

# **Grundstücksmarktbericht 2018**



## **Landkreis Oder-Spree und Stadt Frankfurt (Oder)**

## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree Spreeinsel 1 15848 Beeskow  Telefon: 0 33 66 / 35 17 -10 bis -14 Telefax: 0 33 66 / 35 17 -18 E-Mail: GAA-LOS-FF@landkreis-oder-spree.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/LOS-FF/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2019
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de und im Internetshop GEOBROKER <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € <sup>1)</sup>
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> 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 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

<sup>1)</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

## TEIL A

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes  
für das Territorium des Landkreises Oder-Spree .....Seite 11

## TEIL B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes  
für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder) .....Seite 83

Anhang.....Seite 131

## Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>8</b>
<b>TEIL A.....</b>	<b>11</b>
<b>1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>12</b>
<b>2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>13</b>
<b>3. LOS - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>13</b>
<b>4. LOS - Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>16</b>
4.1 Vertragsvorgänge.....	17
4.2 Geldumsatz .....	19
4.3 Flächenumsatz .....	20
4.4 Zwangsversteigerungen .....	21
<b>5. LOS - Bauland.....</b>	<b>22</b>
5.1 Allgemeines.....	22
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	23
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	23
5.2.2 Bodenpreisindexreihen .....	25
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	28
5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen .....	32
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke .....	33
5.4 Bauland für Gewerbe.....	33
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	34
5.6 Sonstiges Bauland.....	34
5.7 Erbbaurechte.....	35
5.8 Sonderauswertungen .....	36
<b>6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>38</b>
6.1 Allgemeines.....	38
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke .....	41
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	41
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten .....	42
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke.....	43
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe.....	43
<b>7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>44</b>
<b>8. LOS - Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>47</b>
8.1 Allgemeines.....	47
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	48
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	48
8.2.2 Sachwertfaktoren .....	51
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	52
8.2.4 Liegenschaftszinssätze .....	52

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	53
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	53
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	56
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	57
8.3.4	Liegenschaftszinssätze .....	57
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	57
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	57
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	59
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	59
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	60
8.5.1	Preisniveau und Preisentwicklung .....	60
8.5.2	Liegenschaftszinssätze .....	61
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	62
8.7	Sonstige bebaute Objekte .....	62
<b>9.</b>	<b>LOS – Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>64</b>
9.1	Allgemeines.....	64
9.2	Wohnungseigentum.....	65
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	65
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	67
9.2.3	Liegenschaftszinssätze .....	67
9.3	Teileigentum.....	68
9.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung .....	68
9.3.2	Vergleichsfaktoren.....	68
<b>10.</b>	<b>LOS - Bodenrichtwerte.....</b>	<b>69</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	69
10.2	Bodenrichtwerte .....	69
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	73
<b>11.</b>	<b>LOS - Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>74</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	74
11.2	Mieten .....	80
11.3	Pachten .....	82

<b>Teil B</b> .....	<b>83</b>
<b>1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	<b>84</b>
<b>2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>85</b>
<b>3. FF - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>85</b>
<b>4. FF - Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>88</b>
4.1 Vertragsvorgänge.....	88
4.2 Geldumsatz .....	90
4.3 Flächenumsatz .....	91
4.4 Zwangsversteigerungen .....	92
<b>5. FF - Bauland</b> .....	<b>93</b>
5.1 Allgemeines.....	93
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	94
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	94
5.2.2 Bodenpreisindexreihen .....	96
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke .....	97
5.4 Bauland für Gewerbe.....	97
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	98
5.6 Sonstiges Bauland.....	98
5.7 Erbbaurechte.....	98
5.8 Sonderauswertungen .....	99
<b>6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>100</b>
6.1 Allgemeines.....	100
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke .....	100
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke.....	102
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe .....	102
<b>7. FF - Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>103</b>
<b>8. FF - Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>104</b>
8.1 Allgemeines.....	104
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	106
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	106
8.2.2 Sachwertfaktoren .....	108
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	109
8.2.4 Liegenschaftszinssätze .....	109
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	110
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	110
8.3.2 Sachwertfaktoren .....	112
8.3.3 Vergleichsfaktoren.....	113
8.3.4 Liegenschaftszinssätze .....	113
8.4 Mehrfamilienhäuser .....	114

8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	114
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	115
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	115
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	116
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	116
8.5.2	Liegenschaftszinssätze .....	118
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	119
8.7	Sonstige bebaute Objekte .....	119
<b>9.</b>	<b>FF – Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>120</b>
9.1	Allgemeines.....	120
9.2	Wohnungseigentum.....	121
9.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung .....	121
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	123
9.2.3	Liegenschaftszinssätze .....	123
9.3	Teileigentum.....	124
9.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung .....	124
9.3.2	Vergleichsfaktoren.....	124
<b>10.</b>	<b>FF – Bodenrichtwerte .....</b>	<b>124</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	124
10.2	Bodenrichtwerte .....	125
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	128
<b>11.</b>	<b>FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>129</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	129
11.2	Mieten .....	129
11.3	Pachten.....	130
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>131</b>
I.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	131
II.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	133
III.	Verwaltungsgliederung .....	134
IV.	Ermittlung von Sachwertfaktoren .....	141
V.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes .....	143
VI.	Stichwortverzeichnis .....	146

## Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Ermittlungsgrundlage 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

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

### Wohnflächenpreise / Nutzflächenpreise

Die im Grundstücksmarktbericht in den Kapiteln 8.2.1, 8.3.1, 8.4.1, 8.5.1 der Teile A und B ermittelten Wohn- und Nutzflächenpreise genügen nicht den Anforderungen an Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 19.05.2010) bzw. Punkt 6 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 20.03.2014).

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

Der Mittelwert des Wohnflächenpreises ergibt sich ausschließlich aus den veräußerten Objekten und ist nicht mit einem mittleren Modernisierungsgrad gleich zu setzen. Eine Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erfolgte nicht, dieser reicht unter Umständen von unsaniert bis vollsaniert innerhalb der Baujahresklasse.

### Sachwertfaktoren

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

- SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BA nz AT 18.10.2012 B1)

konkretisiert durch

- RL SW-BB vom 31. März 2014 in Verbindung mit dem Erlass zur Verlängerung der Gültigkeit vom 21. März 2018, Aktenzeichen: MI 13-584-85.

## **Liegenschaftszinssätze**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem das in Liegenschaften investierte Kapital marktüblich verzinst wird. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach den Grundsätzen der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL). In der ergänzenden Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) sind die Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter definiert. Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt. Für eine marktkonforme Wertermittlung werden diese Zinssätze durch Rückbewertung aus einzelnen Kauffällen abgeleitet.

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

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



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

## **TEIL A**

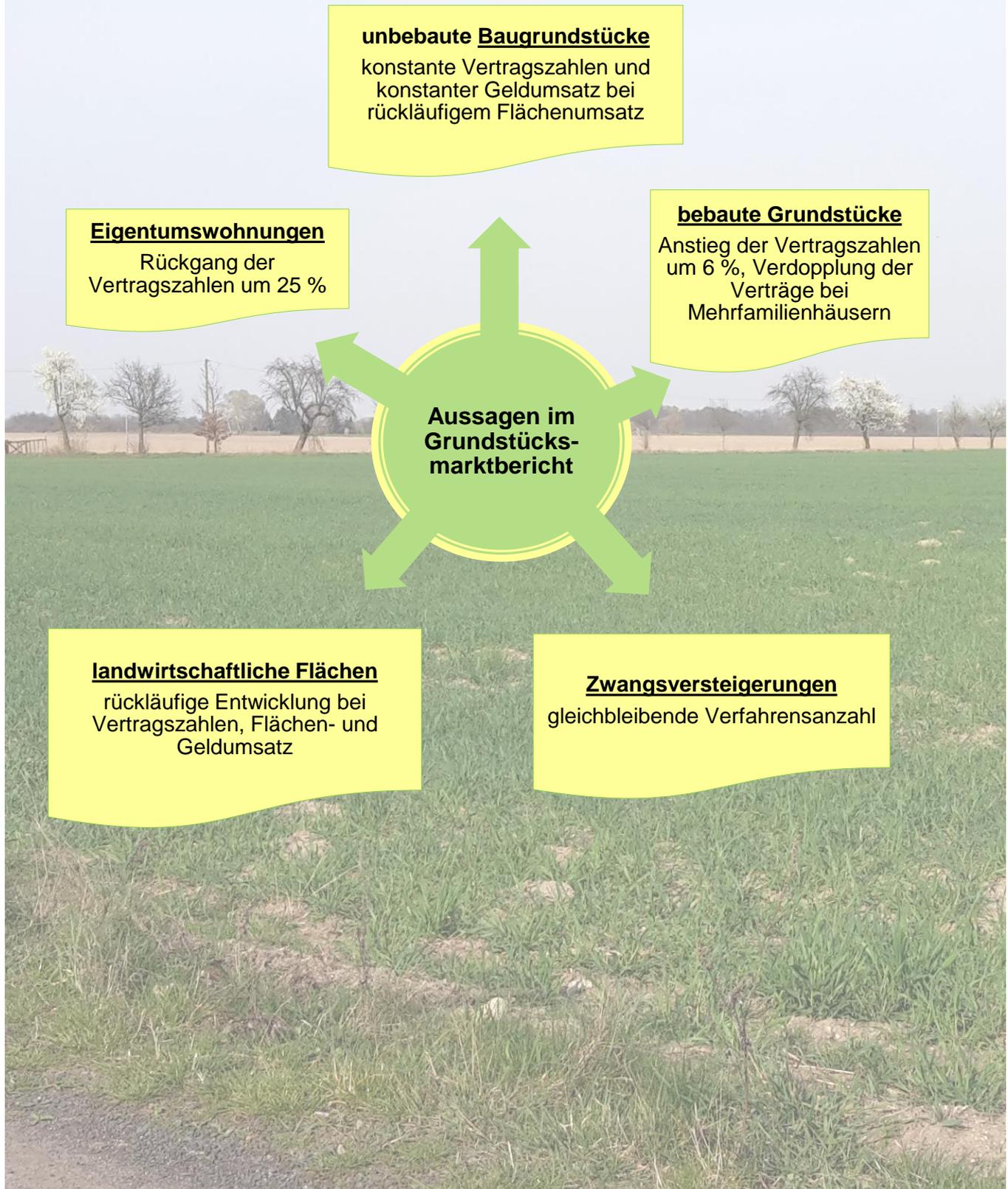
### **Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes**

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

**2018**

**Beeskow, im April 2019**

## 1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze



## **2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 28. Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) vor.

Die Grundlage für diesen Bericht bilden die durch den Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung, Auswertungen und Analysen dieser Sammlung sowie Gutachten und Recherchen zu speziellen Teilmärkten. Das Marktgeschehen wird wertungsfrei und ohne Prognosen dargestellt. Dies soll dem jeweiligen Nutzer des Marktberichtes ermöglichen, aus den vorliegenden Informationen sein individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt abzuleiten.

Zusammen mit den Bodenrichtwerten, die im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ ([www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de)) entgeltfrei 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 2.256,7 km<sup>2</sup> und erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 37 Gemeinden mit insgesamt 182.546 Einwohnern an (in Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2018, auf Abweichungen gegenüber der Fortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011 wird hingewiesen). Die Verwaltungseinheiten, ihre Einwohnerzahlen, die 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](http://www.seenland-oderspree.de))

Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht. Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete Bundesautobahn 12 durch den Landkreis zum Grenzübergang Frankfurt (Oder) nach Polen. Die Bundesstraßen 5, 87, 112, 168 und 246 mit einer Länge von insgesamt 210 km, die Landstraßen mit 480 km sowie die Kreisstraßen mit einer Länge von ca. 160 km erschließen den Kreis für den gewerblichen- und den Individualverkehr. Das gut ausgebaute Radwegenetz umfasst ca. 690 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.

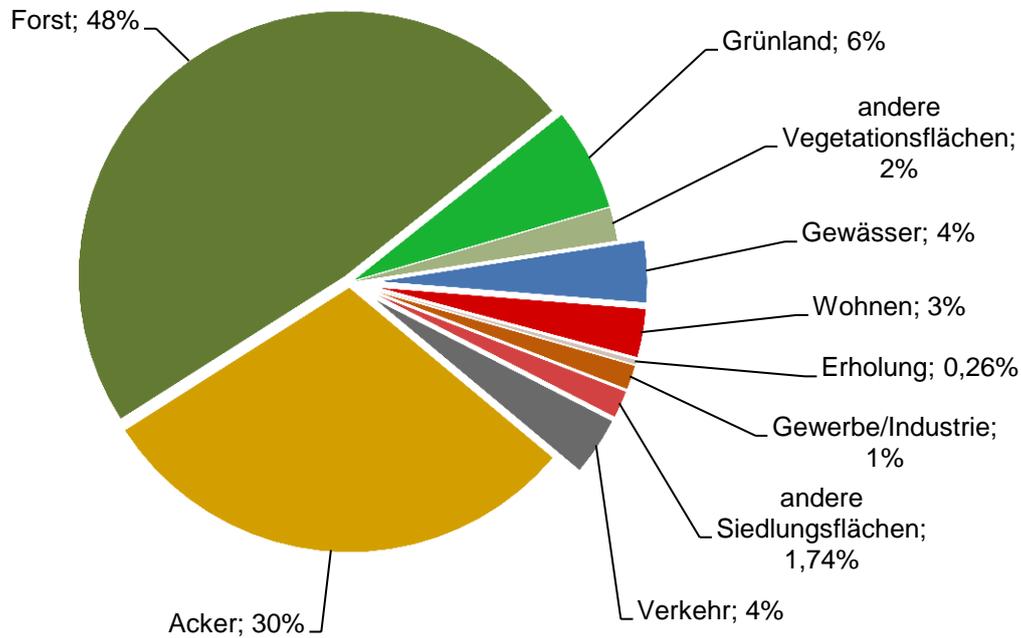
Detaillierte Auswertungen sind im Statistischen Jahrbuch des Landkreises Oder-Spree ersichtlich (<https://www.landkreis-oder-spree.de/Politik-Landkreis/Landkreis/Kreisstatistik>).

**Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen**

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



## Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree

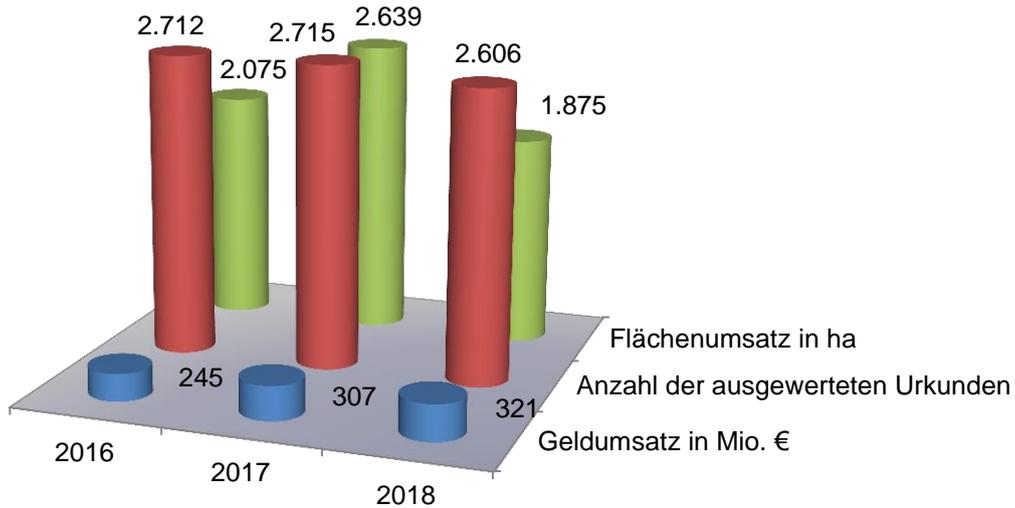


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2018

## 4. LOS - Übersicht über die Umsätze

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

Jahr	Anzahl der ausgewerteten Urkunden	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	2.712	2.075 ha	244,9 Mio. €
2017	2.715	2.639 ha	306,9 Mio. €
2018	2.606	1.875 ha	320,6 Mio. €



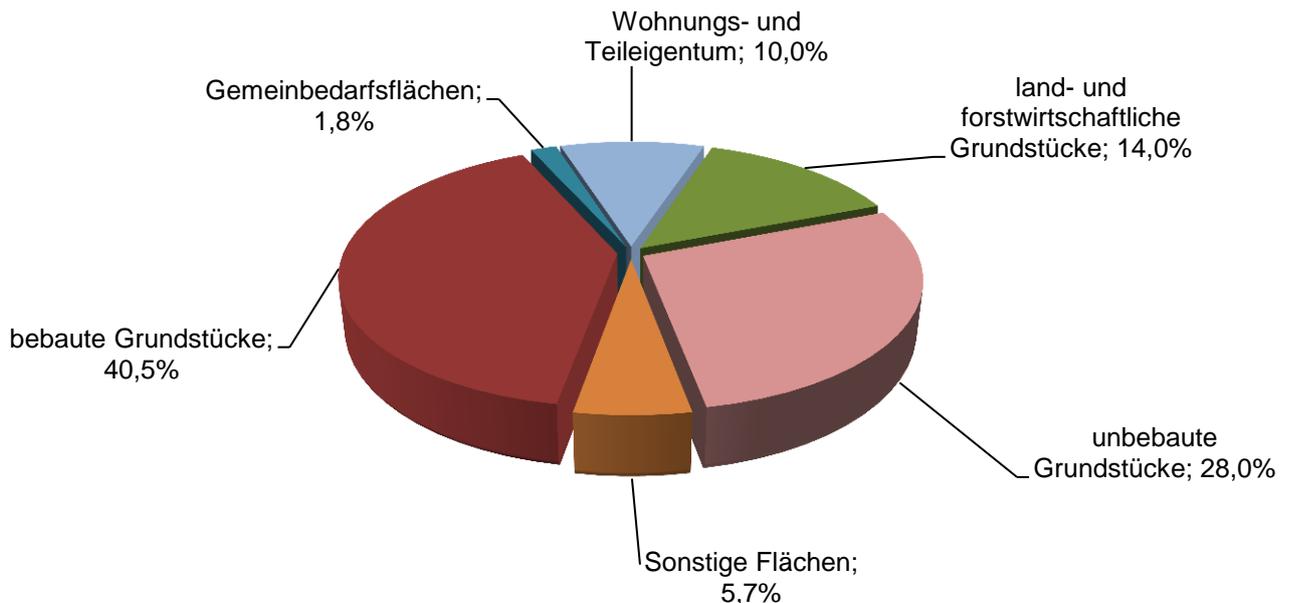
#### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 3.096 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 490 dieser Verträge (16 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.606 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 2008 – 2018 auf den Teilmärkten.

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

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum
2008	2.995	1.774	926	127
2009	2.548	1.449	916	105
2010	2.646	1.525	989	128
2011	2.241	1.408	685	136
2012	2.198	1.228	749	197
2013	2.382	1.388	823	156
2014	2.454	1.368	881	194
2015	2.746	1.398	1.020	299
2016	2.712	1.400	991	313
2017	2.715	1.377	991	344
2018	2.606	1.291	1.055	260

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

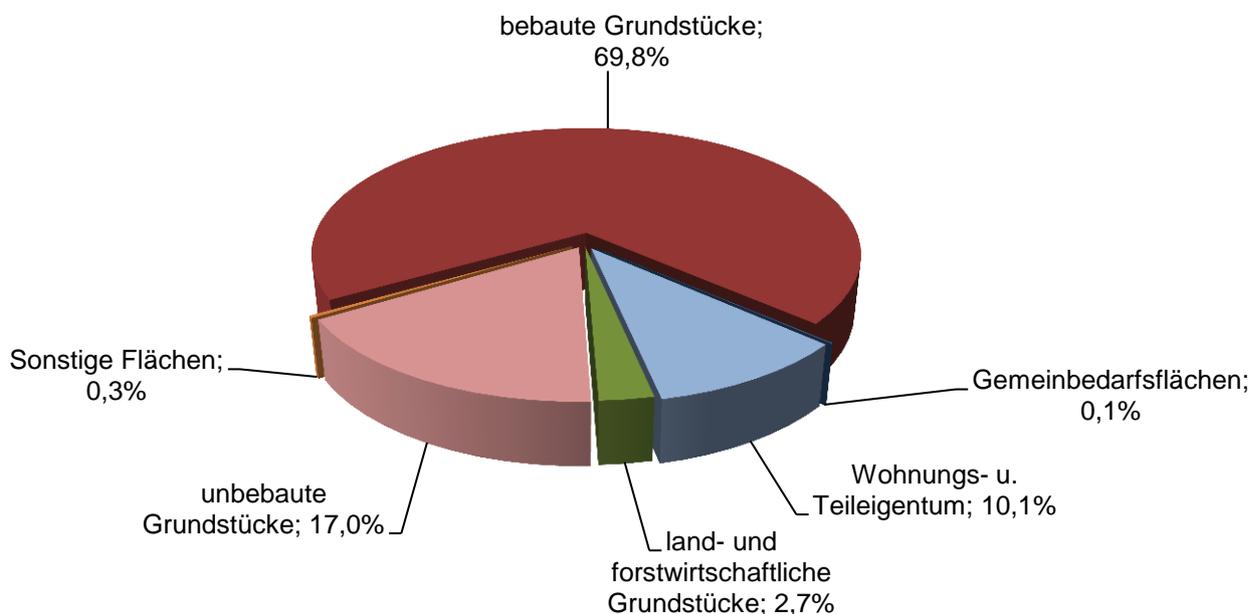
Auf die einzelnen Regionstypen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<u>Regionstyp</u>	<u>Anzahl in %</u>
Berliner Umland	22,3
weiterer Metropolitanraum	77,7
- Mittelzentren	17,4
- Randlagen zu den Mittelzentren	6,5
- Orte mit Fremdenverkehr	17,5
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	8,2
- Dörfer	28,1

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 320,6 Millionen € umgesetzt.  
Im Jahr 2017 waren es 306,9 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



Die Zuordnung zu den Regionstypen:

<u>Regionstyp</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	34,5
weiterer Metropolitanraum	65,5
- Mittelzentren	21,4
- Randlagen zu den Mittelzentren	3,8
- Orte mit Fremdenverkehr	21,7
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,0
- Dörfer	13,6

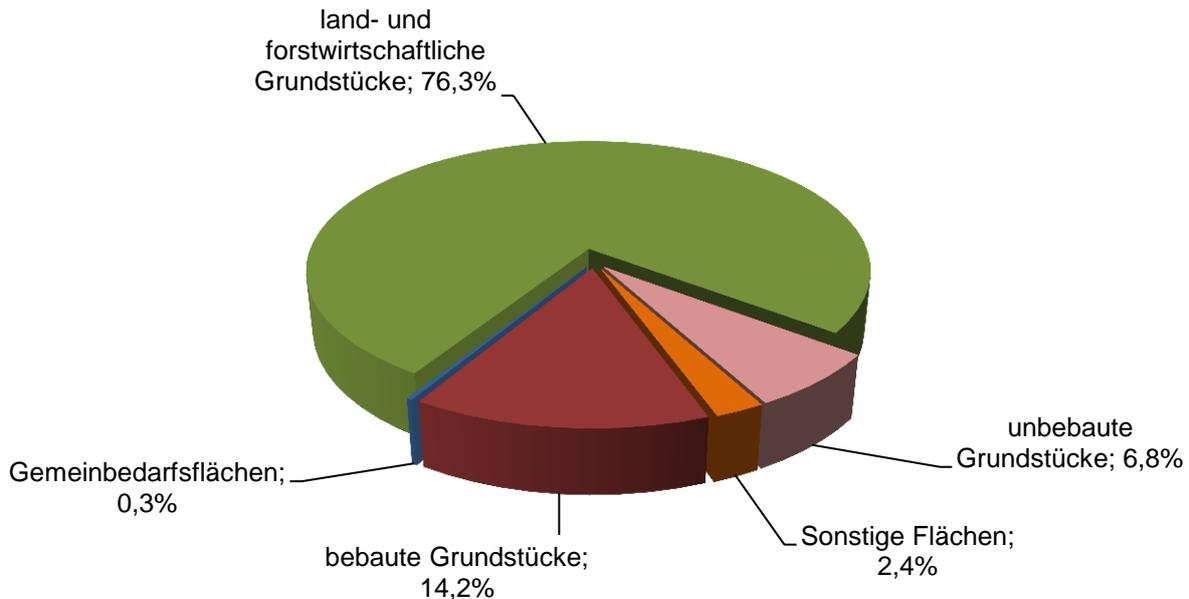
Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

### 4.3 Flächenumsatz

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

Im Berichtszeitraum wechselten 1.875 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 0,8 % der Fläche des Landkreises. Im Jahr 2017 waren es 2.639 ha.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkten:



