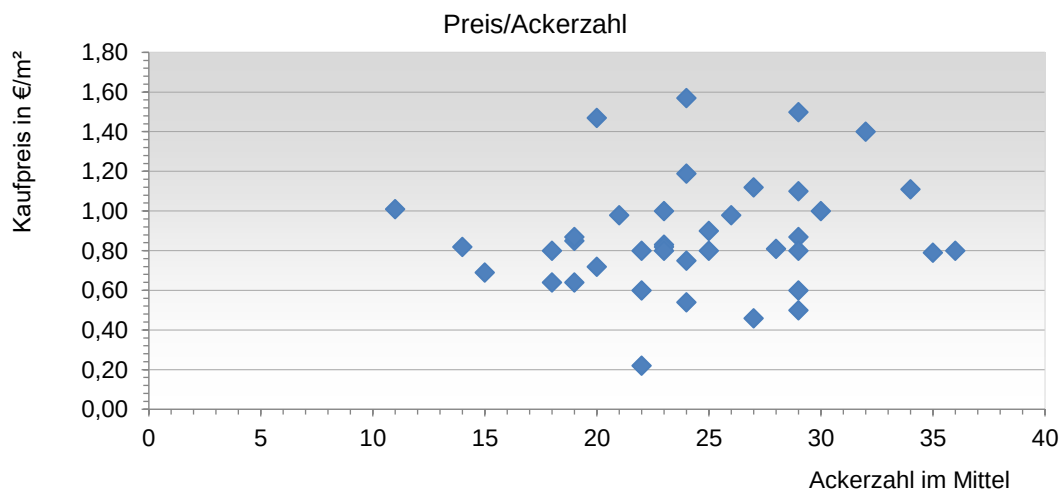
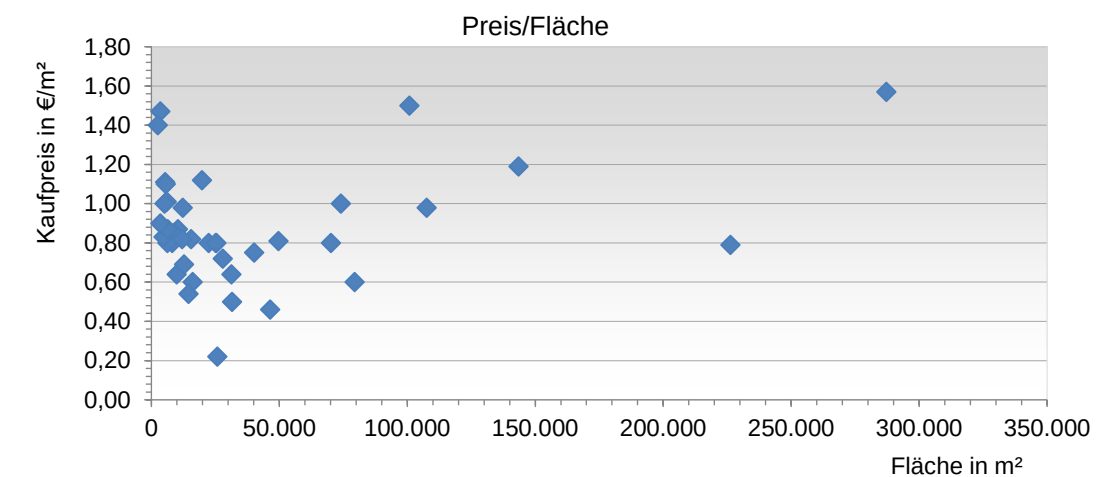


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für **die Bodenrichtwertzone III „Beeskower Platte“**:

Zone	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
III	39	0,22 – 1,57	11 – 36	0,90

Darstellung der Verhältnisse

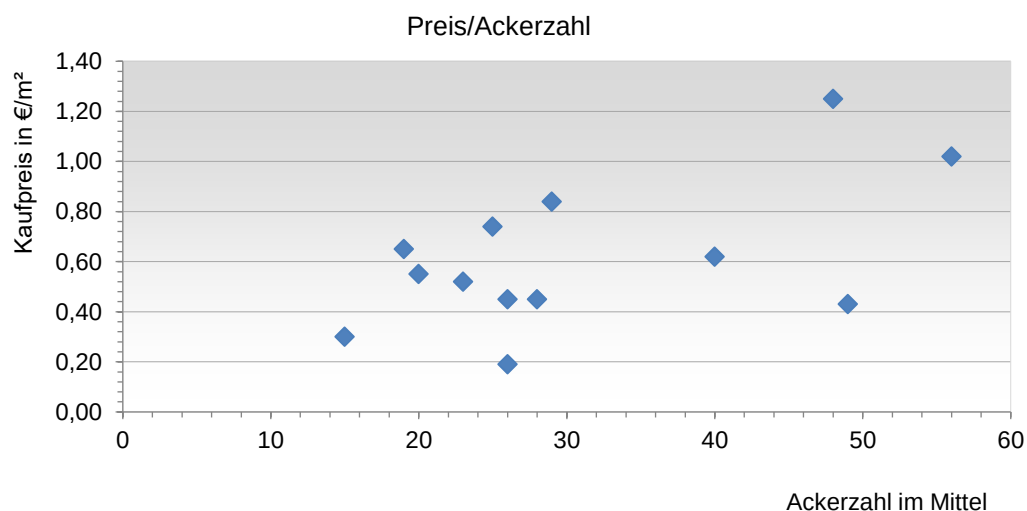
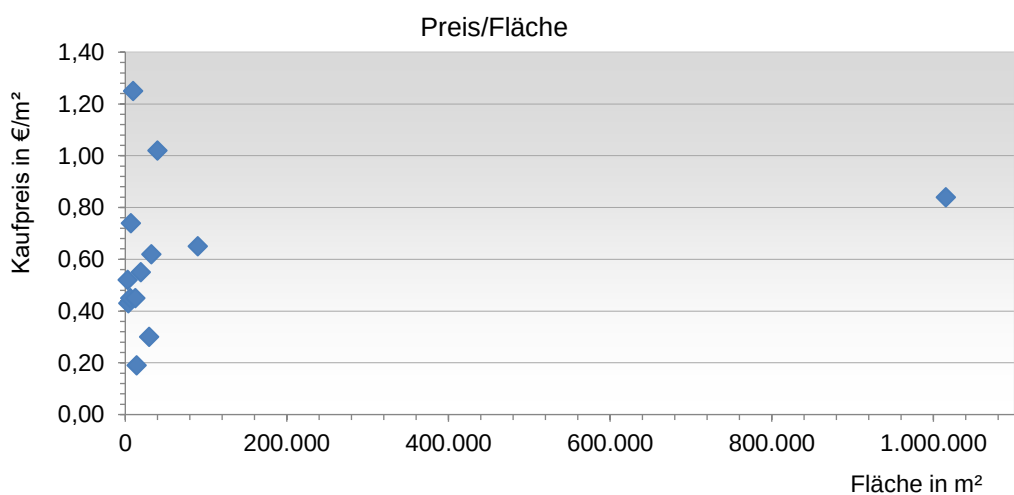


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone VI „Oderniederung“**:

Zone	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	Ackerzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
VI	13	0,19 – 1,25	15 – 56	0,60

Darstellung der Verhältnisse



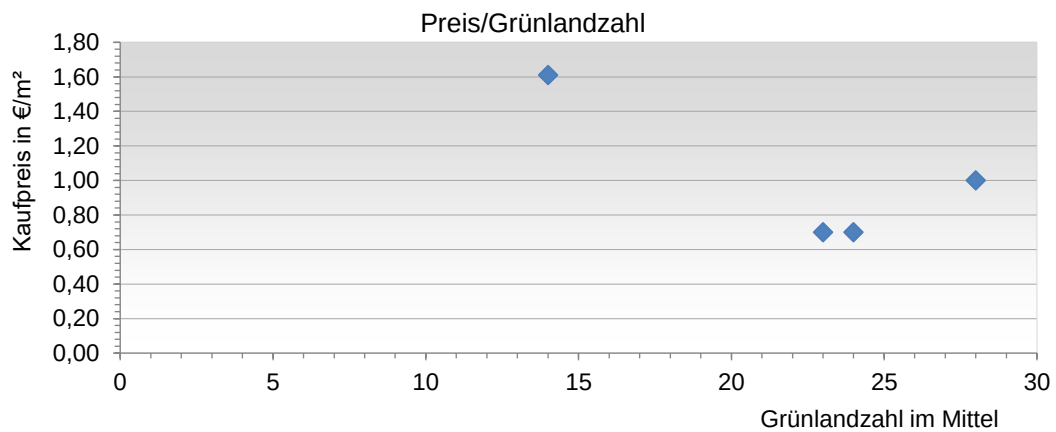
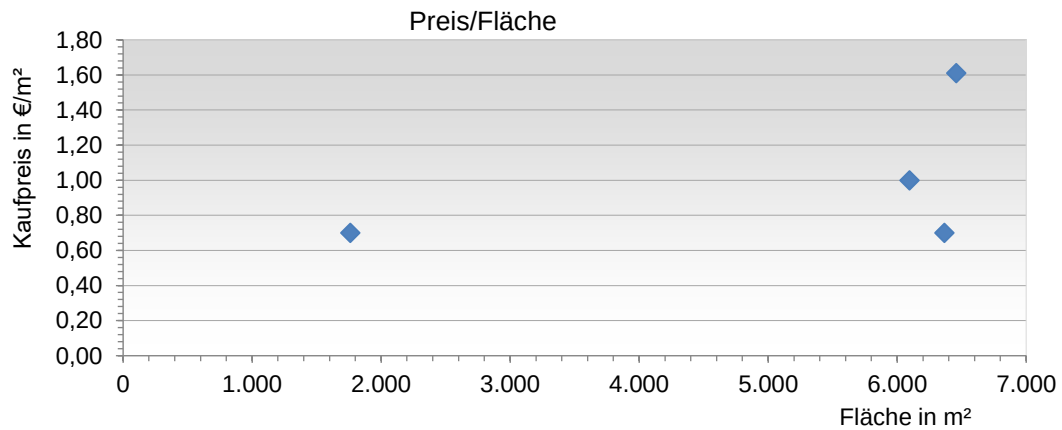
Grünland

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone I „Berliner Randgebiet“**:

Zone	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
I	4	0,70 – 1,61	14 – 28	1,00

Darstellung der Verhältnisse

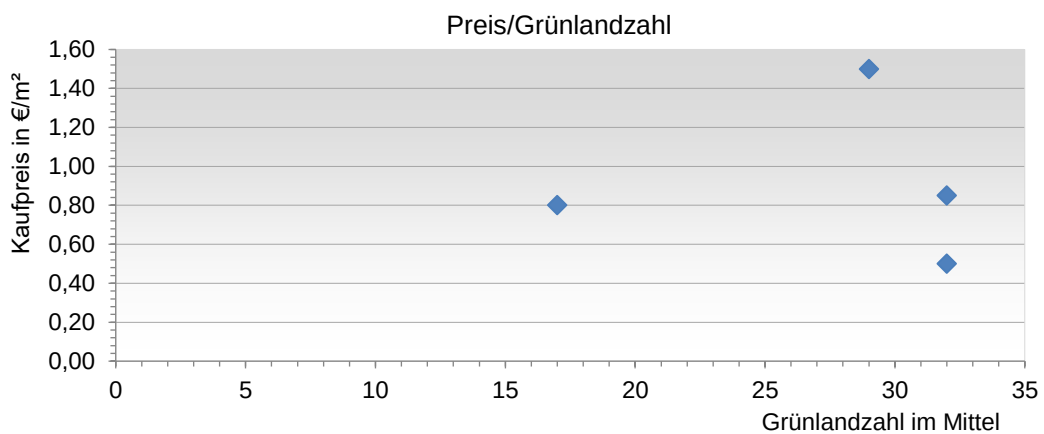
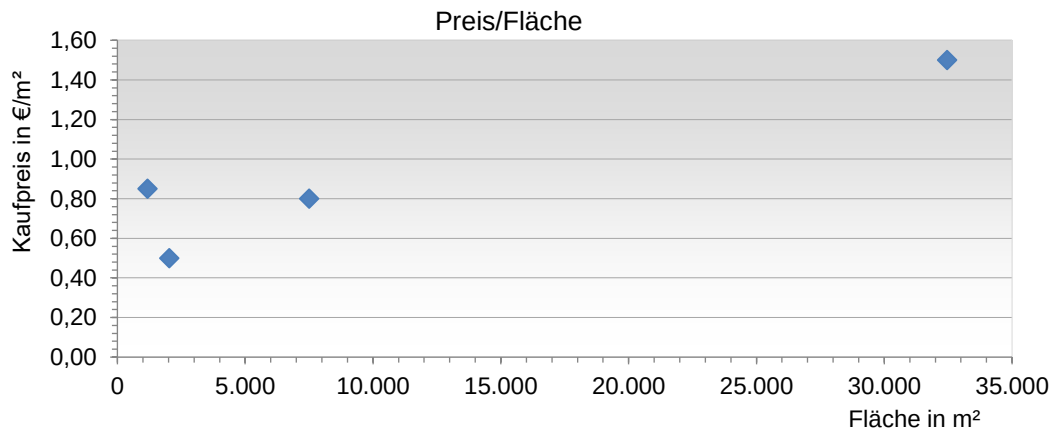


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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

Zone	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
II	4	0,50 – 1,50	17 – 32	0,85

Darstellung der Verhältnisse

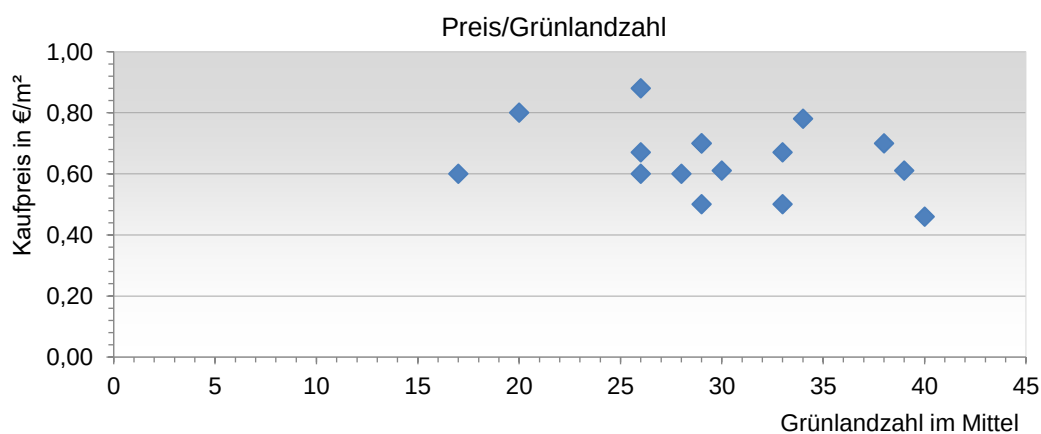
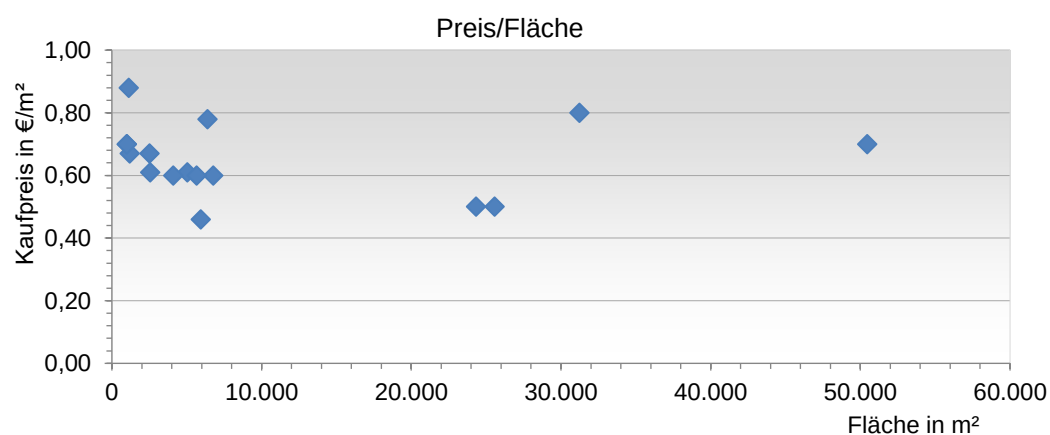


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Aus den Kauffällen von Grünland des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone III „Beeskower Platte“**:

Zone	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
III	16	0,46 – 0,88	17 – 40	0,65

Darstellung der Verhältnisse

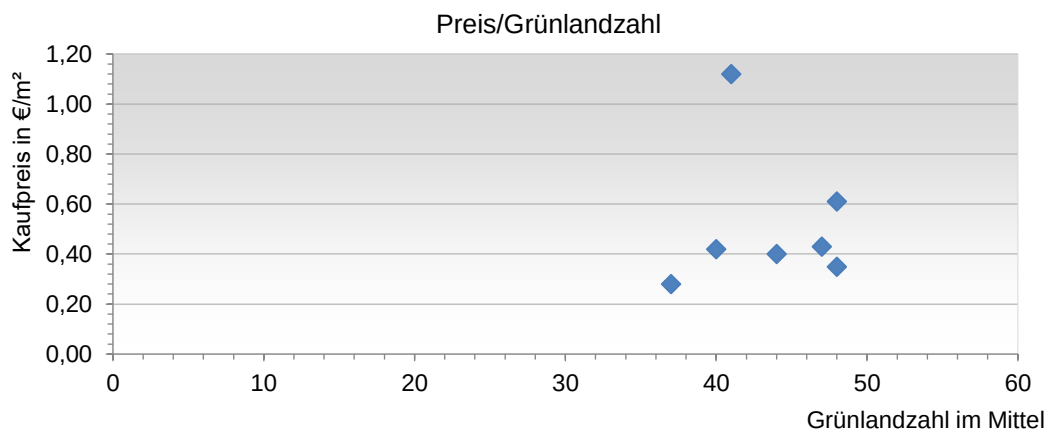
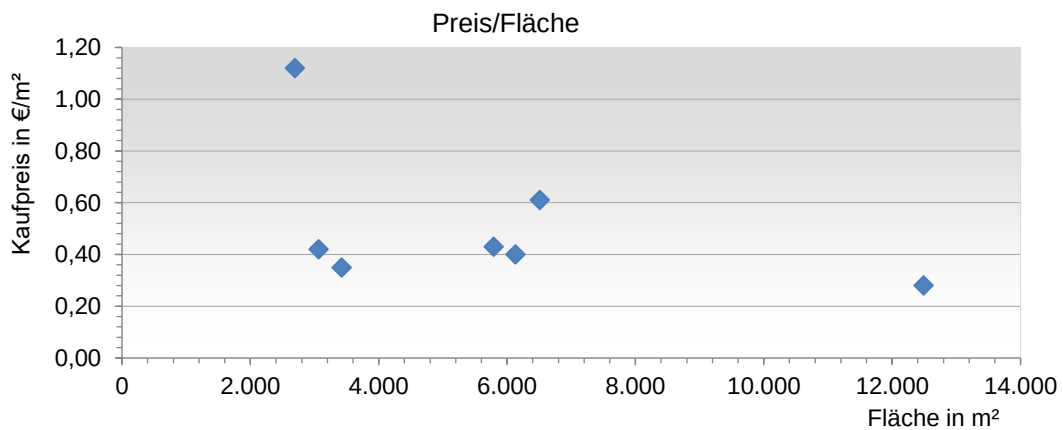


→ Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

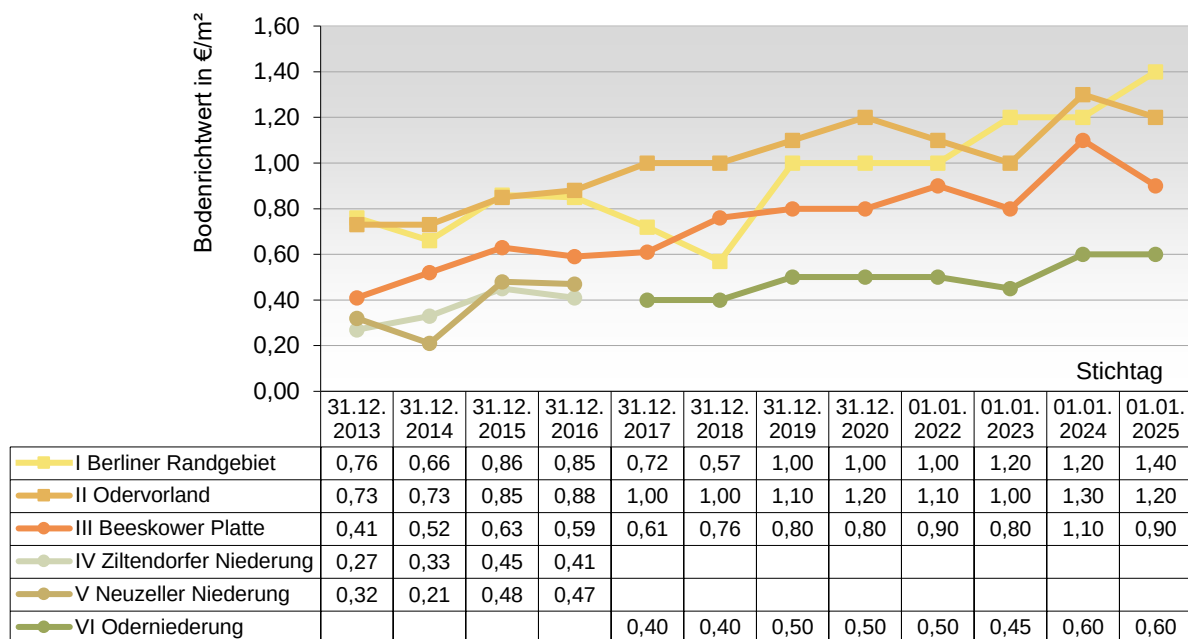
Aus den Kauffällen von Grünland des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für die **Bodenrichtwertzone VI „Oderniederung“**:

Zone	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	Grünlandzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
VI	7	0,28 – 1,12	37 – 48	0,40

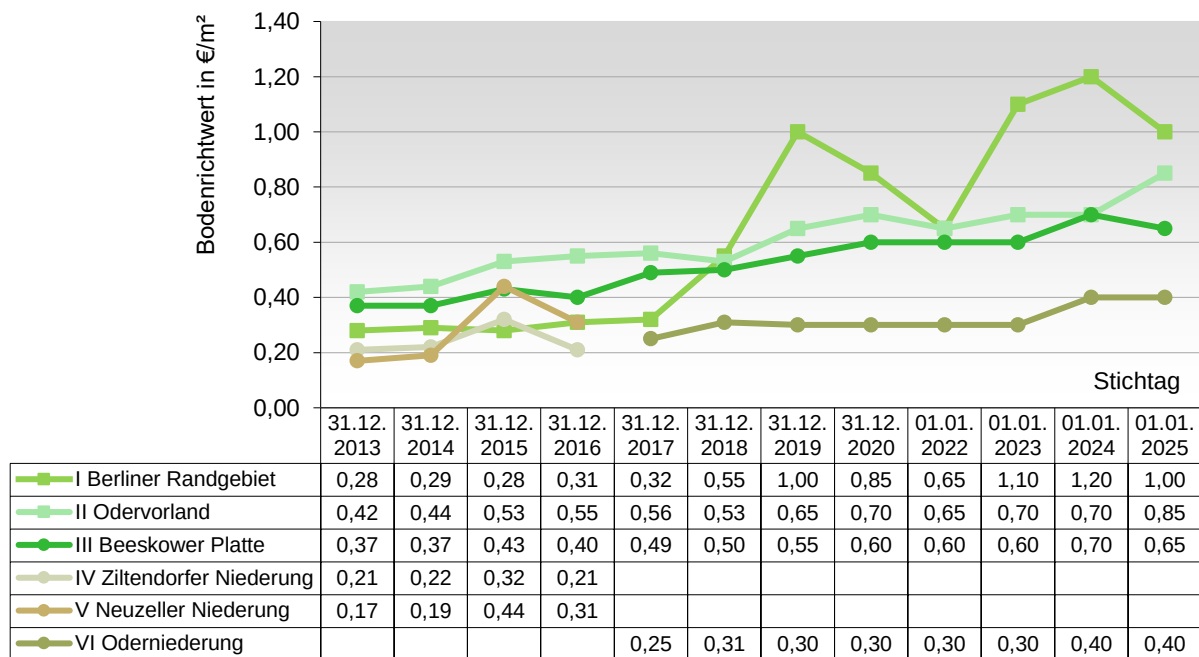
Darstellung der Verhältnisse



Bodenrichtwertentwicklung Ackerland



Bodenrichtwertentwicklung Grünland



→ Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter <https://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 können, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum neun auswertbare Kauffälle registriert, deren Kaufpreise in einer Spanne von 0,76 – 5,00 €/m² lagen. Der Mittelwert beträgt 1,56 €/m². Der Median liegt bei 1,38 €/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 waren zwei Kauffälle von Unlandflächen für die Auswertung geeignet. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen bei 0,46 und 0,80 €/m².

Geringstland und Moore

Im Berichtszeitraum wurden fünf Kauffälle von Geringstland und Moorflächen registriert. Diese Fläche befinden sich überwiegend in Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- oder Fauna-Flora-Habitatgebieten. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,70 – 1,61 €/m², der Mittelwert beträgt 1,09 €/m². Der Median liegt bei 1,00 €/m².

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wegen nicht nachweisbarer Abhängigkeiten wurden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Kreisgebiet.

Zone	Anzahl	Preisniveau in €/m ² mit Aufwuchs	fiktiver Wert für BRW mit Aufwuchs	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025 (ohne Aufwuchs)
I	2	0,85 ; 1,53	0,85	0,30
II	6	0,54 – 0,83	0,75	0,26
III	32	0,18 – 1,55	0,85	0,30
VI	4	0,25 – 0,71	0,60	0,21

Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft – ab Stichtag 1. Januar 2025 flächendeckend ohne den Wertanteil für den Aufwuchs!

§ 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bestimmt seit 2022, dass Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten. Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) führen dazu aus, dass diese Vorgabe nur in den Fällen Bedeutung hat, in denen dem Aufwuchs ein Werteinfluss beizumessen ist, was regelmäßig nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zutrifft. Mit dem Stichtag 1. Januar 2025 wird die Bestimmung des § 14 Abs. 4 ImmoWertV im Land Brandenburg flächendeckend umgesetzt. Alle Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich daher auf fiktiv unbestockte Flächen. Dieses ist unbedingt zu beachten, um Fehlinterpretationen bezüglich des Preisniveaus zu vermeiden!

Der forstwirtschaftliche Bodenmarkt wird von unterschiedlichsten Einflüssen geprägt. Waldflächen ohne Bestand (unbestockte Flächen) werden nur selten gehandelt. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind daher aus Kaufverträgen abzuleiten, die überwiegend keine gesonderten Wertangaben für den Boden und Bestand enthalten. Der Bodenrichtwertermittlung müssen daher in der Regel modellhafte Ansätze zugrunde gelegt werden.

Für den Bereich des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) ermittelte der Gutachterausschuss den Forstbodenwert als Verhältniswert:

35 % vom fiktiven Wert eines BRW mit Aufwuchs
der jeweiligen Bodenrichtwertzone

Grundlage für dieses Verhältnis bilden zum einen die eingegangenen Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen inkl. Aufwuchs mit einzeln ausgewiesenem Bodenwert (5 Kauffälle) zum anderen die Auswertung zum Forstbodenwert des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg.