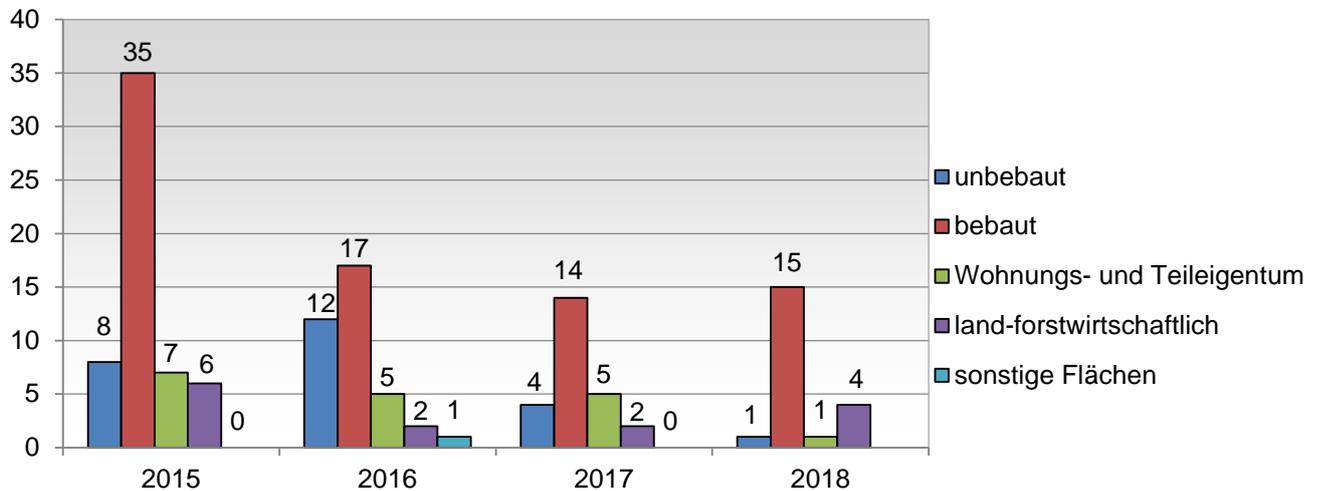
Die Zuordnung zu den Regionstypen:

<u>Regionstyp</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	7,3
weiterer Metropolenraum	92,7
- Mittelzentren	10,2
- Randlagen zu den Mittelzentren	13,4
- Orte mit Fremdenverkehr	10,5
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	8,4
- Dörfer	50,2

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

## 4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 24 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2017 hat sich die Anzahl um 4 % verringert. Drei Verfahren waren für die Auswertung nicht geeignet. In den Jahren 2015 bis 2018 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 2018 dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
<b>unbebaute Grundstücke</b>	1	6 %	
<b>bebaute Grundstücke</b>	15	45 % - 152 %	105 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	8	76 % - 120 %	101 %
Mehrfamilienhäuser	2	109 % ; 117 %	
Wochenendhäuser	4	45 % - 142 %	98 %
Sonstiges Gebäude	1	152 %	
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	1	70 %	
<b>land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	4	167 % - 577 %	285 %

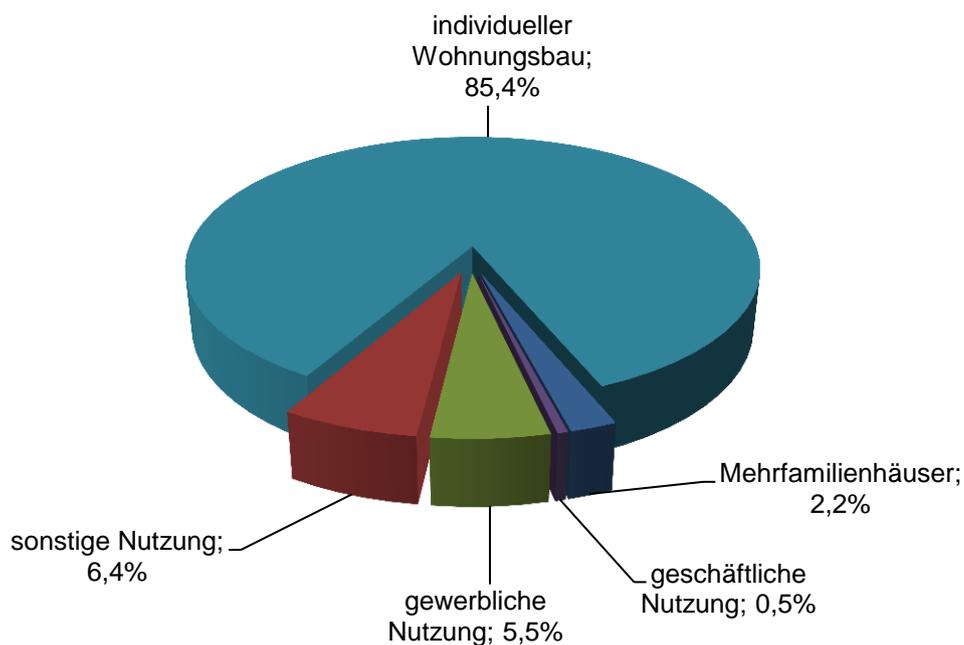
## 5. LOS - Bauland

### 5.1 Allgemeines

Unbebaute Grundstücke des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	815	137,9 ha	50,3 Mio. €
2017	762	158,1 ha	53,0 Mio. €
2018	730	126,6 ha	54,6 Mio. €

Selbständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



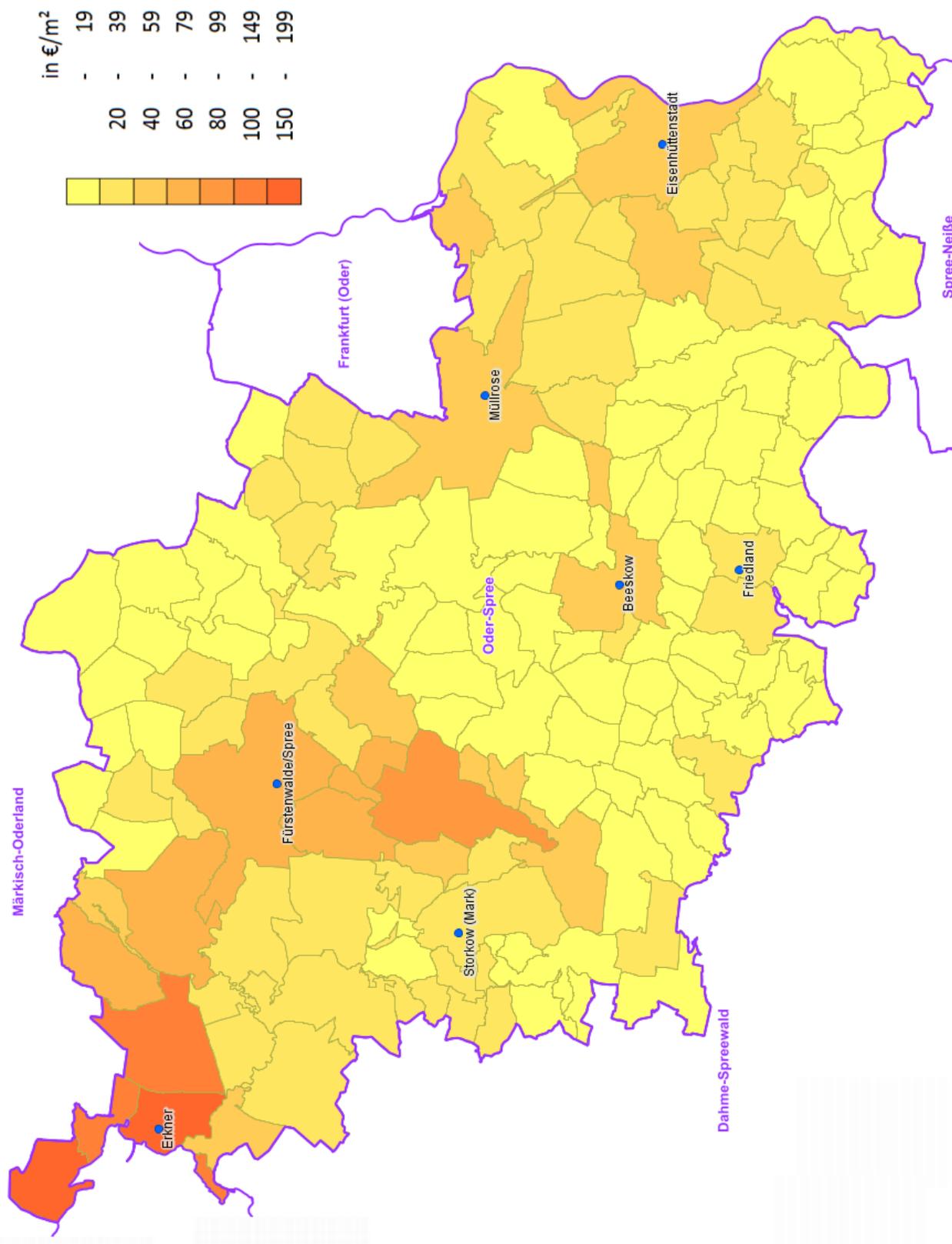
## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	698	85,7 ha	28,7 Mio. €
2017	658	100,3 ha	35,0 Mio. €
2018	618	84,7 ha	37,6 Mio. €

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

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Spanne		
		Min	Max	Mittelwert
Berliner Umland	97	21	– 300	137
Weiterer Metropolenraum	235	7	– 218	48
Mittelzentren	38	25	– 131	60
Randlage zu Mittelzentren	32	13	– 89	44
Orte mit Fremdenverkehr	58	20	– 218	75
Kleinstädte / Amtsgemeinden	30	8	– 58	35
Dörfer	77	7	– 85	29



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m<sup>2</sup> zum 31.12.2018 pro Gemarkung für baureife gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, ohne Berücksichtigung von Zonen, welche die Wasserlage als Merkmal beinhalten.

## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

Im Kapitel 10.2 ist zusätzlich die Entwicklung des Bodenrichtwertindex dargestellt.

Für die Selektion der Indexreihen wurden folgende Kriterien berücksichtigt.

- ⇒ gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen
- ⇒ Lage (Regionstyp)
- ⇒ Basisjahr 2010 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2008 – 2018

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

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

### 1) berlinnahe Raum

Anzahl der Kauffälle:	549
Kaufpreisniveau:	93 – 300 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen:	400 – 2.000 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2008	89,7	51
2009	100,1	69
2010	100,0	75
2011	99,8	49
2012	107,8	56
2013	110,9	51
2014	133,6	56
2015	140,8	43
2016	158,1	28
2017	206,3	31
2018	286,9	40

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 350  
 Kaufpreisniveau: 25 – 94 €/m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei  
 sowie  
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und  
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2008	100,8	27
2009	96,7	37
2010	100,0	43
2011	98,6	31
2012	115,7	36
2013	113,1	28
2014	120,3	33
2015	106,9	37
2016	127,7	19
2017	132,5	24
2018	120,5	35

3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 770  
 Kaufpreisniveau: 15 – 90 €/m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei  
 sowie  
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und  
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2008	92,3	53
2009	102,9	40
2010	100,0	57
2011	102,2	32
2012	110,3	67
2013	95,3	67
2014	100,6	75
2015	105,6	92
2016	106,1	80
2017	113,8	109
2018	121,5	98

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 80  
Kaufpreisniveau: < 15 €/m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m<sup>2</sup>  
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei  
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2008	80,5	3
2009	89,8	6
2010	100,0	10
2011	107,1	7
2012	118,8	3
2013	84,2	5
2014	105,1	4
2015	94,4	6
2016	104,6	11
2017	108,8	8
2018	107,9	17

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

Die einzelnen Stichproben enthalten Kauffälle mit folgenden abgaberechtlichen Zuständen:

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

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

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

#### Selektion:

Bodenrichtwertniveau:	<b>&lt; 15 €/m<sup>2</sup></b>
Auswerteperioden:	2014 – 2018
untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 2.000 m <sup>2</sup>
mittlere Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang:	69 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis):	-0,21
Multipl. Bestimmtheitsmaß:	0,04

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,10
500	1,08
600	1,07
700	1,05
800	1,03
900	1,02
1000	1,00
1100	0,98
1200	0,97
1300	0,95
1400	0,93
1500	0,92
1600	0,90
1700	0,88

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **15 – 30 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswertezeitraum: 2014 – 2018  
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere Grundstücksgröße: 900 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 225 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Fläche/Kaufpreis): 0,00  
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,00
500	1,00
600	1,00
700	1,00
800	1,00
900	1,00
1000	1,00
1100	1,00
1200	1,00
1300	1,00
1400	1,00
1500	1,00
1600	1,00
1700	1,00

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **31 – 50 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswertezeitraum: 2014 – 2018  
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere Grundstücksgröße: 900 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 128 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Fläche/Kaufpreis): 0,17  
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,03

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,10
500	1,08
600	1,06
700	1,04
800	1,02
900	1,00
1.000	0,98
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,94
1.400	0,93
1.500	0,91

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **51 – 64 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswertezeitraum: 2014 – 2018  
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 111 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Fläche/Kaufpreis): 0,27  
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,07

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,14
500	1,11
600	1,07
700	1,04
800	1,00
900	0,96
1.000	0,93
1.100	0,89
1.200	0,86

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **65 – 90 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswerteperiodenraum: 2014 – 2018  
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 206 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Fläche/Kaufpreis): 0,11  
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,01

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,06
500	1,04
600	1,02
700	1,01
800	1,00
900	0,99
1000	0,99
1100	0,98
1200	0,97
1300	0,97
1400	0,96

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **> 100 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswerteperiodenraum: 2014 – 2018  
 untersuchte GrundstücksgroÙe: > 400 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 40 Kauffälle

Aufgrund der geringen Kauffallanzahl wurde keine Auswertung durchgeföhrt.

Anwendungsbeispiel mit fiktiven Umrechnungskoeffizienten:

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

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

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,10
500	1,08
600	1,06
700	1,04
800	1,02
900	1,00
1.000	0,98
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,94
1.400	0,93
1.500	0,91

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> : 1,06  
Umrechnungskoeffizient für 1.400 m<sup>2</sup> : 0,93

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

## 5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

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

Gemarkung	Jahre	Anzahl	Min m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>
Alt Golm	2015-2018	9	590	1.130	820
Alt Madlitz	2015-2018	6	1.070	1.370	1.290
Bad Saarow-Pieskow	2015-2018	138	360	1.450	790
Beerfelde	2015-2018	5	710	850	770
Beeskow	2015-2018	51	350	1.250	730
Berkenbrück	2015-2018	8	360	1.250	820
Bornow	2015-2018	5	440	1.260	670
Bremsdorf	2015-2018	5	650	1.430	1.100
Briesen	2015-2018	19	630	1.400	970
Brieskow-Finkenheerd	2015-2018	13	320	1.280	930
Buckow	2015-2018	5	600	1.470	1.010
Diensdorf	2015-2018	9	210	1.050	630
Eisenhüttenstadt	2015-2018	62	210	1.160	660
Erkner	2015-2018	31	310	1.440	850
Fünfeichen	2015-2018	6	730	1.300	990
Fürstenwalde/Nord	2015-2018	13	370	1.320	760
Fürstenwalde/Mitte	2015-2018	24	210	1.400	800
Fürstenwalde/Süd	2015-2018	94	240	1.440	770
Görsdorf (S)	2015-2018	19	670	1.070	850
Gosen	2015-2018	31	360	1.180	660
Groß Lindow	2015-2018	12	500	1.450	860
Grünheide	2015-2018	48	480	1.460	730
Hangelsberg	2015-2018	28	330	1.420	950
Hartmannsdorf	2015-2018	20	570	1.270	920
Heinersdorf	2015-2018	11	650	1.500	940
Jacobsdorf	2015-2018	10	570	1.370	860
Kagel	2015-2018	55	250	1.470	880
Kehrigk	2015-2018	11	590	1.260	810
Kersdorf	2015-2018	21	350	1.280	840
Kienbaum	2015-2018	24	570	1.370	780
Kolpin	2015-2018	7	820	1.400	970
Kummersdorf	2015-2018	6	790	1.360	1.050
Langewahl	2015-2018	5	600	1.000	770
Lindenberg	2015-2018	7	280	1.440	880
Markgrafpieske	2015-2018	7	610	1.090	940
Mixdorf	2015-2018	5	600	1.430	1.050
Müllrose	2015-2018	79	320	1.300	800
Neuzelle	2015-2018	12	160	1.160	710
Petersdorf (SP)	2015-2018	5	400	1.050	780
Ratzdorf	2015-2018	5	330	1.430	1.030
Rauen	2015-2018	19	480	1.400	920
Reichenwalde	2015-2018	40	490	1.410	850
Rießen	2015-2018	5	410	1.340	1.020
Schöneiche (B)	2015-2018	59	440	1.430	910
Spreeau	2015-2018	12	490	1.160	800
Spreenhagen	2015-2018	37	180	1.320	730
Storkow	2015-2018	32	490	1.390	880
Tauche	2015-2018	11	590	1.500	1.060
Vogelsang	2015-2018	6	340	1.100	860
Wendisch Rietz	2015-2018	48	440	1.500	870
Woltersdorf	2015-2018	41	380	1.270	760
Ziltendorf	2015-2018	8	300	1.450	970

### 5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	20	4,6 ha	5,8 Mio. €
2017	14	1,3 ha	1,2 Mio. €
2018	21	4,6 ha	8,1 Mio. € *

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

Im Berichtszeitraum wurden 21 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die 15 auswertbaren Kauffälle (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	
					Spanne	Mittel
<b>Berliner Umland</b>						
2016	6	1,1 ha	3,4 Mio. €	711 – 4.625	60 – 540	226
2017	2	0,4 ha	0,7 Mio. €	1.700 – 2.100	157 – 220	188
2018	6	1,4 ha	3,7 Mio. €	910 – 5.700	115 – 474	252
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
2016	8	1,9 ha	0,7 Mio. €	481 – 4.700	10 – 108	51
2017	6	0,5 ha	0,2 Mio. €	165 – 1.600	14 – 330	115
2018	9	2,1 ha	3,2 Mio. €	860 – 6.300	20 – 500	118

### 5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	50	35,7 ha	9,5 Mio. €
2017	53	37,5 ha	7,3 Mio. €
2018	44	30,6 ha	6,2 Mio. €

Von den 44 erfassten Kauffällen für das gewerbliche Bauland konnten 22 Kauffälle ausgewertet werden (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland). Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz in €	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	
					Spanne	Mittel
<b>Berliner Umland</b>						
2016	7	5,7 ha	2,0 Mio.	510 – 43.500	9 – 118	56
2017	10	7,2 ha	3,1 Mio.	1.700 – 31.000	38 – 55	48
2018	3	8,1 ha	3,1 Mio.	17.300 – 42.800	35 – 40	38
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
2016	19	6,4 ha	1,3 Mio.	850 – 10.400	5 – 104	23
2017	17	14,6 ha	2,0 Mio.	200 – 33.700	3 – 108	23
2018	19	12,3 ha	1,1 Mio.	610 – 20.900	2 – 48	14

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach Auswertung von 66 Kauffällen des Zeitraumes 2016 – 2018 im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Bodenrichtwert wie folgt ermittelt:

<u>Entwicklungszustand</u>	<u>Kauffälle</u>	<u>Spanne %</u>	<u>Mittelwert %</u>
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	29	1 – 43	15
2 = qualifizierte Bauerwartung	18	3 – 68	25
3 = Rohbauland	19	22 – 81	49

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

## 5.6 Sonstiges Bauland

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	47	11,9 ha	6,3 Mio. €
2017	37	19,0 ha	9,5 Mio. €
2018	47	6,7 ha	2,7 Mio. €

Von den 47 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland konnten 19 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau in €/m <sup>2</sup>
Parkplatz/Garagenkomplex	2	3.200 – 6.000	4 – 8
Erholungsgrundstücke*	14	300 – 1.700	5 – 55
Sondergebiet Baunutzungsverordnung	3	1.400 – 4.000	50 – 324

\*meist Zukauf zum Gebäude

## 5.7 Erbbaurechte

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

Art des Erbbaurechtes	2017		2018	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
erstmalige Begründung	2	1	6	1
Verkauf an den Erbbauberechtigten	9	-	5	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	8	-	3
vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	-	-	-
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	-	1	-	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	11	10	11	4

Im Zeitraum 2017 – 2018 wurden folgende Werte für erstmalige Begründungen registriert:

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
<b>Wohnen</b>			
unbebaut (4)			
Bauland (3)	660 - 760 m <sup>2</sup>	99 Jahre	3,0 – 3,8 %
Rohbauland (1)	4.400 m <sup>2</sup>	80 Jahre	4,0 %
<b>soziale und sonstige Nutzung</b>			
unbebaut (2)	2.500 m <sup>2</sup> ; 3.700 m <sup>2</sup>	40 Jahre; 66 Jahre	3,3 %; 4,0 %
bebaut (1)	6.070m <sup>2</sup>	60 Jahre	4,85 %
<b>Gewerbe</b>			
unbebaut (2)	6.490 m <sup>2</sup> ; 2.870 m <sup>2</sup>	99 Jahre; 50 Jahre	6,0 %; 8,0 %
bebaut (1)	15.900 m <sup>2</sup>	99 Jahre	5,0 %

( ) Anzahl der Kauffälle

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

## 5.8 Sonderauswertungen

### ▫ Wassergrundstücke

Für **Wassergrundstücke an Seen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2017 – 2018 registrierten 75 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m <sup>2</sup> Spanne (Median)	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	% vom BRW		
				Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	20 – 140 (80)	15	1.103 – 5.765	83 – 625	304	314
davon	< 80	7	1.103 – 3.068	108 – 625	354	343
	>= 80	8	1.327 – 5.765	83 – 475	261	280
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg ⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	90 – 110 (98)	4	795 – 3.182	94 – 308	165	130
davon	< 98	2	795 – 3.079	94 – 108	101	101
	>= 98	2	943 – 3.182	151 – 308	229	229
⇒ Wassernähe bis 300 m	17 – 145 (88)	56	347 – 3.670	85 – 252	127	117
davon	< 88	28	472 – 3.261	85 – 252	127	120
	>= 88	28	347 – 3.670	88 – 221	127	115

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

Für **Wassergrundstücke an Flüssen oder Kanälen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2017 – 2018 registrierten 6 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m <sup>2</sup> Spanne (Median)	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	% vom BRW		
				Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	70 (-)	1	901	168		
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg ⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	14 – 47 (30)	5	726 – 2.098	62 – 144	104	100

Es ist zu berücksichtigen, dass Ufergrundstücke häufig auch nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich einschließen.

### ▫ Eckgrundstücke

Die Auswertung der 57 Kauffälle von Eckgrundstücken im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Zeitraumes 2017 – 2018 ergibt bezüglich dieser Eigenschaft keine nachweisbaren Abhängigkeiten vom Kaufpreis.

▫ **Arrondierungen**

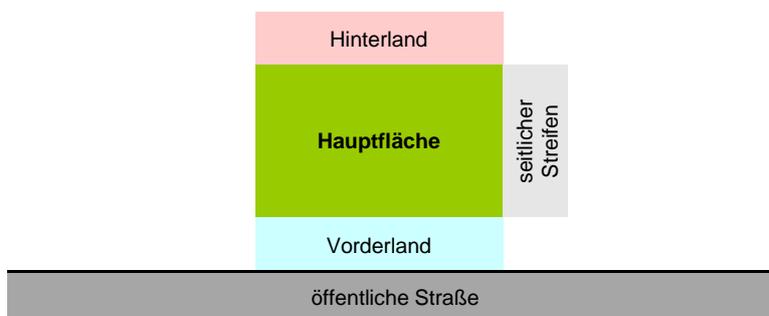
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2017 bis 2018 mit einer Flächengröße von 50 – 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
113	50	375	6	150	5	192	83 %

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

Grundsätzliche Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

- Vorderland (z.B. Hauptfläche muss Anschluss an öffentliche Straße haben)
- Hinterland (z.B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit)
- seitlicher Streifen (z.B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung von Baumöglichkeiten)



**Zukäufe von Hinterland**

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
14	51	375	7	95	5	125	68

**Zukäufe von seitlichen Streifen**

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
15	50	363	15	105	17	113	70

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

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
84	50	339	6	150	18	192	88

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

## 6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen Rückgang der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke um ca. 11%.

Die 366 registrierten Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 186 Kauffälle für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker und Grünland)
- 102 Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke
- 78 Kauffälle für weitere Nutzungen, z. B. Unland oder Flächen, die nicht in landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung verbleiben, landwirtschaftliche Betriebe und Höfe

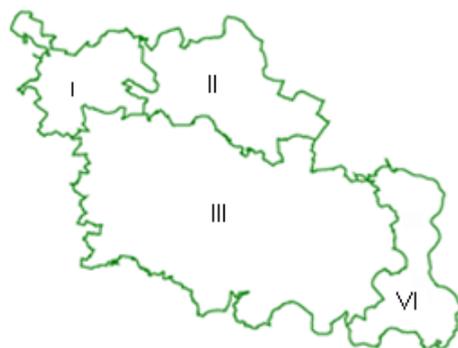
Die Flächen- und Geldumsätze der land- sowie forstwirtschaftlichen Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Grundstücke		forstwirtschaftliche Grundstücke	
<b>2008</b>	1.763,0 ha	→ 4,3 Mio. €	886,3 ha	→ 2,1 Mio. €
<b>2009</b>	1.259,1 ha	→ 3,3 Mio. €	427,8 ha	→ 0,9 Mio. €
<b>2010</b>	667,7 ha	→ 2,1 Mio. €	575,9 ha	→ 1,6 Mio. €
<b>2011</b>	1.296,2 ha	→ 9,2 Mio. €	428,2 ha	→ 1,1 Mio. €
<b>2012</b>	737,1 ha	→ 5,1 Mio. €	319,0 ha	→ 1,0 Mio. €
<b>2013</b>	965,5 ha	→ 6,8 Mio. €	1.129,4 ha	→ 2,9 Mio. €
<b>2014</b>	1.193,7 ha	→ 7,8 Mio. €	708,9 ha	→ 1,7 Mio. €
<b>2015</b>	1.623,6 ha	→ 18,8 Mio. €	510,3 ha	→ 1,8 Mio. €
<b>2016</b>	606,6 ha	→ 4,2 Mio. €	413,0 ha	→ 1,8 Mio. €
<b>2017</b>	816,7 ha	→ 7,8 Mio. €	607,1 ha	→ 3,7 Mio. €
<b>2018</b>	557,0 ha	→ 4,3 Mio. €	420,1 ha	→ 1,8 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden 4 Bodenrichtwertzonen angelegt:

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

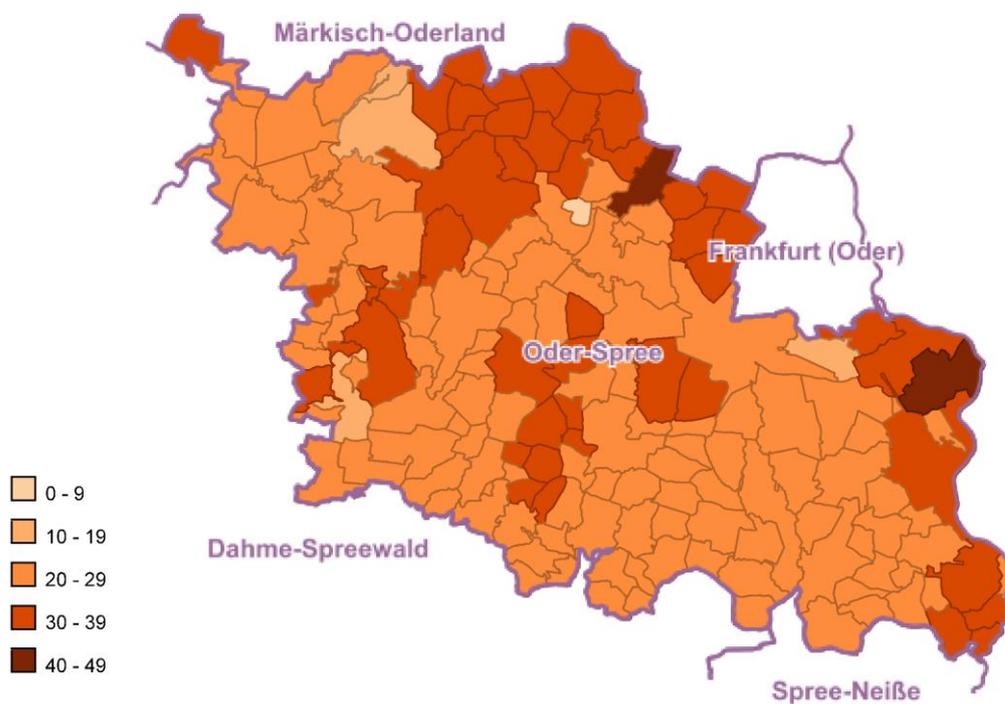
Zone VI ist durch die Zusammenlegung der Zonen IV Ziltendorfer Niederung und V Neuzeller Niederung entstanden.



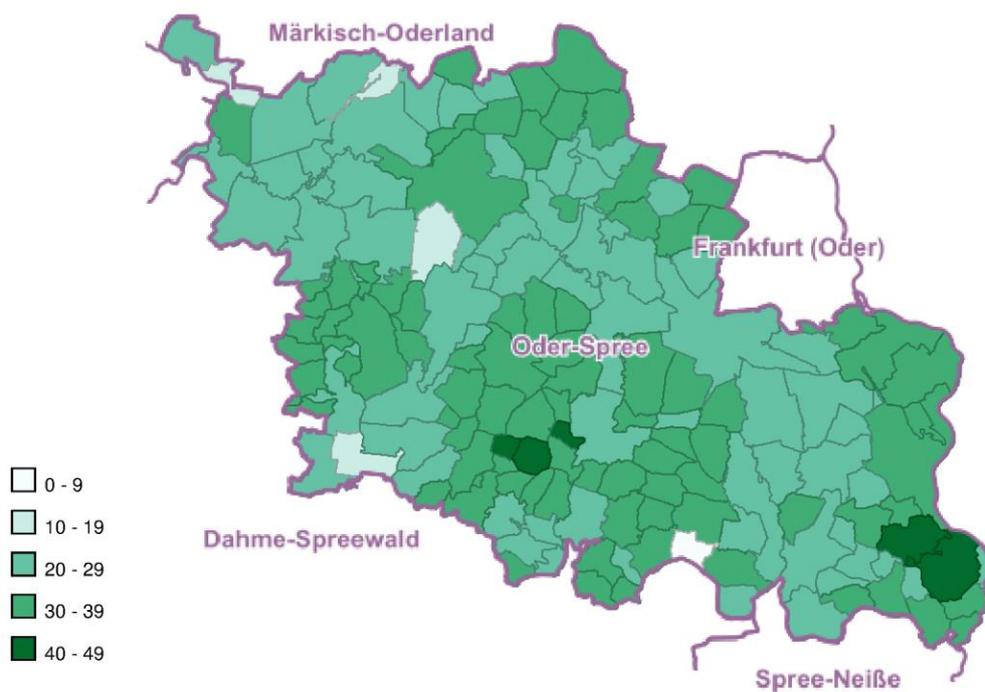
### Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Gemarkung	Zone						
Ahrensdorf	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
Arensdorf	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
Behrensdorf	III	Groß Lindow	III	Mittweide	III	Schwenow	III
Berkenbrück	II	Groß Muckrow	III	Mixdorf	III	Schwerin	III
Biegen	III	Groß Rietz	III	Möbiskrüge	VI	Schwerzko	VI
Birkholz	III	Groß Schauen	III	Mönchwinkel	I	Selchow	III
Bomsdorf	VI	Grünheide (Mark)	I	Müllrose	III	Sieversdorf	II
Bornow	III	Grunow	III	Neubrück Forst	II	Spreeau	I
Braunsdorf	I	Günthersdorf	III	Neubrück (Spree)	III	Spreehagen	III
Bremsdorf	III	Hangelsberg	I	Neu Golm	III	Steinhöfel	II
Breslack	VI	Hartmannsdorf	I	Neuendorf i. S.	II	Steinsdorf	VI
Briescht	III	Hasenfelde	II	Neuzelle	VI	Storkow (Mark)	III
Briesen (Mark)	II	Heinersdorf	II	Neu Zittau	I	Streichwitz	VI
Brieskow-Finkenheerd	VI	Henzendorf	VI	Niewisch	III	Stremmen	III
Buchholz	II	Herzberg	III	Oegeln	III	Tauche	III
Buckow	III	Jacobsdorf	II	Oelsen	III	Tempelberg	II
Bugk	III	Jänickendorf	II	Ossendorf	VI	Trebatsch	III
Chossewitz	III	Kagel	I	Petersdorf b. Br.	II	Trebus	II
Coschen	VI	Karras	III	Petersdorf b. Sa.	III	Treppeln	III
Dahmsdorf	III	Kehrigk	III	Pfaffendorf	III	Vogelsang	VI
Dammendorf	III	Kersdorf	II	Philadelphia	III	Weichensdorf	III
Demnitz	II	Kienbaum	I	Pieskow	III	Wellmitz	VI
Diehlo	III	Kieselwitz	III	Pillgram	II	Wendisch Rietz	III
Diensdorf	III	Klein Muckrow	III	Pohlitz	III	Werder	III
Drahendorf	III	Klein Schauen	III	Radinkendorf	III	Wiesenau	VI
Eisenhüttenstadt	VI	Kobbeln	VI	Radlow	III	Wilmersdorf b. Br.	II
Erkner	I	Kohlsdorf	III	Ragow	III	Wilmersdorf b. Pf.	III
Falkenberg b. Br.	II	Kolpin	III	Ranzig	III	Wochowsee	III
Falkenberg b. Tauche	III	Kossenblatt	III	Ratzdorf	VI	Woltersdorf	I
Friedland	III	Krügersdorf	III	Rauen	III	Wulfersdorf	III
Fünfeichen	III	Kummerow	III	Reichenwalde	III	Zeust	III
Fürstenwalde / Spree	II	Kummersdorf	III	Reudnitz	III	Ziltendorf	VI
Giesensdorf	III	Langewahl	III	Rieplos	III		

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



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



## 6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2018 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau für die einzelnen Bodenrichtwertzonen.

Zone	Ackerland		
	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ackerzahl	Anzahl
I	0,51	18 – 40	2
II	0,68 – 1,65	12 – 46	15
III	0,45 – 1,66	18 – 40	34
VI	0,20 – 0,83	19 – 61	23

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,08 – 1,78	0 – 30	10
II	0,33 – 0,78	17 – 36	12
III	0,27 – 1,19	0 – 38	14
VI	0,13 – 0,70	24 – 50	15

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

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

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

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke im Zeitraum 2016 – 2018 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker in €/m <sup>2</sup>		
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
I	0,85	0,72	0,57*
II	0,88	1,00	1,00
III	0,59	0,61	0,76
IV	0,41	-	-
V	0,47	-	-
VI	-	0,40	0,40

Zone	Bodenrichtwert Grünland in €/m <sup>2</sup>		
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
I	0,31	0,32	0,55
II	0,55	0,56	0,53
III	0,40	0,49	0,50
IV	0,21	-	-
V	0,31	-	-
VI	-	0,25	0,31

\* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Ackerflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 23.01.2019 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

### Begünstigtes Agrarland

Es wurden im Landkreis im Berichtszeitraum 23 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,13 – 3,14 €/m<sup>2</sup> lag. Der Mittelwert beträgt 0,97 €/m<sup>2</sup>.

Begünstigte Flächen sind Objekte, die sich 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 zu einer Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit nicht. Inwieweit die Ortsnähe ein höheres Preisniveau begründet, ist jedoch nur durch eine sachverständige Einschätzung des betreffenden Ortes im Einzelfall möglich.

### Unland

Im Berichtszeitraum wurden 7 Kauffälle von Unlandflächen registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,10 – 0,55 €/m<sup>2</sup>, der Mittelwert beträgt 0,26 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 0,15 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wegen nicht nachweisbarer Abhängigkeiten wurden keine Indexreihen ermittelt.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, ein Preisniveau von 0,17 – 2,00 €/m<sup>2</sup> im gesamten Kreisgebiet. Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

Zone	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>			Preisniveau €/m <sup>2</sup> und Anzahl 2018	
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018		
I	0,57	0,67	0,74*	0,89	1
II	0,52	0,49	0,49	0,17 – 0,66	14
III	0,55	0,53	0,68	0,32 – 2,00	35
IV	0,34	-	-	-	-
V	0,44	-	-	-	-
VI	-	0,39	0,47	0,17 – 0,88	12

\* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Ackerflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 23.01.2019 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

Eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße konnte bei forstwirtschaftlichen Flächen nicht festgestellt werden.

### 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

In den Geschäftsjahren 2013 – 2018 wurden 18 Kauffälle für landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit ausgewiesenem Bodenwertanteil ausgewertet. Das Bodenpreisniveau dieser Anlagen, wie Rinder- und Schweinestallanlagen, Werkstätten und Wirtschaftshöfe lag zwischen 0,21 und 4,75 €/m<sup>2</sup>.

➤ Schweinestallanlagen (1)	3,40 €/m <sup>2</sup>
➤ Rinderstallanlagen (3)	3,60 – 4,75 €/m <sup>2</sup>
➤ Gebäudenebenflächen (5)	0,21 – 2,19 €/m <sup>2</sup>
➤ Geflügelstallanlage (5)	0,31 – 1,19 €/m <sup>2</sup>
➤ Werkstätten/Wirtschaftshöfe (1)	4,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Lagerung/Vertrieb Futtermittel (1)	4,17 €/m
➤ Gärtnerei (1)	1,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Wildtiergehege (1)	0,59 €/m <sup>2</sup>

## 7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke

### □ Hausnahes Gartenland

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

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

aus 30 Kauffällen (2017 – 2018)  
mit 3 – 41 % vom Bodenrichtwert,  
der Mittelwert liegt bei 16 %,  
der Median liegt bei 13 %.

- *ländlichen Bereich*

aus 46 Kauffällen (2017 – 2018)  
mit 5 – 56 % vom Bodenrichtwert,  
der Mittelwert liegt bei 20 %,  
der Median liegt bei 18 %.

### □ private Grünflächen

Im Zeitraum 2017 – 2018 wurden 15 Kauffälle für private Grünflächen (ohne Parkanlagen und Grundstücken an Seen) registriert. Für Flächen von 303 m<sup>2</sup> – 7.489 m<sup>2</sup> lag das Preisniveau zwischen 0,31 – 17,65 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 3,88 €/m<sup>2</sup>. Die Flächen der ausgewerteten Kauffälle sind teilweise in B-Plänen als Grünflächen festgesetzt und auch teilweise bewaldet. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ergibt sich ein Niveau von 2 % bis 52 %, mit einem Mittelwert von 20 %. Der Median liegt bei 13 %.

### □ öffentliche Grünanlagen

Die Preisspanne bei Käufen für öffentliche Grünanlagen ergibt sich aus 7 Kauffällen des Zeitraumes 2016 – 2018 zu 4,90 – 19,50 €/m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von 7,96 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 5,00 €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ergibt sich ein Niveau von 11 – 22 %, mit einem Mittelwert von 16 %. Der Median liegt bei 15 %.

### □ private Wegeflächen

Die Auswertung von 33 Kauffällen für private Wegeflächen im Zeitraum 2017 – 2018 ergibt folgende Orientierungswerte:

	Anzahl	in €/m <sup>2</sup>		
		Preisniveau	Mittel	Median
land- und forstwirtschaftliche Wege	8	0,20 – 0,77	0,43	0,40
Wege im bebauten Gebiet	25	1,26 – 102,00	15,57	6,97

### □ öffentliche Verkehrsflächen

Aus 25 Kauffällen von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum ergibt sich das folgende Bodenpreisniveau.

Öffentliche Verkehrsflächen	Anzahl	in €/m <sup>2</sup>		
		Preisniveau	Mittel	Median
im Außenbereich	10	0,10 – 0,61	0,38	0,43
		in % vom Bodenrichtwert		
		Preisniveau	Mittel	Median
im Innenbereich	15	1 – 38	11	9

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

□ **Dauerkleingärten**  
Auswertezeitraum 2016 – 2018

Dauerkleingärten

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
19	332 – 2.139	896	0,23 – 16,48	3,31	2,44

Dauerkleingärten einschließlich Bebauung

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert m <sup>2</sup>	Kaufpreisniveau €	Mittel €	Median €
16	293 – 1.630	777	300 – 6.357	3.229	2.450

Dauerkleingartenanlagen

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Mittelwert m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
11	2.000 – 13.176	5.540	0,56 – 9,22	3,12	2,86

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

Im Zeitraum 2016 – 2018 wurden 4 Kauffälle registriert. Für Flächen zwischen 1.400 und 23.400 m<sup>2</sup> lag das Preisniveau zwischen 0,38 €/m<sup>2</sup> und 14,97 €/m<sup>2</sup>.

□ **Friedhofsflächen**

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

□ **Gewässerflächen**

Im Zeitraum 2016 – 2018 wurden 13 Kauffälle für Gewässerflächen registriert. Dazu zählen Seen, Teiche, Fließgewässer und Gräben. Für Flächen von 0,015 ha – 17,9 ha lag das Preisniveau bei 0,05 – 0,50 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert liegt bei 0,25 €/m<sup>2</sup>, der Median bei 0,25 €/m<sup>2</sup>.

□ **Fischzuchtgewässer**

Für die der Fischzucht dienenden Gewässer lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2013 – 2018 (3 Kauffälle) zwischen 0,15 und 0,28 €/m<sup>2</sup>, für Flächen von 0,5 ha – 66,6 ha.

□ **Ausbau der Deiche**

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden im Zeitraum 2017 – 2018 8 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,31 – 2,34 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 0,64 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 0,41 €/m<sup>2</sup>.

□ **Abbauflächen**

jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes

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

□ **Ausgleichsflächen**

Das Preisniveau für die Inanspruchnahme von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen lag im Zeitraum 2017 – 2018 bei 0,25 – 13,10 €/m<sup>2</sup>. Die Aufteilung der 22 Veräußerungen in die jeweiligen Grundstücksarten ist in der folgenden Tabelle ersichtlich.

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
<b>Ökologische Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet oder direkt am Anschluss daran</b>				
13	300 – 2.930	3,00 – 13,10	7,39	8,46
<b>Inanspruchnahme von Dauerkleingärten</b>				
4	280 – 1.250	0,50 – 3,00	1,98	2,20
<b>Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen</b>				
5	950 – 19.760	0,25 – 2,40	0,86	0,55

□ **Straßenaus- und -neubau**

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich für Straßenaus- und -neubau sowie Radwegebau und Alleebepflanzungen wurden aus 19 Kauffällen der Jahre 2017 und 2018 folgende Preisniveaus ohne Nebenentschädigung registriert:

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
<b>landwirtschaftliche Flächen</b>				
14	130 – 5.100	0,30 – 1,10	0,59	0,50
<b>forstwirtschaftliche Flächen</b>				
5	17 – 3.690	0,21 – 0,57	0,41	0,49

□ **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden 13 Kauffälle des Zeitraumes 2017–2018 mit Bodenpreisen von 1,20 – 21,10 €/m<sup>2</sup> ausgewertet. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauland ergibt sich eine Spanne von 10 – 100 %. Der Mittelwert liegt bei 38 %, der Median bei 29 %. Die Flächengrößen lagen bei 32 – 6.700 m<sup>2</sup>.

□ **Energieanlagen**

Anzahl	Fläche in ha	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Zeitraum
<b>Flächen für die Errichtung von <b>Windkraftanlagen</b></b>				
9	0,04 – 6,4	0,33 – 10,79	2,15	2011 – 2018

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

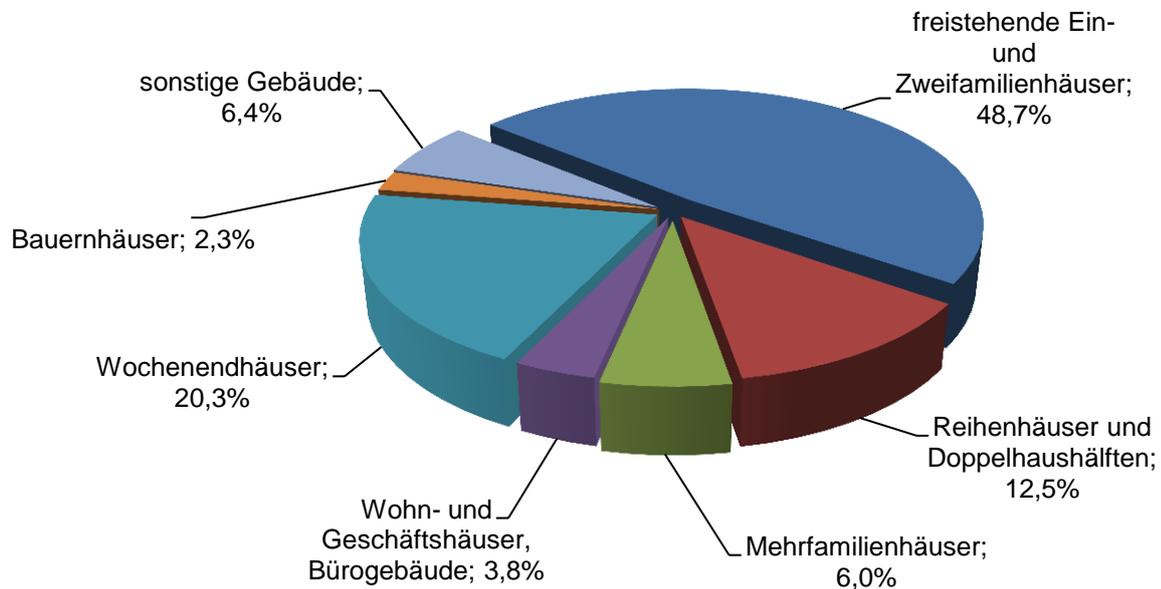
Anzahl	Fläche in ha	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Zeitraum
<b>Flächen für die Errichtung von <b>Solar / Photovoltaik</b></b>				
12	0,4 – 91,2	0,47 – 8,80	5,14	2011 – 2018
<b>Flächen für die Errichtung von <b>Biogasanlagen</b></b>				
6	0,3 – 1,3	0,40 – 11,00	3,48	2011 – 2018

## 8. LOS - Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	991	254,5 ha	150,3 Mio. €
2017	991	245,0 ha	197,1 Mio. €
2018	1.055	265,7 ha	223,6 Mio. €

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



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

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	464	105,6 ha	76,2 Mio. €
2017	512	83,7 ha	83,7 Mio. €
2018	514	82,9 ha	107,2 Mio. €

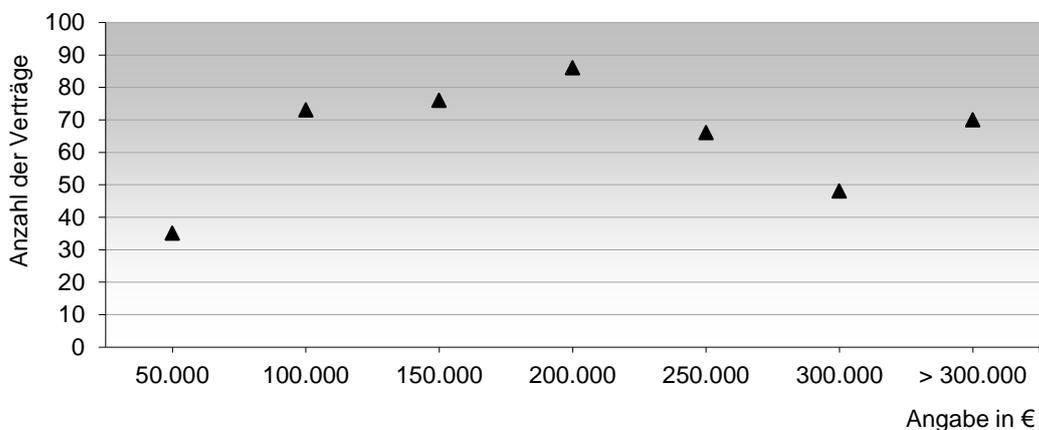
Im Berichtszeitraum wurden 514 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, erfasst. Für die 454 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (127)	25.000 – 1.878.450	297.245
Weiterer Metropolitanraum (327)	7.000 – 2.800.000	180.670

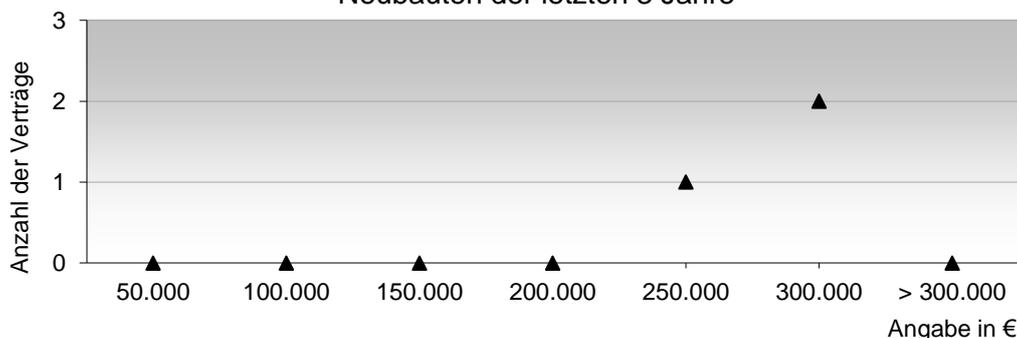
(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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