→ Die regional ermittelten Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter <https://boris.brandenburg.de> veröffentlicht. veröffentlicht.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtsjahr 2024 wurden vier Kauffälle für Flächen landwirtschaftlicher Betriebe mit einem ausgewiesenen Bodenwertanteil registriert. Die zwei auswertbaren Kauffälle sind folgenden Nutzungen zuzuordnen:

- ➡ Gebäudenebenflächen (0)
- ➡ Wirtschaftshof (0)
- ➡ Milchviehbetrieb (1) 7,37 €/m²
- ➡ Lagerhallen (1) 15,00 €/m²

7. LOS – Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf

Nachfolgend sind die auswertbaren Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2024 wie folgt verteilt:

□ öffentliche Grünflächen

Anzahl	Preisniveau in €/m ²			in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
	Spanne	Mittel	Median	Spanne	Mittel	Median
1	75,00			125		

□ 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 m²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
innerorts				
16	5 – 1.897	0,03 – 64	11	5
außerorts		Preisniveau in €/m²		
		Spanne	Mittel	Median
16	14 – 1.894	0,50 – 1,30	0,88	0,98

□ 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 m²	Preisniveau in €/m²		
		Spanne	Mittel	Median
landwirtschaftliche Flächen				
22	21 – 1.385	0,81 – 1,00	0,86	0,81
forstwirtschaftliche Flächen				
4	7 – 76	0,57 – 0,59	0,58	0,59

□ Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

Anzahl	Fläche in m²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
im Innenbereich nach §34 BauGB				
3	54 – 743	1 – 119	41	2
Außenbereich nach §35 BauGB		Preisniveau in €/m²		
		Spanne	Mittel	Median
3	1.999 – 34.155	0,11 – 20,01	12,71	18,00

7.2 Sonstige Grundstücke

Nachfolgend sind die auswertbaren Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2024 wie folgt verteilt:

▣ 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)				
0				
ländlicher Bereich				
11	170 – 3.583	3 – 50	19	16

▣ 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	638	15,67		

* 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	Gesamtkaufpreis in €		
			Spanne	Mittel	Median
Beeskow	5	322 – 741	1.000 – 15.000	8.500	8.500
Eisenhüttenstadt	4	371 – 1.660	2.000 – 10.000	4.613	3.226
Schwerzko	1	330	5.000		

** sowohl Einzelparzellen als auch mehrere Parzellen im Vertrag

▣ private Grünflächen (ohne Grundstücke an Seen)

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
in einem B-Plan-Gebiet				
14	148 – 590	13 – 26	23	24
nicht in einem B-Plan-Gebiet				
		Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
5	250 – 6.341	0,75 – 0,98	0,87	0,87
private parkähnliche Anlagen, Parkanlagen				
0				

▣ 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	1	0,04		
Wege in bebauten Gebieten	3	13,63 – 120,00	49,54	15,00

□ **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
1	2.156	1,25			2,5		

BRW=Bodenrichtwert, BL=Bauland

□ **Camping- und Zeltplätze**

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
0				

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

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
0				

□ **Fischzuchtgewässer**

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
2	8.710 ; 20.135	0,20 ; 0,96		

□ **Ausbau der Deiche**

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
9	792 – 13.890	0,70		

□ **Abbauflächen**

Aus dem Jahr 2024 liegen keine Kauffälle vor.

□ **Ausgleichsflächen**

Inanspruchnahme von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Anzahl	Fläche in m²	Preisniveau in €/m²		
		Spanne	Mittel	Median
Ökologische Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet oder direkt im Anschluss daran				
0				
Inanspruchnahme von Eigentümergärten				
1	638	2,50		

□ **Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien**

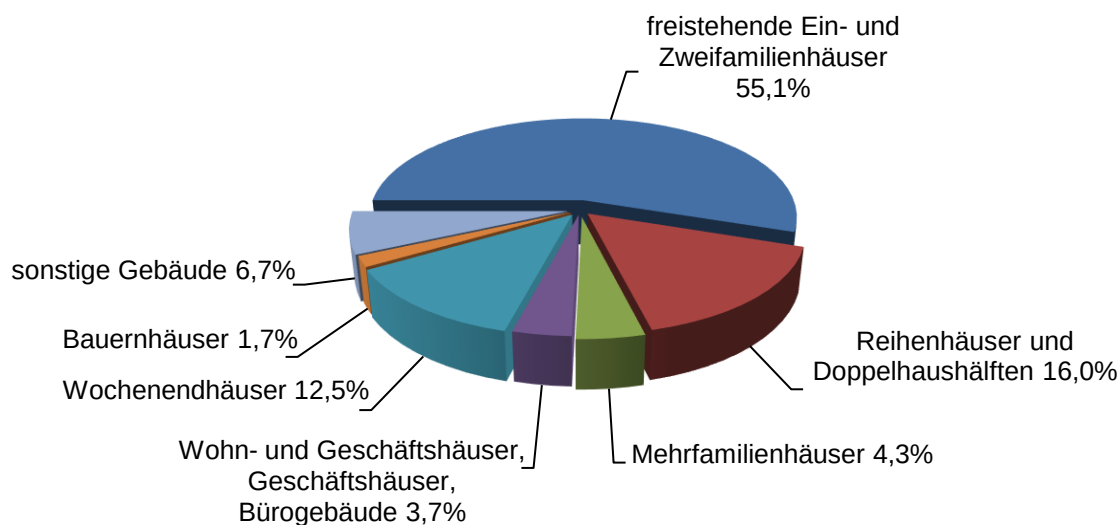
Anzahl	Fläche in m²	Preisniveau in €/m²		
		Spanne	Mittel	Median
Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen				
3	430 – 317.270	1,73 – 4,50	3,24	3,49
Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen				
1	91.572	7,64		
Flächen für die Errichtung von Biogasanlagen				
0				

8. LOS – Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	868	262,3 ha	438,0 Mio. €
2023	726	149,7 ha	239,4 Mio. €
2024	805	191,4 ha	269,1 Mio. €

Die Verteilung der 805 Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten wird aus den nachstehenden Übersichten ersichtlich.



Verwaltungsbezirk	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Stadt Beeskow	40	6,8	8,8
Stadt Eisenhüttenstadt	49	18,3	12,7
Stadt Erkner	27	3	25,8
Stadt Friedland	17	5,8	2,5
Stadt Fürstenwalde/Spree	110	15,6	48,3
Stadt Storkow (Mark)	44	10,6	13,4
Gemeinde Grünheide (Mark)	60	8,4	27,1
Gemeinde Rietz-Neuendorf	28	9,1	7,6
Gemeinde Schöneiche bei Berlin	67	6,5	34,9
Gemeinde Tauche	33	47,3	7,5
Gemeinde Woltersdorf	37	3,4	19,6
Amt Brieskow-Finkenheerd	50	6,6	6,4
Amt Neuzelle	34	6,2	3,9
Amt Odervorland	61	12	11,5
Amt Scharmützelsee	50	8,2	17,5
Amt Schlaubetal	50	5,8	10,6
Amt Spreenhagen	48	17,8	11

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

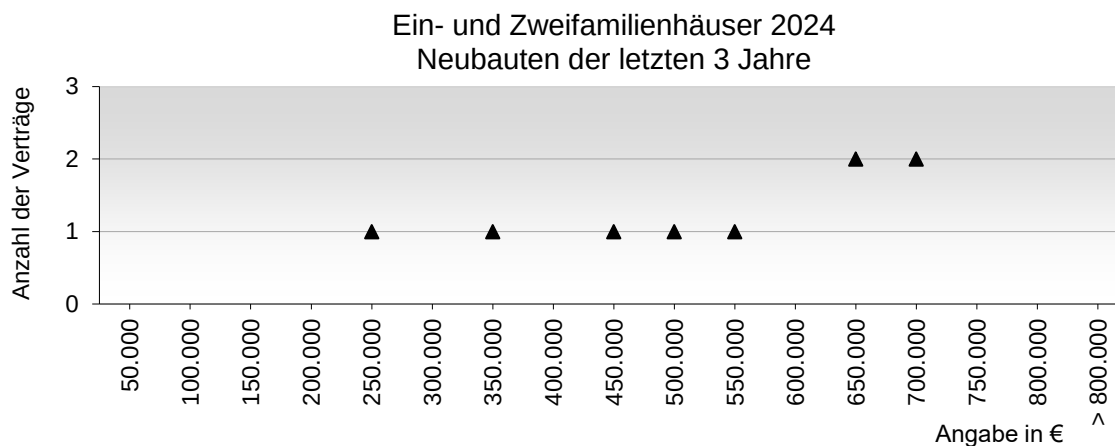
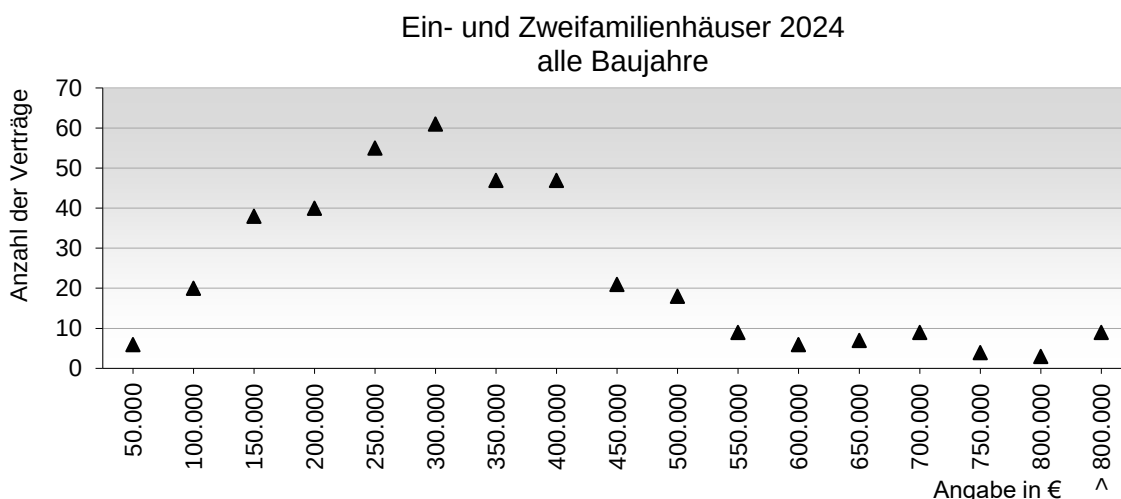
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	449	71,9 ha	161,2 Mio. €
2023	353	54,9 ha	109,9 Mio. €
2024	442	69,4 ha	139,9 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 442 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, erfasst. Für die 400 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (125)	155.000 – 1.245.000	441.702
Weiterer Metropolenraum (275)	15.000 – 2.100.000	268.247

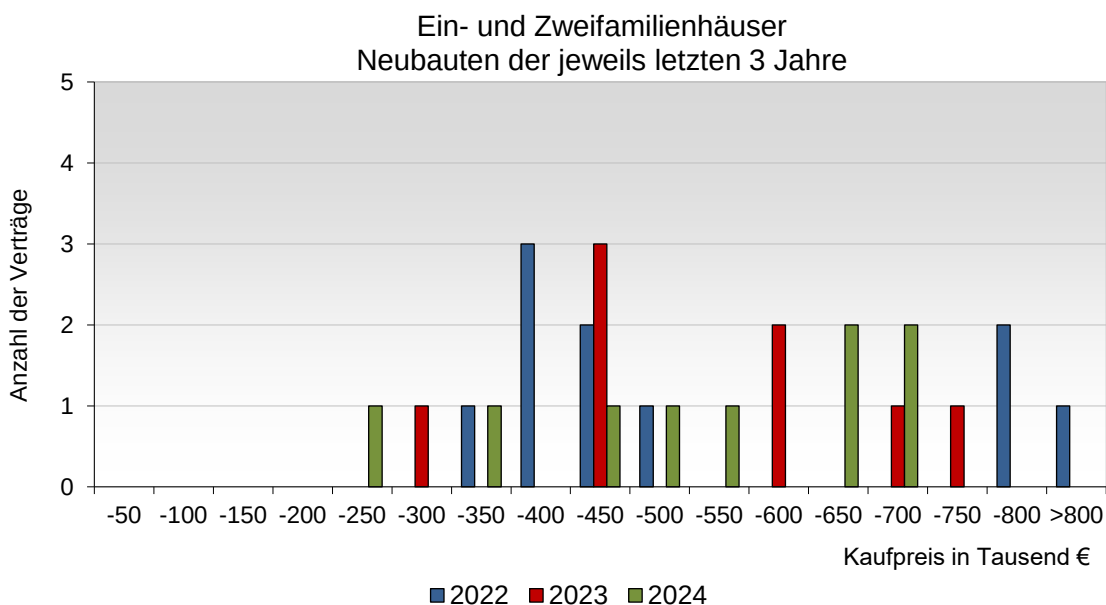
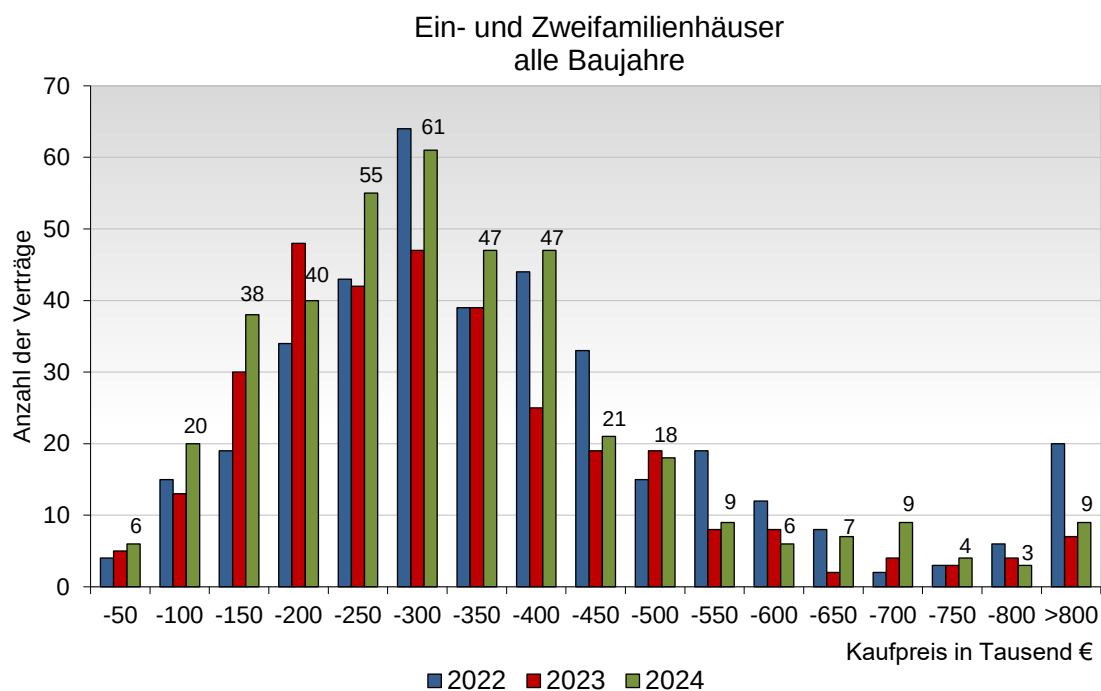
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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 2022 – 2024 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 159 Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2024 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	148	46	226
Zweifamilienhäuser	11	139	281

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	30	967	118	1.550 – 5.301	→	3.304
1949 – 1990	9	913	109	2.000 – 5.415	→	3.354
1991 – 2021	19	722	122	1.396 – 4.706	→	3.628
2022 – 2024	2	687	128	3.792 ; 5.111		3.652

weiterer Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²		
				Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	31	1.076	118	500 – 2.816	→	1.703
1949 – 1990	29	963	117	838 – 4.651	→	1.955
1991 – 2021	37	910	122	1.180 – 4.532	→	2.762
2022 – 2024	2	528	107	3.732 ; 4.538		

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 41 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	8	132	363 – 2.271	→	1.533
1949 – 1990	1	130	2.692		1.591
1991 – 2021	8	117	968 – 2.743	→	2.062
2022 – 2024	1	120	2.831		2.137

weiterer Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		
			Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	7	113	709 – 1.730	→	1.026
1949 – 1990	6	111	694 – 2.271	→	950
1991 – 2021	8	116	1.860 – 2.692	→	1.457
2022 – 2024	2	107	2.849 ; 2.977		1.964

WE=Wohneinheit

8.2.2 Sachwertfaktoren

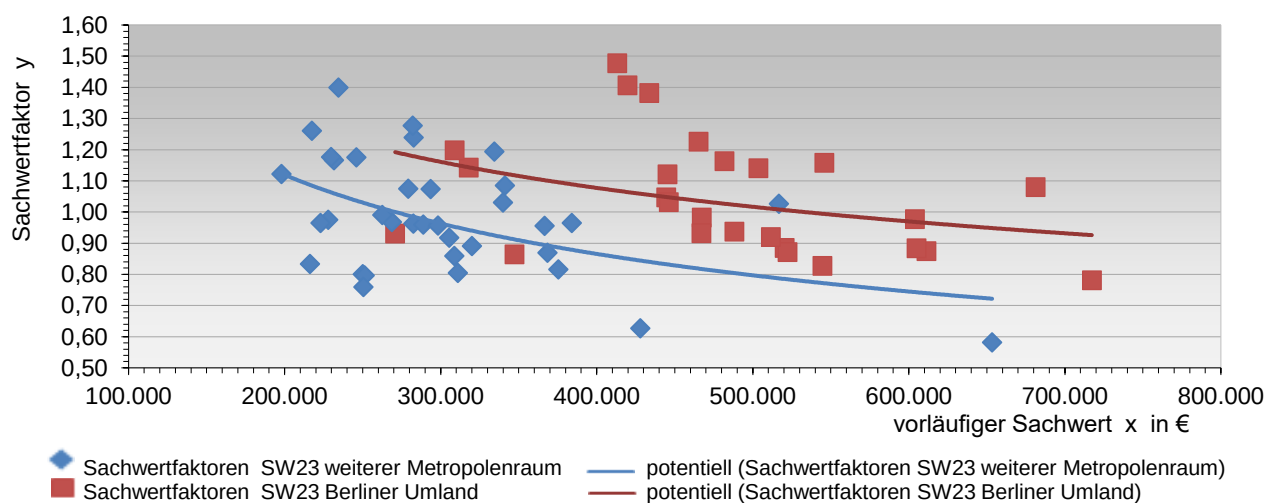
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

→ Der Modellansatz und die -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	26	35
Auswertungszeitraum: 2022 – 2024 Zeitraum der Stichprobe (Ø)	02/2022 – 07/2024 (21.03.2023)	01/2022 – 04/2024 (14.02.2023)
Bereich	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	180 – 440 €/m ²	13 – 230 €/m ²
Grundstücksgröße	439 – 1.320 m ²	488 – 1.121 m ²
Baujahr	1930 – 2021	1969 – 2022
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 30,65x^{-0,26}$	$y = 102,99x^{-0,37}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,13	0,24
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,39	-0,47

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor (EFH/ZFH)		vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-	425.000	1,05	0,85
125.000	-	-	450.000	1,04	0,83
150.000	-	-	475.000	1,02	0,82
175.000	-	-	500.000	1,01	0,80
200.000	-	1,13	525.000	1,00	0,79
225.000	-	1,08	550.000	0,99	0,77
250.000	1,21	1,04	575.000	0,97	0,76
275.000	1,18	1,00	600.000	0,96	0,75
300.000	1,15	0,97	625.000	0,95	0,74
325.000	1,13	0,94	650.000	0,94	0,73
350.000	1,11	0,92	675.000	0,93	-
375.000	1,09	0,89	700.000	0,93	-
400.000	1,07	0,87	725.000	0,92	-



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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

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

In den nachfolgenden Auswertungen wurden die ermittelten Gebädefaktoren auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen. Sie enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Vergleichswertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser/Doppel- und Reihenhäuser (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
Berechnungsmodell	Gebädefaktor = normierter Kaufpreis / m ² Wohnfläche
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	53
Zeitraum der Stichprobe	2023 – 2024
Bereich	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	20 €/m ² bis 440 €/m ²
Grundstücksgröße	139 – 1.199 m ²
Wohnfläche	80 – 157 m ²
Baujahr	1930 – 2022
Statistische Kenngröße	Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,51$

Zur Zuordnung des Bewertungsobjektes zu einer Standardstufe ist folgende Tabelle anzuwenden, sofern nicht eine Einordnung nach der Anlage 4 der ImmoWertV erfolgt.

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV)	
Standardstufe 1 (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
Standardstufe 2 (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
Standardstufe 3 (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995
Standardstufe 4 (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Gebädefaktoren in €/m² beziehen sich auf EFH/ZFH/DH/RH mit der Kategorie der Standardstufe = 3. Sie werden in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwertniveau) und der Wohnfläche angegeben. Sie enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

		Bodenrichtwert in €/m²										
Wohnfläche in m²	BRW Spanne	20 10-29	40 30-49	60 50-69	80 70-89	100 90-109	120 110-129	140 130-149	160 150-169	180 170-189	200 190-209	220 210-229
	80	2.436	2.514	2.592	2.670	2.748	2.827	2.905	2.983	3.061	3.139	3.218
	90	2.369	2.448	2.526	2.604	2.682	2.760	2.839	2.917	2.995	3.073	3.151
	100	2.303	2.381	2.459	2.538	2.616	2.694	2.772	2.851	2.929	3.007	3.085
	110	2.237	2.315	2.393	2.471	2.550	2.628	2.706	2.784	2.862	2.941	3.019
	120	2.171	2.249	2.327	2.405	2.483	2.562	2.640	2.718	2.796	2.874	2.953
	130	2.104	2.183	2.261	2.339	2.417	2.495	2.574	2.652	2.730	2.808	2.886
	140	2.038	2.116	2.194	2.273	2.351	2.429	2.507	2.586	2.664	2.742	2.820
	150	1.972	2.050	2.128	2.206	2.285	2.363	2.441	2.519	2.597	2.676	2.754
	160	1.906	1.984	2.062	2.140	2.218	2.297	2.375	2.453	2.531	2.609	2.688

		Bodenrichtwert in €/m²										
Wohnfläche in m²	BRW Spanne	240 230-249	260 250-269	280 270-289	300 290-309	320 310-329	340 330-349	360 350-369	380 370-389	400 390-409	420 410-429	440 430-449
	80	3.296	3.374	3.452	3.531	3.609	3.687	3.765	3.843	3.922	4.000	4.078
	90	3.230	3.308	3.386	3.464	3.542	3.621	3.699	3.777	3.855	3.934	4.012
	100	3.163	3.242	3.320	3.398	3.476	3.554	3.633	3.711	3.789	3.867	3.946
	110	3.097	3.175	3.254	3.332	3.410	3.488	3.566	3.645	3.723	3.801	3.879
	120	3.031	3.109	3.187	3.266	3.344	3.422	3.500	3.578	3.657	3.735	3.813
	130	2.965	3.043	3.121	3.199	3.277	3.356	3.434	3.512	3.590	3.669	3.747
	140	2.898	2.977	3.055	3.133	3.211	3.289	3.368	3.446	3.524	3.602	3.680
	150	2.832	2.910	2.989	3.067	3.145	3.223	3.301	3.380	3.458	3.536	3.614
	160	2.766	2.844	2.922	3.000	3.079	3.157	3.235	3.313	3.392	3.470	3.548

Weicht die Kategorie der Standardstufe des Bewertungsobjektes vom Normobjekt ab, ist nachfolgender Anpassungsfaktor anzuwenden.

Kategorie der Standardstufe	2	3	4
Wertebereich der Standardstufe	1,6 bis 2,5	2,6 bis 3,5	3,6 bis 4,5
Faktor	0,8	1	1,2

→ 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.
 → Den Modellansatz und die -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			26 Kauffälle	2022 11 Kauffälle	2023 7 Kauffälle	2024 8 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Auswertungszeitraum: 2022-2024			1,4 (0,6 - 2,5)	1,0 (0,6 - 1,7)	1,5 (1,0 - 1,8)	1,9 (1,4 - 2,5)
Zeitraum der Stichprobe	02/2022 – 07/2024	21.03.2023				
Bodenrichtwert [€/m²]	180 – 440	319				
Wohnfläche [m²] (pro WE)	83 – 176	121				
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 – 78	60				
Rohetragsfaktor	25,8 – 59,5	42,2				
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	6,8 – 9,5	8,3				
Baujahr	1930 – 2021	1998				

WE=Wohneinheit

Region: weiterer Metropolenraum			36 Kauffälle	2022 16 Kauffälle	2023 12 Kauffälle	2024 8 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Auswertungszeitraum: 2022-2024			2,0 (0,8 - 3,8)	1,9 (0,8 - 3,8)	2,3 (1,5 - 3,3)	2,0 (1,4 - 3,1)
Zeitraum der Stichprobe	01/2022 – 04/2024	24.02.2023				
Bodenrichtwert [€/m²]	13 – 230	78				
Wohnfläche [m²] (pro WE)	85 – 220	119				
Restnutzungsdauer [Jahre]	30 – 78	57				
Rohetragsfaktor	18,8 – 42,4	28,1				
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	6,0 – 8,9	7,3				
Baujahr	1969 – 2022	2000				

- 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

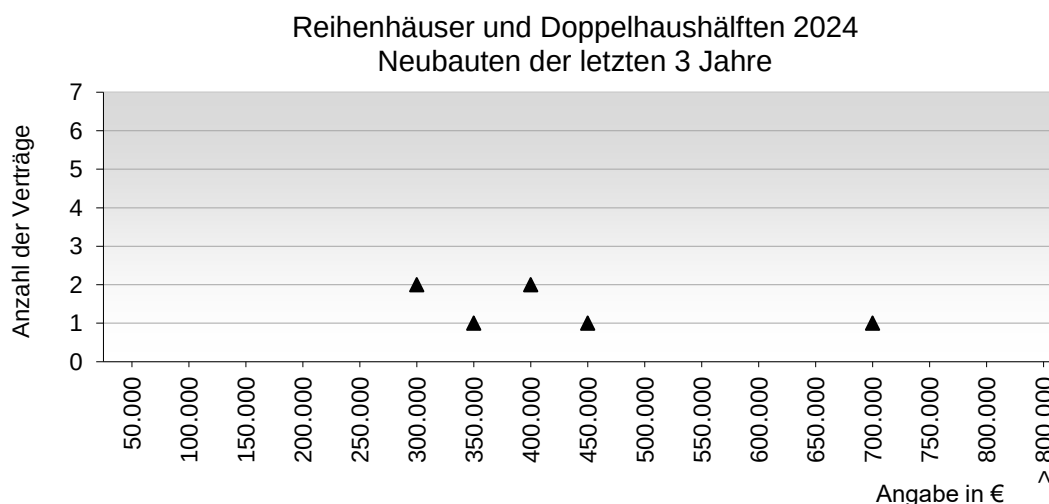
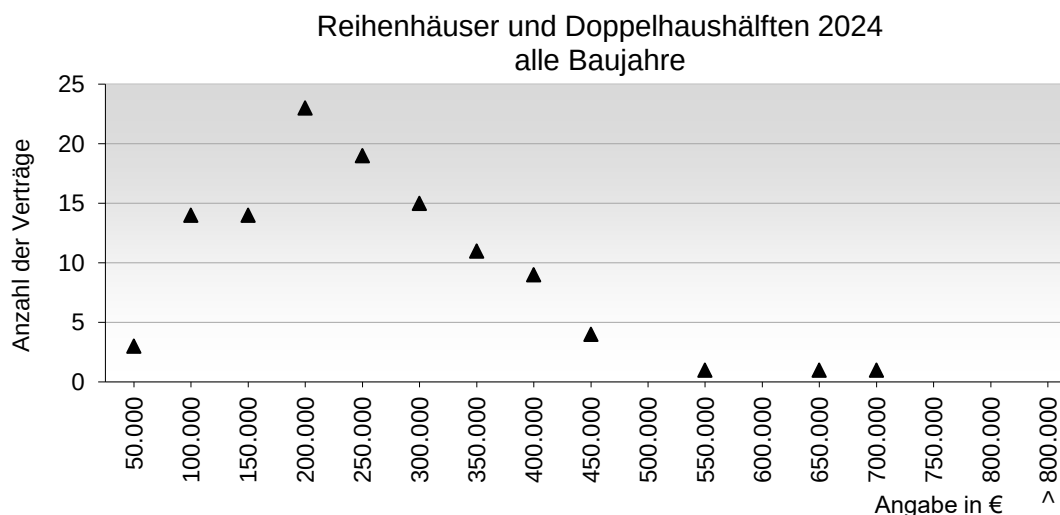
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	123	16,2 ha	52,4 Mio. €
2023	116	10,7 ha	29,8 Mio. €
2024	129	10,2 ha	28,6 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 129 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, erfasst. Für die 115 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (27)	152.000 – 690.000	335.407
weiterer Metropolenraum (88)	31.200 – 447.000	196.508