**Ein- und Zweifamilienhäuser 2018**  
alle Baujahre

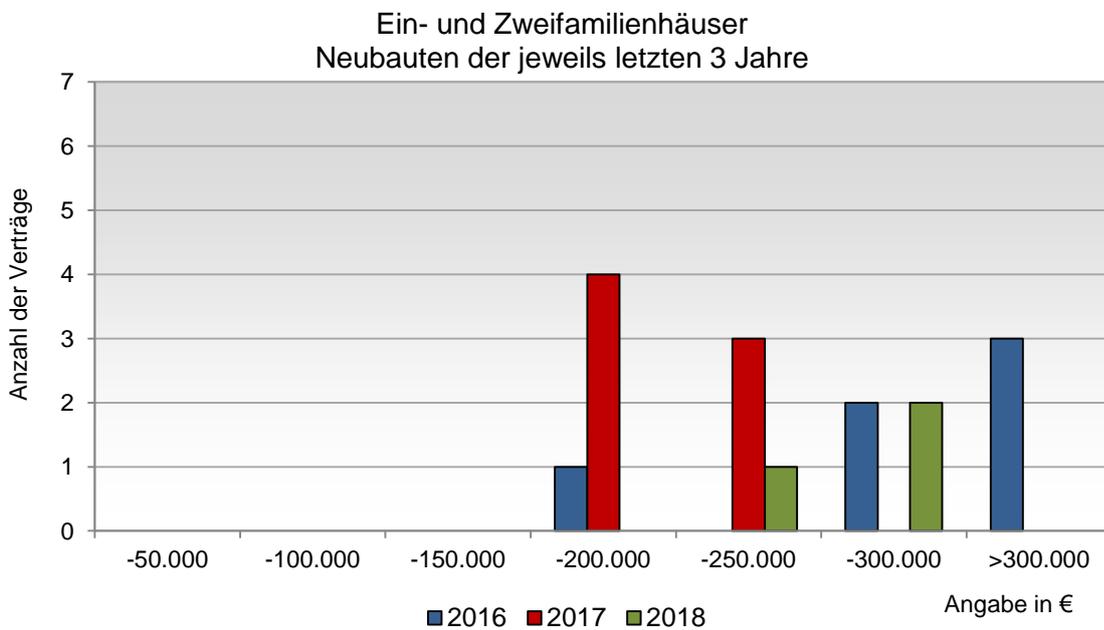
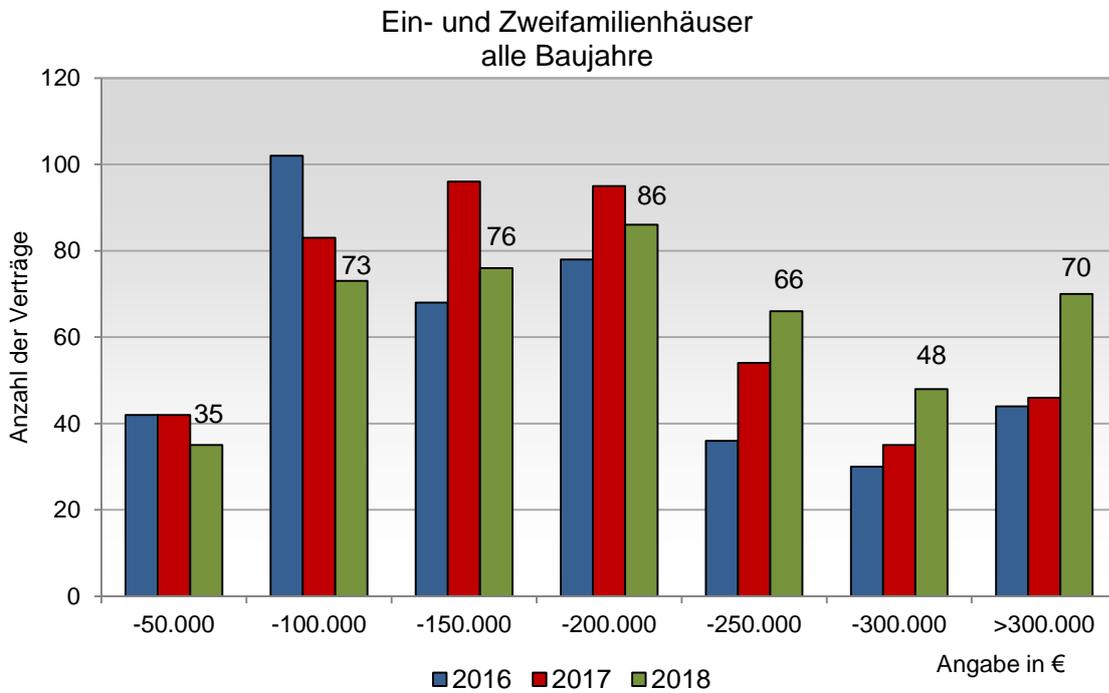


**Ein- und Zweifamilienhäuser 2018**  
Neubauten der letzten 3 Jahre



## Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2016 – 2018 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



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

Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3  
Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Die 319 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2017– 2018 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	299	48	254
Zweifamilienhäuser	20	94	480

## Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>			
				Spanne		Mittelwert	
< = 1948	47	895	111	433	– 3.173	→	2.170
1949 – 1990	26	852	104	1.083	– 3.733	→	2.125
1991 – 2015	41	869	143	1.090	– 3.706	→	2.456
2016 – 2018	0						

## weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>			
				Spanne		Mittelwert	
< = 1948	70	1.063	113	88	– 1.992	→	1.023
1949 – 1990	41	1.014	114	173	– 2.478	→	1.253
1991 – 2015	90	902	124	745	– 3.125	→	1.691
2016 – 2018	4	778	124	1.637	– 2.279	→	1.920

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 112 Kauffällen:

## Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>			
			Spanne		Mittelwert	
< = 1948	12	96	451	– 2.524	→	1.243
1949 – 1990	6	99	63	– 1.840	→	1.119
1991 – 2015	13	146	831	– 2.471	→	1.580
2016 – 2018	0					

## weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>			
			Spanne		Mittelwert	
< = 1948	24	121	4	– 1.472	→	773
1949 – 1990	13	113	415	– 1.688	→	1.058
1991 – 2015	42	120	105	– 2.093	→	1.305
2016 – 2018	2	116	1.601	– 1.919	→	1.760

### 8.2.2 Sachwertfaktoren

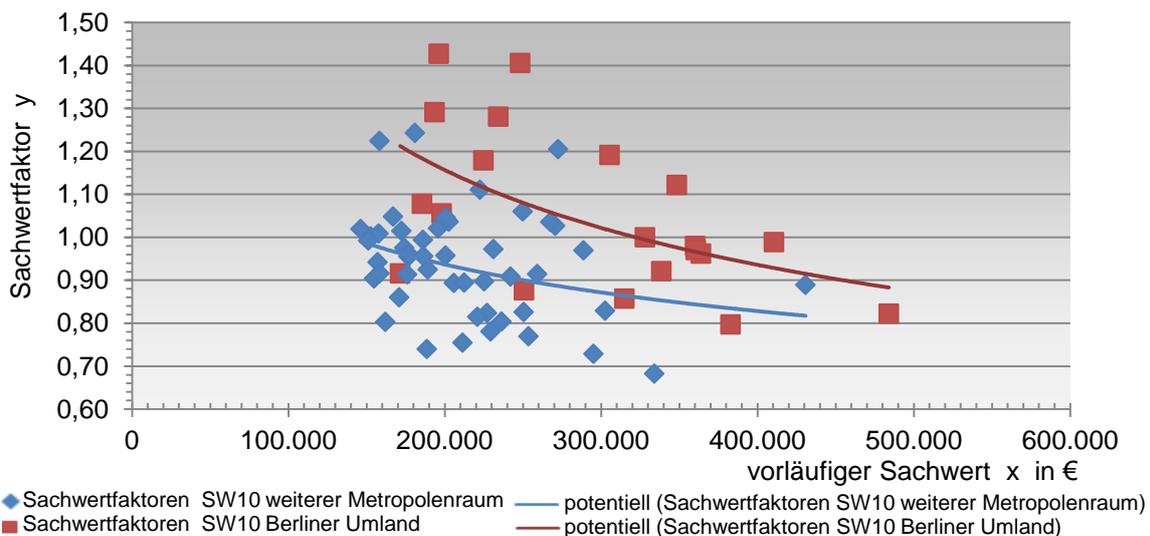
Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH / ZFH)		
Regionstypen (siehe Kapitel 3):	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	20	48
Zeitraum der Stichprobe:	2016 – 2018	2016 – 2018
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	35 – 155 €/m <sup>2</sup>	8 – 90 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	441 – 1.220 m <sup>2</sup>	461 – 2.495 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y = 48,021x^{-0,305}$	$y = 8,189x^{-0,178}$

### Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-
125.000	-	-
150.000	-	0,98
175.000	1,21	0,95
200.000	1,16	0,93
225.000	1,12	0,91
250.000	1,08	0,90
275.000	1,05	0,88
300.000	1,03	0,87
325.000	1,00	0,86
350.000	0,98	0,84
375.000	0,96	0,83
400.000	0,94	0,82
425.000	0,92	0,82



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

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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 im Landkreis Oder-Spree, für die untersuchten **Ein- und Zweifamilienhäuser**, ist in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Die Objekte sind sowohl fremd-, als auch eigen genutzt.

Region: Berliner Umland; 23 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	∅ Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	35 – 155	90	2,4 (1,6 - 3,9)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	90 – 240	143	
Restnutzungsdauer [Jahre]	31 – 72	51	
Rohertragsfaktor	19,8 – 34,4	25,4	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,7 – 8,3	6,8	

Region: Weitere Metropolenraum; 77 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	∅ Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	7 – 90	39	3,2 (1,8 - 4,7)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75 – 198	127	
Restnutzungsdauer [Jahre]	23 – 72	50	
Rohertragsfaktor	12,8 – 28,6	19,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	4,3 – 8	6,1	

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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

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

## 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

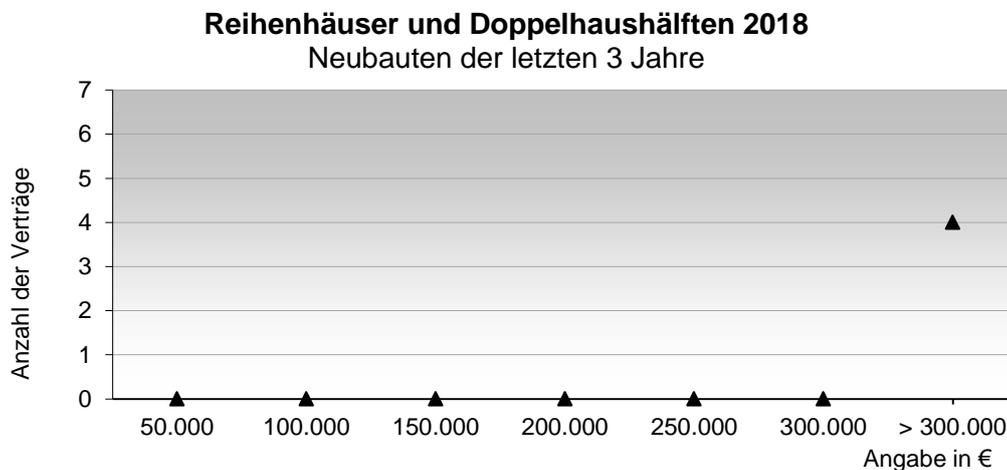
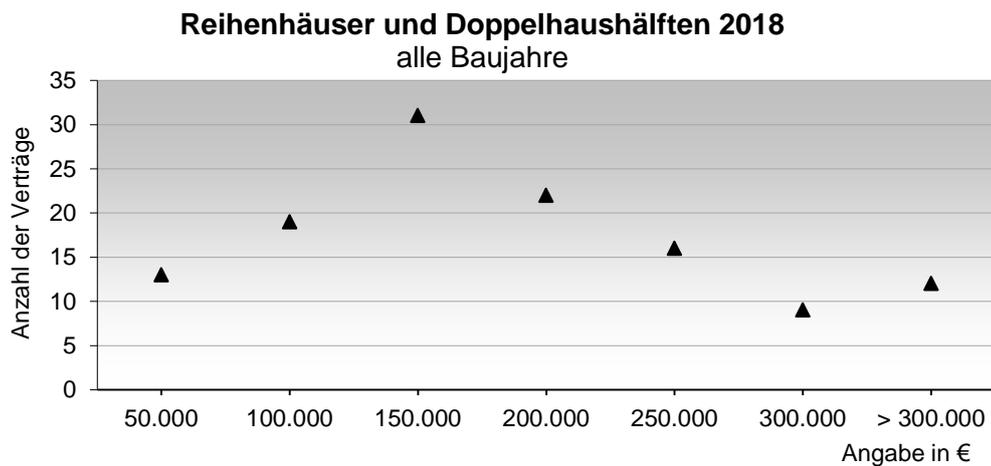
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	148	14,6 ha	22,9 Mio. €
2017	133	19,3 ha	20,1 Mio. €
2018	132	11,0 ha	21,3 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 132 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, erfasst. Für die 122 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (42)	100.000 – 405.600	238.143
Weiterer Metropolitanraum (80)	12.500 – 400.000	129.849

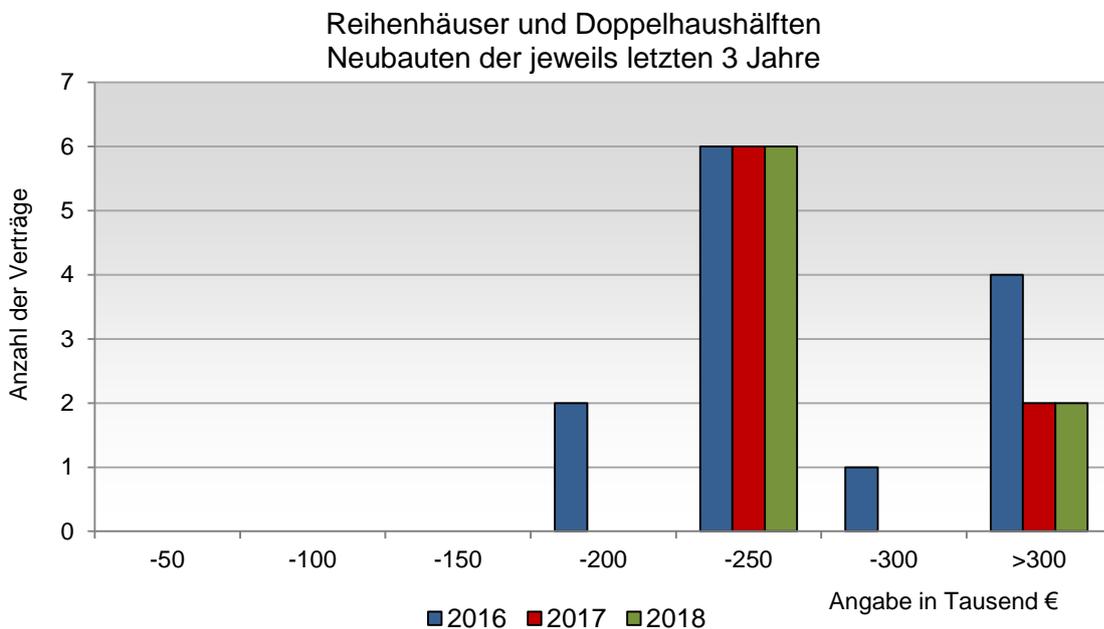
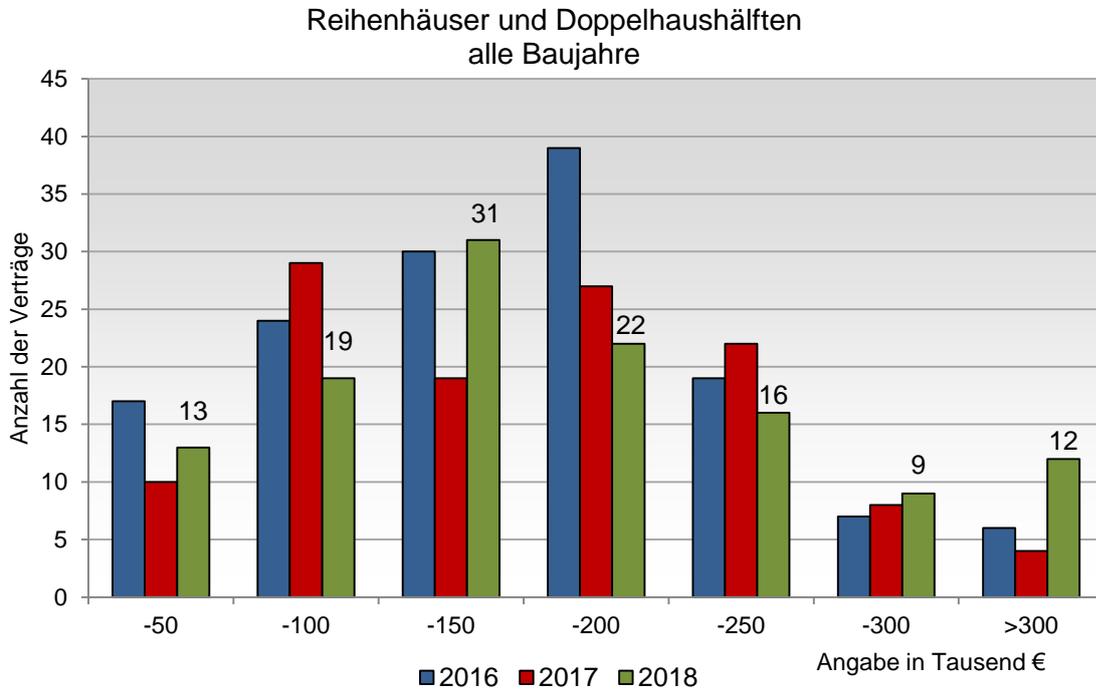
(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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



### Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von mit Reihenhäuser oder Doppelhaushälften bebauten Grundstücken des Zeitraumes 2016 – 2018 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



## Wohnflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3  
Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Die 122 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2017 – 2018 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Reihenhäuser	74	50	180
Doppelhaushälften	48	63	152

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
				Spanne		
< = 1948	3	799	124	1.064	– 3.978	→ 2.274
1949 – 1990	0					
1991 – 2015	46	267	124	556	– 3.865	→ 1.869
2016 – 2018	6	187	99	1.832	– 2.695	→ 2.471

### weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
				Spanne		
< = 1948	25	730	104	196	– 1.733	→ 1.002
1949 – 1990	12	600	86	147	– 1.651	→ 1.080
1991 – 2015	24	426	110	702	– 2.400	→ 1.470
2016 – 2018	6	407	145	2.215	– 2.306	→ 2.240

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 41 Kauffällen:

### Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
			Spanne		
< = 1948	2	139	748	– 1.431	→ 1.090
1949 – 1990	0				
1991 – 2015	23	120	907	– 2.508	→ 1.635
2016 – 2018	0				

### weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert
			Spanne		
< = 1948	5	113	299	– 1.262	→ 863
1949 – 1990	4	104	724	– 1.004	→ 892
1991 – 2015	7	128	838	– 1.587	→ 1.151
2016 – 2018	0				

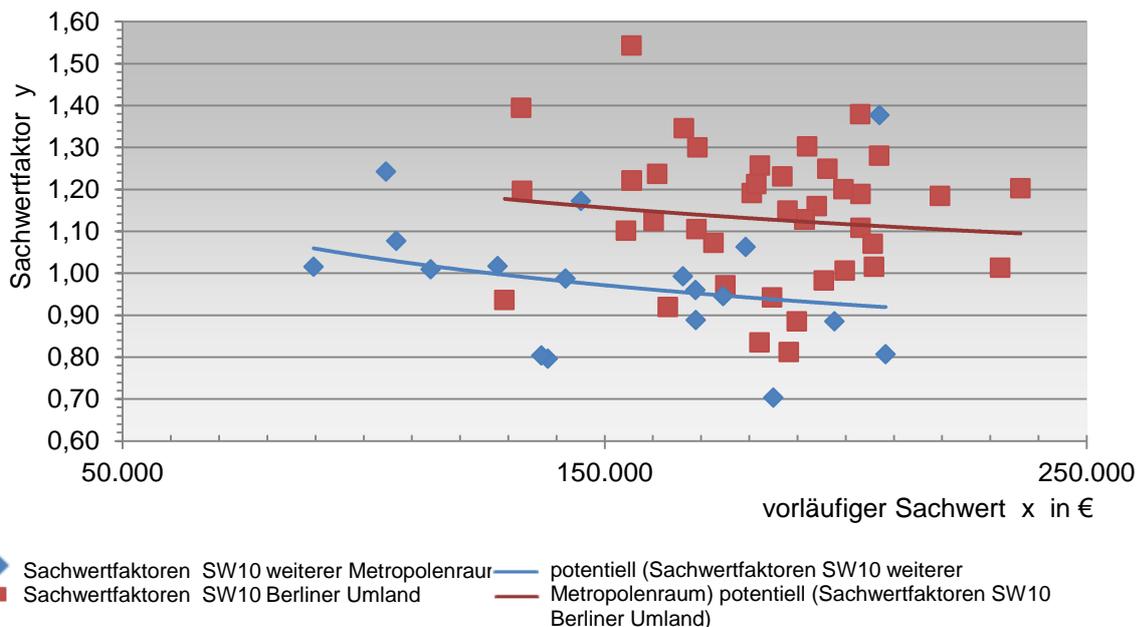
### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (siehe Kapitel 3):	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	42	18
Zeitraum der Stichprobe:	2016 – 2018	2016 – 2018
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	55 – 155 €/m <sup>2</sup>	10 – 130 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	126 – 1371 m <sup>2</sup>	148 – 1326 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y = 4,8454x^{-0,12}$	$y = 7,2357x^{-0,168}$

### Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor SW10 (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	1,05
125.000	1,18	1,01
150.000	1,16	0,98
175.000	1,14	0,95
200.000	1,12	0,93
225.000	1,10	-
250.000	-	-
275.000	-	-
300.000	-	-



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

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

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

Region: Berliner Umland; 43 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	55 – 155	104	3,6 (1,1 - 6)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	95 – 174	125	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 – 56	49	
Rohertragsfaktor	13,5 – 24,9	19,5	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,2 – 8,1	6,9	

Region: Weitere Metropolenraum; 23 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	10 – 130	50	3,6 (1,9 - 5,4)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80 – 168	111	
Restnutzungsdauer [Jahre]	22 – 57	46	
Rohertragsfaktor	14,6 – 23,8	18,1	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	4,3 – 7	6,0	

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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

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

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

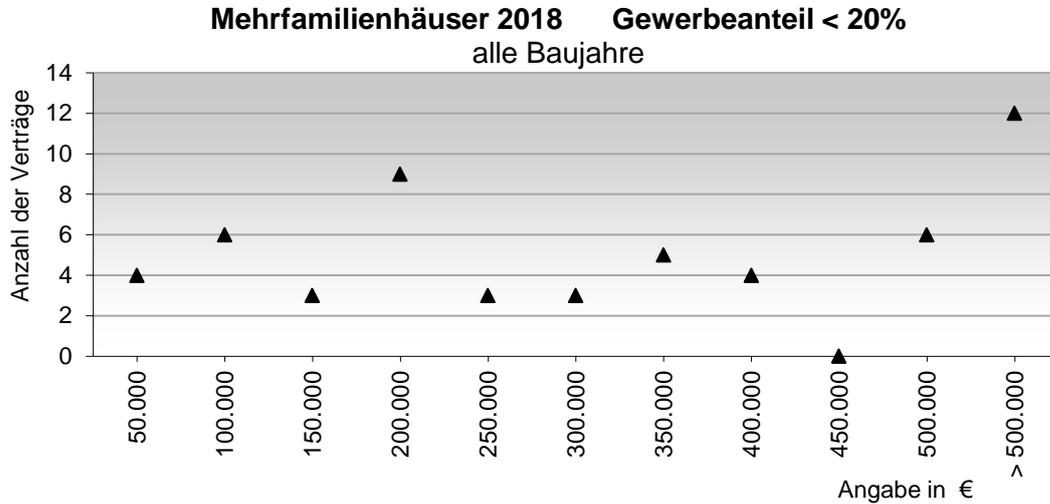
### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	41	8,6 ha	9,9 Mio. €
2017	38	5,1 ha	13,8 Mio. €
2018	63	47,5 ha	28,2 Mio. €

Die Verteilung der 55 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Acht Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (11)	80.500 – 1.820.000	554.600
Weiterer Metropolitanraum (44)	25.450 – 3.275.000	376.401

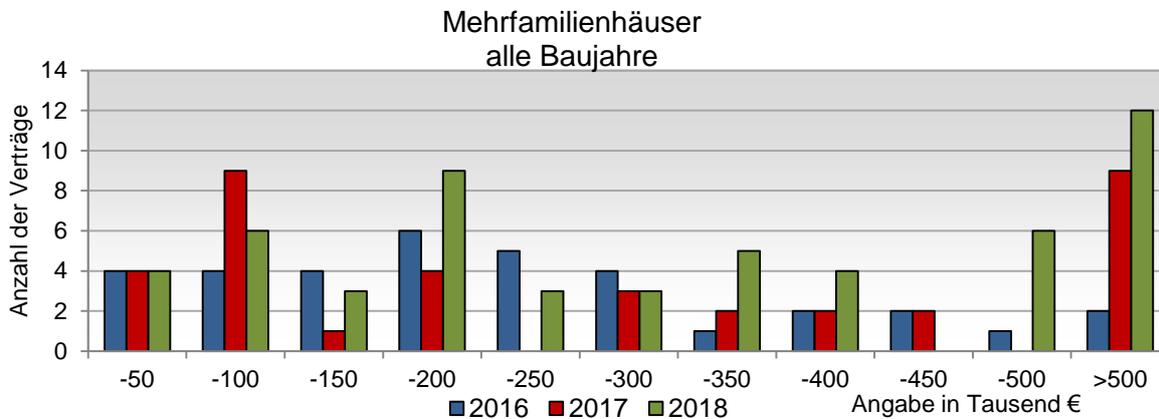
(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)



Verkäufe von Neubauten der letzten 3 Jahre liegen nicht vor.

### Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2016 – 2018 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



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

Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Für den Zeitraum 2017 – 2018 wurden aus 38 Kauffällen die folgenden Werte registriert:

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	24	1.049	336	77 – 2.000 →	827
1949 – 1990	6	1.045	546	111 – 1.681 →	807
1991 – 2015	8	1.136	501	971 – 1.957 →	1.345
2016 – 2018	0				

### Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne			Mittelwert
< = 1948	12	439	144	–	1.796	→ 803
1949 – 1990	2	327	148	–	1.186	→ 667
1991 – 2015	3	358	754	–	1.194	→ 908
2016 – 2018	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 Liegenschaftssätzen finden Sie im Anhang.