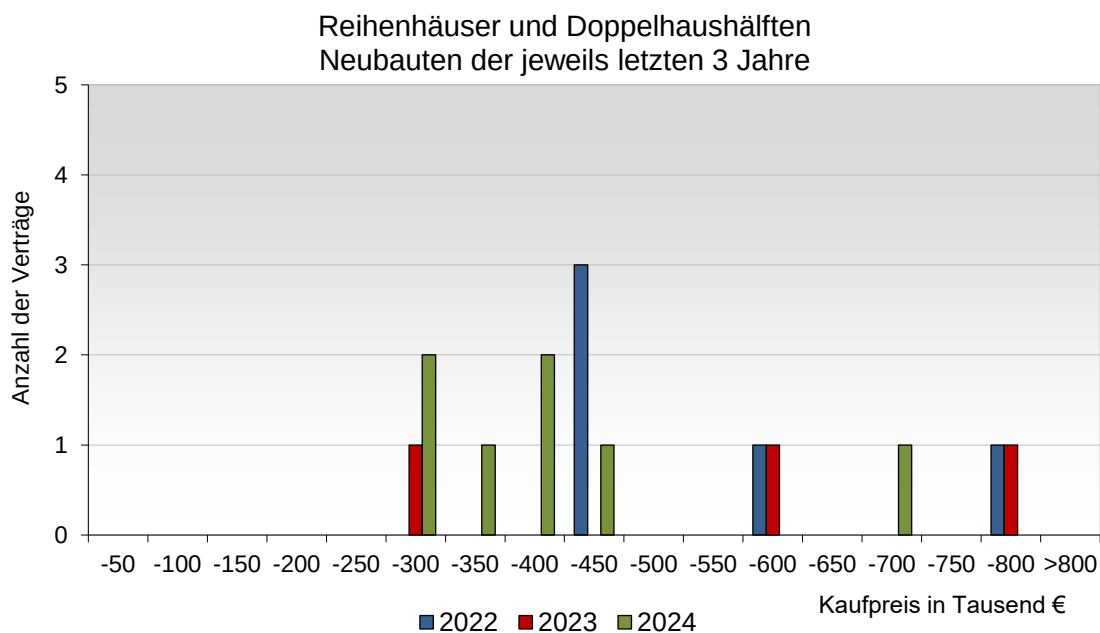
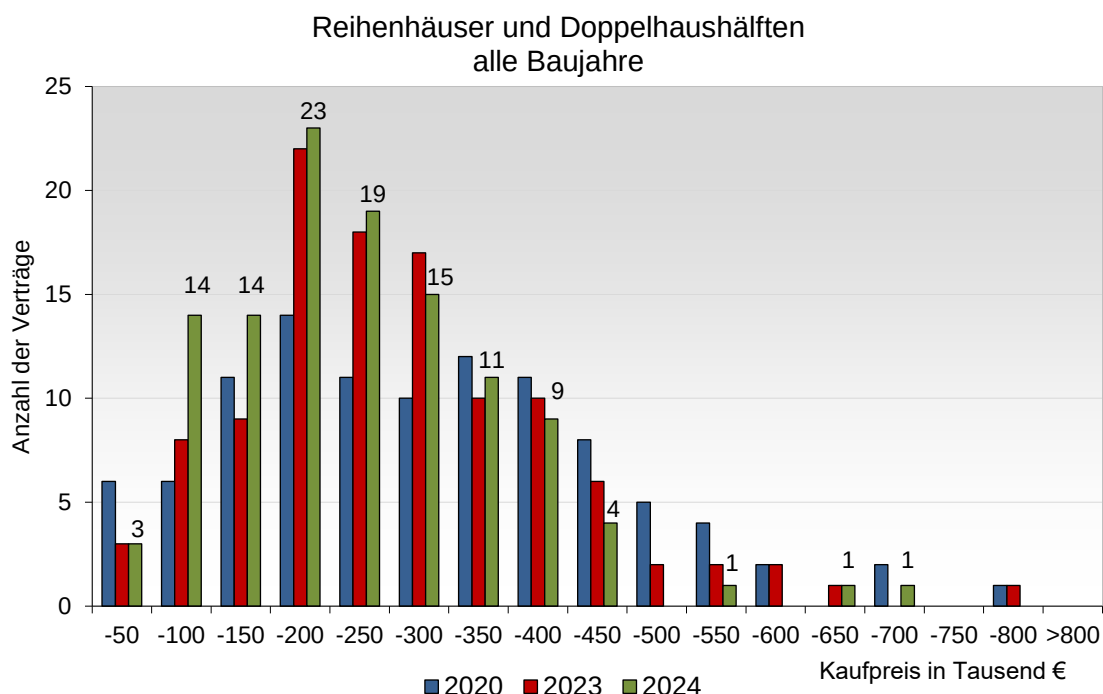
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Folgender Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhauser oder Doppelhaushälften bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2022 – 2024 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 57 Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2024 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw. mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	17	65	153
Doppelhaushälften	40	65	189

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	2	921	113	3.250 ; 3.562		
1949 – 1990	0					
1991 – 2021	12	301	119	1.723 – 3.905	→ 2.841	2.885
2022 – 2024	1	472	189	3.651		

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	25	786	102	563 – 2.875	→ 1.760	1.800
1949 – 1990	7	834	94	1.442 – 2.545	→ 2.042	2.011
1991 – 2021	10	323	103	916 – 3.067	→ 2.435	2.473
2022 – 2024	0					

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 12 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 – 2021	4	138	1.285 – 2.012	→ 1.628	1.606
2022 – 2024	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	100	400 – 1.356	→ 703	529
1949 – 1990	1	112	1.219		
1991 – 2021	3	92	1.323 – 2.774	→ 2.195	2.490
2022 – 2024	0				

WE=Wohneinheit

8.3.2 Sachwertfaktoren

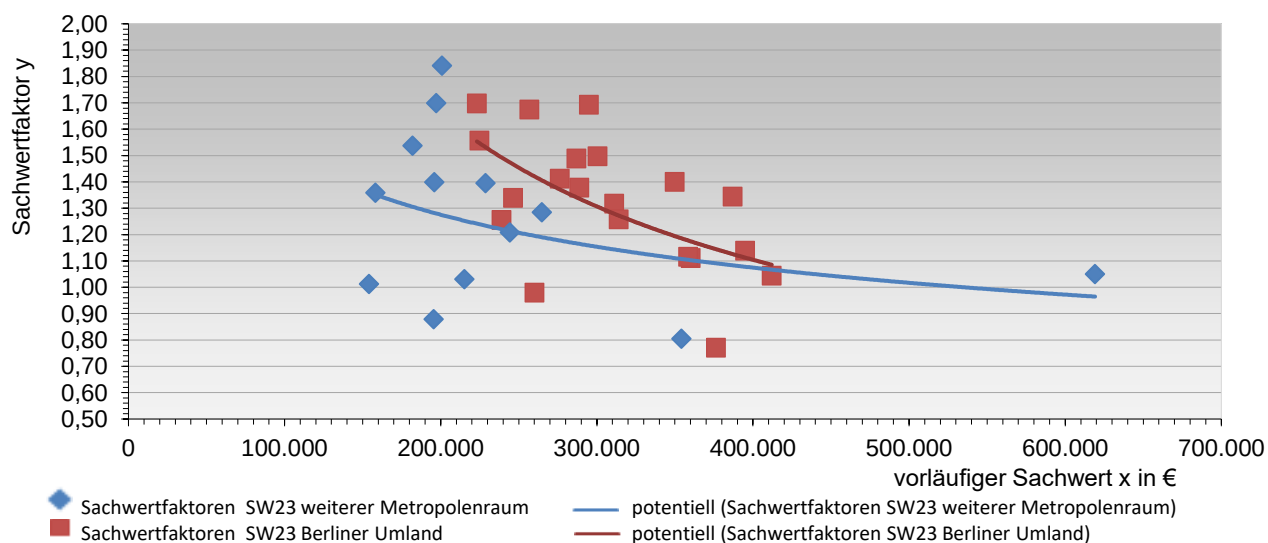
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

→ Der Modellansatz und die -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	20	13
Auswertungszeitraum: 2022 – 2024 Zeitraum der Stichprobe (Ø)	01/2022 – 06/2024 (03.02.2023)	04/2022 – 09/2024 (22.07.2023)
Bereich	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	240 – 440 €/m ²	38 – 700 €/m ²
Grundstücksgröße	149 – 457 m ²	139 – 707 m ²
Baujahr	1995 – 2013	1990 – 2017
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 2091x^{-0,585}$	$y = 26,039x^{-0,247}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,31	0,13
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,59	-0,35

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor (RH / DHH)		vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-	375.000	1,15	1,09
125.000	-	-	400.000	1,10	1,08
150.000	-	1,37	425.000	1,07	1,06
175.000	-	1,32	450.000	-	1,05
200.000	-	1,28	475.000	-	1,03
225.000	1,55	1,24	500.000	-	1,02
250.000	1,45	1,21	525.000	-	1,01
275.000	1,38	1,18	550.000	-	0,99
300.000	1,31	1,16	575.000	-	0,98
325.000	1,25	1,13	600.000	-	0,97
350.000	1,19	1,11	625.000	-	0,96



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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

- *Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden zusammen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt. Die Auswertung befindet sich im Kapitel 8.2.3.*
- *Überregional ermittelte Gebädefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg zur Verwendung im Vergleichswertverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) finden Sie als PDF-Datei unter: <https://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.*
- *Den Modellansatz und die -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 **LIZ123** 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			2022 10 Kauffälle	2023 8 Kauffälle	2024 2 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Auswertungszeitraum: 2022-2024			1,7 (0,9 - 4,2)	1,1 (0,9 - 1,5)	2,1 (1,0 - 3,6)
Zeitraum der Stichprobe	01/2022 – 06/2024	03.02.2023			
Bodenrichtwert [€/m²]	240 – 440	360			
Wohnfläche [m²] (pro WE)	97 – 150	123			
Restnutzungsdauer [Jahre]	51 – 70	55			
Rohertragsfaktor	17,7 – 44,8	33,5			
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	7,0 – 9,5	8,3			
Baujahr	1995 – 2013	1998			

Region: weiterer Metropolenraum			2022 2 Kauffälle	2023 6 Kauffälle	2024 4 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Auswertungszeitraum: 2022-2024			1,9 (0,5 - 2,8)	0,8 (0,5 - 1,0)	1,9 (1,8 - 2,2)
Zeitraum der Stichprobe	04/2022 – 09/2024	15.08.2023			
Bodenrichtwert [€/m²]	50 – 700	223			
Wohnfläche [m²] (pro WE)	80 – 148	101			
Restnutzungsdauer [Jahre]	46 – 74	56			
Rohertragsfaktor	21,7 – 44,7	30,7			
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	6,0 – 9,3	8,1			
Baujahr	1990 – 2017	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

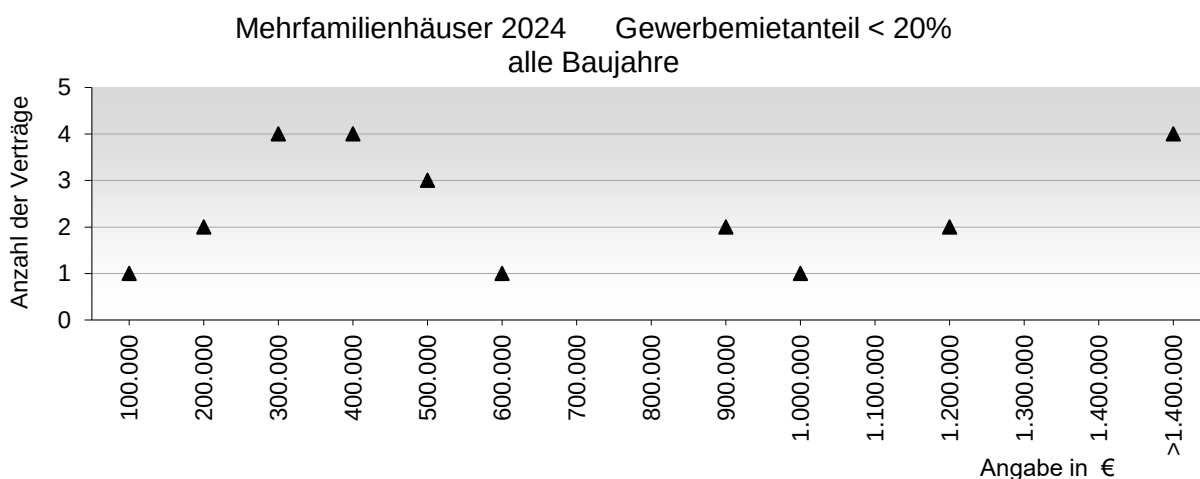
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	49	26,1 ha	78,9 Mio. €
2023	37	14,4 ha	19,6 Mio. €
2024	35	21,7 ha	52,5 Mio. €

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

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (4)	859.000 – 15.000.000	5.883.825
Weiterer Metropolenraum (20)	90.000 – 1.800.000	530.527

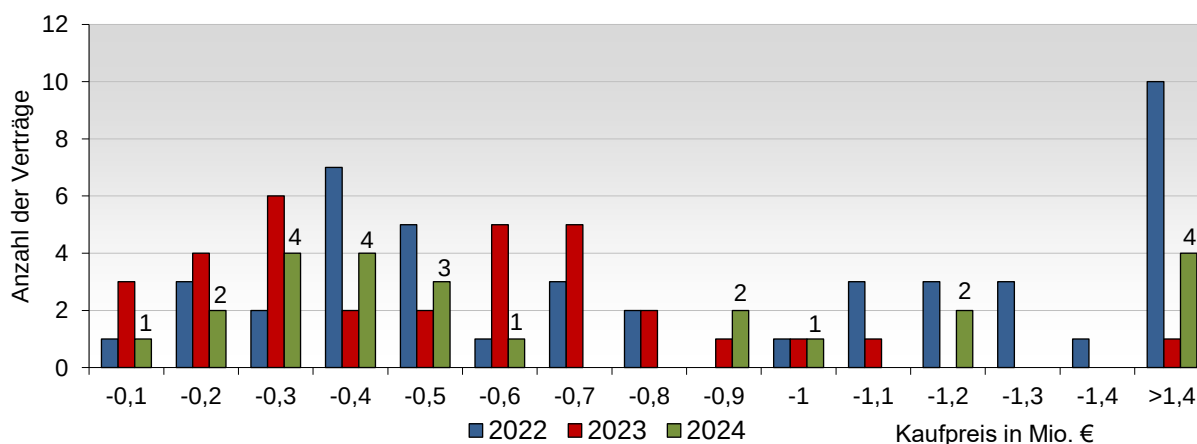
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)



Es liegt ein Verkauf eines Neubaus der letzten 3 Jahre im Preissegment >1.400.00 € vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2022 – 2024 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 2024 wurden aus elf Kauffällen die folgenden Werte registriert:

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe in m ²	Ø Wohn- u. Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	7	548	617	604 – 2.386 →	1.208	923
1949 – 1990	2	1.773	328	533 ; 966		
1991 – 2021	2	2.381	1.609	1.621 ; 1.925		
2022 – 2024	0					

Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche in m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	6	671	590 – 1.909 →	1.162	1.123
1949 – 1990	1	364	782		
1991 – 2021	0				
2022 – 2024	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 **LIZ123** im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten **Mehrfamilienhäuser**, ist in den nachfolgenden Tabellen abgebildet.

Region: Berliner Umland			1 Kauffall mit 27	2022 1 Kauffall	2023 0 Kauffälle	2024 0 Kauffälle
WE						
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Auswertungszeitraum: 2022-2024 Zeitraum der Stichprobe	03/2022		2,3 (2,3 - 2,3)	2,3 (2,3 - 2,3)		
Bodenrichtwert [€/m ²]	360					
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	1.884					
Restnutzungsdauer [Jahre]	54					
Rohertragsfaktor	24,9					
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,2					
Baujahr	1996					

WE=Wohneinheiten

Region: weiterer Metropolenraum			0 Kauffälle	2022 0 Kauffälle	2023 0 Kauffälle	2024 0 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Anzahl der Kauffälle	0		–	–	–	–
Auswertungszeitraum: 2022-2024 Zeitraum der Stichprobe						
Bodenrichtwert [€/m²]						
Wohnfläche [m²] (pro WE)						
Restnutzungsdauer [Jahre]						
Rohertragsfaktor						
monatliche Nettokaltniete [€/m²]						
Baujahr						

WE=Wohneinheiten

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

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltniete

Rohertragsfaktor	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
2022	8	12,4	27,1	21,4
2023	10	7,2	22,3	14,3
2024	11	8,9	19,4	14,1

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

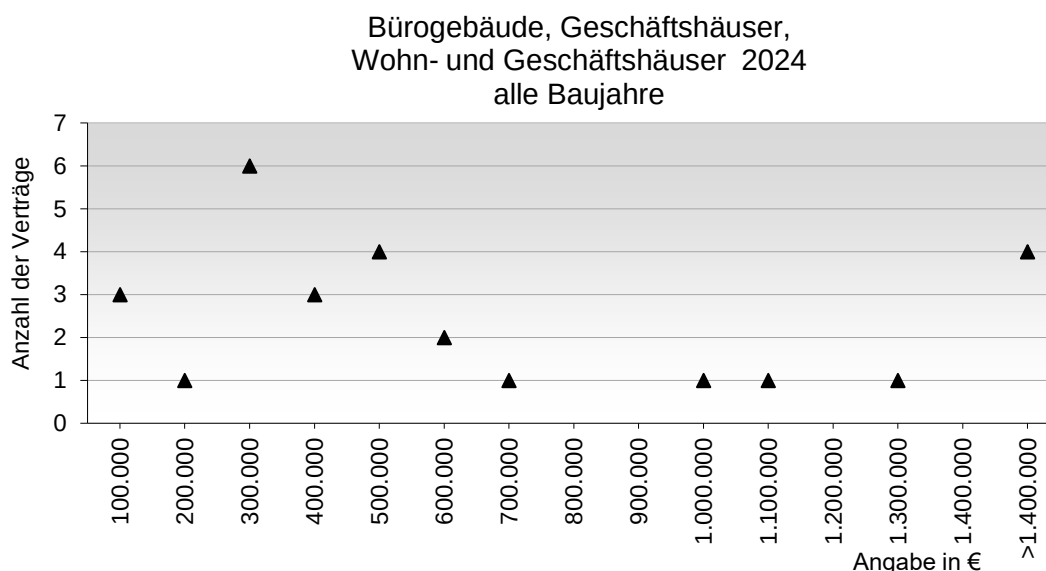
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	36	8,7 ha	28,4 Mio. €
2023	25	5,3 ha	36,4 Mio. €
2024	30	9,1 ha	24,4 Mio. €

Die Verteilung von 27 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)	410.000 – 7.100.000	2.385.000
weiterer Metropolenraum (23)	4.000 – 2.930.000	622.687

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



Wohn- und Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Auswertungszeitraum 2024

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

Nutzflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe in m ²	Ø Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	1	687	327	872		
1949 – 1990	1	119	60	67		
1991 – 2021	3	6.455	1.642	947 – 2.000	→ 1.561	1.736
2022 – 2024	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	327	430
1949 – 1990	0		
1991 – 2021	1	411	701
2022 – 2024	0		

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe m ²	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Nutz- u. Spanne Mittelwert Median
< = 1948	2	615	286	1.253 ; 1.266
1949 – 1990	1	815	184	1.576
1991 – 2021	2	973	289	2.018 ; 2.765
2022 – 2024	0			

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Gebäudewert/Nutz- u. Spanne Mittelwert Median
< = 1948	0		
1949 – 1990	0		
1991 – 2021	1	463	2.441
2022 – 2024	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>).

Rohertragsfaktoren 2024

Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete

Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

	Anzahl	Variationsbereich Min Max		Mittelwert	Median
Rohertragsfaktor	2	13,8	14,5		

Wohn- und Geschäftshäuser

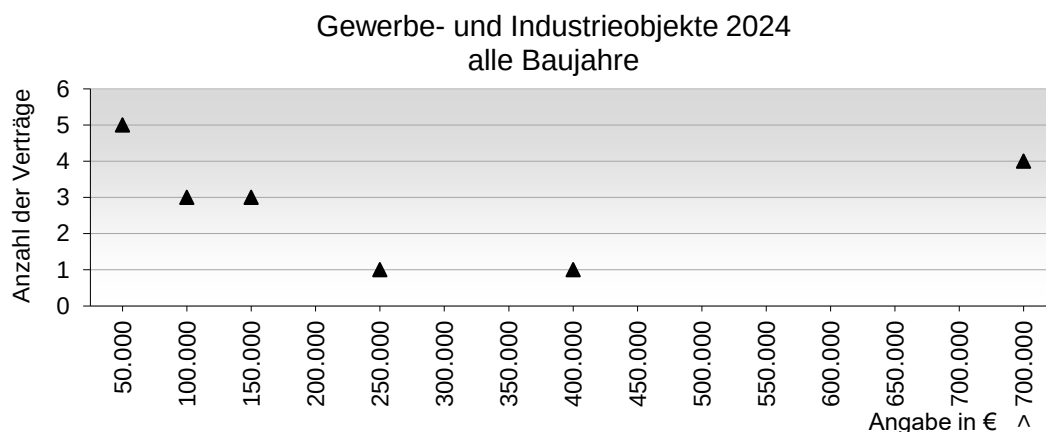
	Anzahl	Variationsbereich Min Max		Mittelwert	Median
Rohertragsfaktor	0				

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	35	77,4 ha	83,4 Mio. € *
2023	27	13,5 ha	14,5 Mio. €
2024	21	25,7 ha	7,4 Mio. €

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

Die Verteilung von 17 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	0		
Lagergebäude	7	1,6	0,5
Werkstattgebäude	7	3,3	3,9
Industriegebäude	1	0,3	0,9
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	2	11,0	1,6

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	176	61,8 ha	32,8 Mio. €
2023	168	51,0 ha	29,1 Mio. €
2024	148	55,3 ha	16,3 Mio. €

Die 128 geeigneten Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	91	6,13	8,21
Bauernhäuser, Resthofstellen	13	12,12	2,27
Scheunen, Schuppen, Halle (landwirtschaftl.)	9	4,39	1,30
Gebäude für Freizeit Zwecke	1	0,27	0,40
Hotels, Gaststätten, Pensionen	4	0,61	1,59
sonstige nicht weiter differenzierte Gebäude	10	2,09	0,98

Erholungsgrundstücke

Die Verteilung der 88 Veräußerungen von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern aus dem Jahr 2024 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	22	315 – 1.455	20.000 – 530.000	134.758
weiterer Metropolenraum	66	219 – 2.994	3.500 – 535.000	52.568

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	8	483	20.000 – 180.000	67.254
- Wasserlagen	1	387	180.000	
- übrige Lagen	7	497	20.000 – 142.000	51.148
Stadt Fürstenwalde, Amt Odervorland, Gemeinde Spreenhagen	14	401	10.000 – 89.000	40.071
- Wasserlagen	1	572	89.000	
- übrige Lagen	13	388	10.000 – 85.000	36.308
Stadt Storkow, Amt Scharmützelsee	6	426	16.000 – 70.000	44.000
- Wasserlagen	0			
- übrige Lagen	6	426	16.000 – 70.000	44.000
Stadt Beeskow, Stadt Friedland, Gemeinde Rietz-Neuendorf, Gemeinde Tauche	2	506	3.500 ; 50.000	
- Wasserlagen	0			
- übrige Lagen	2	506	3.500 ; 50.000	
Amt Brieskow-Finkenheerd, Amt Neuzelle, Amt Schlaubetal	23	444	5.000 – 95.000	33.391
- Wasserlagen	2	390	30.000 ; 70.000	
- übrige Lagen	21	450	5.000 – 95.000	31.810

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	1963 – 2002	20	37	292 – 9.000	1.469
- Wasserlagen	2002	1	20	9.000	
- übrige Lagen	1963 – 1995	19	38	292 – 3.000	1.073
< BRW 13 €/m ²	1970 – 1995	10	36	292 – 2.708	898
≥ BRW 13 €/m ²	1963 – 1990	9	40	357 – 3.000	1.267

BRW=Bodenrichtwert

Erholungsgrundstücke mit fremd- oder eigengenutzten Ferienhäusern

	Anzahl	Fläche in m ²	Kaufpreisniveau in €
Ferienhäuser	3	282 – 1.211	260.000 – 1.295.000

→ 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 m²	Preisniveau in €
9	1.181 – 11.717	74.000 – 270.000

Davon Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für die Hofstelle:

Anzahl	Fläche in m²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
1	1.000	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 2024 liegen zwei geeignete Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich nach §35 BauGB vor. In die Auswertung fließen Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für Hofstellen bis 2.500 m² ein.

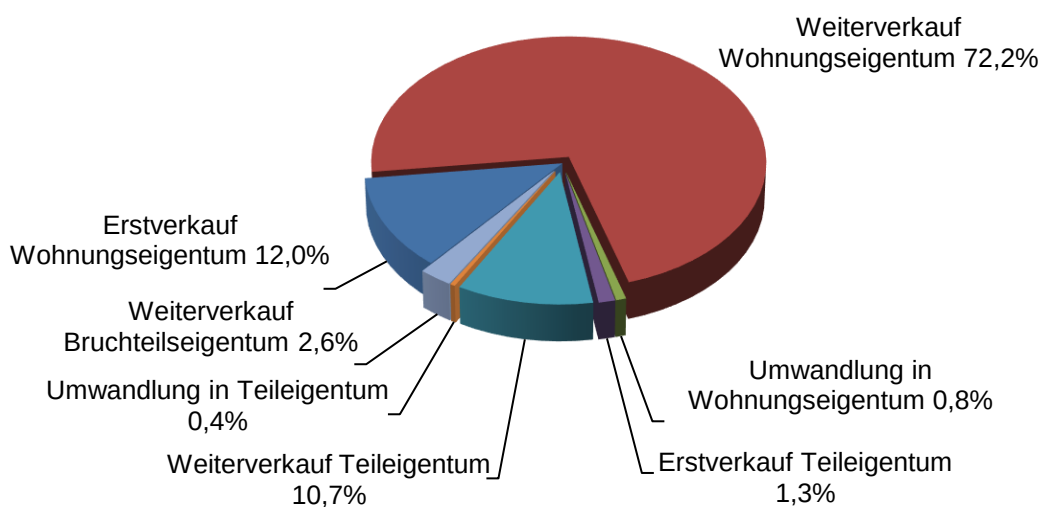
Anzahl	Fläche in m²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
2	690 ; 2.000	11 ; 31		

9. LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum

9.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2022	271	57,9 Mio. €
2023	201	40,5 Mio. €
2024	234	45,8 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2024 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:

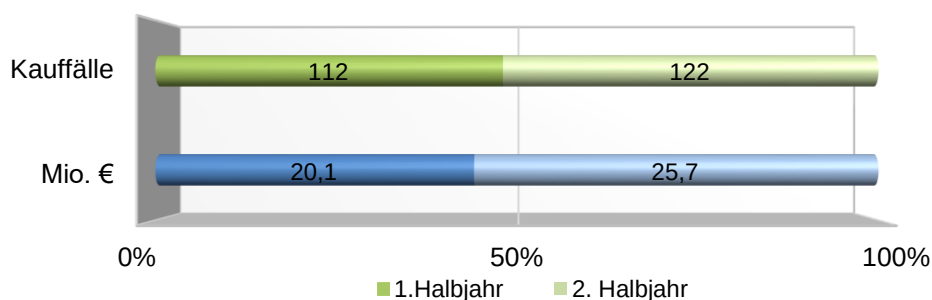


Erstverkauf: Alle vor dem Erstbezug geschlossenen Kaufverträge über noch zu errichtende oder bereits errichtete Einheiten und auch umfassend sanierte Einheiten, die erstmalig verkauft wurden.

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
2022	214	55,8 Mio. €
2023	170	37,6 Mio. €
2024	199	44,2 Mio. €

Jahr	Erstverkauf		Weiterverkauf		Umwandlung	
	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz
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. €
2024	28	12,6 Mio. €	169	31,3 Mio. €	2	0,3 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 2024	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche in m²	Ø Wohn- flächenpreis in €/m²	Ø Kaufpreis in €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	16 (10)	1910 (1920)	68 (64)	1.429 (1.697)	86.000 (116.000)
Baujahr 1949 bis 1990	7 (13)	1962 (1962)	62 (62)	1.452 (1.333)	90.000 (82.000)
Baujahr 1991 bis 2020	101 (69)	1996 (1996)	72 (75)	2.678 (2.753)	195.000 (175.000)
Baujahr ab 2021	23 (20)	2024 (2024)	83 (85)	4.282 (4.419)	378.000 (400.000)

() = 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	2	110	3.991
Schöneiche	16	74	4.534
Woltersdorf	1	102	4.696
weiterer Metropolenraum			
Bad Saarow - Doppelhaushälfte	2	96	3.750
Bad Saarow	4	93	4.022

Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Weiterverkäufe Baujahr vor 1948

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	1	2.809		89	1910
Schöneiche	2	990 ; 1.346		76,5	1903
weiterer Metropolenraum					
Eisenhüttenstadt	3	759 – 760	759	79	1910
Fürstenwalde	8	1.244 – 2.400	1.661	52	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
weiterer Metropolenraum					
Bad Saarow	1	3.973		73	1925
Fürstenwalde	1	2.000		50	1920

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.

Weiterverkäufe Baujahr 1949 – 1990

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

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	2	2.235 ; 2.328		63	1964 ; 1989
weiterer Metropolenraum					
Eisenhüttenstadt	2	500 ; 1.452		61	1960 ; 1962

Weiterverkäufe Baujahr nach 1990

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

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	2	3.190 ; 3.344		70	2017
Schöneiche	6	2.250 – 3.772	2.879	53	1994 – 1995
weiterer Metropolenraum					
Bad Saarow	4	2.647 – 5.877	4.289	95	1997 – 2000
Fürstenwalde	5	1.600 – 2.206	1.918	67	1996 – 1997

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

Ort	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	4	2.623 – 3.168	2.854	78	1996 – 2017
Gosen	2	2.596 ; 2.870		53	1997
Grünheide	12	2.200 – 3.881	2.755	87	1994 – 2013
Schöneiche	15	2.029 – 4.080	2.968	58	1994 – 1999
Woltersdorf	8	2.193 – 4.095	3.172	69	1996 – 1998
weiterer Metropolenraum					
Bad Saarow	16	2.407 – 5.173	3.727	79	1994 – 2013
Beerfelde	4	795 – 1.264	1.054	89	1992 – 1994
Eisenhüttenstadt	5	1.381 – 1.794	1.604	76	1995 – 2002
Fürstenwalde	10	1.550 – 2.462	2.051	76	1994 – 2000
Reichenwalde	2	2.649 ; 2.653		71	1996 ; 1997

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

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					
Eisenhüttenstadt	2	1.294 ; 1.585		84	1950 ; 1957
Erkner	1	3.899		79	1994
Spreeau	1	3.714		56	1999
Schöneiche	1	3.529		102	1194
weiterer Metropolitanraum					
Storkow	1	1.717		145	1993

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	1	3.034		88	2007
Wendisch Rietz	1	4.211		71	2004

Objekte in direkter Wasserlage sind enthalten.

Umwandlungen zu Wohnungseigentum

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					
Fürstenwalde	1	1.234		235	1870

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

Stellplätze als Sondernutzungsrecht

	Anzahl	Kaufpreis in €
Stellplatz im Freien	3	2.000 – 10.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	4	3.000 – 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
2022	46	1,9 Mio. €
2023	19	2,6 Mio. €
2024	28	1,5 Mio. €

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 27 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

Teileigentum		Kauffälle	Kaufpreis in €
Gewerbereinheiten (Laden, Büro, Praxis, Lager, Hotel-Appartement, ...)	Erstverkäufe	0	
	Weiterverkäufe	14	1.896 – 300.000
	Umwandlung	0	
Tiefgaragenstellplätze	Erstverkäufe	2	49.000
	Weiterverkäufe	7	3.000 – 33.000
Stellplätze im 4-fach- bzw. Doppelparker	Erstverkäufe	0	
	Weiterverkäufe	3	10.000 – 20.000
Stellplätze im Freien	Erstverkäufe	1	9.500
	Weiterverkäufe	0	

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
2022	11	230 Tsd. €
2023	12	300 Tsd. €
2024	6	100 Tsd. €

Im Geschäftsjahr 2024 wurden fünf auswertbare Verkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

Bruchteilseigentum	Kauffälle	Kaufpreis in €
Erholungsgrundstücke	3	13.000 – 40.000
Stellplätze	2	2.000 – 6.000

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 2025 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 23. Januar 2025 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“ (<https://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 (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>).

10.2 Bodenrichtwerte

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

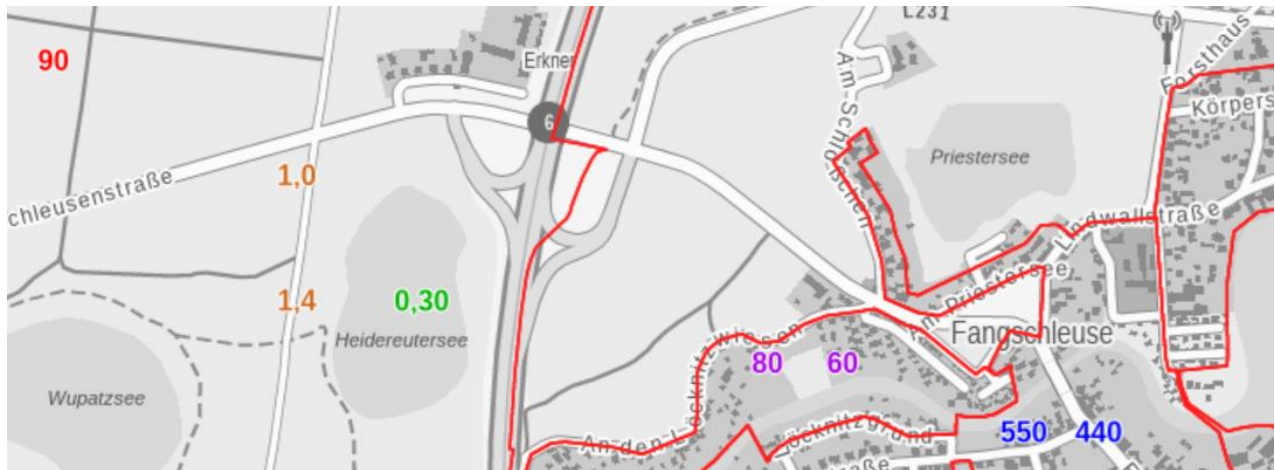
Sind konkrete Informationen über durchgeführte, laufende oder anstehende Maßnahmen bekannt, für die zum Stichtag oder nach dem Stichtag eine Beitrags- oder Abgabepflicht besteht, können Bodenrichtwerte mit dem folgenden abweichenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig 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 im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BB



Legende

180	Wohnbaufläche
130	Gemischte Baufläche
40	Gewerbliche Baufläche
75	Sonderbaufläche
1,1	Landwirtschaftliche Fläche
0,9	Forstwirtschaftliche Fläche
25	Sonstige Fläche

Bodenrichtwertzone

Bauland

Bodenrichtwertzone

Land- und Forstwirtschaft

Die weiteren Beschreibungen der Merkmale der verschiedenen Bodenrichtwerte werden nach einem Klick in die Zone angezeigt. Der passende Bodenrichtwert muss in Abhängigkeit der (baurechtlichen) Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes gewählt werden. Bei abweichenden Nutzungen stehen die Auswertungen aus dem Grundstücksmarktbericht zur Verfügung.

Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 31.12.2013 bis 01.01.2025 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

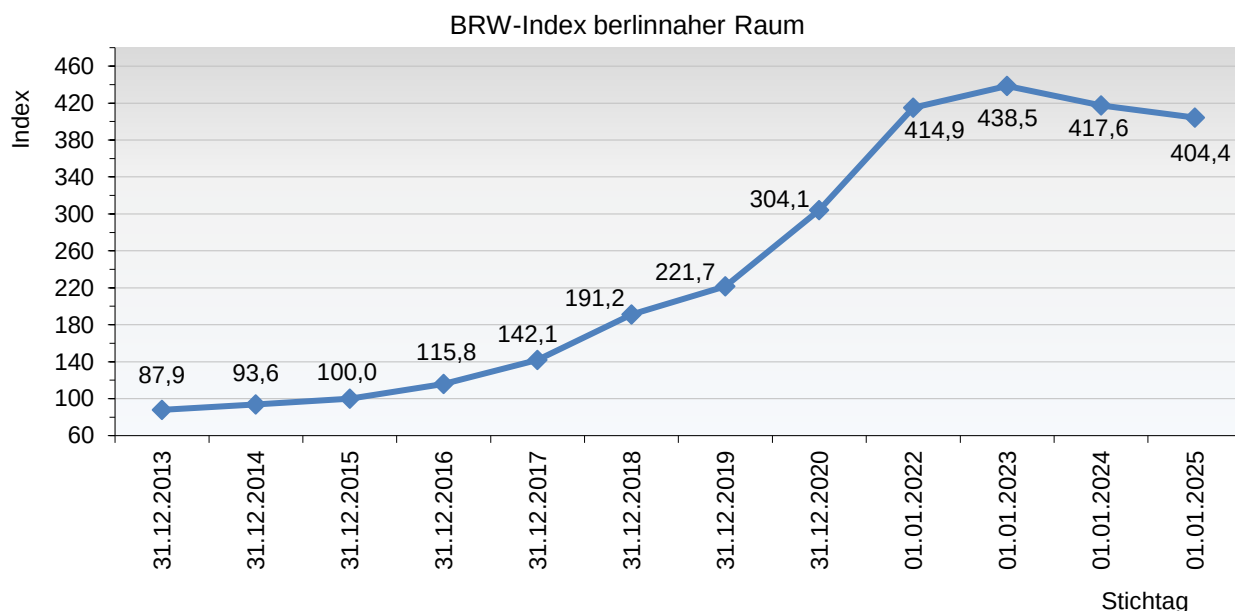
In jeder Bodenpreiskategorie wurde der Index über Bodenrichtwerte abgeleitet. Als Basisjahr wurde das Jahr 2015 mit 100 % festgelegt. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

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

Die Bodenrichtwertindexreihen bilden nicht die Entwicklung einzelner Bodenrichtwertzonen ab. Einzelne Bodenrichtwertzonen können auch andere Verläufe aufzeigen.

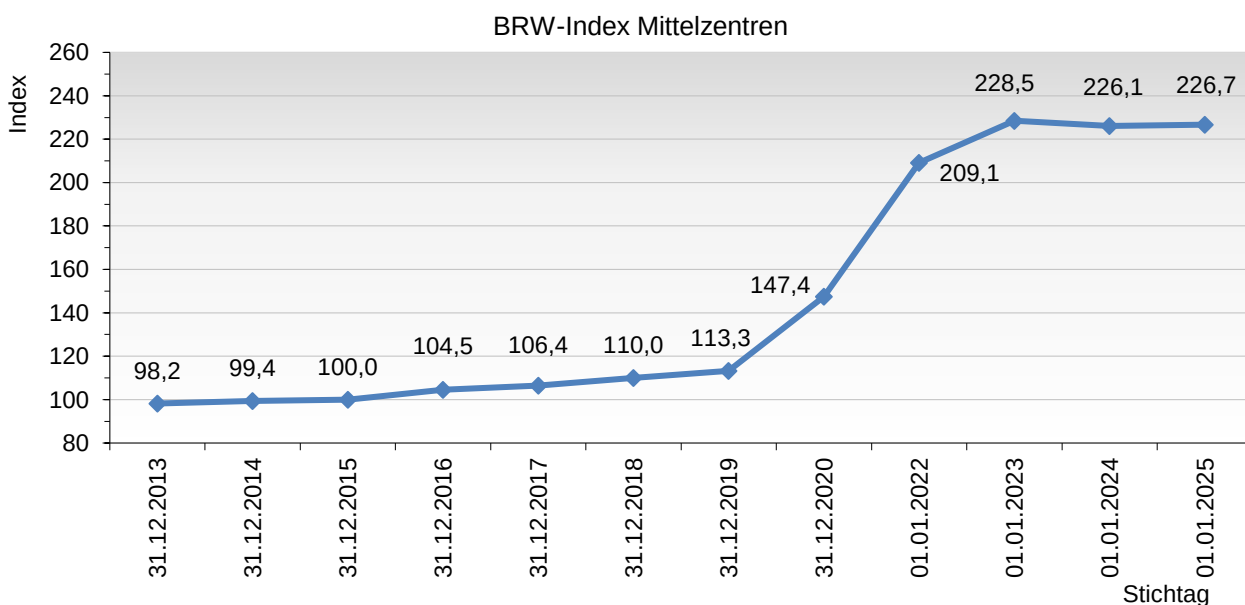
Entwicklung des berlinnahen Raumes

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 01.01.2025 waren in vier Bodenrichtwertzonen Rückgänge und in drei Zonen Anstiege festzustellen. Der Index fiel um 13,2 Prozentpunkte.

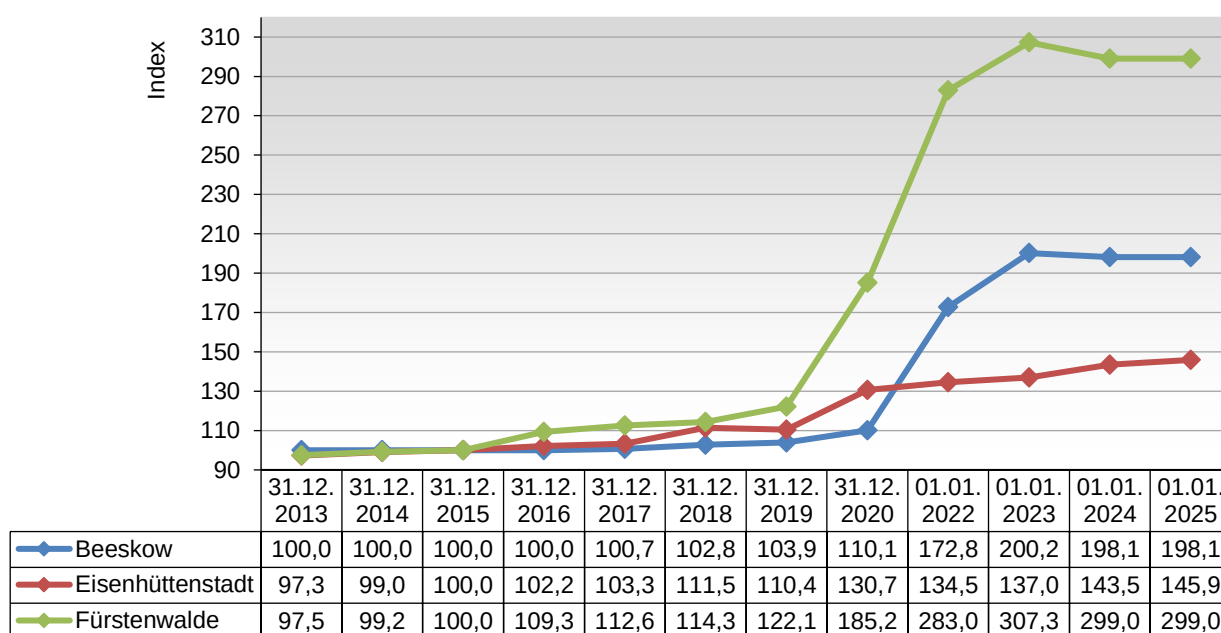


Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 26 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 01.01.2025 war in einer Bodenrichtwertzone eine Steigerung festzustellen, wodurch der Index um 0,6 Prozentpunkte anstieg.



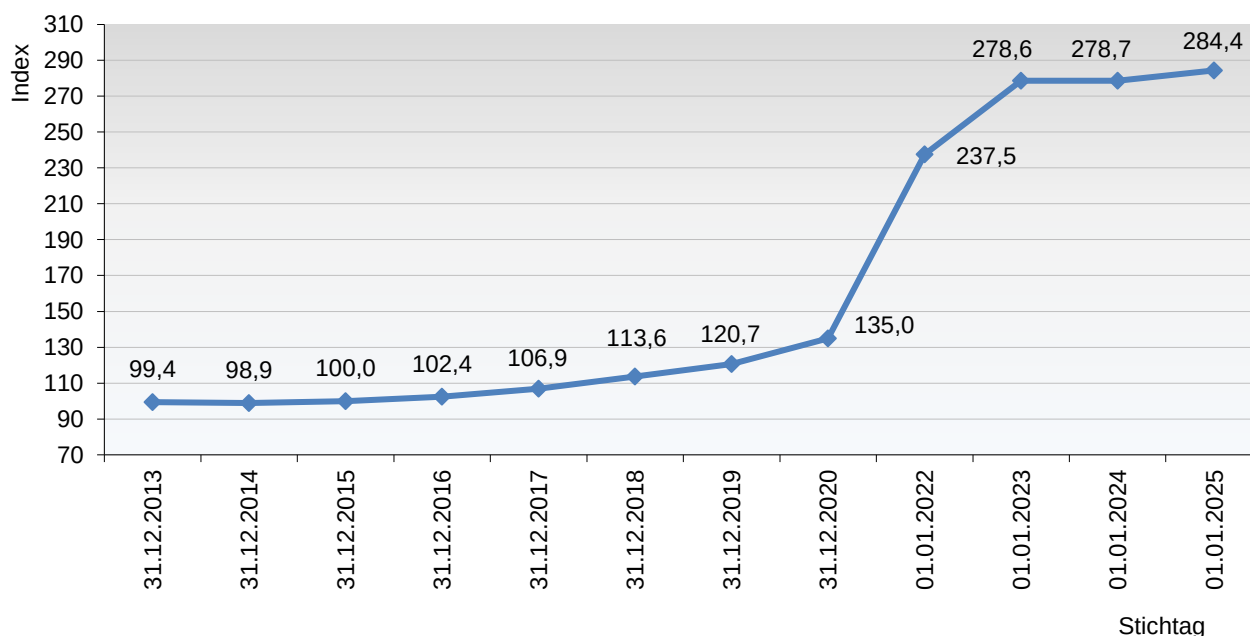
BRW-Index Mittelzentren - einzeln

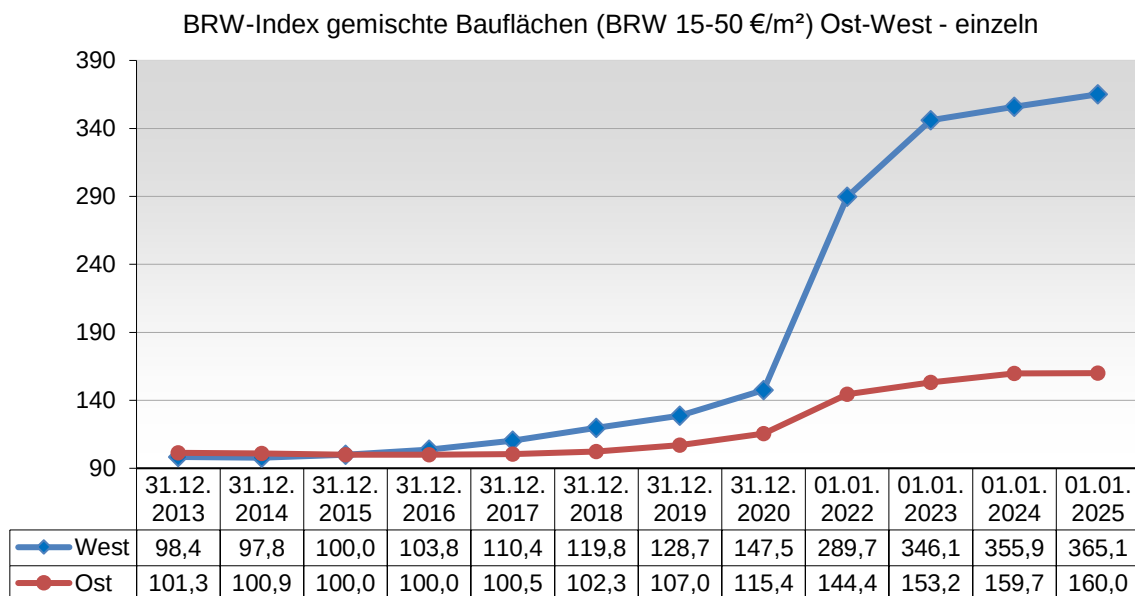


Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²

In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m² lag. Zum Stichtag 01.01.2025 war in 13 Zonen ein Anstieg und in sechs Zonen ein Rückgang der Bodenrichtwerte festzustellen. Der Index stieg um 5,7 Prozentpunkte.

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





West

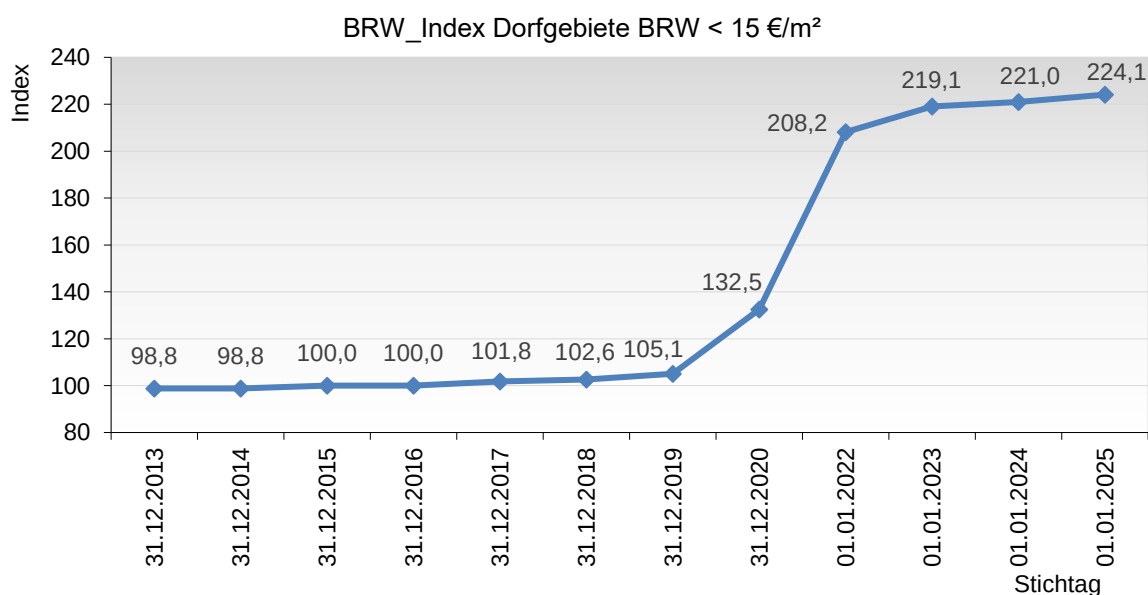
Schöneiche, Woltersdorf, Erkner,
Grünheide, Spreenhagen, Fürstenwalde,
Odervorland, Scharmützelsee, Storkow,
Tauche, Rietz-Neuendorf

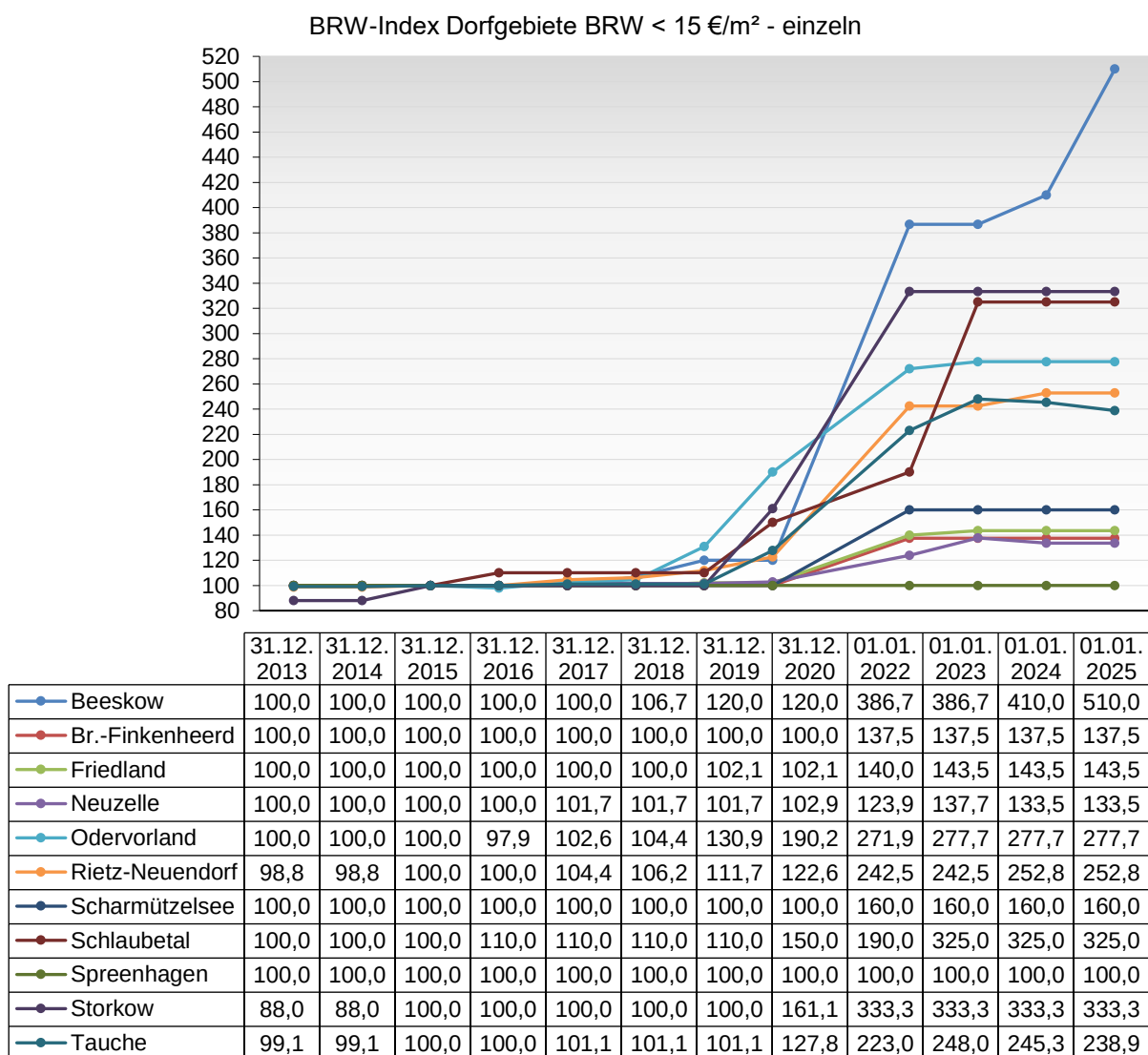
Ost

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 01.01.2025 stieg der Bodenrichtwert in einer Zone an. In einer Zone fiel der Bodenrichtwert. Der Index stieg um 3,1 Prozentpunkte.





10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wesentlich geprägt. Im Landkreis Oder-Spree wurden nach Abschluss der förmlich festgesetzten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in drei Sanierungsgebieten die Satzungen aufgehoben. In einem Gebiet gilt die Sanierungssatzung weiterhin. Für dieses Sanierungsgebiet der Stadt Beeskow hat der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte für einen vorgegebenen Wertermittlungstichtag ermittelt. Diese Werte werden in einer gesonderten Karte ausgewiesen. Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Zum Stichtag 01.01.2025 wurde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Beeskow ein allgemeiner sanierungsbeeinflusster (SB) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen. Dieser ist unter <https://boris.brandenburg.de> veröffentlicht.