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

Region: Berliner Umland; 4 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	90 - 135	110	3,1 (2,6 - 3,7)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	245 - 617	353	
Restnutzungsdauer [Jahre]	37 - 60	46	
Roherttragsfaktor	18,1 - 20,1	19,1	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,7 - 8,3	7,0	

Region: Weitere Metropolenraum; 5 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	40 - 80	71	5,0 (4,3 - 6,4)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	189 - 902	434	
Restnutzungsdauer [Jahre]	32 - 41	37	
Roherttragsfaktor	11,4 - 14	12,8	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,4 - 7,4	6,0	

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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

### Roherttragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2017 – 2018 ergeben sich folgende Roherttragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Roherttragsfaktor	23	6,0	22,7	15,7

### 8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

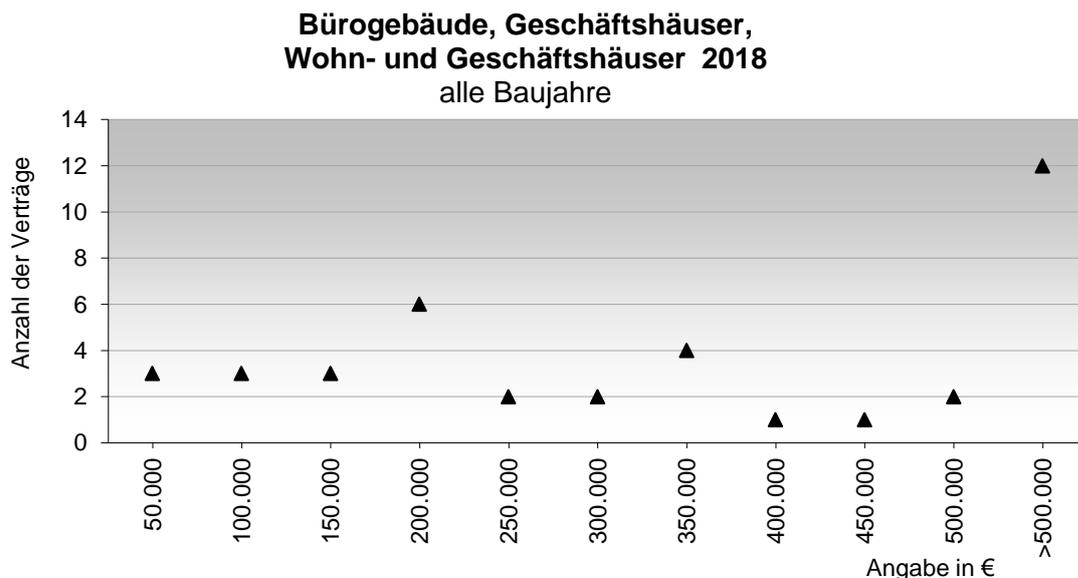
### 8.5.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	42	15,0 ha	19,9 Mio. €
2017	48	18,0 ha	25,2 Mio. €
2018	40	15,5 ha	25,6 Mio. €

Die Verteilung der 39 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. Ein Kauffall konnte aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (5)	90.000 – 4.900.000	1.292.000
Weiterer Metropolitanraum (34)	35.000 – 3.562.000	560.017

(Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)



### Wohn- und Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Auswerteperiodenzeitraum 2017 – 2018

Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

### Wohn- und Nutzflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Wohn- und Geschäftshäuser (> 20 % Gewerbeanteil)

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	9	549	452	78 – 1.677	→ 648
1949 – 1990	1	2.058	376	564	
1991 – 2015	3	1.045	335	408 – 1.148	→ 783
2016 – 2018	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne Mittelwert
< = 1948	1	297	389
1949 – 1990	0		
1991 – 2015	1	391	544
2016 – 2018	0		

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne Mittelwert
< = 1948	3	647	506	152 – 810 → 418
1949 – 1990	5	3.723	1.189	23 – 358 → 224
1991 – 2015	8	7.576	2.024	123 – 1.282 → 697
2016 – 2018	2	6.502	1.443	1.757 – 1.836 → 1.797

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne Mittelwert
< = 1948	2	143	67 – 167 → 117
1949 – 1990	1		195
1991 – 2015	2	2.048	639 – 728 → 684
2016 – 2018	0		

**8.5.2 Liegenschaftszinssätze**

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

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

**Rohertagsfaktoren**

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2017 – 2018 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

**Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser**

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	4	11,0	12,4	11,6

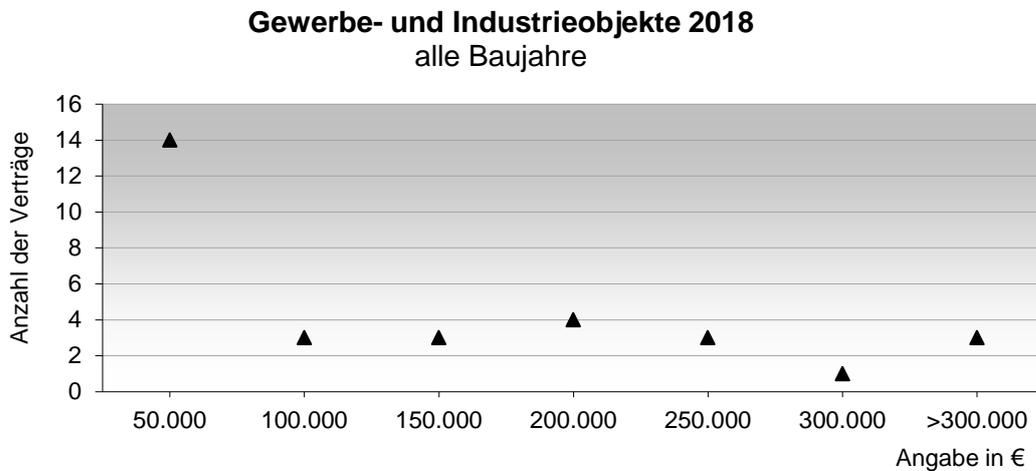
**Rohertagsfaktoren für Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen**

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	5	12,4	16,1	13,8

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	39	31,4 ha	4,5 Mio. €
2017	29	78,6 ha	16,6 Mio. €
2018	36	30,8 ha	6,0 Mio. €

Die Verteilung der 31 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. Fünf Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	257	79,4 ha	16,8 Mio. €
2017	231	13,2 ha	27,4 Mio. €
2018	270	77,9 ha	35,4 Mio. €

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

## Erholungsgrundstücke

Für Verkäufe von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern in planungsrechtlich gesicherten Sondergebieten für Erholung aus dem Jahr 2018 mit einer Fläche zwischen 200 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> ergab sich folgendes Preisniveau:

Lage	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Kaufpreis € Spanne	Ø Kaufpreis €
direkte Wasserlage, Lage am Wasser, Wassernähe	22	394	10.000 – 95.000	35.600
übrige Lagen	64	431	1.000 – 59.000	22.100

Davon Verkäufe mit ausgewiesener Nutzfläche, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzflächenpreis €/m <sup>2</sup> Spanne	Ø Nutzflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
direkte Wasserlage, Lage am Wasser, Wassernähe	1960 – 1980	5	46	500 – 1.600	955
übrige Lagen	1965 – 2008	27	36	143 – 1.481	700

## Bauernhäuser, Resthöfe

Im Berichtszeitraum 2018 wurden insgesamt 14 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthöfen im Innenbereich mit Flächen von 833 m<sup>2</sup> - 17.734 m<sup>2</sup> und Gesamtkaufpreisen zwischen 55.000 € und 330.000 € registriert. Die Ausweisung des Bodenwertanteils erfolgte jedoch kaum.

Aus dem Zeitraum 2015 – 2018 lagen insgesamt 61 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthofstellen vor (Bodenrichtwerte für Bauland in der Spanne von 6-55 €/m<sup>2</sup>, Mittel 16 €/m<sup>2</sup>). Bei 6 Kauffällen wurde der Bodenwertanteil für die Hofstelle ausgewiesenen. Die Bodenpreise lagen im Verhältnis zum Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 95 – 100 %. Der Mittelwert liegt bei 99 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Die Größe der Hofflächen lag zwischen 833 – 2.238 m<sup>2</sup>. Neben der Hofstelle wurde auch das hausnahe Gartenland und die sich an die Hofstelle anschließenden Acker- und Grünlandflächen zu den üblichen Preisen veräußert. Die 6 Kaufobjekte hatten Gesamtflächen zwischen 833 und 8.762 m<sup>2</sup>.

## Wohngrundstücke im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2014 – 2018 liegen 29 Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich vor. In die Auswertung von Baulandflächen für Hofstellen bis zu einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> fließen 6 Kauffälle ein. Die Bodenpreise dieser Grundstücke liegen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 40 – 123 %. Der Mittelwert ergibt sich zu 81 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land.

Die Flächengrößen liegen zwischen 500 – 1.510 m<sup>2</sup>.

## 9. LOS – Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Allgemeines

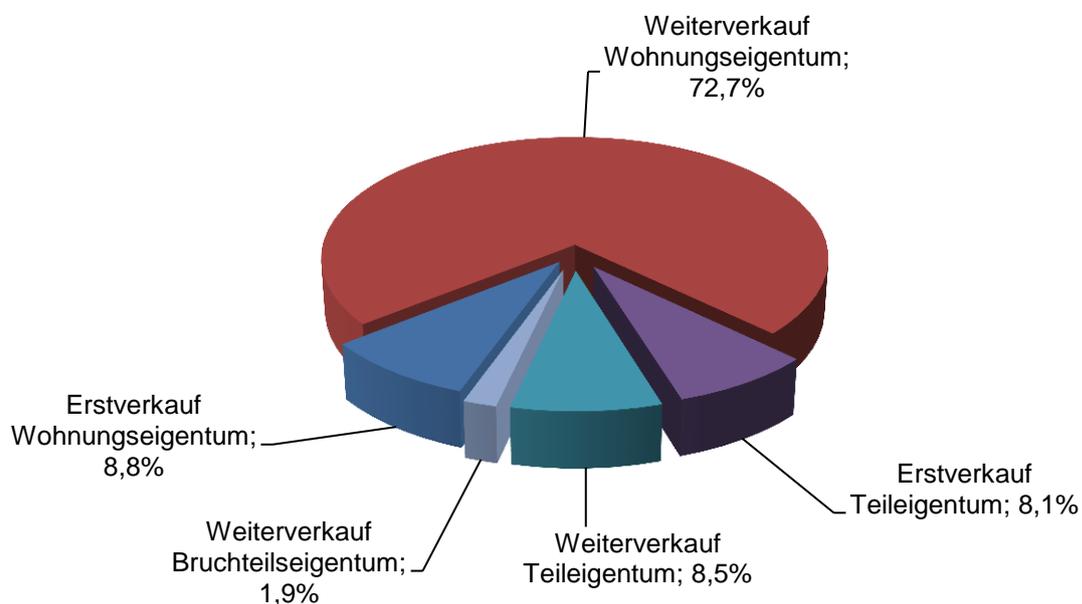
#### Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2016	260	31,8 Mio. €
2017	281	35,0 Mio. €
2018	217	29,9 Mio. €

#### Teileigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2016	53	1,7 Mio. €
2017	63	5,8 Mio. €
2018	43	2,5 Mio. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2018 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



## 9.2 Wohnungseigentum

### 9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Wohn- flächenpreis €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	8 (12)	1913 (1918)	78 (92)	1.470 (1.035)	110.000 (78.000)
Baujahr 1949 bis 1990	13 (15)	1978 (1962)	60 (58)	1.043 (912)	68.000 (55.000)
Baujahr 1991 bis 2011	83 (134)	1996 (1996)	68 (67)	1.534 (1.393)	107.000 (91.000)
Baujahr ab 2012	23 (39)	2017 (2017)	82 (82)	2.942 (3.120)	238.000 (236.000)

( ) = Vergleich zum Vorjahr

### Erstverkäufe

#### Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	28	199.000 – 625.000 331.600	96	3.100 – 4.100 3.500	2017– 2018

#### Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	8	170.000 – 288.600 230.000	85	2.200 – 3.000 2.700	2017
Woltersdorf - Wasserlage	9	176.000 – 359.000 234.600	83	2.700 – 3.000 2.800	2016
Weiterer Metropolitanraum					
Müllrose - Wasserlage	6	222.300 – 343.300 255.700	87	2.800 – 3.000 2.900	2017 – 2018

## Weiterverkäufe Baujahr nach 1990

### **Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern**

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
<b>Berliner Umland</b>					
Schöneiche	15	50.000 – 154.000 92.600	61	610 – 1.900 1.500	1994 – 1996
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Bad Saarow - Ortslage	6	68.000 – 122.000 93.700	63	980 – 2.100 1.500	1993 – 1997
Eisenhüttenstadt	3	40.000 – 132.000 84.000	67	740 – 1.600 1.200	1998 – 2013
Fürstenwalde	7	49.000 – 100.000 76.900	59	900 – 1.600 1.280	1996 – 2013

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

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
<b>Berliner Umland</b>					
Erkner	9	51.500 – 110.400 90.200	71	1.100 – 1.400 1.200	1996
Grünheide	19	57.000 – 154.000 108.200	80	1.100 – 1.600 1.300	1994 – 1996
Schöneiche	83	46.700 – 175.000 91.400	60	870 – 2.400 1.500	1993 – 1998
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Bad Saarow - Ortslage	8	96.500 – 229.000 162.900	81	1.260 – 3.270 2.000	1992 – 2015
- Wasserlage	4	100.000 – 258.000 169.300	55	2.300 – 4.400 3.100	1996 – 2007
- A-ROSA-Komplex	15	95.000 – 370.000 232.300	80	1.800 – 3.600 2.800	1997 – 1998
- Theresienhof FeWo/Ferienhäuser*	4	119.000 – 154.000 129.400	94	1.100 – 1.800 1.400	2006 – 2007
Beerfelde	3	40.000 – 65.000 51.600	76	660 – 690 670	1993 – 1994
Eisenhüttenstadt	4	70.000 – 155.000 109.600	94	700 – 1.400 1.150	1995 – 1998
Fürstenwalde	21	60.000 – 250.000 113.000	85	1.000 – 2.500 1.300	1994 – 2000
Kersdorf	3	50.000 – 80.000 66.700	93	670 – 830 730	1994
Müllrose	3	81.800 – 153.200 113.000	52	1.900 – 2.400 2.100	1999
Wendisch Rietz - FeWo*	3	145.000 – 219.000 174.600	87	2.000 – 2.200 2.100	2004 – 2005

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswerteperiodenzeitraum 2017 – 2018. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. \* ohne Inventar

## Weiterverkäufe Baujahr vor 1990

### Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
<b>Berliner Umland</b>					
Erkner	4	53.000 – 122.100 82.500	60	1.100 – 1.800 1.300	1960 – 1989
<b>weiterer Metropolitanraum</b>					
Bad Saarow	7	50.000 – 135.000 82.200	67	560 – 2.300 1.200	1937
Eisenhüttenstadt	9	25.000 – 73.000 51.100	61	470 – 1.100 830	1960 – 1986
Fürstenwalde	4	60.000 – 149.500 107.200	76	1.000 – 1.500 1.300	1906 – 1930

### Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
<b>Berliner Umland</b>					
Erkner	5	83.000 – 105.000 94.200	59	1.400 – 1.900 1.600	1960 – 1989
<b>weiterer Metropolitanraum</b>					
Bad Saarow	5	85.000 – 205.400 127.500	75	1.400 – 2.300 1.700	1937
Beeskow	4	39.000 – 62.000 49.000	57	750 – 1.000 870	1920 – 1962
Eisenhüttenstadt	4	40.000 – 93.000 68.500	70	670 – 1.300 990	1890 – 1962
Fürstenwalde	5	69.600 – 111.000 81.200	97	670 – 1.200 850	1895 – 1910
Limsdorf	6	8.500 – 23.000 12.600	55	150 – 400 230	1978

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.  
Auswertzeitraum 2017 – 2018  
Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

### 9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

### 9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

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

## 9.3 Teileigentum

### 9.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Im Geschäftsjahr wurden 43 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Gewerbeeinheiten (Laden, Büro, Praxis, Lager, Hotel- Appartement, ...)	15	3.000 – 650.000
Tiefgaragenstellplätze	23	3.000 – 40.500
Stellplätze im Freien	1	8.000
Stellplätze im 4-fach- bzw. Doppelparker	4	5.000 – 10.000

### 9.3.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

## **10. LOS - Bodenrichtwerte**

### **10.1 Allgemeine Informationen**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln und beschließen jedes Jahr zum Stichtag 31. Dezember auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Jahres die neuen Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorliegen. Abweichungen einzelner Grundstücke von den wertbeeinflussenden Umständen des Richtwertgrundstücks (wie z. B. hinsichtlich Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Gestalt und Bodenbeschaffenheit) bewirken bei der Ermittlung des Verkehrswertes einzelner Grundstücke entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die zum Stichtag 31. Dezember 2018 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 23. Januar 2019 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

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

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

Informationen aus der Brandenburgischen Gutachterausschussgebührenordnung in der aktuellen Fassung erhalten Sie auf der Internetseite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg unter [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de).

### **10.2 Bodenrichtwerte**

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

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

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz,
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

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

(RL BRW-BB vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016)

Der beitrags- und abgaberechtliche Zustand wird wie folgt dargestellt:

- keine Angabe:** erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei  
(vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)
- ebf:** erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei  
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
(vorher: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)
- ebpf:** erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragspflichtig  
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
(vorher: erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB - Rohbauland)

### Darstellung der Bodenrichtwerte



1. Angaben Bodenrichtwert
2. wertbeeinflussende Merkmale

- zu 1. Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter; Entwicklungszustand; beitrags- und abgaberechtlicher Zustand; Sanierungs- und Entwicklungszusatz
- zu 2. Art der baulichen Nutzung; Maß der baulichen Nutzung; Angaben zum Grundstück

Beispiele:

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

### Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 01.01.2005 - 31.12.2018 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

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

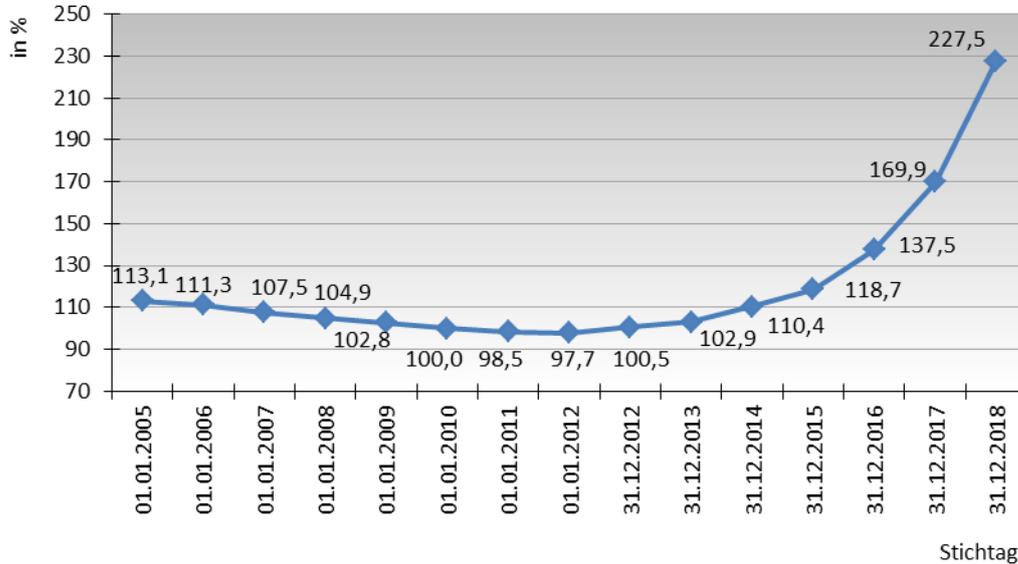
In jeder Bodenpreiskategorie wurde der Index über Bodenrichtwerte abgeleitet. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 mit 100 % festgelegt. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

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

### Entwicklung des berlinnahen Raumes

In diesem Bereich sind 16 Bodenrichtwertzonen aus den Orten Erkner, Gosen, Grünheide, Schöneiche, Woltersdorf und Neu Zittau zusammengefasst. Es handelt sich um gemischte Bauflächen und um Wohnbauflächen. Zum Stichtag 31.12.2018 waren in 15 Bodenrichtwertzonen Steigerungen festzustellen, wodurch der Index um 57,6 Prozentpunkte stieg.

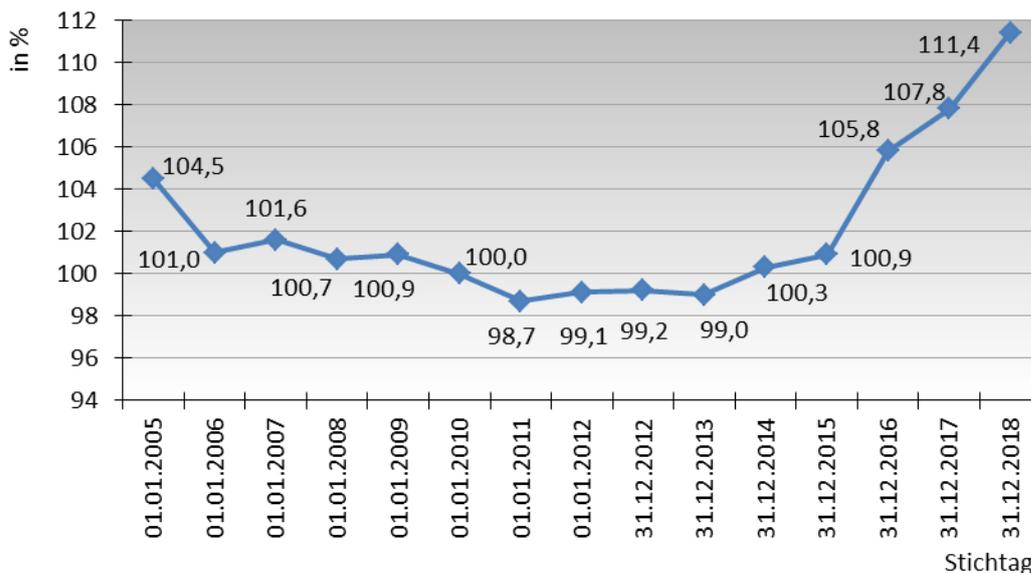
BRW-Index berlinnaher Raum



### Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 27 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2018 war in drei Bodenrichtwertzonen eine Steigerung festzustellen, wodurch der Index um 3,6 Prozentpunkte anstieg.

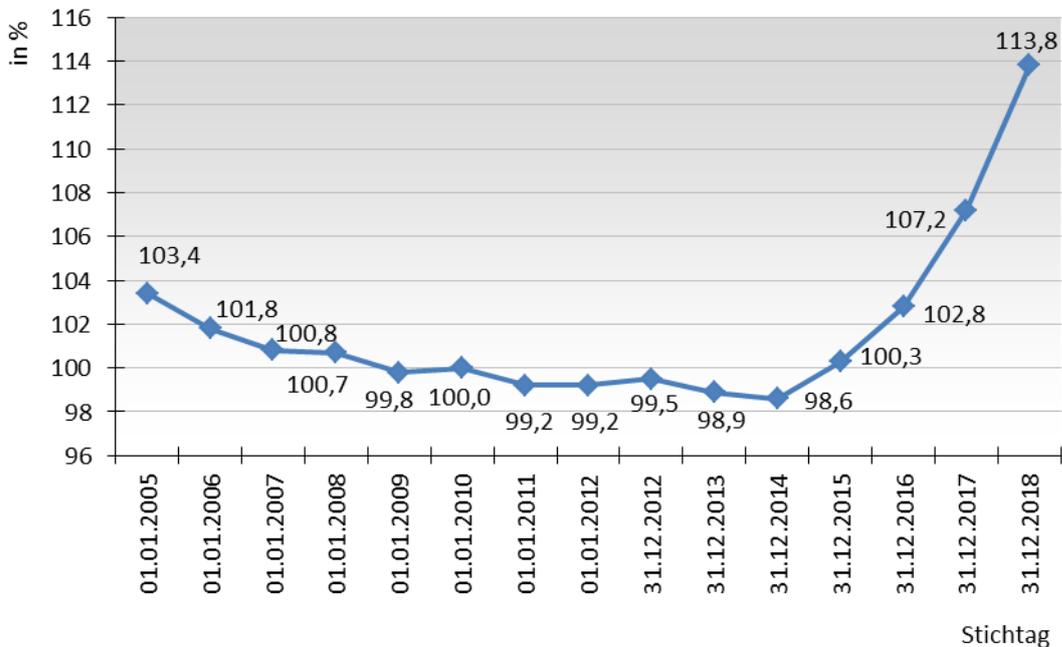
BRW-Index Mittelzentren



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

In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m<sup>2</sup> lag. Zum Stichtag 31.12.2018 war in einer Zone ein Rückgang festzustellen, in 33 Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index stieg um 6,6 Prozentpunkte.