Sanierungsgebiet „Ortskern“ Woltersdorf

Satzung aufgehoben zum 31.12.2024
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 aufgehoben zum 31.12.2024
Wertermittlungsstichtag 01.06.2022

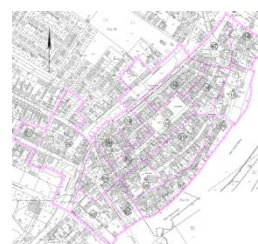
Sanierungssatzung
Beschluss: 18.05.1995
Veröffentlichung: 22.09.1995
Größe: ca. 8,4 ha
Begrenzung: Nord: Schleusenstraße 26, 38
Ost: Fangschleusenstraße 3
Süd: Strandpromenade
West: Flakensee



Sanierungsgebiet „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt

Satzung aufgehoben zum 28.02.2024
Wertermittlungsstichtag 29.01.2020

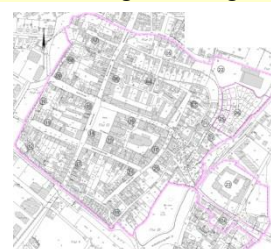
Sanierungssatzung
Beschluss: 20.10.1993
Veröffentlichung: 08.06.1994
Größe: ca. 21 ha
Begrenzung: Nord: Buchwaldstraße 6
Ost: Oder-Spree-Kanal
Süd: Gubener Straße 1
West: Fellertstraße 77



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 Jahren 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)	
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr
Erkner			1,59-2,00	4; 2022-2024
- Wassernähe (See)			2,00	1; 2024
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			2,00	1; 2024
Fürstenwalde/Spree				
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)	2,40	1; 2024		
Grünheide				
- direkte Wasserlage (See)			1,79	5; 2022-2024
Hangelsberg				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,00	2; 2022
Kagel				
- direkte Wasserlage (See)			2,07	1; 2024
- Wassernähe (See)			1,10	7; 2022-2024
Langewahl				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,40	4; 2025*
Sawall				
- direkte Wasserlage (See)			3,00	1; 2022
Spreeau			1,00	1; 2022
Storkow				
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,25	1; 2023
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			0,90	1; 2022
- direkte Wasserlage (See)			1,36	1; 2023

* Vertragsabschluss 01.01.2025

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 3,33	1; 2023 2; 2024		
Gosen				
- Wassernähe (See)	1,70	1; 2022		
Spreenhagen	1,20	1; 2024		
Storkow			1,00	1; 2022

Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze - Gebäude im Eigentum des Nutzers/Pächters

Lage	Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters		
	€/Jahr	Anzahl	Jahr
Brieskow-Finkenheerd	31,00	7	2024
Grünheide	61,36	2	2023-2024
Spreeau	30,68	4	2022-2024
Storkow	62,04	11	2022
	100,00	12	2022-2024

Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze - Gebäude im Eigentum des Verpächters

Lage	Gebäude dem Pächter kostenfrei überlassen		Jahreswert inklusive Gebäude	
	€/Jahr	Anzahl; Jahr	€/Jahr	Anzahl; Jahr
Kossenblatt			214,20	2; 2023-2024
Lindenberg			214,20	1; 2024
Spreenhagen	84	4; 2024		
Storkow	100	3; 2024	220	2; 2022-2024

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 2021 – 2024 gezahlt. Der entsprechende Vertragsabschluss kann älter sein.

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

➤ Beeskow 2018, 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	88	8,46 ; 8,89	
Eisenhüttenstadt	2021	3	50 – 93	79	5,04 – 5,11	5,06
Fürstenwalde/Spree	2021	2	90 ; 90	90	6,83 ; 6,83	
Groß Muckrow	2021	1	147		5,10	
Grünheide	2021 – 2023	2	50 ; 220	135	6,60 ; 6,82	
Ragow	2023	2	75 ; 87	81	4,25 ; 4,26	
Schöneiche (B)	2024	1	75		12,80	
Woltersdorf	2022 – 2023	6	65 – 176	96	4,78 – 10,00	7,89

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	
Berkenbrück	2024	1	80		7,50	
Eisenhüttenstadt	2021 – 2022	2	60 ; 105	83	5,81 ; 6,14	
Fürstenwalde/Spree	2021 – 2024	3	76 – 127	95	3,64 – 9,06	6,43
Gosen	2021 – 2024	3	124 – 128	125	5,85 – 6,87	6,39
Grünheide	2021 – 2024	2	148 ; 150	149	5,67 ; 8,11	
Herzberg	2022	1	87		5,75	
Schöneiche (B)	2021 – 2024	4	131 – 140	136	5,86 – 8,11	7,42
Storkow	2021	1	102		6,66	
Woltersdorf	2021 – 2024	2	95 ; 100	98	5,26 ; 9,03	

Wohnraummieten in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern

MFH/WGH Gemarkung	Jahre Spanne	Anzahl	Wohnfläche m²		Miete €/m²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow - Wassergrundstück	2021 – 2024 2021	4 1	54 – 88 75	73	7,04 – 7,39 10,27	7,18
Beerfelde	2022 – 2024	3	52 – 94	79	3,80 – 6,06	4,66
Beeskow	2021 – 2023	102	24 – 81	46	4,24 – 7,35	5,77
Eisenhüttenstadt	2021 – 2024	49	33 – 110	67	4,50 – 9,80	5,99
Erkner - Wassergrundstück	2021 – 2024 2022 – 2024	25 135	46 – 105 33 – 84	66 54	4,23 – 12,84 6,23 – 14,00	8,01 8,70
Friedland	2021	1	66		4,26	
Fürstenwalde	2021 – 2024	257	257 – 24	130	3,97 – 12,00	6,67
Gölsdorf	2024	6	50 – 82	61	4,98 – 6,50	5,75
Gosen	2021	2	52 ; 52	52	7,50 ; 7,50	
Groß Rietz	2021	2	75 ; 77	76	4,80 ; 5,45	
Grünheide - Wassergrundstück	2021 – 2024 2021	39 3	36 – 113 49 – 60	72 56	5,10 – 14,09 6,00 – 10,20	7,27 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 – 2024	27	39 – 98	68	3,21 – 7,83	5,36
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	2021	25	46 – 75	58	3,04 – 5,58	4,92
Reichenwalde	2021 – 2022	2	61 ; 79	70	5,95 ; 8,11	
Schöneiche	2021 – 2024	46	28 – 107	61	4,38 – 12,16	8,25
Storkow	2021 – 2024	14	46 – 80	61	4,20 – 9,48	6,23
Wiesenu	2021	2	87 ; 96	92	6,25 ; 7,47	
Woltersdorf	2021 – 2024	60	33 – 112	72	4,29 – 12,24	8,09

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)

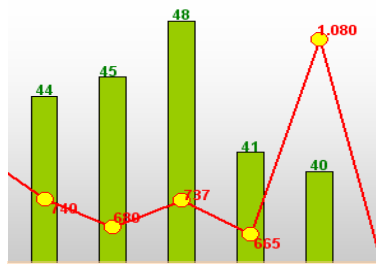
Teil B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für die Stadt Frankfurt (Oder)

2024

1. FF – Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatzentwicklung

Kauffallzahl: Rückgang
Geld: stabil
Fläche: Rückgang

bebaute Grundstücke

stabiles Marktgeschehen



unbebaute Grundstücke

gleichbleibende
Kaufallanzahl
Anstieg der Fläche



Wohn-/ Teileigentum

Rückgang der
Kaufallzahl um 30 % mit
Rückgang des
Geldumsatzes um 10 %



Zwangsversteigerungen

kein Verfahren im
Berichtszeitraum

Gewerbeflächen

Anstieg der Kaufallzahl



2. FF – Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

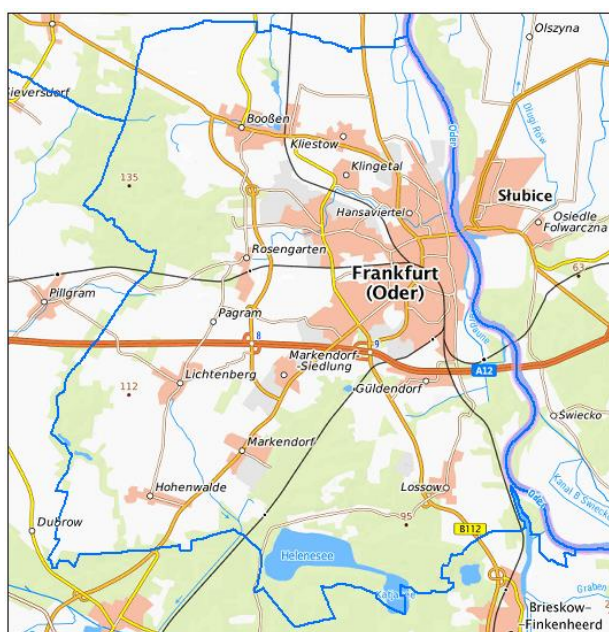
→ Es wird auf das Kapitel 2 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

3. FF – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

Verkehrsverbindungen

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



Die Flächengröße wurde zum Stichtag 31.12.2024 durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) ermittelt. Der Bevölkerungsstand wurde von der Stadtverwaltung ebenfalls zum Stichtag 31.12.2024 erhoben.

Fläche: 148 km²

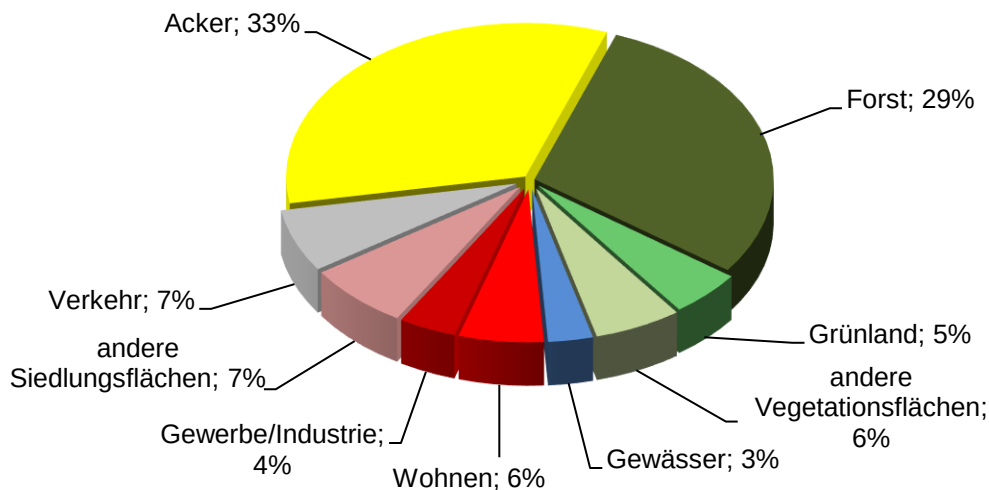
Einwohner: 58.572

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Gebietsfläche): 396

Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Siedlungs- und Verkehrsfläche): 1.712

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 31.12.2024

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

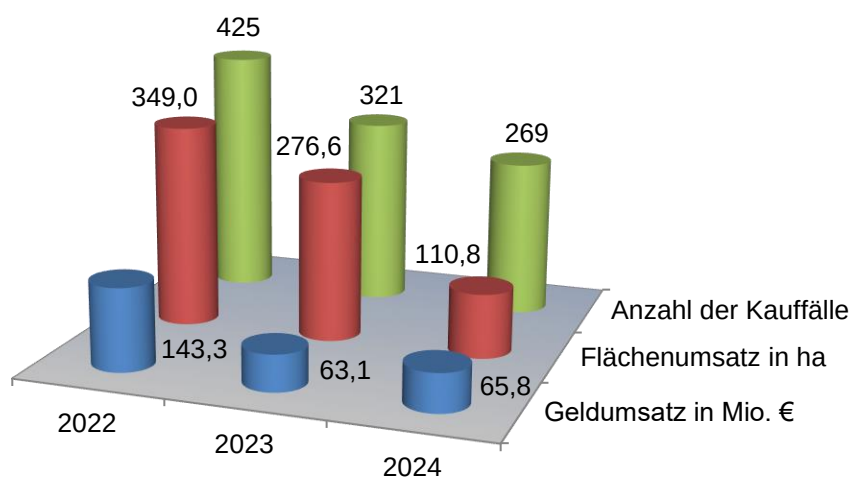
Am 11.02.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Fortschreibung INSEK 2020-2030. Detaillierte Informationen zur Beschreibung der Ziele und zum Stand der Maßnahmen finden Sie auf der Internetseite der Stadt Frankfurt (Oder).

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

4. FF – Übersicht über die Umsätze

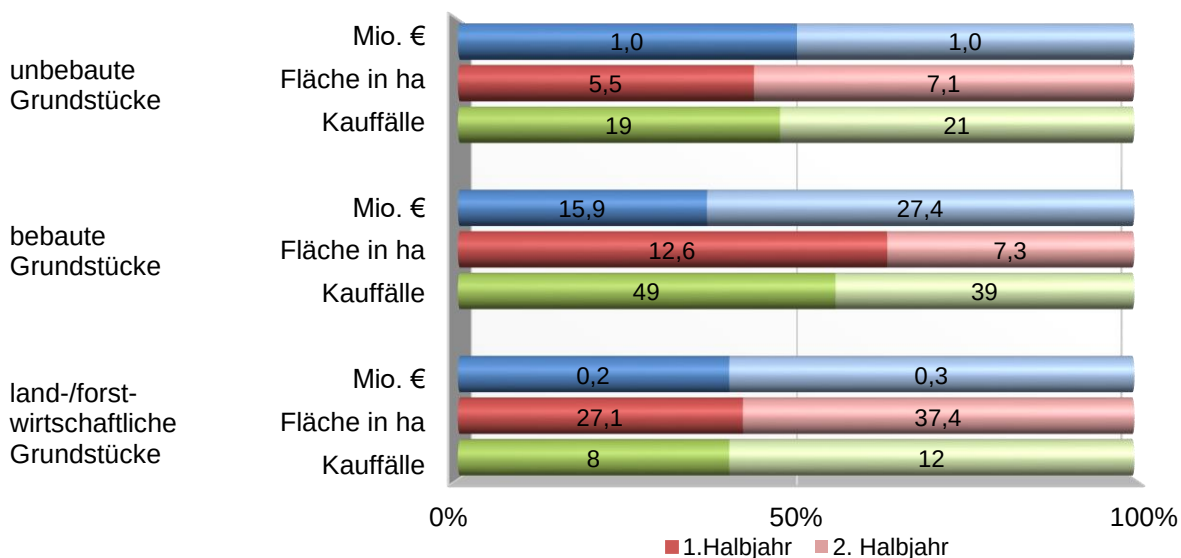
Zur Verdeutlichung der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt werden die ausgewerteten Vertragsabschlüsse, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) für die letzten 3 Jahre dargestellt.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	425	349,0 ha	143,3 Mio. €
2023	321	276,6 ha	63,1 Mio. €
2024	269	110,8 ha	65,8 Mio. €



Halbjahresumsätze

Art der Kauffälle



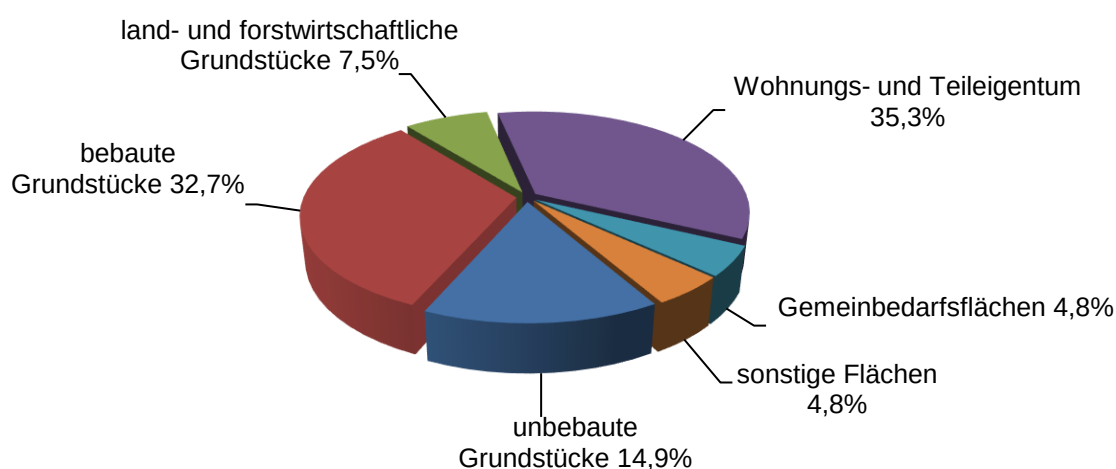
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 320 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 51 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 269 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:



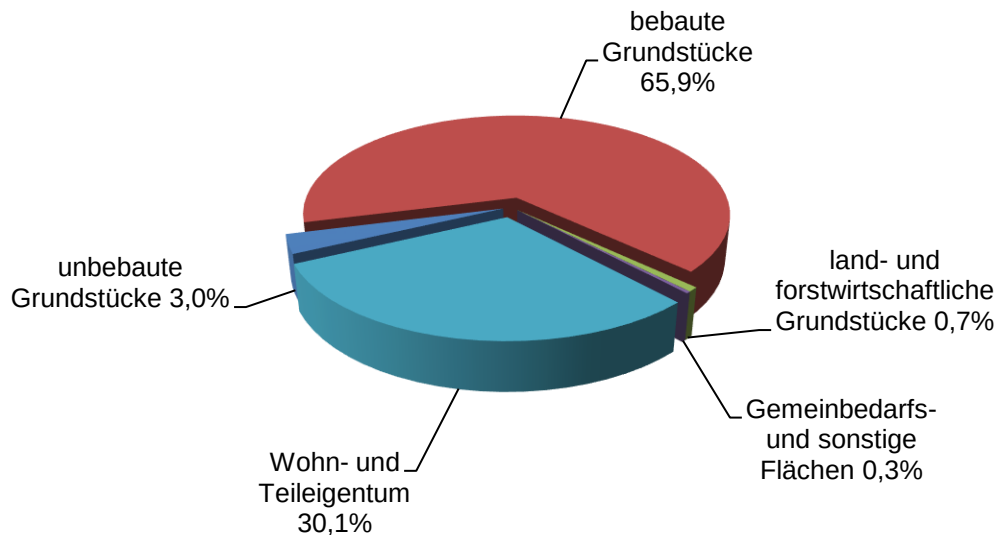
Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2014 – 2024 auf den Teilmärkten.

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaute Grundstücke		land- und forst- wirtschaftliche Grundstücke		Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
2014	270	67	24,8	37	13,7	21	7,8	96	35,6	49	18,1
2015	348	70	20,1	17	4,9	33	9,5	180	51,7	47	13,5
2016	292	69	23,6	21	7,2	24	8,2	135	46,2	43	14,7
2017	273	55	20,1	17	6,2	23	8,4	124	45,4	54	19,8
2018	366	77	21,0	33	9,0	30	8,2	149	40,7	77	21,0
2019	380	97	25,5	13	3,4	43	11,3	147	38,7	80	21,1
2020	389	78	20,1	19	4,9	20	5,1	152	39,1	120	30,8
2021	378	62	16,4	28	7,4	29	7,7	130	34,4	129	34,1
2022	425	56	13,2	34	8,0	29	6,8	120	28,2	186	43,8
2023	321	39	12,1	37	11,5	16	5,0	91	28,3	138	43,0
2024	269	40	14,9	20	7,4	26	9,7	88	32,7	95	35,3

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 65,8 Millionen Euro umgesetzt.
Im Jahr 2023 waren es 63,1 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2021 – 2024 zeigt die Entwicklung bei den einzelnen Grundstücksarten.

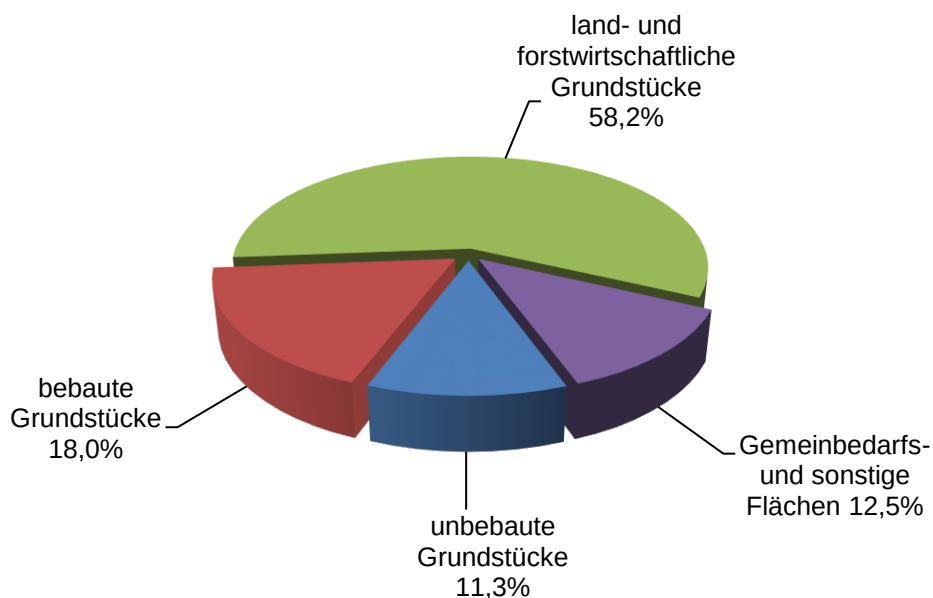
Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €			
	2021	2022	2023	2024
bebaute Grundstücke	102,8	85,3	36,1	43,3
unbebaute Grundstücke	4,2	23,5	2,5	2,0
Wohnungs- und Teileigentum	24,2	32,8	22,1	19,8
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1,5	1,4	1,9	0,5
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,4	0,3	0,5	0,2
gesamt	133,1	143,3	63,1	65,8

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. 110,8 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten, veräußert. Das sind rd. 0,7 % der Fläche des Stadtgebietes.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

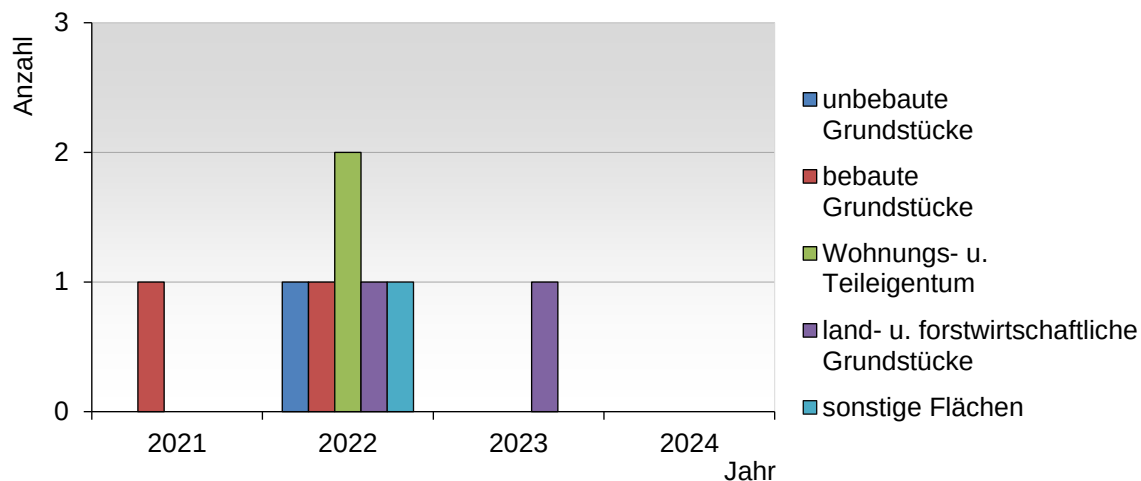


Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2021 – 2024 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2021	2022	2023	2024
bebaute Grundstücke	73,3	117,6	19,4	19,9
unbebaute Grundstücke	19,4	35,1	5,3	12,6
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	227,5	192,1	241,1	64,5
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	35,5	4,2	10,8	13,8
gesamt	355,7	349,0	276,6	110,8

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurde durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum keine abgeschlossenen Verfahren zugesandt. In den Jahren 2021 – 2024 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 2024 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	0		
sonstige Flächen	0		

5. FF – Bauland

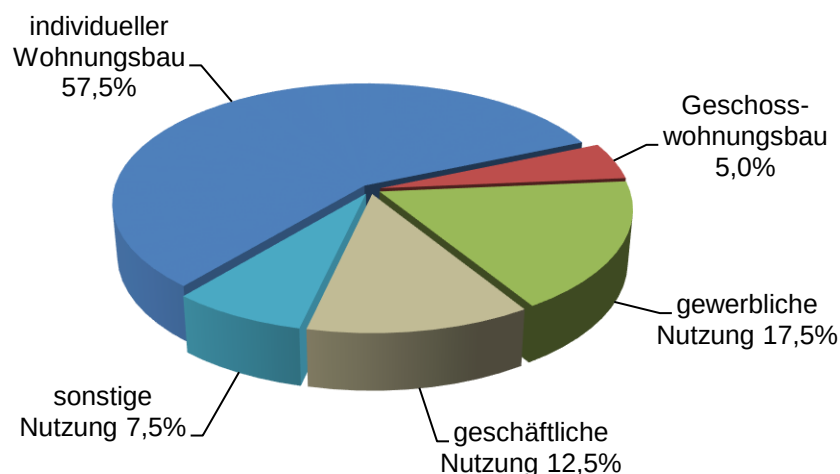
5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	56	35,1 ha	23,5 Mio. € *
2023	39	5,3 ha	2,5 Mio. €
2024	40	12,6 ha	2,0 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			
	2021	2022	2023	2024
Individueller Wohnungsbau	31	28	22	23
Mehrfamilienhäuser	10	12	7	2
geschäftliche Nutzung	2	6	0	5
gewerbliche Nutzung	16	6	8	7
sonstige Nutzung	3	4	2	3
gesamt	62	56	39	40

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

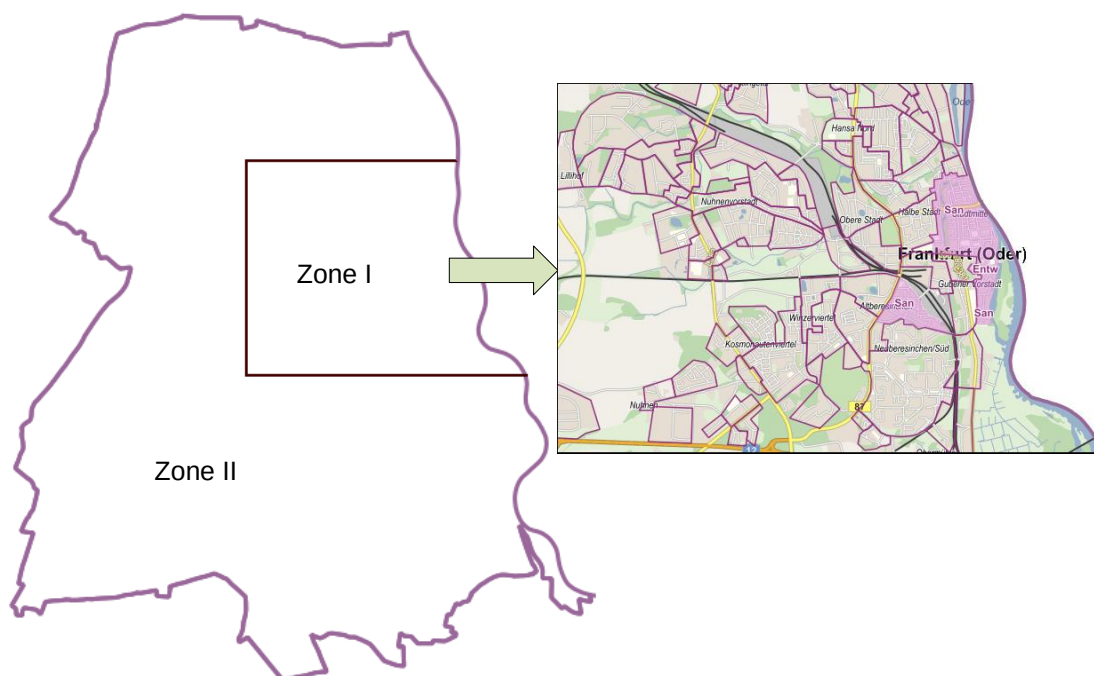
Hierbei handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie und baureife Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	28	3,6 ha	1,7 Mio. €
2023	22	1,6 ha	1,1 Mio. €
2024	23	1,6 ha	0,8 Mio. €

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

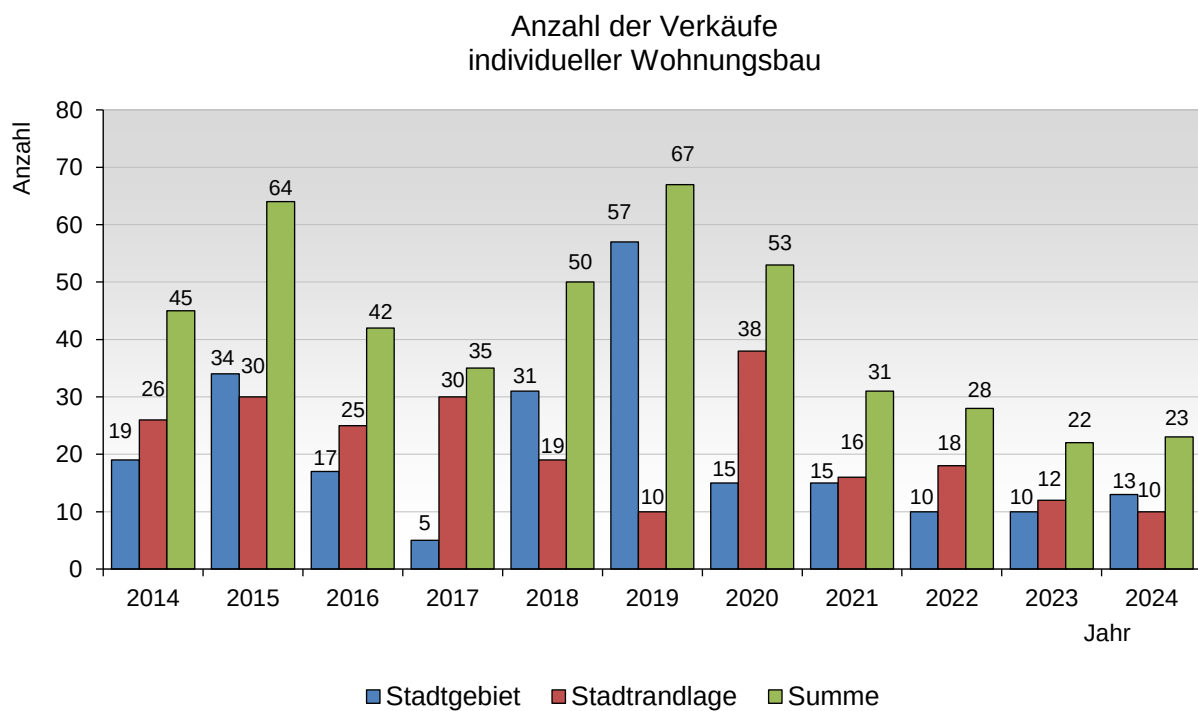
Zone I Stadtgebiet

Zone II Stadtrandlagen Booßen, Kliestow, Rosengarten, Pagram, Lichtenberg, Hohenwalde, Markendorf-Siedlung, Markendorf, Güldendorf, Helenesee, Lossow



Der betrachtete Zeitraum ist von 2014 – 2024 tabellarisch dargestellt:

Jahr	Anzahl der Verkäufe individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2024	13	10	23

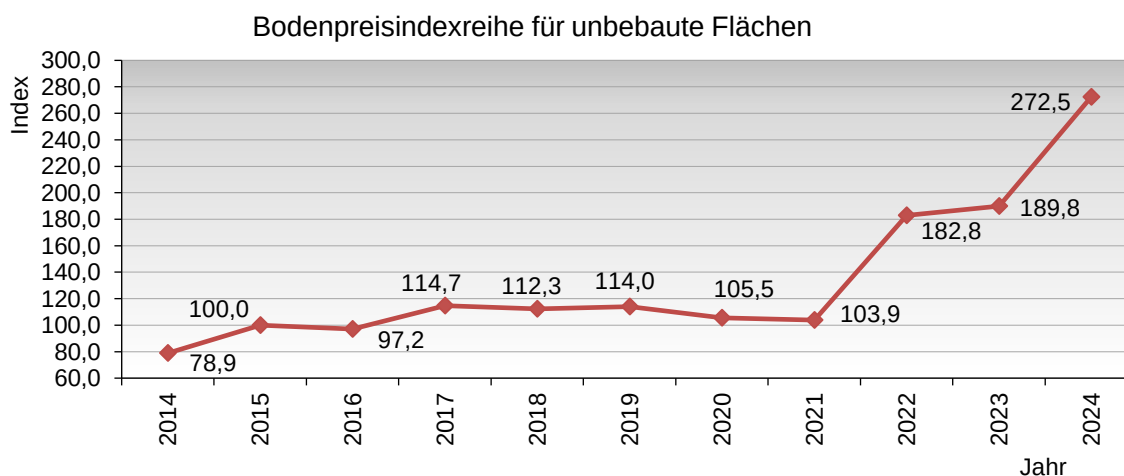


5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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:	2014 bis 2024
Anzahl der Kauffälle:	137
Kaufpreisniveau:	20 – 225 €/m ²
Grundstücksgröße:	280 – 1.450 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei



Jahr	Index	Anzahl
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
2024	272,5	3

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

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	12	2,9 ha	1,9 Mio. €
2023	7	0,6 ha	0,5 Mio. €
2024	2	0,02 ha	0,1 Mio. €

2024 wurden zwei Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert, die jedoch nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Für die auswertbaren Kauffälle aus den Jahren 2022 – 2023 (selbstständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Kauffälle	Fläche in m ² Spanne	Preisniveau in €/m ²	
			Spanne	Mittel
2022	7	420 – 7.800	49 – 176	95
2023	4	422 – 3.754	76 – 158	119
2024	0			

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	12	27,3 ha	19,4 Mio. € *
2023	8	3,0 ha	0,9 Mio. €
2024	12	8,5 ha	1,0 Mio. €

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

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

Jahr	Kauffälle	Fläche in m ² Spanne	Preisniveau in €/m ²	
			Spanne	Mittel
2022	7	2.800 – 197.300	6 – 91	32
2023	5	207 – 13.555	17 – 50	34
2024	4	1.700 – 4.300	7 – 42	26

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2024 wurden drei Kauffälle aus dem Bereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen registriert, von denen ein Kauffall dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprach. 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	0			
Rohbauland	1	78		

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 Bepanung 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 2024 wurden drei Kauffälle registriert. Es handelt sich bei allen Kauffällen um Zukäufe.

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²	
		Spanne	Mittel
0			

5.7 Erbbaurechte

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

Im Jahr 2024 wurde ein Vertragsvorgang im Zusammenhang mit Erbbaurechten registriert. Dabei handelt es sich um die Aufhebung eines Erbbaurechtes.

Erstmalige Begründung

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

Verkauf des Erbbaurechtes

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

5.8 Sonderauswertungen

Arrondierungsflächen

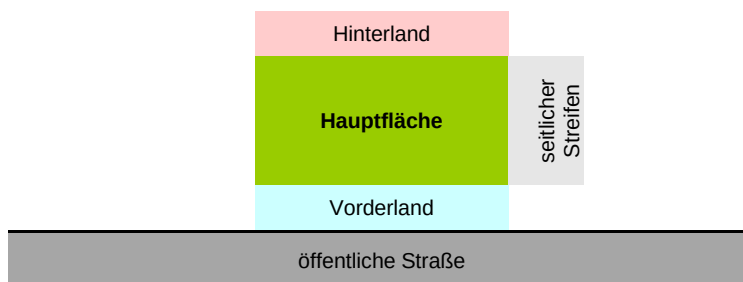
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Jahres 2024 mit Flächengrößen von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar, haben keine direkte Wasserlage und befinden sich im Innenbereich nach §34 BauGB bzw. in Bebauungsplangebieten nach §30 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 %
8	Min	Max	Min	Max	Min	Max	88	91
	55	177	35	70	50	100		

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 %
5	Min	Max	Min	Max	Min	Max	91	91
	55	81	55	55	91	91		

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 %
1	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
		150		35		100		

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 %
2	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
	79	177	65	70	50	100		

KP=Kaufpreis in €/m²

BRW=Bodenrichtwert in €/m²

6. FF – Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	34	192,2 ha	1,4 Mio. €
2023	37	241,2 ha	1,9 Mio. €
2024	20	64,5 ha	0,47 Mio. €

Die 20 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

2024	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
Ackerland	8	33,6 ha	296.000 €
Grünland	3	3,0 ha	6.000 €
Forstwirtschaft	2	2,4 ha	27.000 €
sonstige Nutzungen	7	25,5 ha	141.000 €
gesamt	20	64,5 ha	470.000 €

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

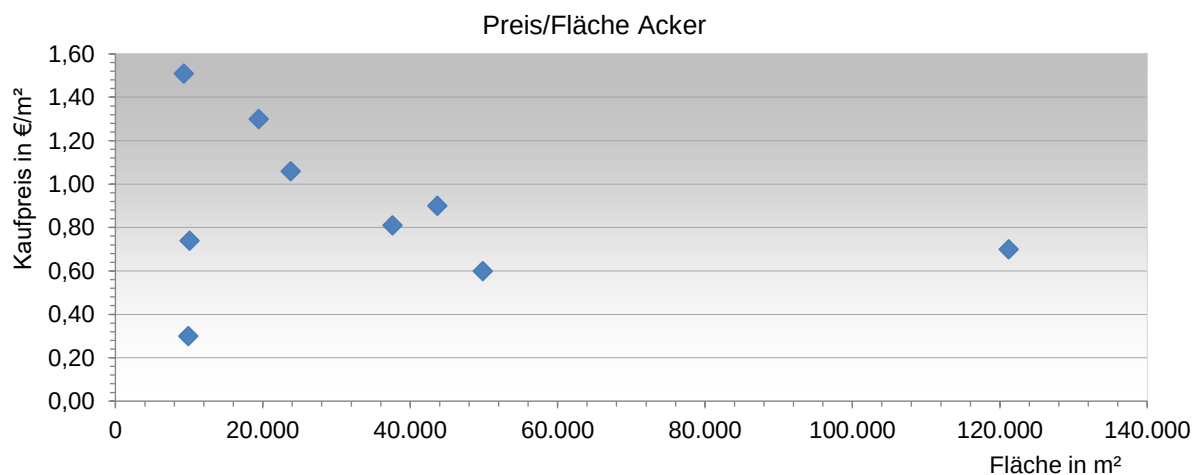
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

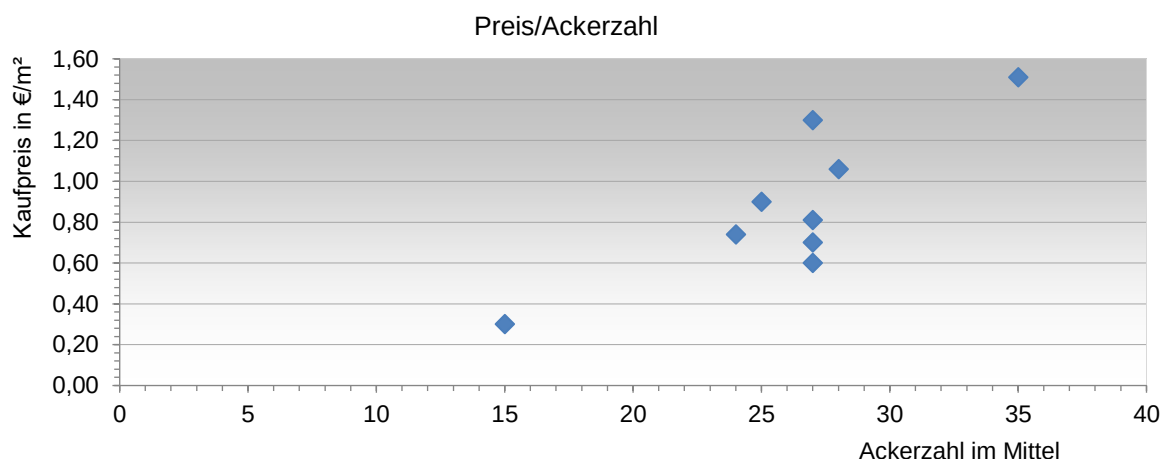
Ackerland

Aus den Kauffällen von Ackerland des Berichtszeitraumes 2024 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau:

Ackerland	Anzahl	Preisniveau €/m ²	Ackerzahlen	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
	9	0,30 – 1,51	15 – 35	0,85

Darstellung der Verhältnisse



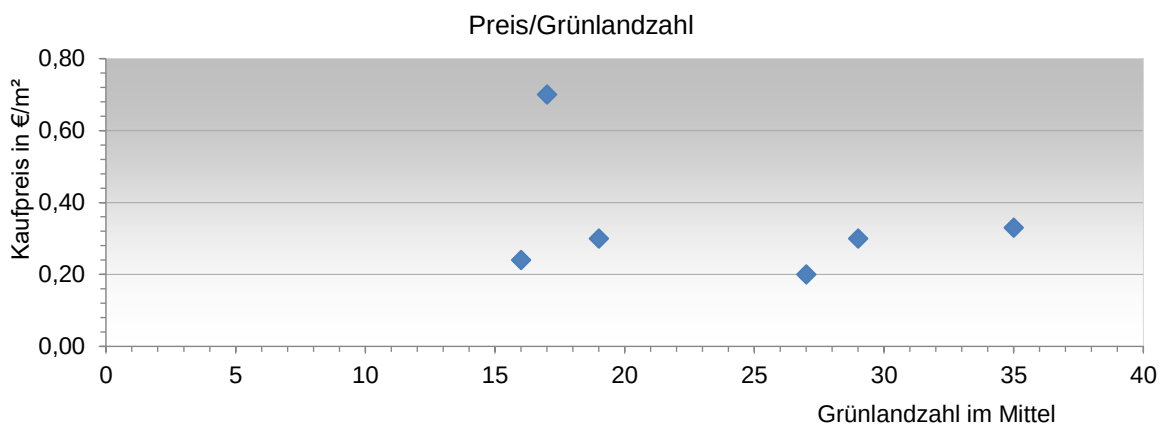
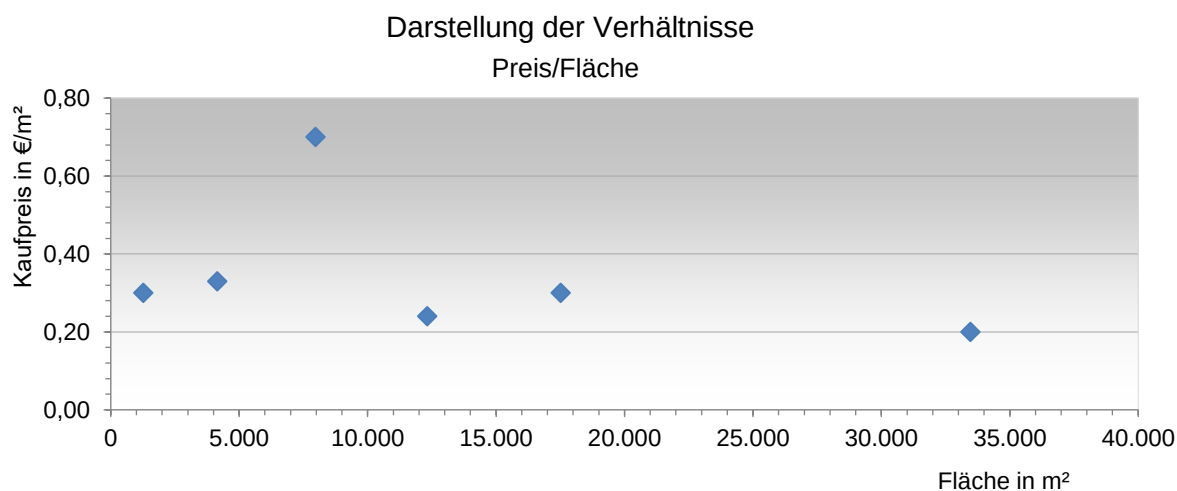


Grünland

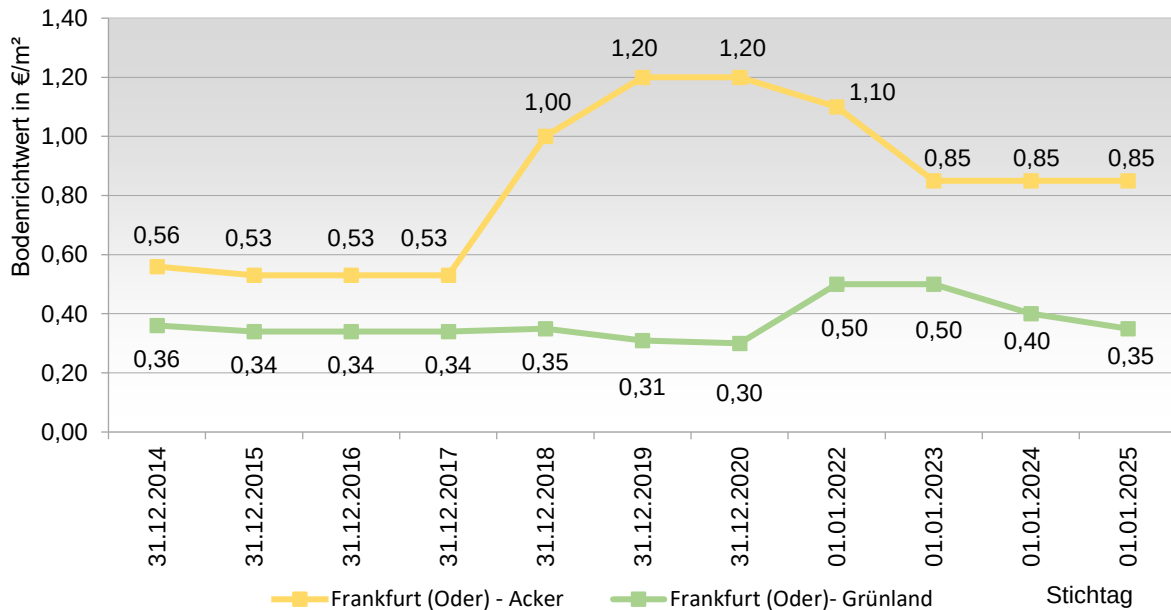
Aus den Kauffällen von Grünland des Jahres 2023 ergibt sich das nachfolgende Preisniveau:

	Anzahl	Preisniveau €/m²	Grünlandzahlen	Bodenrichtwert in €/m² 01.01.2025
Grünland	6*	0,20 – 0,70	16 – 35	0,35

* Aufgrund geringer Kauffälle in 2024 (3) entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 22.01.2025 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	2	0,36 ; 0,38
Obstplantage	0	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzung und Lagegunst	2	0,40 ; 2,65

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.

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wegen nicht nachweisbarer Abhängigkeiten wurden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl	Preisniveau in €/m ² mit Aufwuchs	fiktiver Wert für BRW mit Aufwuchs	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025 (ohne Aufwuchs)
Forstflächen	8*	0,40 – 1,10	0,85	0,30

* Aufgrund geringer Kauffälle in 2024 (2) entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 22.01.2025 für die Ermittlung des Bodenrichtwertes die Kauffälle aus den letzten zwei Jahren zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft – ab Stichtag 1. Januar 2025 flächen-deckend ohne den Wertanteil für den Aufwuchs!

§ 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bestimmt seit 2022, dass Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten. Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) führen dazu aus, dass diese Vorgabe nur in den Fällen Bedeutung hat, in denen dem Aufwuchs ein Werteinfluss beizumessen ist, was regelmäßig nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zutrifft. Mit dem Stichtag 1. Januar 2025 wird die Bestimmung des § 14 Abs. 4 ImmoWertV im Land Brandenburg flächendeckend umgesetzt. Alle Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich daher auf fiktiv unbestockte Flächen. Dieses ist unbedingt zu beachten, um Fehlinterpretationen bezüglich des Preisniveaus zu vermeiden!

Der forstwirtschaftliche Bodenmarkt wird von unterschiedlichsten Einflüssen geprägt. Waldflächen ohne Bestand (unbestockte Flächen) werden nur selten gehandelt. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind daher aus Kaufverträgen abzuleiten, die überwiegend keine gesonderten Wertangaben für den Boden und Bestand enthalten. Der Bodenrichtwertermittlung müssen daher in der Regel modellhafte Ansätze zugrunde gelegt werden.

Für den Bereich des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) ermittelte der Gutachterausschuss den Forstbodenwert als Verhältniswert:

35 % vom vom fiktiven Wert eines BRW mit Aufwuchs

Grundlage für dieses Verhältnis bilden zum einen die eingegangenen Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen inkl. Aufwuchs mit einzeln ausgewiesenem Bodenwert (5 Kauffälle) zum anderen die Auswertung zum Forstbodenwert des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg.

→ Die ermittelten Bodenrichtwerte sind im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter <https://boris.brandenburg.de> veröffentlicht.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum waren keine Kauffälle vorhanden.

7. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf

Im Berichtszeitraum 2024 waren 10 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen für die Auswertung geeignet.

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
öffentliche Verkehrsflächen				
innerorts				
7	28 – 782	2 – 51	20	19
außerorts		Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
2	224 ; 585	0,65 ; 0,85		
Bahntrasse und Bahnnebenflächen				
1	840	0,70		

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
öffentliche Grünflächen				
0				
Ver- und Entsorgungseinrichtungen				
0				
Baugrundstück Gemeinbedarf				
0				

7.2 Sonstige Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2024 wurden 13 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Es flossen 11 auswertbare Kauffälle in die Übersichten ein.

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
Hausnahes Gartenland				
im Stadtgebiet				
0				
in den Ortsteilen				
5	444 – 1.939	2 – 11	5	3

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
private Grünanlagen (ohne Grundstücke an Seen) in einem Bebauungsplan-Gebiet				
3	78 – 173	23		
nicht in einem B-Plan-Gebiet		Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
0				
private parkähnliche Anlagen, Parkanlagen				
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				

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

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
private Wegeflächen land- und forstwirtschaftliche Wege				
0				
Wege in bebauten Gebieten				
2	350 ; 413	1,00 ; 20,00		

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
Fischzuchtgewässer				
1	95.999	0,21		

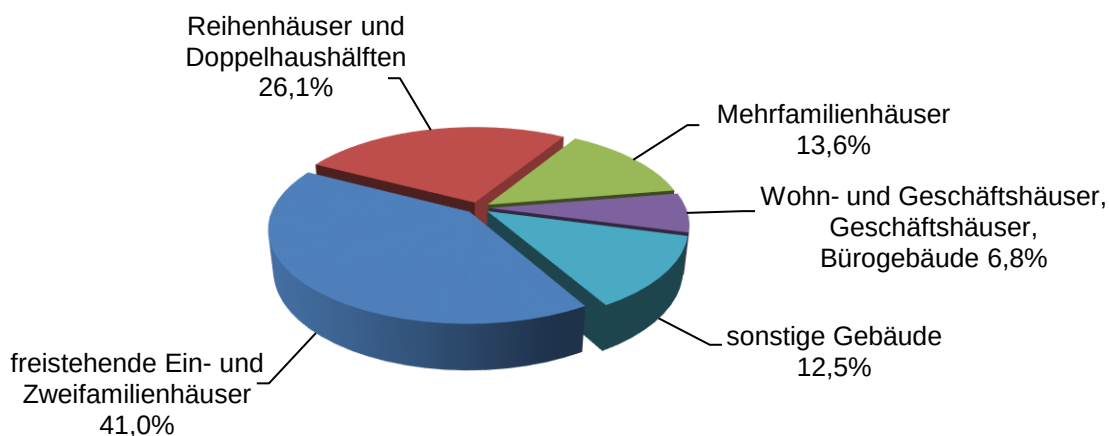
Anzahl	Fläche in m ²	Bodenpreisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
Gartenland (Eigentumsgarten) ohne Bebauung				
0				
inklusive Bebauung		Gesamtkaufpreis in €		
		Spanne	Mittel	Median
0				

8. FF – Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	120	117,6 ha	85,3 Mio. €
2023	91	19,4 ha	36,0 Mio. €
2024	88	19,9 ha	43,3 Mio. €



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

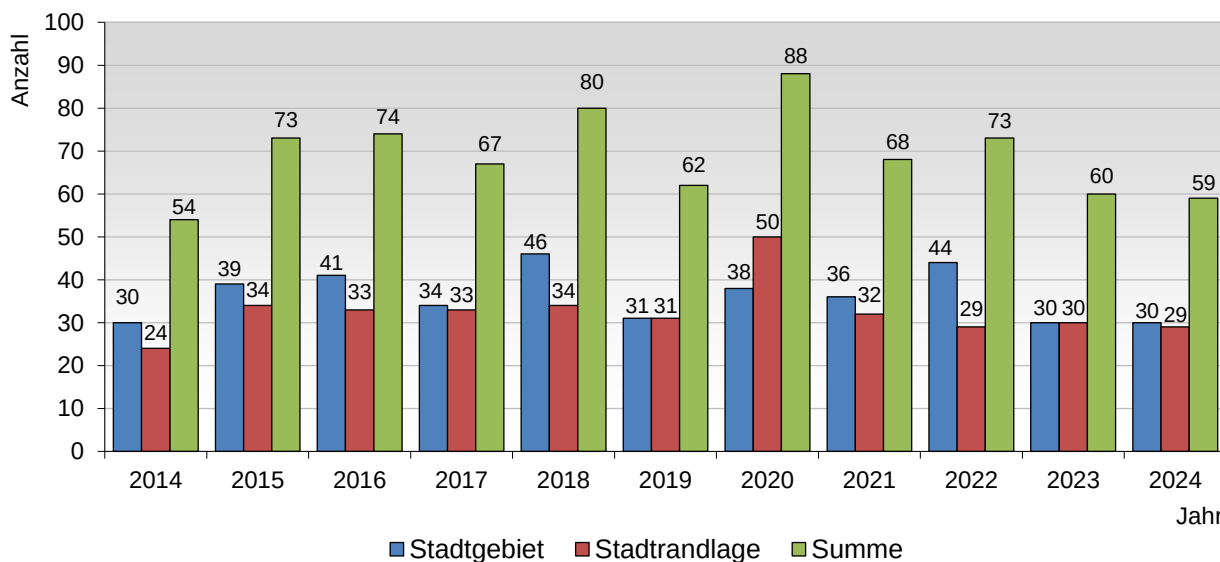
Gebäudeart	Kauffälle			
	2021	2022	2023	2024
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42	44	31	36
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	26	29	29	23
Mehrfamilienhäuser	19	21	7	12
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude	16	16	13	6
sonstige Gebäude	27	10	11	11
gesamt	130	120	91	88

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

→ Übersicht siehe Kapitel 5

Jahr	Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2024	30	29	59

Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus



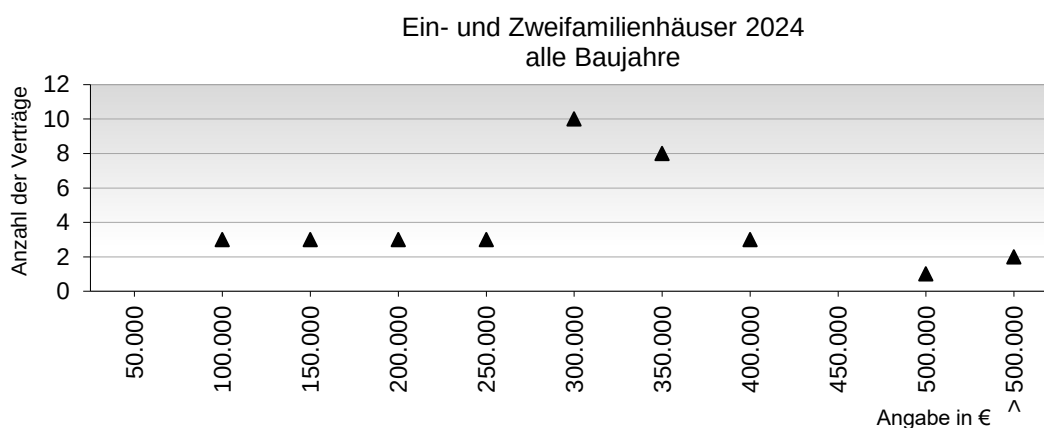
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2022	44	10,6 ha	11,8 Mio. €
2023	31	3,7 ha	7,7 Mio. €
2024	36	4,3 ha	10,1 Mio. €

Die Verteilung von 36 auswertbaren Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.