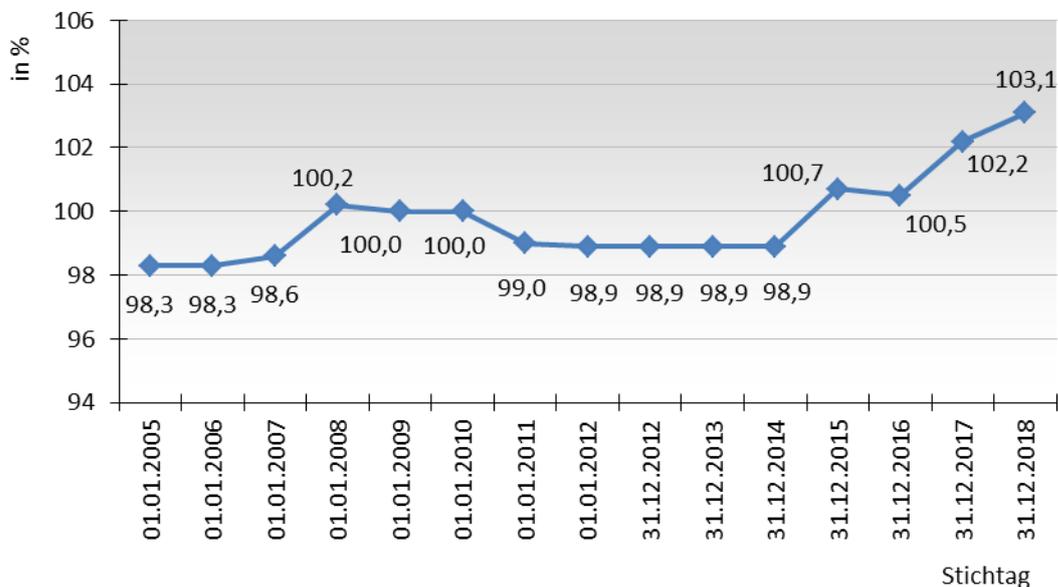
BRW-Index gemischte Bauflächen (BRW 15-50 €/m<sup>2</sup>)



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

In diesem Bereich sind insgesamt 79 Bodenrichtwertzonen der Dorfgebiete zusammengefasst, deren Bodenrichtwerte im Jahr 2005 unter 15 €/m<sup>2</sup> lag. Es handelt sich um gemischte Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2018 stieg der Bodenrichtwert in vier Zonen an. Der Index stieg um 0,9 Prozentpunkte.

BRW-Index Dorfgebiete BRW < 15 €/m<sup>2</sup>



## 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

### Sanierungsgebiet „Ortskern“ Woltersdorf

Wertermittlungsstichtag 23.01.2019

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



### Sanierungsgebiet „An der Schleuse“ Woltersdorf

Wertermittlungsstichtag 23.01.2019

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



### Sanierungsgebiet „Innenstadt Storkow“

Verfahren abgeschlossen – Es wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 beschlossen.

letzter Wertermittlungsstichtag 17.01.2017

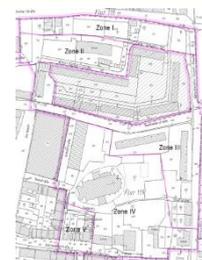
**Sanierungssatzung**  
 Beschluss : 03.11.1993  
 Veröffentlichung : 28.06.1994  
 Größe : ca. 21 ha  
 Begrenzung : Nord: Reichenwalder Straße  
 Ost: Burgstraße, Hinter den Höfen  
 Süd: Burggelände  
 West: hinter Kirchstraße



### Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ Fürstenwalde

Wertermittlungsstichtag 01.01.2007

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



### Sanierungsgebiet „Müllrose - Ortskern“

Verfahren abgeschlossen – Es wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 beschlossen.

letzter Wertermittlungsstichtag 30.01.2013

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



### Sanierungsgebiet „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt

Wertermittlungsstichtag 23.01.2019

**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 23.01.2019

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



## 11. LOS - Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

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

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

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

Lage	Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)		Daten bis Stichtag 31.12.2018 enthalten
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	
Bad Saarow			2,00	1; 2019*	teilweise
Beeskow	0,12 / 0,40	2; 2011	0,69	1; 2009	ja
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	0,36	1; 2010			
Berkenbrück			1,00	1; 2018	nein
Braunsdorf			1,02	1; 2015	ja
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	1,02 1,20	2; 2010, 2015 1; 2018	1,02	6; 2011-2015	
Dammendorf					ja
- Wassernähe (See)			1,28	2; 2018	
Diensdorf					teilweise
Campingplatz -Wassernähe (See)			0,96-1,30	6; 2009-2011	
Erkner	1,02-1,59	2; 2018	1,59	21; 2009-2018	ja
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,59	21; 2009-2018	
- Wassernähe (See)			1,59-2,05	7; 2011-2017	
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			1,59-6,00	14; 2012-2018	
- direkte Wasserlage (See)			2,79-6,00	5; 2011-2018	
Fürstenwalde/Spree	0,40 / 0,43	2; 2017/ 2018	0,77-1,18	9; 2010-2014	ja
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	0,60	1; 2009			
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			1,02	1; 2011	
Gosen					ja
- Wassernähe (See)	1,59	1; 2015	1,53-1,80	5; 2015-2018	
Grünheide					ja
- Wassernähe (See)			1,64	1; 2010	
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)	1,45	1; 2010	1,30-1,65	6; 2012-2017	
- direkte Wasserlage (See)			1,64-2,00	5; 2009-2018	

\* Vertragsabschluss 01.01.2019

Lage	Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)		Daten bis Stichtag 31.12.2018 enthalten
	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	€/m²/Jahr	Anzahl; Jahr	
Hangelsberg					
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,00-1,10	10; 2009-2018	ja
Kagel			1,10	1; 2011	
- Wassernähe (See)	1,10	1; 2015	1,00-2,50	31; 2012-2018	ja
- direkte Wasserlage (See)			1,10-2,07	4; 2015, 2018	
Kienbaum					
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			0,51	1; 2013	ja
- direkte Wasserlage (Fluss/Kanal)			0,51	1; 2015	
Kobbeln			0,26	1; 2009	nein
Langewahl					
- Wassernähe (See)			1,25-1,28	5; 2016-2019*	teilweise
Lebbin	1,00	1; 2012			ja
Müllrose			1,45	4; 2012-2018	
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,45	2; 2013, 2017	ja
- Wassernähe (See)			1,28 / 1,45	2; 2012 / 2018	
Neu Zittau					
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			1,59	1; 2012	ja
- direkte Wasserlage (Fluss / Kanal)			2,50-3,00	6; 2010-2016	
Sawall					
- direkte Wasserlage (See)			2,50	1; 2015	ja
Schöneiche bei Berlin	1,00	1; 2018	0,34-1,50	5; 2015-2018	ja
Spreeau			0,74-1,36	5; 2011-2018	
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			0,74	1; 2018	ja
Spreehagen			0,92	2; 2015	
- Wassernähe (Fluss / Kanal)			0,92	4; 2012-2014	ja
Trebus			1,23	2; 2009-2010	ja
Treppeln			0,26	1; 2013	nein
Wendisch Rietz			1,07-1,23	4; 2009-2011	teilweise

\* Vertragsabschluss 01.01.2019

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

Lage	Nutzungsentgelt für, durch den Verpächter, bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude dem Pächter kostenfrei überlassen)		Nutzungsentgelt für, durch den Verpächter, bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäudewert extra ausgewiesen)		Nutzungsentgelt für, durch den Verpächter, bebaute Erholungsgrundstücke (Preis inkl. Gebäude)		Daten bis Stichtag 31.12.2018 enthalten
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl; Jahr	
Bad Saarow	3,22 / 3,20	2; 2017 / 2019					teilweise
- direkte Wasserlage (See)	2,80	1; 2018					
Braunsdorf							ja
- Wassernähe (Fluss / Kanal)	1,02	2; 2016			1,20	1; 2017	
Fürstenwalde	1,21	1; 2014	1,50 Gebäude: 480 €/Jahr	5; 2015-2017	2,83 / 3,03	2; 2018	ja
Gosen							ja
- Wassernähe (See)	1,43	1; 2013			1,70	1; 2017	
Kagel							ja
- Wassernähe (See)	3,12-3,36	10; 2017-2018					
- direkte Wasserlage (See)	3,62-3,89	13; 2017-2018					
Kolpin							teilweise
- Wassernähe (See)					3,16-4,43	4; 2010-2014	
Rauen	0,92	2; 2014			1,20	1; 2017	ja
Schöneiche	1,53-1,64	2; 2009					ja
Spreenhagen	0,92	2; 2013					ja
Woltersdorf	1,15-1,70	9; 2010-2013					ja

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

Lage	Nutzungsentgelt für Einzelgaragenstellplätze (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)			Daten bis Stichtag 31.12.2018 enthalten
	€/Jahr	Anzahl	Jahr	
Beerfelde	30,68	9	2009-2016	ja
	31,49	1	2018	
Beeskow	51,13	12	2009-2011	ja
Brieskow-Finkenheerd	31,00	29	2010-2018	ja
Buchholz	30,94-32,02	4	2010	ja
Demnitz	31,35-32,35	4	2010-2011	ja
Fünfeichen	40,00	2	2009-2018	ja
Groß Lindow	30,68	1	2010	ja
Grünheide	30,68	1	2014	ja
Heinersdorf	30,68	19	2011-2017	ja
Kagel	30,68	1	2017	ja
Kieselwitz	44,00	1	2013	ja
Kossenblatt	46,00	1	2016	ja
	31,00	4	2017-2018	
Lindenberg	60,00	1	2012	ja
	31,00	5	2015-2018	
	37,00	2	2018	
Müllrose	40,00	6	2010-2015	ja
Pohlitz	40,00	9	2009-2018	ja
Schönfelde	32,00	2	2011	ja
	34,87	1	2017	
Spreeau	30,68	1	2017	ja
Spreehagen	31,00	3	2012-2013	ja
Steinhöfel	30,79-32,44	20	2010-2013	ja
Storkow	51,13	4	2016	nein
Wendisch Rietz	72,00	2	2017	teilweise
Wiesenu	30,00	1	2012	ja
	31,00	2	2015, 2018	
Ziltendorf	31,00	2	2013, 2018	ja

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

Lage	Nutzungsentgelt für Einzelgaragen (Gebäude im Eigentum des Verpächters / Jahreswert inklusive Gebäude)			Nutzungsentgelt für Einzelgaragen (Gebäude dem Pächter kostenfrei überlassen)			Daten bis Stichtag 31.12.2018 enthalten
	€/Jahr	Anzahl	Jahr	€/Jahr	Anzahl	Jahr	
Buchholz				30,63	1	2018	ja
Fürstenwalde/Spree	180,00-240,00	11	2016-2018				ja
Markgrafpieske	60,00	2	2013, 2014				ja
Ossendorf	120,00	1	2009				nein
Spreehagen	60,00	12	2012-2016				ja
	84,00	5	2016-2017				
Steinhöfel				30,87-31,34	3	2018	ja
Storkow	62,04	7	2016				nein
Wendisch Rietz	240,00	9	2017				teilweise

## 11.2 Mieten

### Gewerbemieten

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

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

### Wohnraummieten

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

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

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

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

- Beeskow 2018
- Eisenhüttenstadt 2012
- Fürstenwalde 2005
- Schöneiche 2014

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes wurden im Zeitraum 2015 – 2018 registriert. Die Erhebung erfolgte - im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben - in Listenform. Eine Einsicht in die einzelnen Verträge fand nicht statt.

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

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

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Ort	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Ø Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> Spanne	Ø Miete €/m <sup>2</sup>
Beeskow	2	70 – 100	85	4,50 – 6,21	5,36
Fürstenwalde/Spree	2	122 – 128	125	6,09 – 6,39	6,24
Schöneiche (B)	5	58 – 130	87	6,28 – 7,69	6,91
Woltersdorf	4	88 – 156	108	5,92 – 8,52	7,07

### Reihen- und Doppelhäuser

Ort	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Ø Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> Spanne	Ø Miete €/m <sup>2</sup>
Fürstenwalde/Spree	6	80 – 152	133	4,60 – 7,50	5,52
Schöneiche (B)	20	82 – 135	113	5,92 – 8,24	7,10
Woltersdorf	5	106 – 150	126	5,35 – 9,81	6,60

### Wohnraummieten in Mehrfamilienhäuser - Neubau und sanierter Altbau

Ort	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup> Spanne	Ø Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> Spanne	Ø Miete €/m <sup>2</sup>
Bad Saarow	19	42 - 107	66	3,85 - 10,81	6,00
-Wassergrundstücke	1	57		9,30	
Beerfelde	1	75		5,33	
Beeskow	17	30 - 92	66	5,00 - 11,16	6,23
Briescht	6	41 - 96	62	1,74 - 4,46	2,66
Brieskow-Finkenheerd	3	45		5,40	
Eisenhüttenstadt	34	36 - 160	69	4,56 - 7,39	6,47
-Plattenbau	49	48 - 89	69	4,62 - 6,20	5,97
Erkner	34	36 - 100	70	3,88 - 8,80	6,45
Fürstenwalde	179	28 - 110	63	3,95 - 8,57	5,67
-Wassergrundstücke	27	50 - 126	88	5,33 - 8,09	6,49
-Plattenbauten	387	38 - 76	59	3,99 - 4,95	4,74
Gosen	1	57		5,26	
Grünheide	21	40 - 100	72	4,02 - 9,02	6,04
-Wassergrundstücke	2	100		6,40 ; 7,70	
Heinersdorf					
-indirekte Wassergrundstücke	3	55 - 100	73	3,66 - 6,00	4,99
Kehrigk	1	62		4,80	
Limsdorf	3	48 - 58	51	3,71 - 3,73	3,72
Mixdorf	11	47 - 91	72	4,87 - 5,71	5,28
Müllrose	6	43 - 111	71	5,95 - 7,18	6,78
Radinkendorf	4	61 - 70	65	6,86 - 7,76	7,39
Reichenwalde	1	73		6,16	
Schöneiche	91	36 - 124	60	5,14 - 11,15	7,15
Storkow	1	67		6,04	
Wendisch Rietz	9	38 - 102	59	5,54 - 7,52	6,96
Wiesenau	14	33 - 105	62	3,81 - 5,37	5,02
Woltersdorf	40	43 - 136	73	4,60 - 8,93	6,30

### Mieten für Garagenstellplätze und Stellplätze im Freien

Ort	Stellplätze innerhalb eines Gebäudes		Stellplätze im Freien	
	€/Jahr	Anzahl	€/Jahr	Anzahl
Bad Saarow			228 ; 240	2
Beeskow			240	1
Eisenhüttenstadt	360 ; 432	2	112 - 252	15
Erkner	312	1	156 - 600	16
Fürstenwalde	180 - 720	14	120 - 600	36
Gosen			360	1
Grünheide			180 - 720	7
Mixdorf			180 - 360	11
Müllrose			180 - 420	8
Schöneiche	300 - 936	10	180 ; 240	2
Wiesenu			180	4
Woltersdorf			168 - 360	30

Auswertzeitraum 2017 – 2018

### 11.3 Pachten

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

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

## **Teil B**

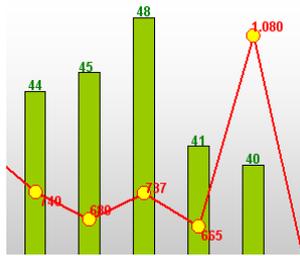
### **Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes**

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

**2018**

**Beeskow, im April 2019**

# 1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze



### Umsatzentwicklung (Kapitel 4)

Kaufzahl: Anstieg  
 Geld: Anstieg  
 Fläche: Anstieg

### bebaute Grundstücke (Kapitel 8)

Anstieg der Kaufzahl bei Rückgang des Geldumsatzes um ca. 9%



### unbebaute Grundstücke (Kapitel 5)

Steigerung der Kaufzahl und des Geldumsatzes



### Wohn-/ Teileigentum (Kapitel 9)

Kaufzahl: Anstieg um 42 %  
 gesteigener Geldumsatz



Aussagen im Grundstücksmarktbericht

### Gewerbeflächen (Kapitel 5.4)

Steigerung der Kaufzahlen und des Geldumsatzes



### Zwangsversteigerungen (Kapitel 4.4)

Leichter Rückgang der Anzahl

### Stadtumbau (Kapitel 3)

Rückbau von insgesamt 10.347 Wohneinheiten seit dem Jahr 2002



## 2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

## 3. FF - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

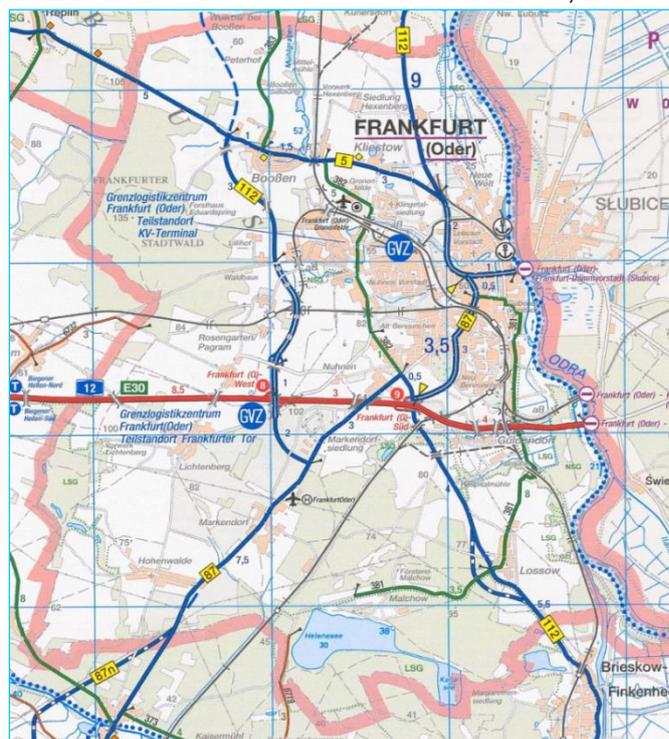
### Verkehrsverbindungen

Straßenanschluss:      Autobahn                      A 12    Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau  
                                 Bundesstraßen              B 5    Richtung Müncheberg, Berlin  
                                                                      B 87    Richtung Beeskow, Leipzig  
                                                                      B 112    Richtung Küstriner Vorland,  
                                    Forst (Lausitz)

Bahnanschluss:            Hauptrichtungen      westlich nach Berlin  
                                                                      östlich nach Warschau  
                                                                      nördlich nach Eberswalde  
                                                                      südlich nach Cottbus

Binnenwasserstraße:      Anlegestelle an der Oder

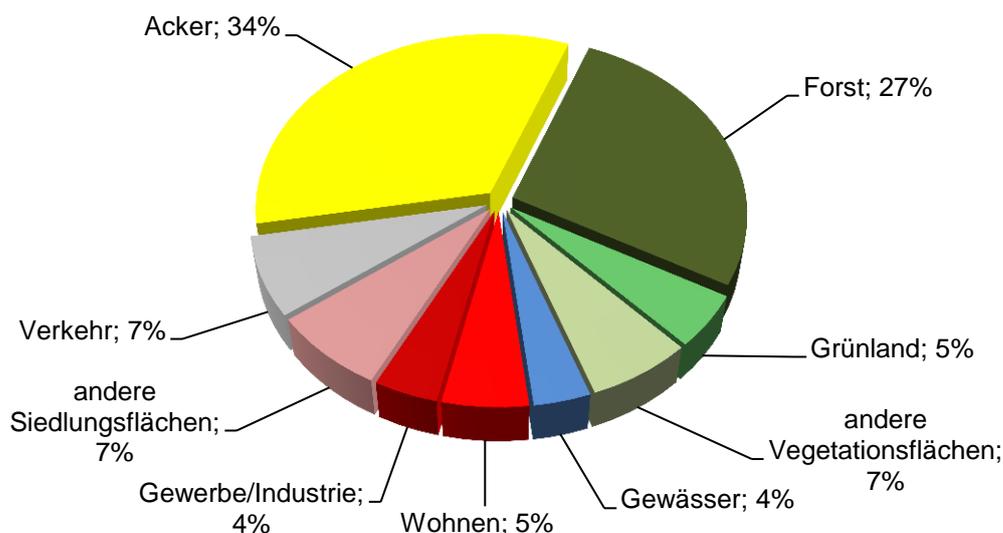
Öffentliche Nahverkehrsmittel:      Straßenbahn, Bus



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

Frankfurt (Oder) ist die viertgrößte Stadt und ein Oberzentrum des Bundeslandes Brandenburg. Die Stadt ist ein wichtiger politischer, wirtschaftlicher und kultureller Standort. Mit der Europa-Universität Viadrina Frankfurt (Oder), der IHP GmbH - Innovations for High Performance Microelectronics/Leibniz-Institut für innovative Mikroelektronik und dem Business and Innovation Centre (BIC) verfügt die Stadt über ein entsprechendes Ressourcenpotenzial auf den Gebieten Bildung, Wissenschaft und Technologie. Die Städte Frankfurt (Oder) und Eisenhüttenstadt werden gemeinsam als einer von 15 regionalen Wachstumskernen durch das Land Brandenburg gefördert. Es erfolgt eine Zusammenarbeit mit den angrenzenden Landkreisen, sowie grenzüberschreitend mit der Gemeinde Slubice auf der polnischen Seite der Oder.

### Flächenbilanz Frankfurt (Oder)



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder), Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2018

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2014 – 2025 (INSEK)

Ein INSEK hat schwerpunktmäßig die Aufgabe, alle bestehenden Planungen und Konzeptionen einer Stadt sowie relevante Planungen der Region zu betrachten, untereinander abzustimmen und Prioritäten zu setzen.

Dabei haben sich die Inhalte im Vergleich zu früheren Stadtentwicklungskonzepten teils verlagert oder erweitert. So sind aktuell neben „klassischen“ Themenfeldern wie Bauen, Wohnen und Verkehr z.B. die Aufgabengebiete Gestaltung ohne Wachstum oder unter Schrumpfungsbedingungen, Biodiversität, Umweltschutz und Nachhaltigkeit, Internationalisierung und Regionalisierung, soziales Denken und Gender Mainstreaming sowie Netzwerkarbeit wesentliche Inhalte des INSEK.

Das INSEK ist eine informelle Planung. Somit gehört es im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zu den sonstigen städtebaulichen Planungen und findet seine Rechtsgrundlage auch im § 171b BauGB. Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 15. Mai 2014 entfaltet das INSEK 2014-2025 seine Selbstbindungswirkung für die Stadt und alle ihre Gremien.

Die in zurückliegenden Jahren als separate Konzepte erstellten Stadtumbaukonzeptionen (STUK I bis III) werden – gemäß einer Vorgabe vom Land Brandenburg aus dem Jahre 2009 – nunmehr unter dem Titel Stadtumbaustrategie als integraler Bestandteil der INSEK erstellt. Zum ersten Mal erfolgte dieses Vorgehen für Frankfurt (Oder) im Rahmen der Aktualisierung des INSEK im Jahre 2009.

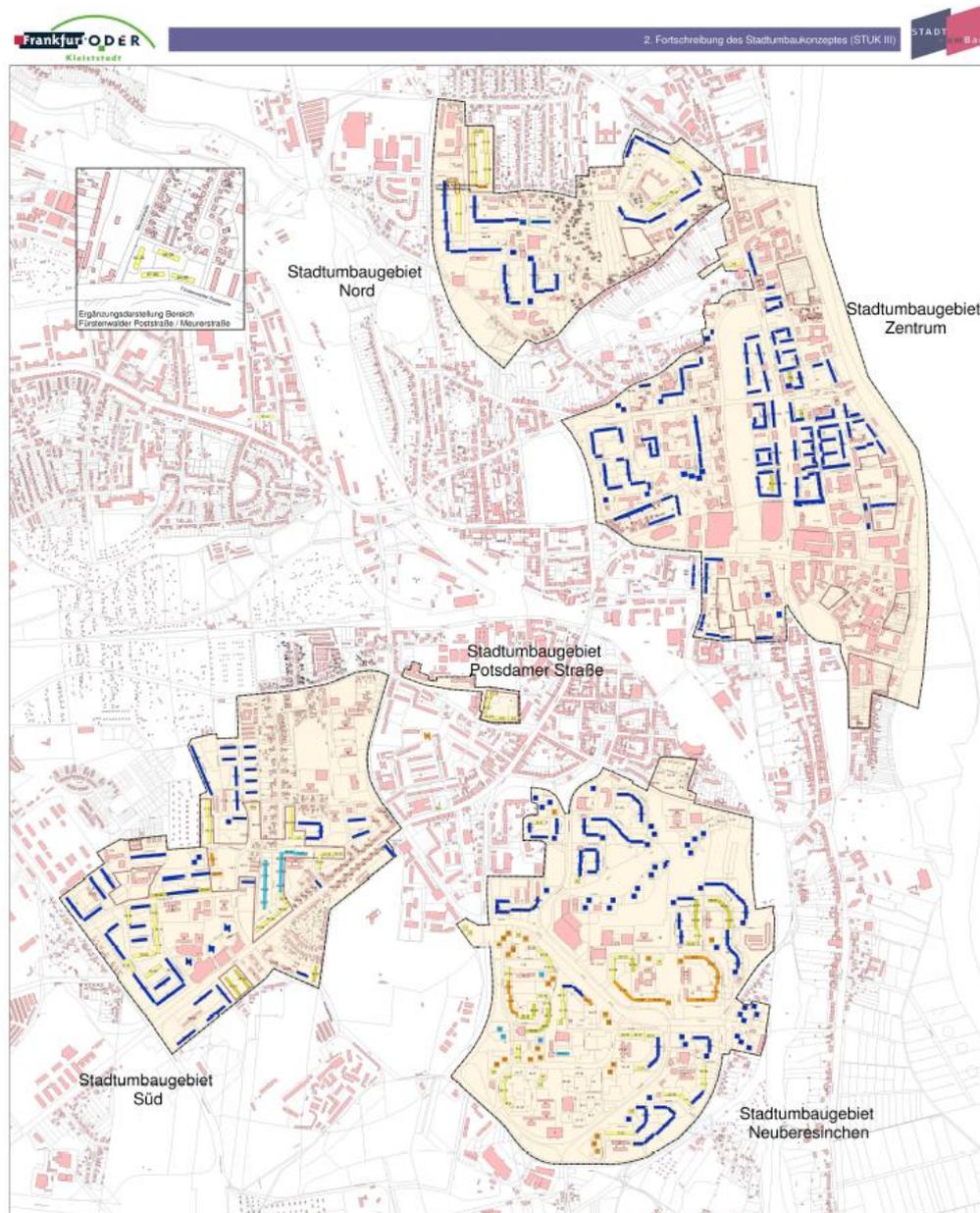
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) [www.frankfurt-oder.de](http://www.frankfurt-oder.de)

## Stadtumbaukonzept

Vom Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder) vom 03.06.2002 und der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) vom 10.05.2007 sind vier wesentliche Teilräume betroffen.