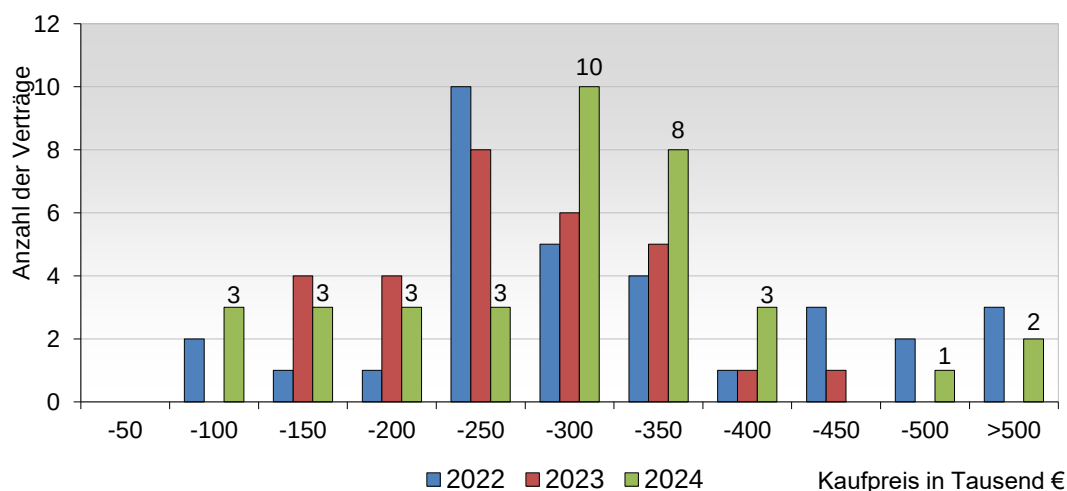
Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (36)	80.000 – 570.000	273.996



Es liegt ein Verkauf eines Neubaus der letzten 3 Jahre im Preissegment bis 400.000 € vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Folgender Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2022 – 2024 ergibt sich in den einzelnen Preissegmenten:



Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die 19 Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2024 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	16	91	– 250
Zweifamilienhäuser	3	160	– 256

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	4	1.207	123	625 – 2.004	1.334	1.354
1949 – 1990	4	1.589	118	2.167 – 2.617	2.466	2.540
1991 – 2021	10	816	133	1.493 – 2.795	2.310	2.374
2022 – 2024	1	511	140	2.843		

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	1	128	1.652		
1949 – 1990	2	116	1.873 ; 2.271		
1991 – 2021	4	102	1.220 – 2.044	1.813	1.995
2022 – 2024	1	140	2.551		

WE = Wohneinheit

8.2.2 Sachwertfaktoren

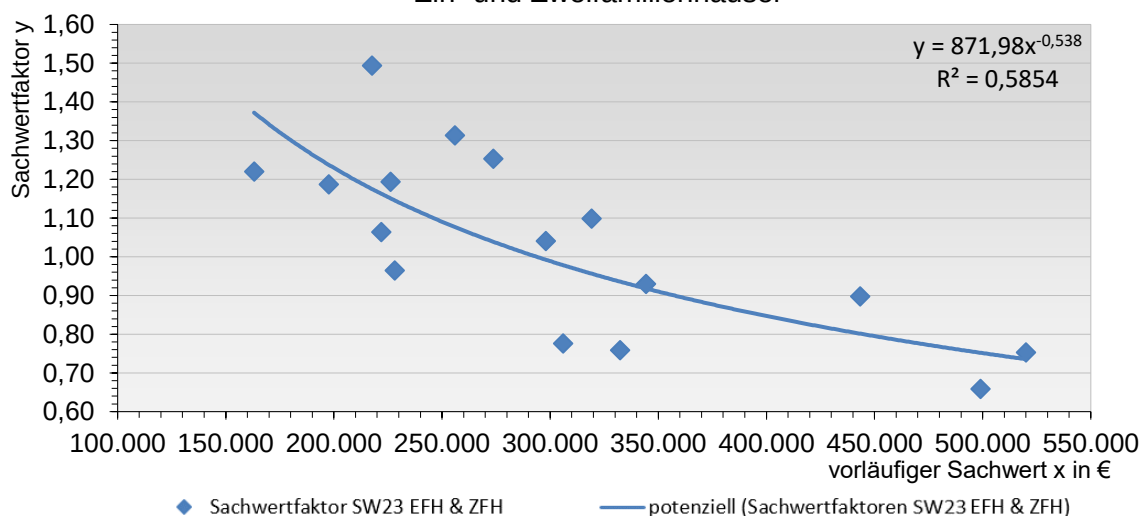
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

→ Der Modellansatz und die -parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren befinden sich im Anhang.

SW23 Beschreibung der Stichprobe	
Frankfurt (Oder)	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Anzahl der Kauffälle	16
Auswertungszeitraum 2022 – 2024 Zeitraum der Stichprobe (Ø)	03/2022 – 08/2024 (07.07.2023)
Bereich	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich	35 – 80 €/m ²
Grundstücksgröße	332 – 1462 m ²
Baujahr	1939 – 2022
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 871,98x^{-0,538}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,59
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,75

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH
125.000	-	350.000	0,91
150.000	1,43	375.000	0,87
175.000	1,32	400.000	0,84
200.000	1,23	425.000	0,82
225.000	1,15	450.000	0,79
250.000	1,09	475.000	0,77
275.000	1,03	500.000	0,75
300.000	0,99	525.000	0,73
325.000	0,94	550.000	-

Sachwertfaktoren SW23 für Grundstücke mit
Ein- und Zweifamilienhäuser



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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

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

→ Den Modellansatz und die -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes **LIZ123** 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.

			14 Kauffälle	2022 4 Kauffälle	2023 5 Kauffälle	2024 5 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Auswertungszeitraum: 2022 – 2024 Zeitraum der Stichprobe	03/2022 – 08/2024	13.06.2023	2,2 (1,3 - 2,7)	1,9 (1,3 - 2,4)	2,2 (1,7 - 2,7)	2,3 (2,1 - 2,5)
Bodenrichtwert [€/m²]	35 – 80	58				
Wohnfläche (pro WE) [m²]	91 – 187	120				
Restnutzungsdauer [Jahre]	39 – 78	56				
Rohertragsfaktor	20,5 – 34,8	26,5				
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	6,00 – 7,80	7,20				
Baujahr	1975 – 2022	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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.3.4.

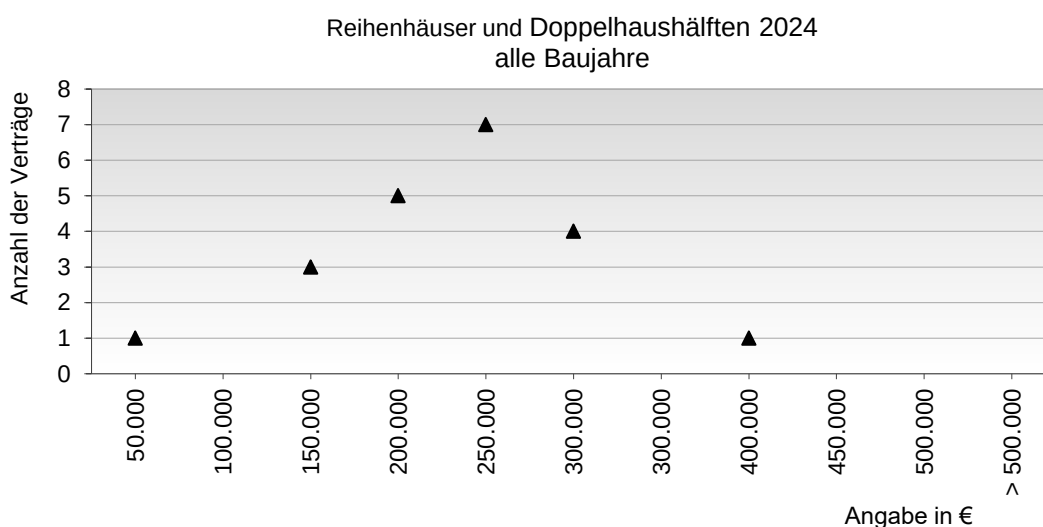
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	29	1,6 ha	7,2 Mio. €
2023	29	1,7 ha	6,4 Mio. €
2024	23	1,4 ha	4,7 Mio. €

Die Verteilung von 21 Veräußerungen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle war für die Auswertung nicht geeignet.

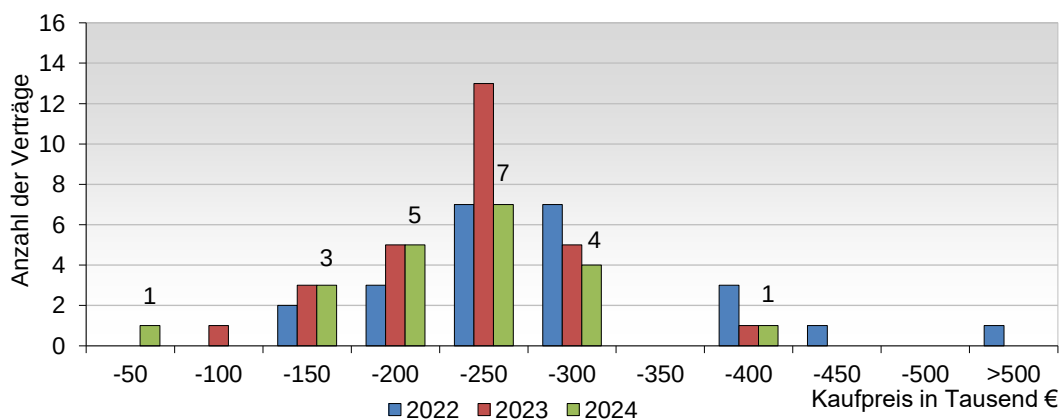
Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (21)	50.000 – 333.000	209.000



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Folgender Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhaus oder Doppelhaushälften bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2022 – 2024 ergibt sich in den einzelnen Preissegmenten:



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

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

Die zehn Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2024 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw.mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche gesamt in m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	1		137
Doppelhaushälften	9	80	– 180

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile

Oberzentren im weiteren Metropolenraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe in m ²	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²		
				Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	5	729	111	625 – 1.836	1.297	1.400
1949 – 1990	0					
1991 – 2021	5	398	131	1.333 – 2.526	2.041	2.054
2022 – 2024	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	1	134	1.437		
1949 – 1990	0				
1991 – 2021	1	137	1.896		
2022 – 2024	0				

WE=Wohneinheit

8.3.2 Sachwertfaktoren

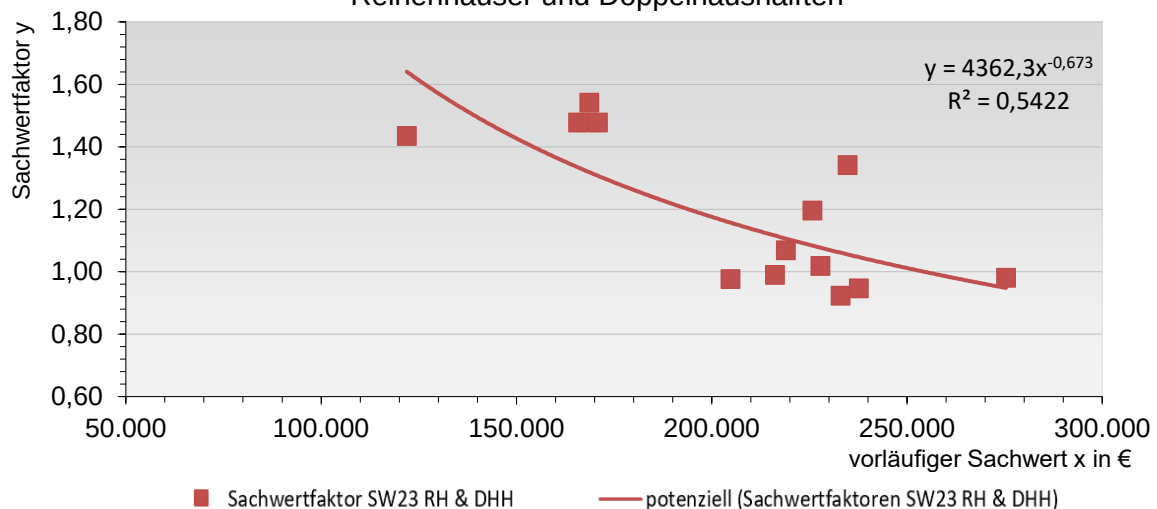
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

→ Der Modellansatz und die -parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren befinden sich im Anhang.

SW23 Beschreibung der Stichprobe	
Frankfurt (Oder)	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Anzahl der Kauffälle	13
Auswertungszeitraum: 2022 – 2024 Zeitraum der Stichprobe (Ø)	01/2022 – 05/2024 (04.04.2023)
Bereich	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich	35 – 105 €/m ²
Grundstücksgröße	193 – 872 m ²
Baujahr	1921 – 2006
weitere Merkmale der Stichprobe	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 4362,3x^{-0,673}$
Bestimmtheitsmaß R ²	0,54
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,75

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor RH & DHH
75.000	-
100.000	-
125.000	1,62
150.000	1,43
175.000	1,29
200.000	1,18
225.000	1,09
250.000	1,02
275.000	0,95

Sachwertfaktoren SW23 für Grundstücke mit Reihenhäuser und Doppelhaushälften



→ 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 Vergleichswert-verfahren 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.

→ Den Modellansatz und die -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie im Anhang.

Das Ergebnis der regionalen Auswertung des Liegenschaftszinssatzes **LIZ123** 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.

12 Kauffälle			2022 5 Kauffälle	2023 4 Kauffälle	2024 3 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)		
Auswertungszeitraum: 2022 – 2024 Zeitraum der Stichprobe	01/2022 – 05/2024	20.03.2023	2,6 (0,9 - 4,3)	1,7 (0,9 - 2,7)	3,5 (2,8 - 4,3)
Bodenrichtwert [€/m²]	35 – 105	63			
Wohnfläche (pro WE) [m²]	88 – 147	118			
Restnutzungsdauer [Jahre]	33 – 63	52			
Rohertragsfaktor	16,6 – 32,8	23,2			
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	6,30 – 8,00	7,00			
Baujahr	1928 – 2006	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 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern entnehmen Sie bitte den Auswertungen unter 8.2.4.

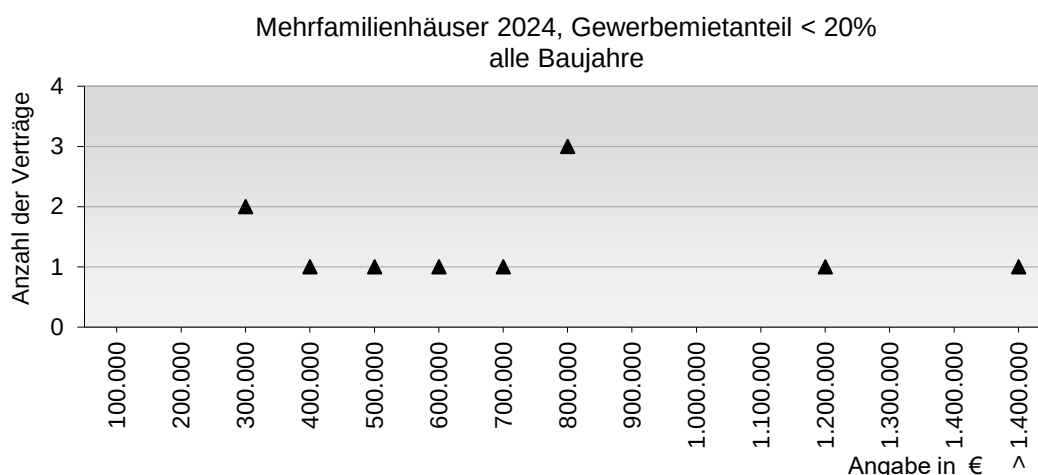
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	21	2,5 ha	13,3 Mio. €
2023	7	1,8 ha	4,6 Mio. €
2024	12	2,9 ha	8,0 Mio. €

Die Verteilung der elf 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) (11)	230.000 – 1.800.000	702.429



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 acht Kauffälle bebauter Grundstücke mit vorhandenen Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2024 teilen sich wie folgt auf:

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile

Mehrfamilienhäuser mit < 20 % Gewerbemietanteil

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne Mittelwert Median
< = 1948	7	2.714	824	754 – 1.370 1.014 1.054
1949 – 1990	0			
1991 – 2021	1	576	707	1.061
2022 – 2024	0			

Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile

Mehrfamilienhäuser mit < 20 % Gewerbemietanteil

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne Mittelwert Median
< = 1948	5	964	699 – 1.316 1.012 975
1949 – 1990	0		
1991 – 2021	0		
2022 – 2024	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.

4 Kauffälle (6 bis 37 WE)			2022 1 Kauffälle	2023 2 Kauffälle	2024 1 Kauffälle	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)			
Anzahl der Kauffälle	4		2,5 (1,2 - 3,6)	1,2 (1,2 - 1,2)	2,8 (2,0 - 3,6)	3,4 (3,4 - 3,4)
Auswertungszeitraum: 2022 – 2024						
Zeitraum der Stichprobe	01/2022 – 01/2024	19.03.2023				
Bodenrichtwert [€/m²]	60 – 80	73				
Wohnfläche [m²]	328 – 1.459	916				
Restnutzungsdauer [Jahre]	27 – 46	35				
Rohertragsfaktor	14,2 – 18,1	16,1				
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	4,80 – 6,10	5,40				
Baujahr	1874 – 1989	1924				

→ 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	
2022	5	16,6	23,3	19,4
2023	2	14,2	18,1	16,2
2024	4	14,5	15,5	14,9

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

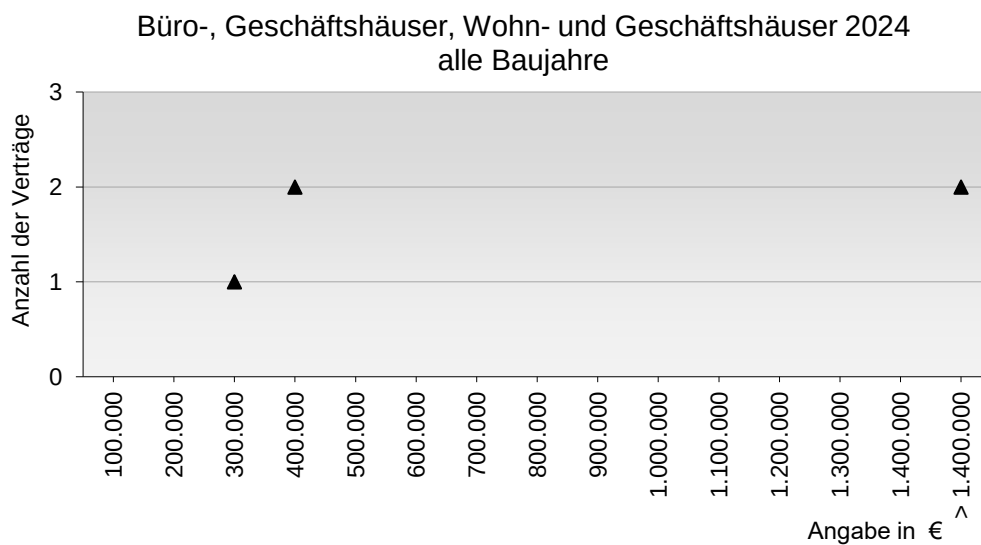
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2022	16	14,3 ha	42,4 Mio. €
2023	13	3,3 ha	11,2 Mio. €
2024	6	1,5 ha	16,2 Mio. €

Die Verteilung der fünf 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) (5)	250.000 – 13.500.000	3.223.000



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Nach Auswertung von drei Kauffällen mit bekannten Angaben zu Baujahr und Wohnfläche des Jahres 2024 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 Grundstücks- größe in m ²	Ø Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ²		
				Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	0					
1949 – 1990	0					
1991 – 2021	2	3.675	4.275	1.333 ; 1.636		
2022 – 2024	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 – 2021	1	300	1.000		
2022 – 2024	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe in m ²	Ø Nutz- u. Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ²		
				Spanne	Mittelwert	Median
< = 1948	1	1.547	2.127	771		
1949 – 1990	0					
1991 – 2021	0					
2022 – 2024	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	0				
1949 – 1990	0				
1991 – 2021	0				
2022 – 2024	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>)

Rohertragsfaktoren 2024

Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete

Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert	Median
		Min	Max		
Rohertragsfaktor	1		12,7		

Wohn- und Geschäftshäuser

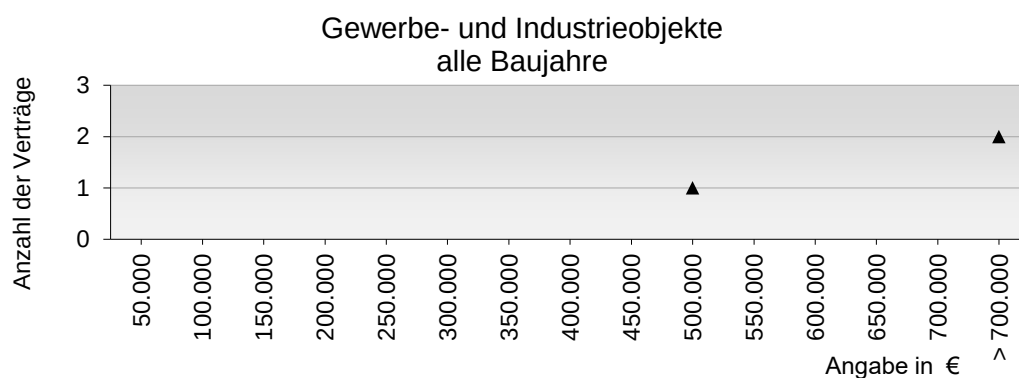
	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert	Median
		Min	Max		
Rohertragsfaktor	1		14,1		

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	6	88,3 ha	10,4 Mio. € *
2023	7	8,1 ha	4,2 Mio. €
2024	6	8,2 ha	3,6 Mio. €

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

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



Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Verkaufsstelle	0	-	-
Lagergebäude	1	6,3	1,25
Werkstattgebäude	0	-	-
Industriegebäude	2	1,1	2,15
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	0	-	-

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2022	4	0,2 ha	0,2 Mio. €
2023	4	0,9 ha	2,0 Mio. € *
2024	5	1,6 ha	0,7 Mio. €

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

Die fünf auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

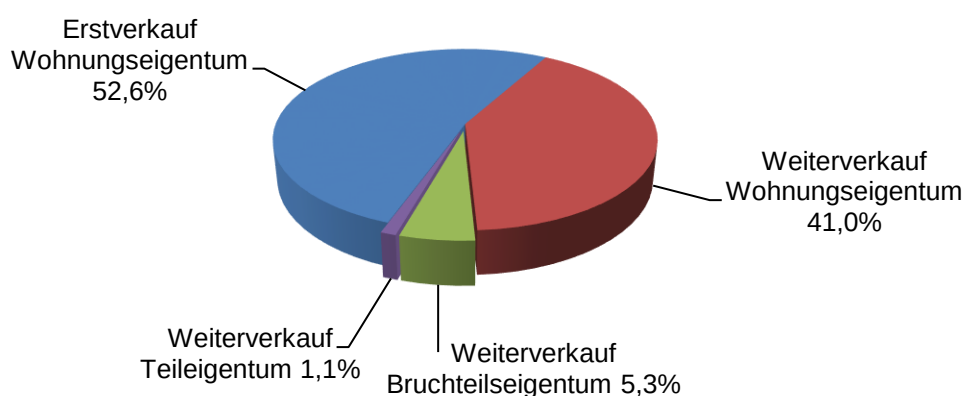
Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Wohngebäude	0	-	-
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	1	0,04	0,12
Bauernhäuser	0	-	-
Scheunen, Schuppen	0	-	-
Gebäude für Freizeit Zwecke	0	-	-
Hotels, Gaststätten, Pensionen	1	0,15	0,54
sonstige Gebäude	3	1,40	0,05

9. FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum

9.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2022	186	32,8 Mio. €
2023	138	22,1 Mio. €
2024	95	19,8 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2024 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:

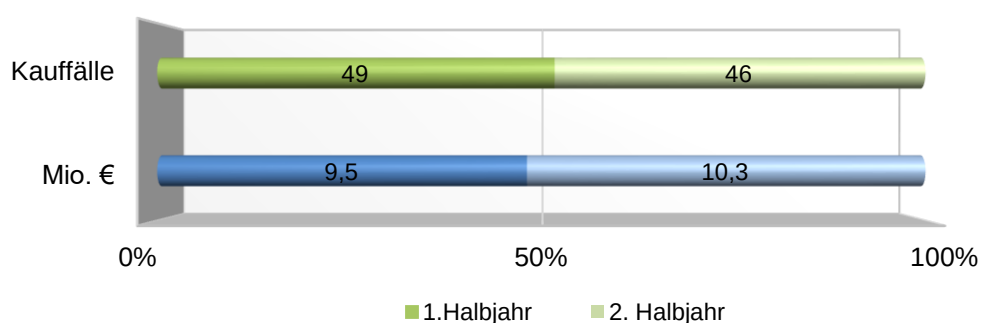


Erstverkauf: Alle vor dem Erstbezug geschlossenen Kaufverträge über noch zu errichtende oder bereits errichtete Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten und auch umfassend sanierte Einheiten, die erstmalig verkauft wurden.

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

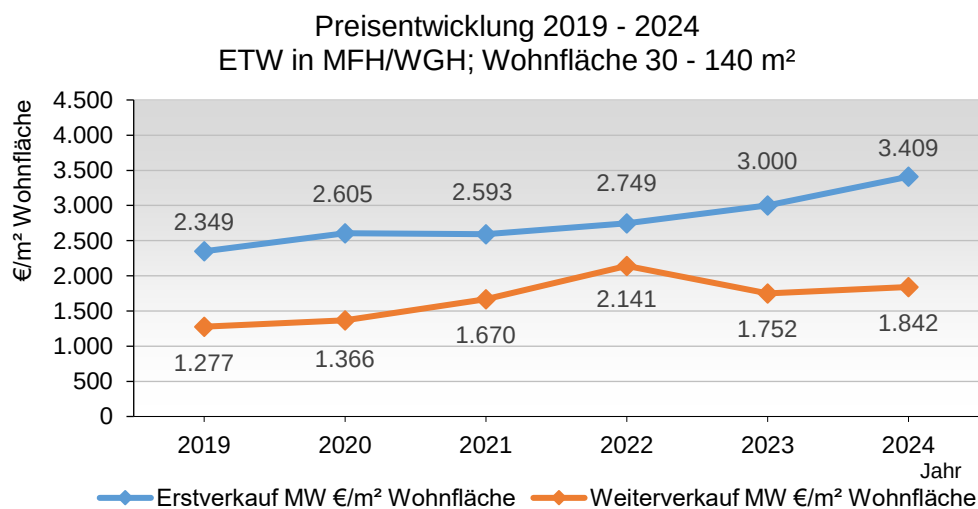
9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2022	166	32,2 Mio. €
2023	120	21,9 Mio. €
2024	89	19,3 Mio. €

Jahr	Erstverkauf		Weiterverkauf		Umwandlung	
	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz
2022	84	18,2 Mio. €	82	14,0 Mio. €	0	
2023	75	15,5 Mio. €	45	6,4 Mio. €	0	
2024	50	12,8 Mio. €	39	6,5 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 2024 fließen insgesamt 28 Kauffälle in die Auswertung ein. Deren Wohnflächen liegen zwischen 47 m² und 143 m².

MFH/WGH	Jahr	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL					
		bis 90 m ²			über 90 m ²		
		Anzahl	Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
Neubau	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	
	2024	10	2.597 – 3.605	3.377	5	3.444 – 3.721	3.536
sanierter Altbau	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	0			1	2.436	
	2024	0			0		

	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
ZFH/DHH/RH	2021	0				
	2022	10	2.300 – 2.360	2.340	124	
	2023	1	2.339		124	
	2024	13	2.097 – 3.192	2.552	119 – 127	123

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
	2024	22	8.845 – 9.075	9.023	21	

Weiterverkäufe

Aus dem Jahr 2024 fließen insgesamt 27 Käufälle in die Auswertung für Weiterverkäufe ein. Deren Wohnflächen liegen zwischen 24 m² und 128 m².

MFH/WGH	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m ² WFL		Wohnfläche in m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
sanierter Altbau	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
	2024	11	328 – 2.405	1.697	24 – 111	76
sanierter Plattenbau	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
	2024	3	1.491 – 2.509	1.955	57 – 59	58
Neubau (nach 1990)	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
	2024	9	1.667 – 3.453	2.171	60 – 119	80
ZFH/DHH/RH	2021	1				
	2022	2	1.880 ; 2.000		86 ; 100	
	2023	3	1.486 – 1.798	1.602	74 – 126	97
	2024	4	1.478 – 2.422	1.992	80 – 128	95

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
2022	8	0,6 Mio. €
2023	2	0,2 Mio. €
2024	1	0,6 Mio. €

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein auswertbarer Weiterverkauf von Teileigentum registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Büro/Praxis/Laden	2022	3	30.000 – 86.000
	2023	2	60.000 ; 165.000
	2024	1	580.000

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
2022	12	8 Tsd. €
2023	16	30 Tsd. €
2024	5	7 Tsd. €

Im Geschäftsjahr 2024 wurden fünf auswertbare Weiterverkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Garagen	2022	12	50 – 1.700
	2023	16	150 – 5.000
	2024	5	250 – 4.000

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 31.12.2013 bis 01.01.2025

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2014 – 2024 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.

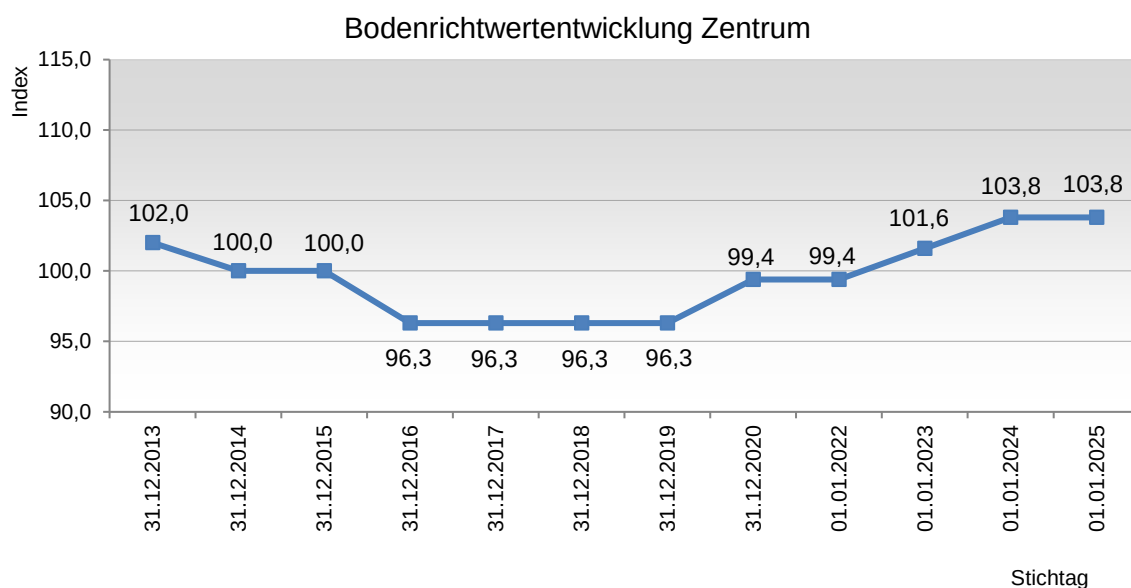
Die Bodenrichtwertindexreihen bilden nicht die Entwicklung einzelner Bodenrichtwertzonen ab. Einzelne Bodenrichtwertzonen können auch andere Verläufe aufzeigen.

Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

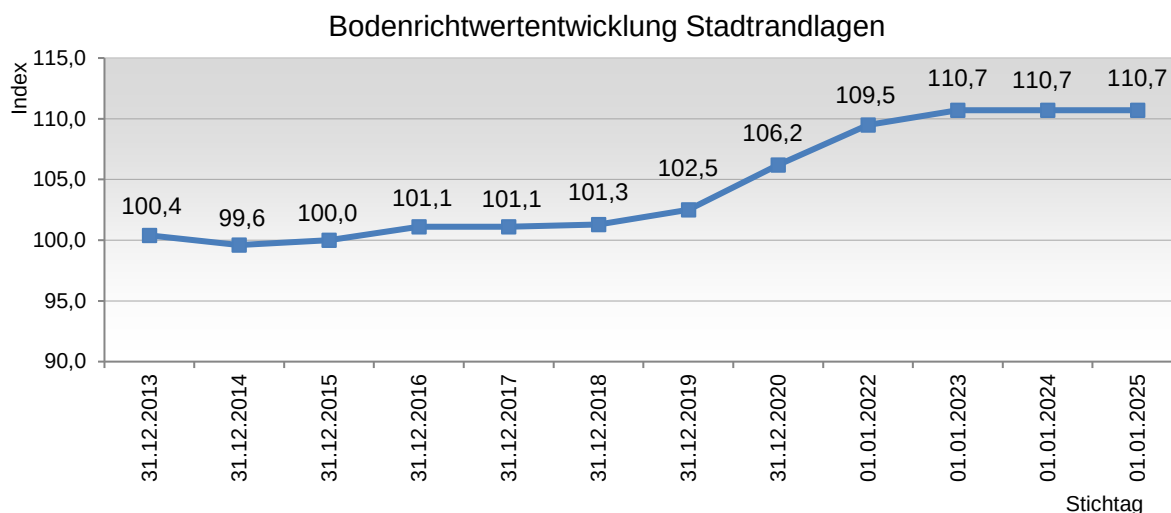
Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht.

Zum inneren Stadtgebiet gehören neun Bodenrichtwertzonen. Es gab keine Veränderungen in den Bodenrichtwertzonen. Der Index bleibt stabil.



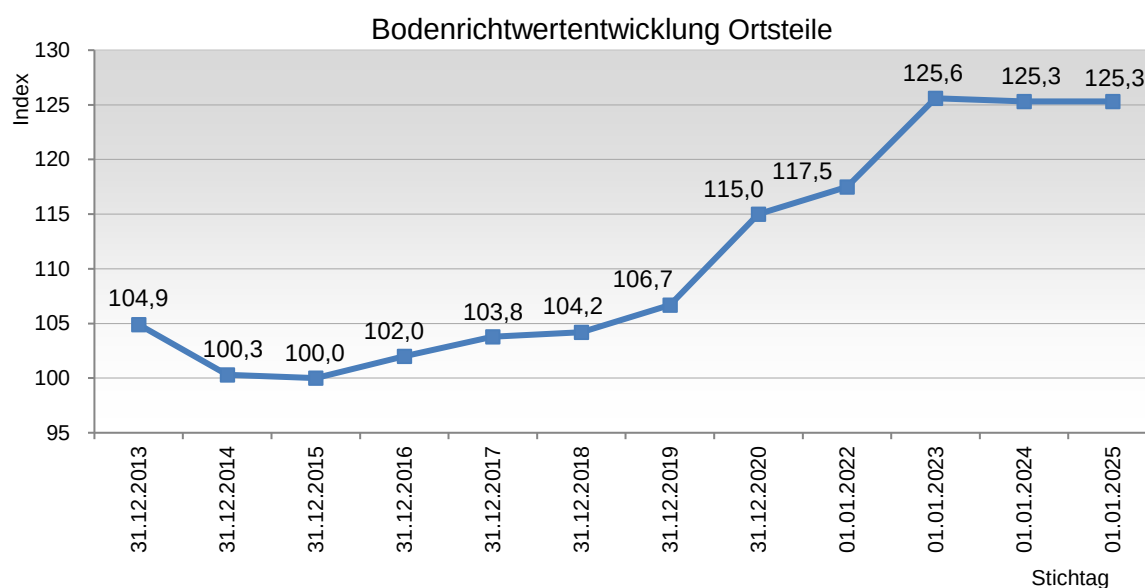
Entwicklung in den Stadtrandlagen

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. Es gab keine Veränderungen in den Bodenrichtwertzonen. Der Index bleibt stabil.



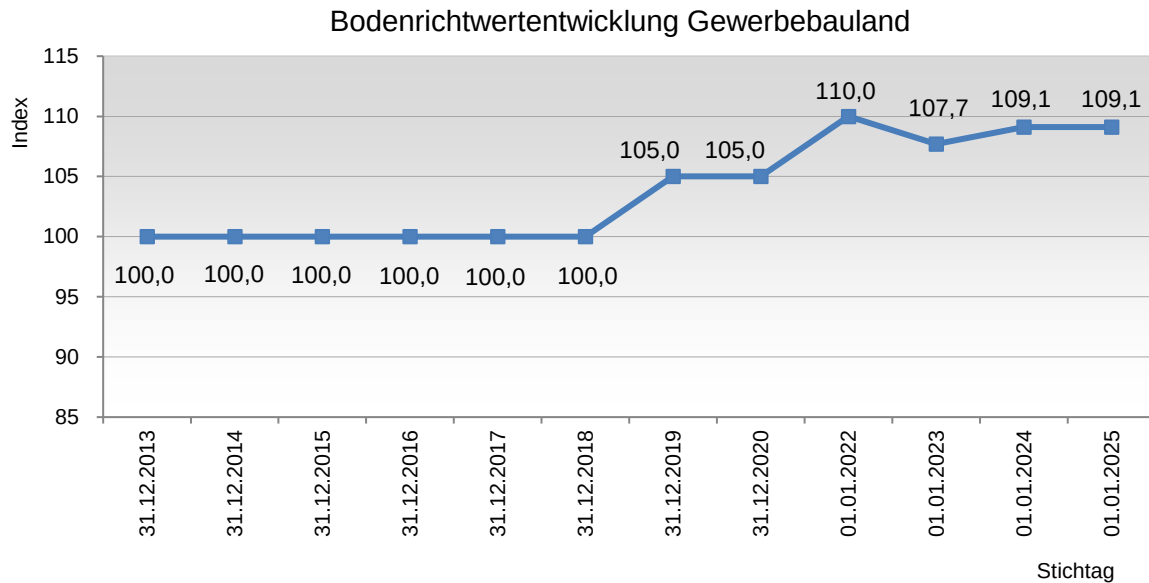
Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

- erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
- beitragsfrei

Es gab keine Veränderungen in den Bodenrichtwertzonen.

Der Index bleibt stabil.



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 Wertermittlungstichtag 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 <https://boris.brandenburg.de> veröffentlicht.

Sanierungsgebiet „Altberesinchen“			Wertermittlungstichtag 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“			Wertermittlungstichtag 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)“			Wertermittlungstichtag 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)“			Wertermittlungstichtag 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, Kleingärten und Wochenendgrundstücke - Zentrales Immobilienmanagement

11.2 Mieten

Gewerbemieten

→ Hier wird auf den Gewerbemietenspiegel 2022 der IHK Ostbrandenburg verwiesen, der Mieten für Ladengeschäfte, Büros und Praxen, Gaststätten, Produktionsräume und Lagerflächen ausweist

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

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 2021 – 2024 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	2021 – 2024						
<= 70 m ² Wohnfläche		136	28 – 70	54	3,03 – 8,50	5,86	6,00
> 70 m ² Wohnfläche		151	71 – 125	87	3,05 – 8,01	5,70	5,59
Baujahr ab 1990	2021 – 2024						
<= 80 m ² Wohnfläche		24	32 – 80	68	4,88 – 8,59	6,44	6,21
> 80 m ² Wohnfläche		5	109		5,90 – 8,99	7,27	6,33
Plattenbauten	2023	31	33 – 53	41	3,80 – 5,50	4,79	4,95

Garagen- und Stellplatzmieten

Stellplätze	Jahre Spanne	Anzahl	€/Jahr	
			Spanne	Mittel
innerhalb eines Gebäudes	2022 – 2024	17	300 – 600	433
im Freien	2021 – 2024	21	120 – 300	193

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 Pachtdaten

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

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

Vorsitzender: Schreiber, Michael (Vermessungswesen)

stellvertretende Vorsitzende: Rochlitz, Kerstin (Vermessungswesen)
Schmidt, Nico (Vermessungswesen)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung /
Immobilienwirtschaft /
Land- und Forstwirtschaft*

Dobrick, Kerstin
Gottwald, Mike
Hentschel, Michael
Jentsch, Kerstin
Merian, Sophia
Müller, Monique
Nowak, Gabriele
Parduhn, Karola
Piefel, Gerd
Pilz, Yvonne
Schenk, Sascha

Finanzwesen

Hömke, Andrea
Ebert, Ulf

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 (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)	Spreeinsel 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) 50 88-0
Fax: (0 33 62) 50 88-600
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: Ingo Röll
Anschrift: Dorfaue 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

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:	Annett Köhne	Brieskow-Finkenheerd
Anschriřt:	August-Bebel-Straße 18 a; 15295 Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow Vogelsang
Telefon:	(03 36 09) 88-100	Wiesenau
Fax:	(03 36 09) 88-102	Ziltendorf
E-Mail:	kontakt@amt-b-f.de	
Internet:	www.amt-b-f.de	
Amt Neuzelle		
Amtsleiter:	Andreas Fischer	Lawitz
Anschriřt:	Lindenpark 6; 15898 Neuzelle	Neiße-ündede
Telefon:	(03 36 52) 8 35-0	Neuzelle
Fax:	(03 36 52) 8 35 35	
E-Mail:	amt@neuzelle.de	
Internet:	www.neuzelle.de	
Amt Odervorland		
Amtsleiter:	Dirk Meyer	Berkenbrück
Anschriřt:	Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark)	Briesen (Mark)
Telefon:	(03 36 07) 8 97-10	Jacobsdorf
Fax:	(03 36 07) 8 97-99	Steinhöfel
E-Mail:	amt-odervorland@t-online.de	
Internet:	www.amt-odervorland.de	
Amt Scharmützelsee		
Amtsleiter:	Christian Riecke	Bad Saarow
Anschriřt:	Forsthausstraße 4; 15526 Bad Saarow	Diensdorf-Radlow
Telefon:	(03 36 31) 45-141	Langewahl
E-Mail:	post@amt-scharmuetzelsee.de	Reichenwalde
Internet:	www.amt-scharmuetzelsee.de	Wendisch Rietz
Amt Schlaubetal		
kommiss.		
Amtsleiter:	Patrick Grunow	Grunow-Dammendorf
Anschriřt:	Bahnhofstraße 40; 15299 Müllrose	Mixdorf
Telefon:	(03 36 06) 8 99-0	Müllrose
Fax:	(03 36 06) / 8 99-33	Ragow-Merz
E-Mail:	post@amt-schlaubetal.de	Schlaubetal
Internet:	www.amt-schlaubetal.de	Siehdichum
Amt Spreenhagen		
Amtsleiter:	Sascha Sefeloge	Gosen-Neu Zittau
Anschriřt:	Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen	Rauen
Telefon:	(03 36 33) 8 71-0	Spreenhagen
Fax:	(03 36 33) 8 71-35	
E-Mail:	post@amt-spreenhagen.de	
Internet:	www.amt-spreenhagen.de	

Territorialflächen und Einwohnerzahlen der Verwaltungsbezirke im Landkreis Oder-Spree

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2024 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 31.12.2024 erhoben.

→ Die Zahlen von Frankfurt (Oder) finden Sie im Kapitel 3.

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 km²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	136	↗	31.12.2024	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	470	↗	31.12.2024	20,5
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	279	↘	31.12.2024	17,8
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	367	→	31.12.2024	4,1
Arendsdorf	Odervorland	Steinhöfel	393	↗	31.12.2024	18,0
Bad Saarow-Pieskow	Scharmützelsee	Bad Saarow	5.574	↘	31.12.2024	40,0
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	97	↗	31.12.2024	6,3
Beerfelde	Odervorland	Steinhöfel	595	↗	31.12.2024	11,2
Beeskow		Beeskow	7.419	↗	31.12.2024	36,0
Behrendsdorf		Rietz-Neuendorf	85	↗	31.12.2024	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1.114	↘	31.12.2024	17,8
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	386	↗	31.12.2024	12,8
Birkholz		Rietz-Neuendorf	221	↗	31.12.2024	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	295	↘	31.12.2024	11,2
Bornow		Beeskow	155	→	31.12.2024	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	246	↘	31.12.2024	28,0
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	441	↘	31.12.2024	16,7
Breslack	Neuzelle	Neiße münde	179	↘	31.12.2024	8,0
Briescht		Tauche	210	↘	31.12.2024	11,3
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.914	↘	31.12.2024	11,0
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.345	↘	31.12.2024	13,6
Buchholz	Odervorland	Steinhöfel	287	↗	31.12.2024	11,5
Buckow		Rietz-Neuendorf	553	↘	31.12.2024	13,4
Bugk		Storkow (Mark)	184	↗	31.12.2024	19,6
Chossewitz		Friedland	124	↗	31.12.2024	12,5
Coschen	Neuzelle	Neiße münde	311	↗	31.12.2024	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	130	↗	31.12.2024	8,6
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	182	↗	31.12.2024	31,9
Demnitz	Odervorland	Steinhöfel	288	↘	31.12.2024	11,4
Diehlo		Eisenhüttenstadt	482	↗	31.12.2024	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	603	↗	31.12.2024	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	47	→	31.12.2024	11,5
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	24.739	↘	31.12.2024	53,4
Erkner		Erkner	12.163	↘	31.12.2024	16,5
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	209	↗	31.12.2024	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	171	↗	31.12.2024	4,2
Friedland		Friedland	646	↘	31.12.2024	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	993	↘	31.12.2024	24,5
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	33.601	↘	31.12.2024	63,7
Giesensdorf		Tauche	245	↘	31.12.2024	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	499	↘	31.12.2024	13,5
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	163	↘	31.12.2024	8,1
Gölsdorf	Odervorland	Steinhöfel	145	↘	31.12.2024	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	160	↘	31.12.2024	13,4
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	482	↗	31.12.2024	7,3
Görzig		Rietz-Neuendorf	414	↗	31.12.2024	13,8
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.951	↘	31.12.2024	2,3
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	138	↗	31.12.2024	18,2
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.696	↘	31.12.2024	15,4
Groß Muckrow		Friedland	256	↘	31.12.2024	14,9
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	464	↗	31.12.2024	12,3
Groß Schauen		Storkow (Mark)	157	↗	31.12.2024	2,7
Groß-Briesen		Friedland	216	↘	31.12.2024	16,9

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km²
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.230	↘	31.12.2024	33,6
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	319	↗	31.12.2024	13,2
Günthersdorf		Friedland	156	↘	31.12.2024	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.948	↘	31.12.2024	41,0
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	770	↘	31.12.2024	35,1
Hasenfelde	Odervorland	Steinhöfel	268	↘	31.12.2024	12,4
Heinersdorf	Odervorland	Steinhöfel	1.086	↘	31.12.2024	27,4
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	110	↗	31.12.2024	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	475	↗	31.12.2024	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	730	↘	31.12.2024	14,3
Jänickendorf	Odervorland	Steinhöfel	225	→	31.12.2024	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.515	↗	31.12.2024	22,9
Karras		Friedland	52	↗	31.12.2024	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	332	↗	31.12.2024	15,9
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2024	5,9
Kienbaum		Grünheide (Mark)	371	↘	31.12.2024	8,6
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	401	↘	31.12.2024	11,3
Klein Muckrow		Friedland	184	→	31.12.2024	9,5
Klein Schauen		Storkow (Mark)	98	↘	31.12.2024	5,6
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	159	↘	31.12.2024	5,0
Kohlsdorf		Beeskow	168	↗	31.12.2024	7,1
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	294	↗	31.12.2024	8,9
Kossenblatt		Tauche	451	↗	31.12.2024	13,6
Krügersdorf		Beeskow	160	↘	31.12.2024	10,3
Kummerow		Friedland	109	↘	31.12.2024	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	533	↗	31.12.2024	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	871	↗	31.12.2024	13,4
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	542	↘	31.12.2024	6,1
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske		31.12.2024	4,3
Leißnitz		Friedland	377	↗	31.12.2024	17,4
Limsdorf		Storkow (Mark)	316	↗	31.12.2024	23,7
Lindenbergl		Tauche	831	↗	31.12.2024	13,1
Lindow		Friedland	80	↘	31.12.2024	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2024	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	715	↘	31.12.2024	34,9
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	215	↘	31.12.2024	16,8
Mittweide		Tauche	149	↗	31.12.2024	5,4
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	906	↘	31.12.2024	13,2
Möbiskruge	Neuzelle	Neuzelle	345	↗	31.12.2024	11,6
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	271	→	31.12.2024	7,0
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.799	↗	31.12.2024	69,2
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	265	↘	31.12.2024	6,5
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.463	↗	31.12.2024	13,0
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2024	29,0
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	320	↗	31.12.2024	36,7
Neuendorf i. S.	Odervorland	Steinhöfel	429	↗	31.12.2024	10,0
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.184	↘	31.12.2024	16,9
Niewisch		Friedland	170	↘	31.12.2024	9,6
Oegeln		Beeskow	187	↘	31.12.2024	5,9
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2024	9,4
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	179	↘	31.12.2024	8,6
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	277	↗	31.12.2024	10,2
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	618	↘	31.12.2024	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	372	↗	31.12.2024	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	244	↘	31.12.2024	5,3

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km²
Pieskow		Friedland	161	↘	31.12.2024	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	631	↘	31.12.2024	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	392	↘	31.12.2024	9,6
Radinkendorf		Beeskow	146	↗	31.12.2024	7,8
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2024	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	277	↘	31.12.2024	26,9
Ranzig		Tauche	353	↗	31.12.2024	9,7
Ratzdorf	Neuzelle	Neiße münde	320	↗	31.12.2024	4,0
Rauen	Spreehagen	Rauen	2.040	↘	31.12.2024	21,6
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	858	↘	31.12.2024	8,8
Reudnitz		Friedland	88	→	31.12.2024	8,7
Rieplos		Storkow (Mark)	139	↗	31.12.2024	8,9
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	631	↘	31.12.2024	30,1
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2024	6,0
Sauen		Rietz-Neuendorf	99	↗	31.12.2024	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2024	5,4
Schadow		Friedland	121	↘	31.12.2024	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	477	↗	31.12.2024	33,9
Schneeberg		Beeskow	164	↗	31.12.2024	7,0
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	13.435	↗	31.12.2024	16,7
Schönfelde	Odervorland	Steinhöfel	167	↘	31.12.2024	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2024	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	107	↘	31.12.2024	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	139	↗	31.12.2024	3,8
Selchow		Storkow (Mark)	258	↘	31.12.2024	9,0
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	265	↘	31.12.2024	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	907	↗	31.12.2024	13,8
Spreehagen	Spreehagen	Spreehagen	1.769	↘	31.12.2024	34,8
Steinhöfel	Odervorland	Steinhöfel	485	↘	31.12.2024	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	330	↘	31.12.2024	11,6
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	6.140	↗	31.12.2024	34,0
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	84	↗	31.12.2024	5,3
Stremmen		Tauche	230	↗	31.12.2024	6,2
Tauche		Tauche	400	↘	31.12.2024	8,4
Tempelberg	Odervorland	Steinhöfel	203	↘	31.12.2024	13,0
Trebatsch		Tauche	502	↗	31.12.2024	9,9
Trebus		Fürstenwalde / Spree	410	↘	31.12.2024	7,0
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	143	↘	31.12.2024	28,3
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	727	↗	31.12.2024	5,9
Weichensdorf		Friedland	201	↗	31.12.2024	8,1
Wellmitz	Neuzelle	Neiße münde	776	↘	31.12.2024	24,9
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.692	↗	31.12.2024	25,1
Werder		Tauche	82	↘	31.12.2024	5,9
Wiesenu	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenu	1.243	↗	31.12.2024	29,7
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	171	↘	31.12.2024	12,4
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	126	↗	31.12.2024	8,9
Wochowsee		Storkow (Mark)	46	↘	31.12.2024	3,9
Woltersdorf		Woltersdorf	8.466	↘	31.12.2024	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2024	3,6
Zeust		Friedland	128	↘	31.12.2024	10,6
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.466	↘	31.12.2024	28,8

IV. Ermittlung von Sachwertfaktoren

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 (ImmoWertV²). In der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW³) sind die Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter definiert.

Sachwertfaktoren SW 23 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 Metropolenraum - 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 2021- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010)
Gesamtnutzungsdauer (GND) nach § 4 Abs. 2 bzw. Anlage 1 ImmoWertV	Einfamilienhäuser: 80 Jahre

² 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)

³ 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 $\geq$ 20 Jahren
Alterswertminderung	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (individuelle Angaben der Vertragsparteien, keine pauschalen Wertansätze) • 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: • 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: • 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-/Abschläge 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	01.01.2025 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

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 (ImmoWertV⁴). In der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW⁵) 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

⁴ 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)

⁵ 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-SW⁶⁾																									
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 Werteinfluss der boG bereinigt (individuelle Angaben der Vertragsparteien, keine pauschalen Wertansätze)																								
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	- Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (ohne Villen und Ferienhäuser) - Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ und $< 80\%$) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$)																								
räumlicher Anwendungsbereich	- Landkreis Oder-Spree: Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum - Stadt Frankfurt (Oder): gesamtes Gebiet																								
Rohertrag	- 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 ⁷⁾ - 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: <table border="1" data-bbox="561 1379 1404 1814"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th><th colspan="2">Wohnnutzung</th><th>Garagen bzw. Stellplätze</th><th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th></tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th><th>jährlich je Eigentumswohnung</th><th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2022</td><td>312 €</td><td>373€</td><td>41 €</td><td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td></tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td><td>339 €</td><td>405€</td><td>44 €</td></tr> <tr> <td>ab 01.01.2024</td><td>351 €</td><td>421€</td><td>46 €</td></tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2022	312 €	373€	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2023	339 €	405€	44 €	ab 01.01.2024	351 €	421€	46 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																					
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																						
ab 01.01.2022	312 €	373€	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																					
ab 01.01.2023	339 €	405€	44 €																						
ab 01.01.2024	351 €	421€	46 €																						

⁶ 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

⁷ 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><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><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><tr><td>ab 01.01.2024</td><td>13,8 €/m²</td><td>104 €</td><td>-</td></tr></table> <table><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-Verbraucher-märkte u. ä.</th><th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th></tr><tr><td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td><td>30%</td><td>50%</td><td>100%</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><tr><td>ab 01.01.2024</td><td>4,1 €/m²</td><td>6,9 €/m²</td><td>13,8 €/m²</td></tr></table>	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2022	12,2 €/m²	92 €	28 €	ab 01.01.2023	13,2 €/m²	100 €	-	ab 01.01.2024	13,8 €/m²	104 €	-	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	ab 01.01.2022	3,7 €/m²	6,1 €/m²	12,2 €/m²	ab 01.01.2023	4,0 €/m²	6,6 €/m²	13,2 €/m²	ab 01.01.2024	4,1 €/m²	6,9 €/m²	13,8 €/m²
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze																																								
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																								
ab 01.01.2022	12,2 €/m²	92 €	28 €																																								
ab 01.01.2023	13,2 €/m²	100 €	-																																								
ab 01.01.2024	13,8 €/m²	104 €	-																																								
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)																																										
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.																																								
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%																																								
ab 01.01.2022	3,7 €/m²	6,1 €/m²	12,2 €/m²																																								
ab 01.01.2023	4,0 €/m²	6,6 €/m²	13,2 €/m²																																								
ab 01.01.2024	4,1 €/m²	6,9 €/m²	13,8 €/m²																																								
	Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %																																										
Gesamtnutzungsdauer (GND) nach § 4 Abs. 2 bzw. Anlage 1 ImmoWertV	- 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: - 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	01.01.2025 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	52
Arrondierungsflächen	35, 106
Ausgleichsflächen	52
Außenbereich, Wohnen	73
Bauernhäuser, Resthöfe	73, 128
Bauerwartungsland	32, 105
begünstigtes Agrarland	48, 109
Bruchteilseigentum	79, 133
Büro	79, 133
Bürogebäude	69, 125
Campingplätze	52
Eckgrundstücke	34
Ein- und Zweifamilienhäuser	54, 115
Erbbaurechte	33, 105
Erholungsgrundstücke	33, 72
erneuerbare Energie	52
Ferienhäuser	72
Fischzuchtgewässer	52, 112
forstwirtschaftliche Flächen	49, 110
Friedhöfe	50
Garagen	33, 79, 133
Gärten	51, 112
Gartenland, hausnah	51, 111
Geringstland und Moore	48
Geschäftshäuser	69, 125
Gewässer	52
Grünanlagen, privat	51, 112
Grundstücksgrößen	30
Grünflächen, öffentlich	50, 111
Indexreihen	23, 81, 103, 134
landwirtschaftliche Betriebe	49
landwirtschaftliche Flächen	39
Liegenschaftszinssätze	60, 65, 67, 118, 122, 124
Mehrfamilienhäuser	66, 123
Mieten	89, 138
Nutzungsentgelte	87, 138
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	61, 119
Rohbauland	32, 105
Rohertragsfaktoren	68, 70, 124, 127
Sachwertfaktoren	57, 64, 117, 121
sonstiges Bauland	32, 105
Sportanlagen	52
Stellplätze	79
Straßenaus- und -neubau	50
Teileigentum	79, 133
Umrechnungskoeffizienten	26
Unland	48, 109
Ver-/ Entsorgung	50, 111
Vergleichsfaktoren	58, 65, 118, 122
Verkehrsflächen	50, 111
Wassergrundstücke	34
Wege, landwirtschaftlich	51, 112
Wege, privat	51, 112
Wochenendhäuser	72, 128
Wohn- und Geschäftshäuser	69, 125
Wohnflächenpreise	56, 63, 67, 72, 116, 120, 126
Wohnungseigentum	75, 130
Zwangsversteigerungen	20, 99