Diese Bereiche sind in der folgenden Karte dargestellt.

Für den Teilbereich Neuberesinchen wurde durch den Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert ermittelt, weil die planerischen Festsetzungen bisher nicht ausreichend gesichert sind.



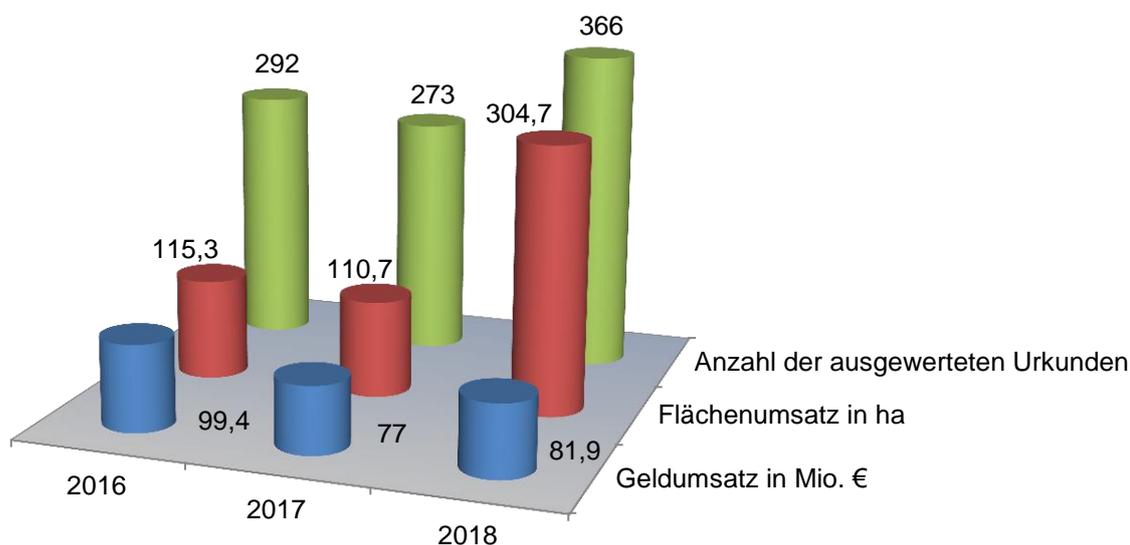
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III)

Der Stadtumbau ist u. a. durch den Rückbau von Wohneinheiten geprägt. Erschließungsmedien wurden zurückgebaut und vorwiegend neue Grünflächen und Freiräume geschaffen, die das Wohnumfeld verbessern. In Teilbereichen werden diese Flächen auch wieder zur Neubebauung genutzt.

## 4. FF - Übersicht über die Umsätze

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

Jahr	Anzahl der ausgewerteten Urkunden	Flächenumsatz	Geldumsatz
2016	292	115,3 ha	99,4 Mio. €
2017	273	110,7 ha	77,0 Mio. €
2018	366	304,7 ha	81,9 Mio. €



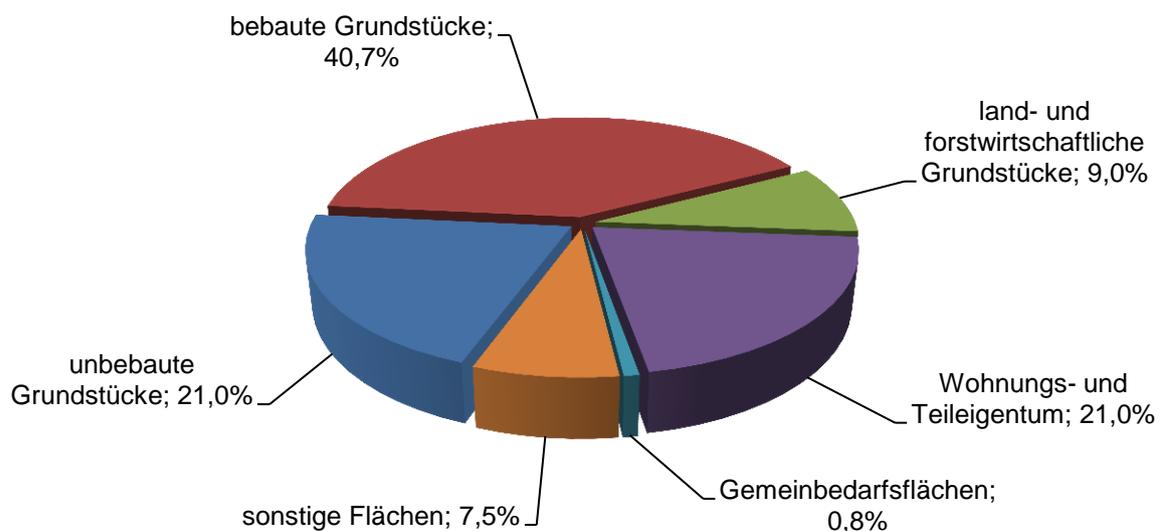
### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 393 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 27 dieser Verträge (7 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 366 ausgewerteten Kaufverträge wurden den Teilmärkten

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

Es ergeben sich folgende Anteile:



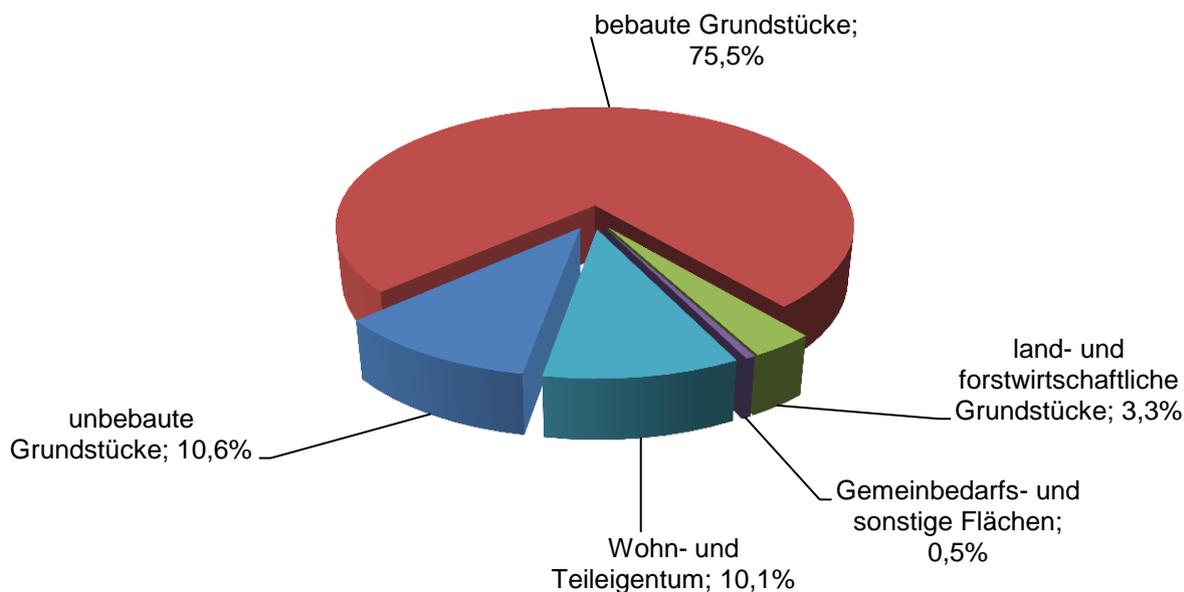
Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2008 – 2018. Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf / sonstige Flächen
2008	452	107	186	77	52	30
2009	452	107	151	81	57	56
2010	366	89	126	83	51	17
2011	325	73	130	54	39	29
2012	319	86	120	49	30	34
2013	278	52	115	66	24	21
2014	270	67	96	49	37	21
2015	348	70	180	47	17	33
2016	292	69	135	43	21	24
2017	273	55	124	54	17	23
2018	366	77	149	77	33	30

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 81,9 Millionen Euro umgesetzt.  
Im Jahr 2017 waren es 77,0 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2015 – 2018 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

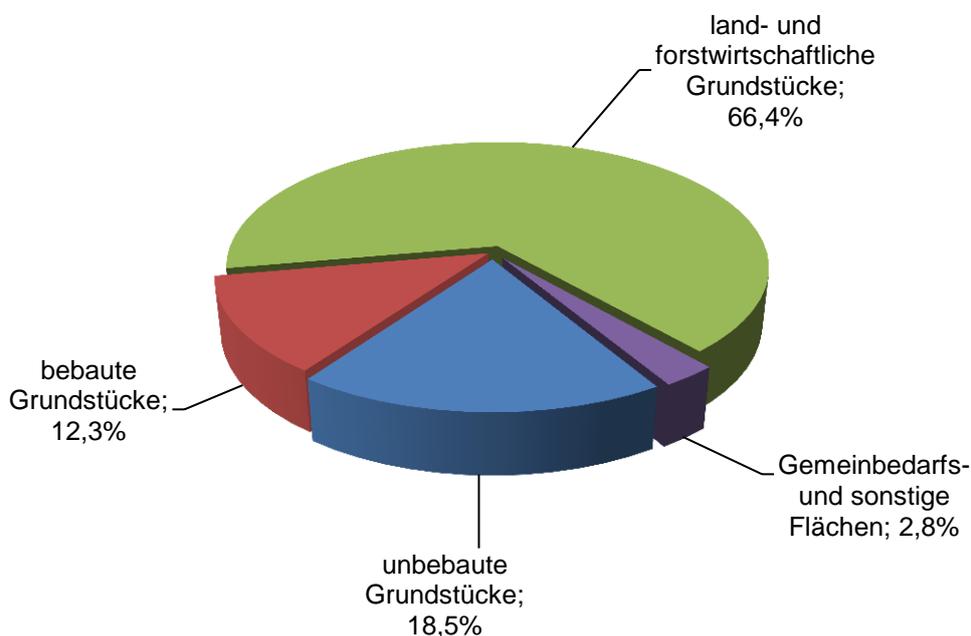
Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €			
	2015	2016	2017	2018
bebaute Grundstücke	105,1	91,0	68,1	61,8
unbebaute Grundstücke	3,2	3,8	2,5	8,7
Wohnungs- und Teileigentum	3,5	4,2	4,7	8,3
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	0,2	0,3	0,3	2,7
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,1	0,1	1,4	0,4
gesamt	112,1	99,4	77,0	81,9

### 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. 304,7 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten, veräußert. Das sind rd. 2,1 % der Fläche des Stadtgebietes.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

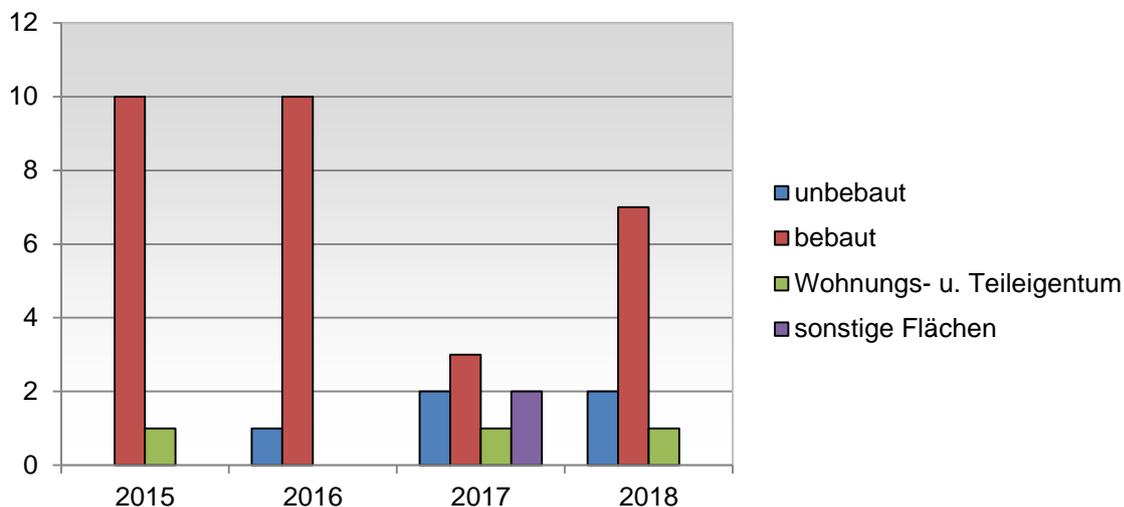


Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2015 – 2018 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2015	2016	2017	2018
bebaute Grundstücke	54,7	37,4	24,6	37,3
unbebaute Grundstücke	13,6	14,5	15,4	56,3
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	153,7	61,0	66,2	202,3
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	7,1	2,4	4,6	8,8
gesamt	229,1	115,3	110,8	304,7

### 4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 10 abgeschlossene Verfahren zugesandt. In den Jahren 2015 bis 2018 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 2018 dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
<b>unbebaute Grundstücke</b>			
gewerbliche Bauflächen	2	50 % ; 50 %	
<b>bebaute Grundstücke</b>	7	50 % – 119 %	89 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	2	50 % ; 83 %	
Mehrfamilienhäuser	3	85 % – 112 %	103 %
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser	2	62 % ; 119 %	
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	1	136 %	

## 5. FF - Bauland

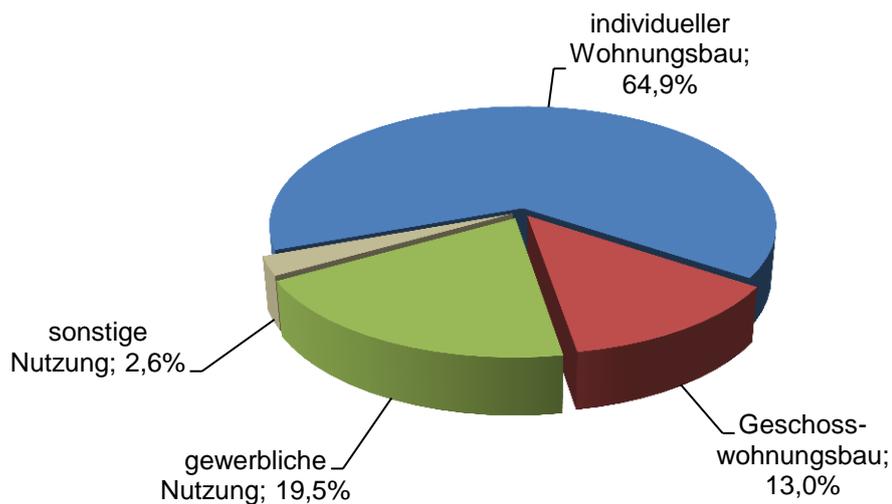
### 5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	69	14,5 ha	3,8 Mio. €
2017	55	15,4 ha	2,5 Mio. €
2018	77	56,3 ha	8,7 Mio. € *

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

Selbstständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

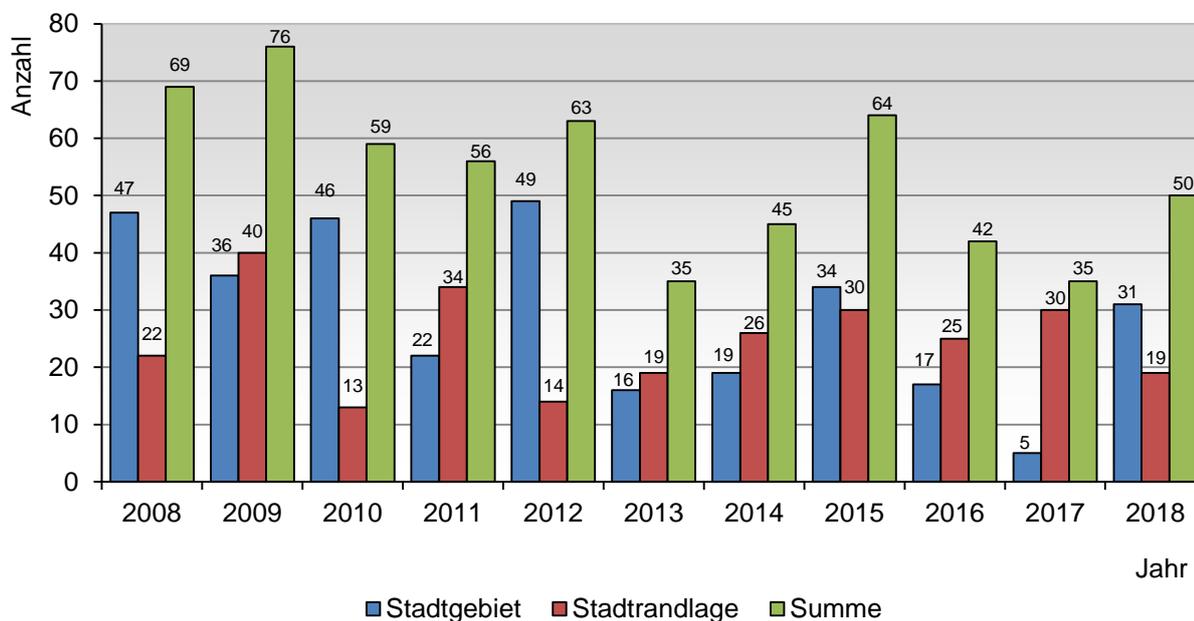
Grundstücksart	Erwerbsvorgänge			
	2015	2016	2017	2018
Individueller Wohnungsbau	49	45	35	50
Mehrfamilienhäuser	6	10	11	10
geschäftliche Nutzung	4	1	1	0
gewerbliche Nutzung	9	11	5	15
sonstige Nutzung	2	2	3	2
gesamt	70	69	55	77



Der betrachtete Zeitraum ist von 2008 – 2018 tabellarisch dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verkäufe individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
2008	47	22	69
2009	36	40	76
2010	46	13	59
2011	22	34	56
2012	49	14	63
2013	16	19	35
2014	19	26	45
2015	34	30	64
2016	17	25	42
2017	5	30	35
2018	31	19	50

**Anzahl der Verkäufe  
individueller Wohnungsbau**



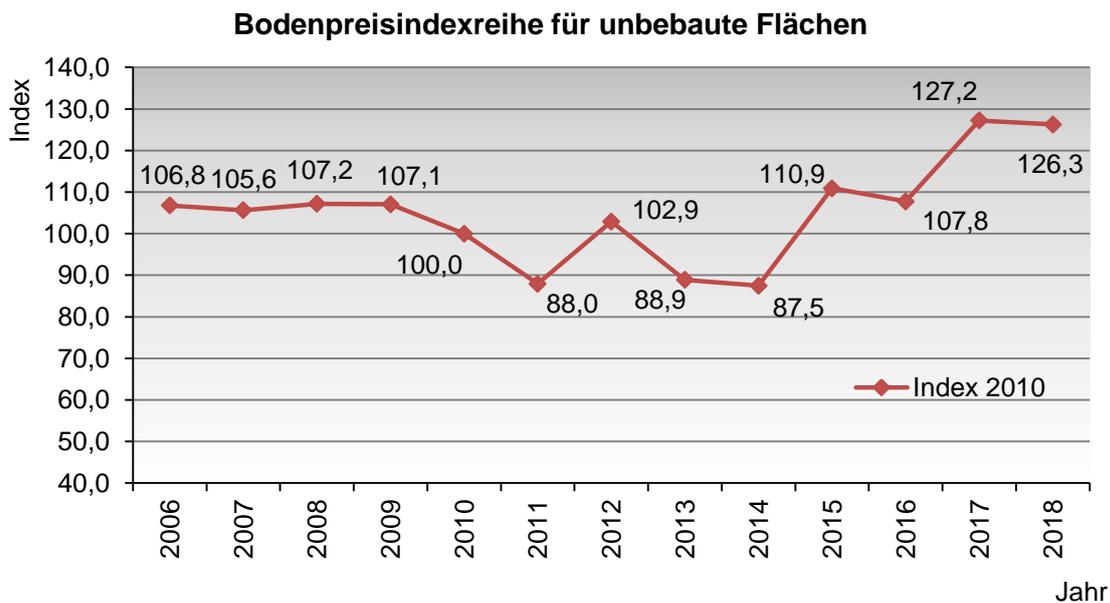
## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

Bei Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um unbebaute Flächen in B-Plan-Gebieten sowie im Sinne des § 34 BauGB, welche sowohl erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei als auch erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sind. Die Grundstücke sind durchgehend selbstständig nutzbar. Lagen im Außenbereich (§ 35 BauGB), Grundstücke in Verfahrensgebieten (u. a. Sanierungsgebiete), Verträge mit Erbbaurecht oder eine künftige Nutzung als Gemeinbedarf wurden nicht in die Untersuchung einbezogen.

Ab 2006 standen insgesamt 284 geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung zur Auswertung zur Verfügung. Im Folgenden wird die Indexreihe vom Jahr 2006 beginnend dargestellt.

Bezüglich der Grundstücksgröße wurden Flächen zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> bei der Auswertung berücksichtigt. Die Kaufpreise lagen zwischen 5.300 € und 78.000 €, die Bodenpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwischen 10 € und 85 €.



Jahr	Index 2010	Anzahl Kaufverträge
2007	105,6	35
2008	107,2	17
2009	107,1	22
2010	<b>100,0</b>	35
2011	88,0	23
2012	102,9	37
2013	88,9	15
2014	87,5	15
2015	110,9	10
2016	107,8	14
2017	127,2	8
2018	126,3	15

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

### 5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	10	1,4 ha	1,0 Mio. €
2017	11	1,4 ha	1,0 Mio. €
2018	10	0,7 ha	4,0 Mio. € *

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

2018 wurden 10 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Vier Kauffälle sind für die Auswertung nicht geeignet. Die Preise der sechs restlichen Kauffälle liegen zwischen 43 €/m<sup>2</sup> und 176 €/m<sup>2</sup> mit Flächen von 240 m<sup>2</sup> und 1.800 m<sup>2</sup>.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	12	8,1 ha	0,7 Mio. €
2017	6	7,8 ha	0,4 Mio. €
2018	15	42,6 ha	6,0 Mio. € *

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

2017 wurden 15 Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Davon sind sechs Kauffälle für die Auswertung nicht geeignet.

Das Preisniveau der restlichen neun Kauffälle liegt bei 9 – 35 €/m<sup>2</sup> mit Flächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 178.900 m<sup>2</sup>.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2018 wurden zwei Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 7,3 ha und der Geldumsatz rd. 466.000 € betrug.

Nach Auswertung von acht Kauffällen des Zeitraums 2014 – 2018 für Wohnbauland wurde das Preisniveau für Rohbauland im Verhältnis zum Wert von baureifem Land wie folgt ermittelt:

Entwicklungszustand	Kauffälle	Spanne %	Mittelwert %
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	–	–	–
2 = qualifizierte Bauerwartung	–	–	–
3 = Rohbauland	8	2 – 51	26

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

## 5.6 Sonstiges Bauland

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

Im Jahr 2018 wurden zwei Kauffälle registriert.

## 5.7 Erbbaurechte

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet. In den Jahren 2017 – 2018 wurden sieben Kaufverträge, die das Erbbaurecht beinhalten, abgeschlossen.

### Verkauf des Erbbaurechtes:

#### Wohnen

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
bebaut (3)	299 m <sup>2</sup> – 1.860 m <sup>2</sup>	99 Jahre	5,2 % – 6,3 %

#### Gewerbliche Zwecke

	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz
bebaut (1)	2.716 m <sup>2</sup>	50 Jahre	1,84 %

### Folgevertrag nach Zeitablauf:

#### Soziale und sonstige Nutzung

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

## 5.8 Sonderauswertungen

### Arrondierungsflächen

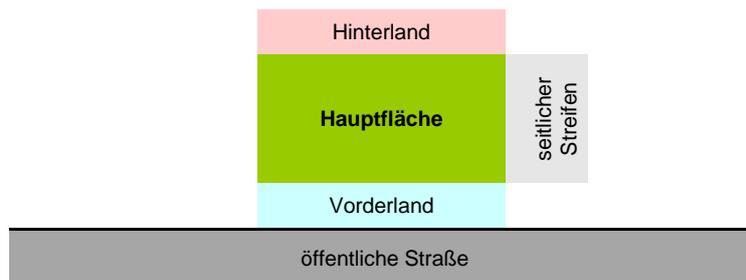
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2013 bis 2018 mit einer Flächengröße von 50 – 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
45	50	378	20	140	8	189	58 %

Diese Werte weisen eine große Bandbreite auf und werden im Folgenden zusätzlich auf ihre Lage zur Hauptfläche hin untersucht.

#### Grundsätzliche Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

- Vorderland (z.B. Hauptfläche muss Anschluss an öffentliche Straße haben)  
 Hinterland (z.B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit)  
 seitlicher Streifen (z.B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung von Baumöglichkeiten)



#### Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
10	79	255	30	90	13	95	41 %

#### Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
10	50	378	30	65	8	133	71 %

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

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
25	53	371	20	140	12	189	59%

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

## 6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	21	60,9 ha	0,3 Mio. €
2017	17	66,2 ha	0,3 Mio. €
2018	33	202,3 ha	2,6 Mio. €

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen Anstieg der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um 94 %. Ein Drittel der Kaufverträge wurden durch die BVVG veräußert.

Die 33 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 26 Kauffälle für landwirtschaftliche Nutzung
- 2 Kauffälle für forstwirtschaftliche Nutzflächen
- 5 Kauffälle für sonstige Nutzungen

### 6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden 26 Kauffälle für landwirtschaftliche Grundstücke und 5 Kauffälle für sonstige Nutzungen registriert. Die 26 auswertbaren Kauffälle verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

#### Kaufpreisspannen 2018

<b>Fläche der Landwirtschaft:</b>		
Ackerlandflächen ohne BVVG-Verkäufe:	7 Kauffälle	0,46 €/m <sup>2</sup> - 1,01 €/m <sup>2</sup>
Ackerlandflächen aus BVVG-Verkäufen:	11 Kauffälle	1,51 €/m <sup>2</sup> - 1,78 €/m <sup>2</sup>
Grünland:	4 Kauffälle	0,34 €/m <sup>2</sup> - 0,38 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Ackerflächen	keine Kauffälle	
Grünland	keine Kauffälle	
<b>Begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)</b>		
	1 Kauffall	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>		
Unland/Geringstland	3 Kauffälle	0,10 €/m <sup>2</sup> - 0,78 €/m <sup>2</sup>
Obstplantage	keine Kauffälle	

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Seit 2007 wurden durch den Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte beschlossen:

Stichtag	Bodenrichtwert	
	Acker	Grünland
01.01.2008	0,25 €/m <sup>2</sup>	k. A.
01.01.2009	0,32 €/m <sup>2</sup>	k. A.
01.01.2010	0,32 €/m <sup>2</sup>	k. A.
01.01.2011	0,39 €/m <sup>2</sup>	k. A.
01.01.2012	0,39 €/m <sup>2</sup>	k. A.
31.12.2012	0,47 €/m <sup>2</sup>	k. A.
31.12.2013	0,54 €/m <sup>2</sup>	k. A.
31.12.2014	0,56 €/m <sup>2</sup>	0,36 €/m <sup>2</sup>
31.12.2015	0,53 €/m <sup>2</sup> *	0,34 €/m <sup>2</sup> *
31.12.2016	0,53 €/m <sup>2</sup>	0,34 €/m <sup>2</sup> **
31.12.2017	0,53 €/m <sup>2</sup>	0,34 €/m <sup>2</sup> **
31.12.2018	1,00 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>

\* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Acker- und Grünlandflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 26.01.2016 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

\*\* Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Kauffälle für die Grünlandflächen entschied der Gutachterausschuss auf den Sitzungen am 25.01.2017 bzw. 24.01.2018 den Bodenrichtwert des Vorjahres weiterhin anzuhalten.

Eine Abhängigkeit des Preises von der Bodenqualität und von der Fläche konnte für landwirtschaftliche Flächen nicht festgestellt werden.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden zwei Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert, ein Kauffall fließt in die Auswertung ein.

Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

#### Kaufpreisspannen 2018

<b>Fläche der Forstwirtschaft</b>		
Wald	1 Kauffall	0,57 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege</b>		
Wald	keine Kauffälle	
<b>Ortsnahe Forstflächen</b>		
	keine Kauffälle	

Ab 2008 wurden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte beschlossen.

<b>Stichtag</b>	<b>Bodenrichtwert Forstflächen</b>
01.01.2008	0,25 €/m <sup>2</sup>
01.01.2009	0,25 €/m <sup>2</sup>
01.01.2010	0,25 €/m <sup>2</sup>
01.01.2011	0,23 €/m <sup>2</sup>
01.01.2012	0,25 €/m <sup>2</sup>
31.12.2012	0,44 €/m <sup>2</sup>
31.12.2013	0,36 €/m <sup>2</sup>
31.12.2014	0,44 €/m <sup>2</sup>
31.12.2015	0,39 €/m <sup>2</sup> *
31.12.2016	0,39 €/m <sup>2</sup> **
31.12.2017	0,39 €/m <sup>2</sup> **
31.12.2018	0,41 €/m <sup>2</sup> *

\* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Forstflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 26.01.2016 bzw. am 23.01.2019 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

\*\* Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Kauffälle für die Grünlandflächen entschied der Gutachterausschuss auf den Sitzungen am 25.01.2017 bzw. 24.01.2018 den Bodenrichtwert des Vorjahres weiterhin anzuhalten.

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

### 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum waren keine Kauffälle vorhanden.

## 7. FF - Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2018 wurden 27 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.  
Es flossen 17 auswertbare Kauffälle in die folgenden Übersichten ein.

Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2014 – 2018:

<b>Hausnahes Gartenland</b>					
Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup>	% vom BRW	Ø in %
im Stadtgebiet					
20	80 – 809	3,75 – 30,00	12,60	5 – 50	23
Ortsteile					
11	100 – 2.660	2,00 – 11,00	6,11	4 – 33	17
neue Wohnanlagen					
4	115 – 582	5,00 – 12,35	6,84	8 – 19	11

<b>Private Wegeflächen</b>	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Ø m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup>
im Stadtgebiet	1	423		2,22	
neue Wohnanlagen	3	74 – 193	121	13,00 – 101,55	71,86
im Sanierungsgebiet	1	547		50,00	
im Außenbereich	5	66 – 5.377	1.371	0,50 – 6,06	1,86
im Erholungsgebiet	8	371 – 1.246	1.099	0,73 – 1,47	1,37
<b>Sonstige Flächen</b>					
private Grünflächen	10	61 – 3.775	1.366	2,00 – 9,00	4,57
privater Graben	1	691		0,05	
<b>Dauerkleingärten</b>					
ohne Bebauung	3	463 – 642	535	1,75 – 3,89	2,96
				Gesamtkaufpreis €	Ø €
inklusive Bebauung	4	540 – 1.661	1.144	2.998 – 10.498	6.624

Es wurden im Jahr 2018 drei Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert.  
Ein Kauffall konnte für die Auswertung genutzt werden.  
Auswertzeitraum der Übersicht 2014 – 2018

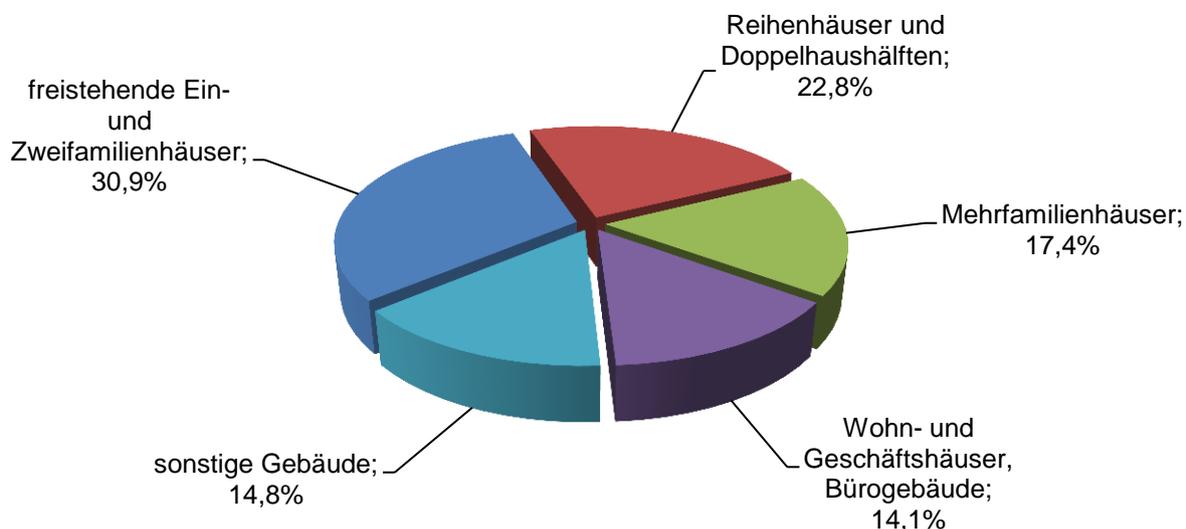
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup>
Straßen/ Rad- u. Gehwege	11	0,31 – 3,00	1,33
Bahntrasse und Bahnnebenflächen	10	0,61 – 5,00	2,50
öffentliche Grünflächen	1	5,00	
Graben	1	0,43	
Ver- / Entsorgung	1	25,00	
Baugrundstück Gemeinbedarf	2	15,23 ; 55,00	

## 8. FF - Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	135	37,4 ha	91,0 Mio. €
2017	124	24,6 ha	68,1 Mio. €
2018	149	37,3 ha	61,8 Mio. €



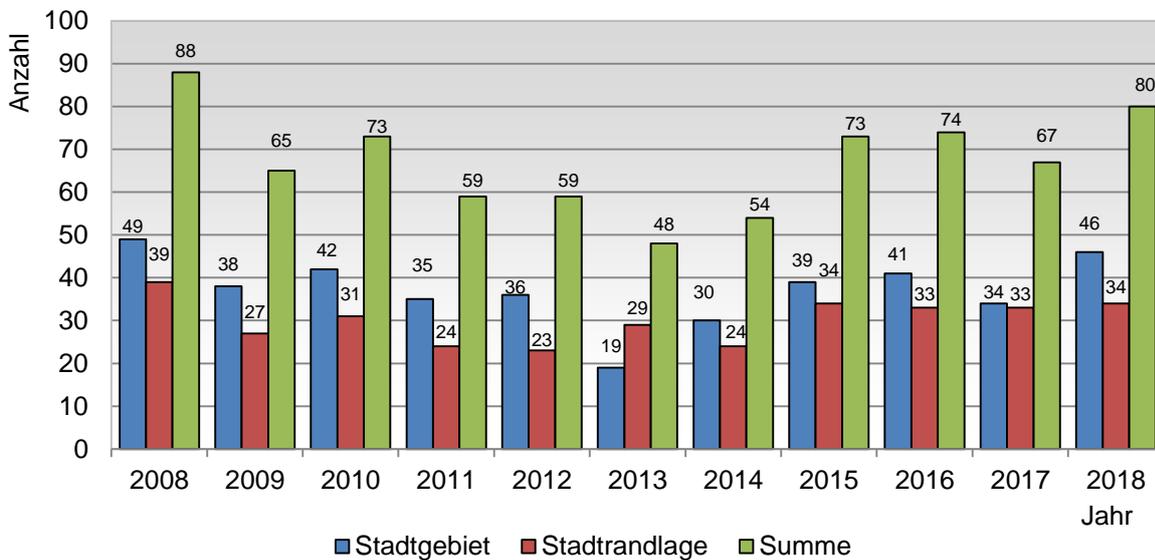
Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten

Gebäudeart	Erwerbsvorgänge			
	2015	2016	2017	2018
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	45	44	40	46
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	27	30	27	34
Mehrfamilienhäuser	39	19	22	26
Geschäftshäuser und Bürogebäude	34	24	14	21
sonstige Gebäude	35	18	21	22
gesamt	181	135	124	149

Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilien- sowie Reihen- und Doppelhäuser) lagemäßig nach den zwei Regionstypen (Regionsübersicht siehe Kapitel 5) ausgewertet.

Jahr	Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
2008	49	39	88
2009	38	27	65
2010	42	31	73
2011	35	24	59
2012	36	23	59
2013	19	29	48
2014	30	24	54
2015	39	34	73
2016	41	33	74
2017	34	33	67
2018	46	34	80

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



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

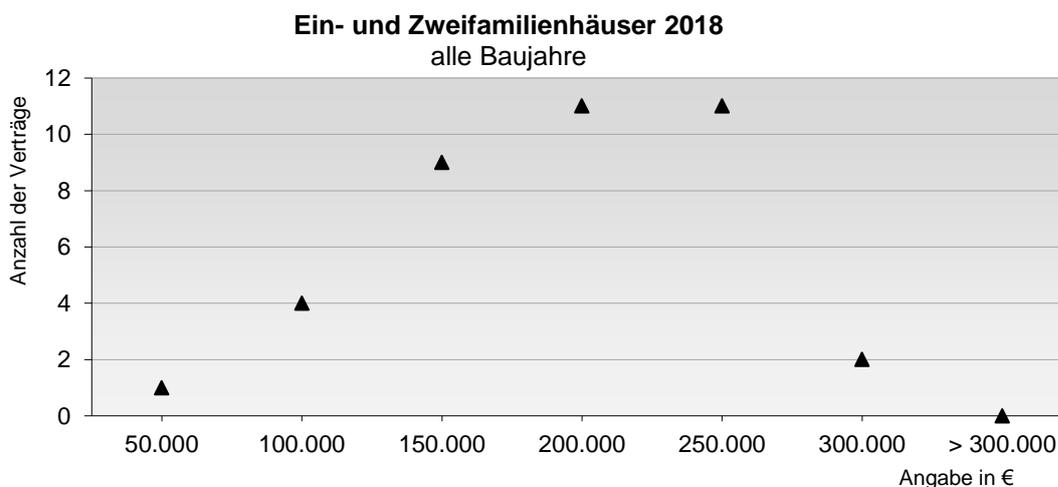
## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	44	4,7 ha	6,6 Mio. €
2017	40	4,2 ha	6,3 Mio. €
2018	46	9,3 ha	7,3 Mio. €

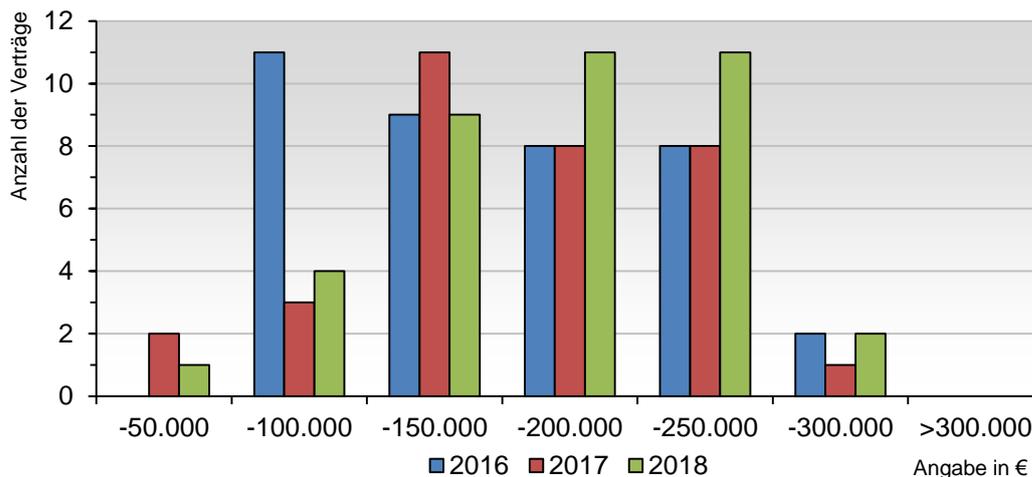
Die Verteilung der 38 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. Acht Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (38)	22.000 – 290.000	170.409



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

### Umsatzentwicklung in den Preissegmenten



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

Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Die 50 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2017 – 2018 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	45	75	196
Zweifamilienhäuser	5	120	325

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	16	1.133	137	641 – 1.755	1.198
1949 – 1990	11	922	130	583 – 1.950	1.234
1991 – 2015	23	892	130	895 – 2.473	1.748
2016 – 2018	0				

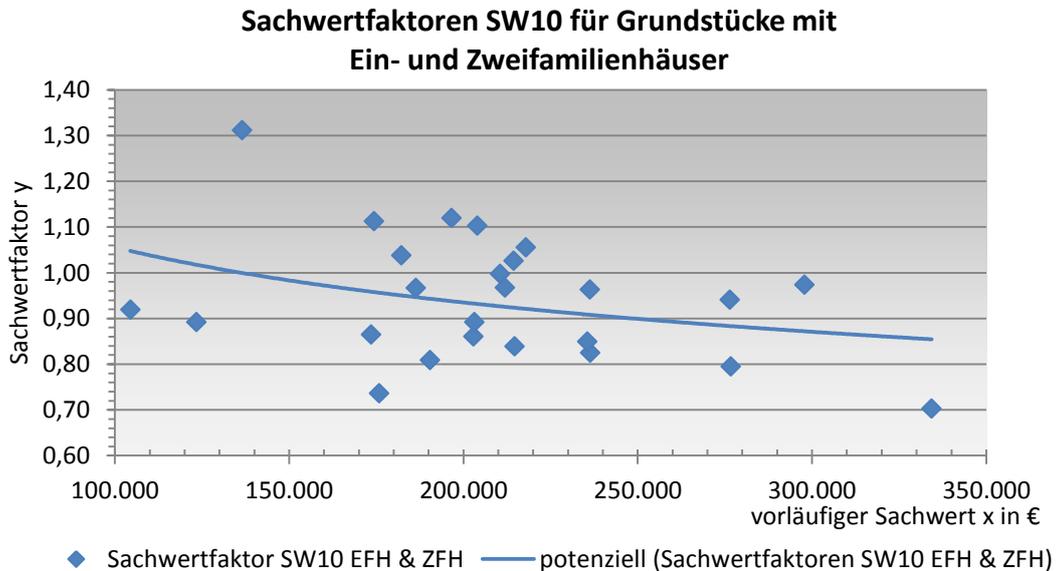
### Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	6	135	645 – 1.468	881
1949 – 1990	5	139	949 – 1.588	1.135
1991 – 2015	15	140	808 – 2.051	1.418
2016 – 2018	0			

### 8.2.2 Sachwertfaktoren

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

Beschreibung der Stichprobe	
	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)</b>
Anzahl der Kauffälle:	25
Zeitraum der Stichprobe:	2016 – 2018
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	30 – 75 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	487 – 1.551 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y = 7,9312x^{-0,175}$



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH
100.000	1,06
125.000	1,02
150.000	0,99
175.000	0,96
200.000	0,94
225.000	0,92
250.000	0,90
275.000	0,89
300.000	0,87
325.000	0,86

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

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

36 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	∅ Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	30 - 65	51	3,3 (1,7 - 4,6)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	92 - 187	126	
Restnutzungsdauer [Jahre]	24 - 69	50	
Rohetragsfaktor	13,5 - 31	20,0	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,5 - 7,4	6,3	

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

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

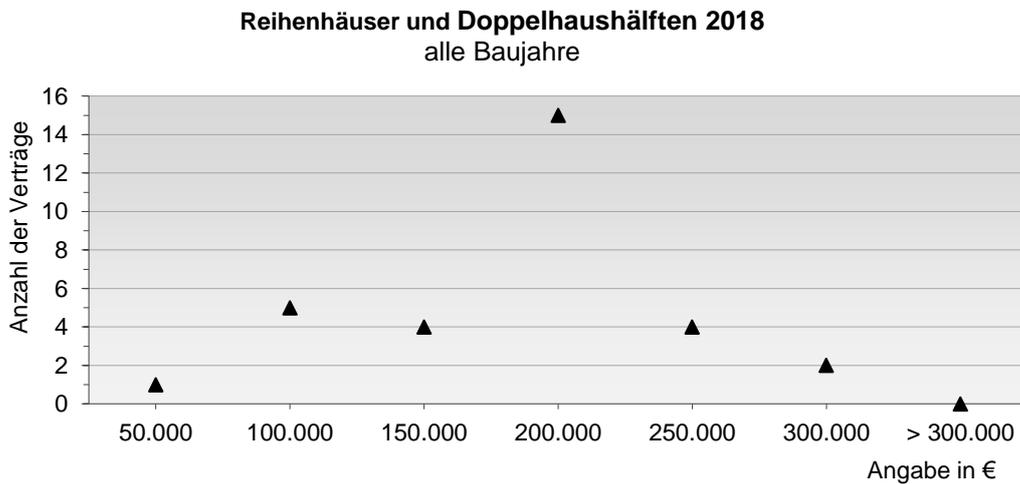
## 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

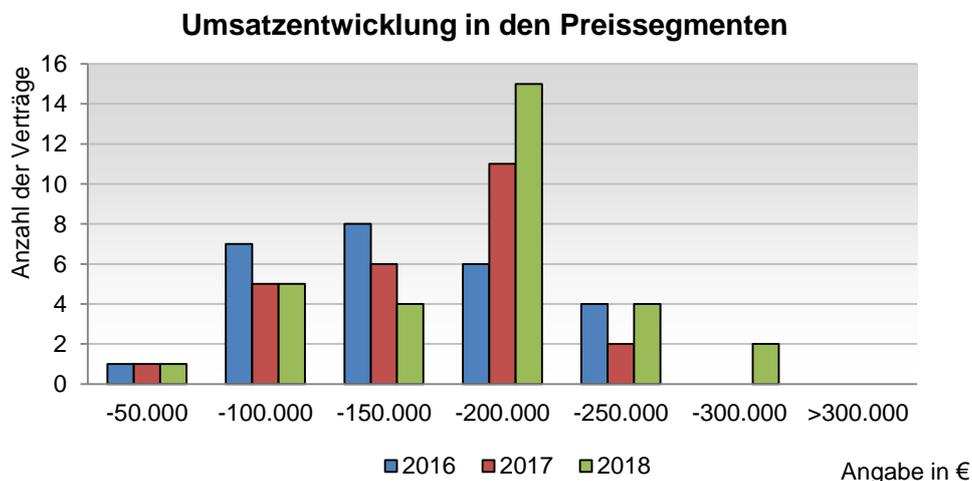
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	30	1,5 ha	4,0 Mio. €
2017	27	1,5 ha	3,9 Mio. €
2018	34	2,5 ha	5,2 Mio. €

Die Verteilung der 31 Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle waren für die Auswertung ungeeignet.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (31)	33.000 – 290.000	158.552



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.



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

Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Die 47 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2017 – 2018 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>		
		Min	–	Max
Reihenhäuser	20	65	–	237
Doppelhaushälften	27	70	–	206

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>			
				Spanne	–	Mittelwert	
<= 1948	25	717	119	160	–	1.857	1.143
1949 – 1990	1	1.000	95			1.474	
1991 – 2015	20	393	122	1.053	–	2.105	1.534
2016 – 2018	1	435	134			1.505	

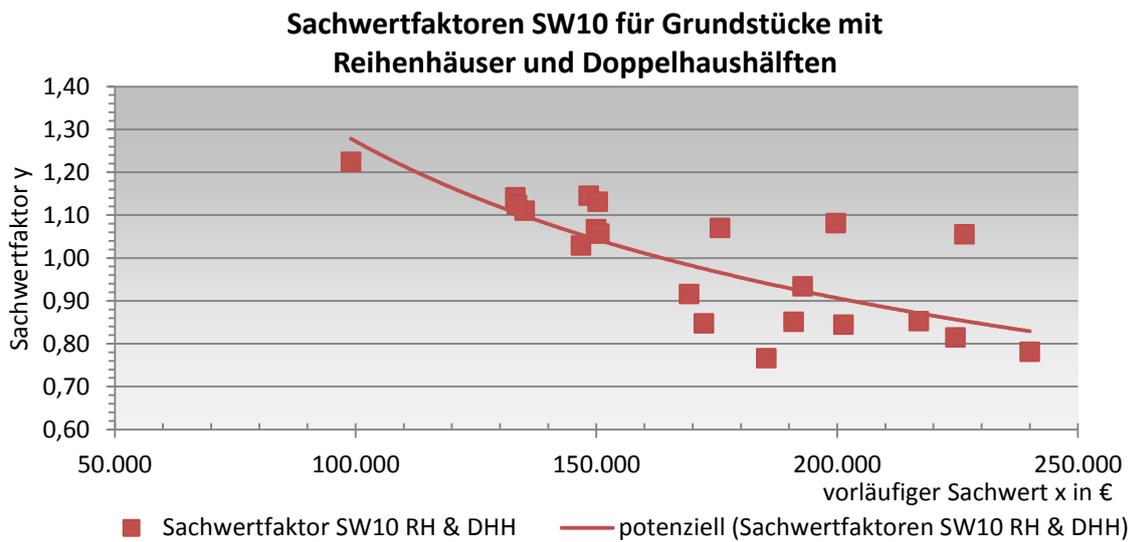
### Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>			
			Spanne	–	Mittelwert	
<= 1948	9	114	317	–	1.329	976
1949 – 1990	1	95			1.158	
1991 – 2015	12	116	1.059	–	1.912	1.353
2016 – 2018	0					

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

Beschreibung der Stichprobe	
	<b>Reihenhäuser/Doppelhaushälften</b>
Anzahl der Kauffälle:	21
Zeitraum der Stichprobe:	2016 – 2018
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	30 – 141 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	210 – 1207 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y = 355,06x^{-0,489}$



vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor RH & DHH
75.000	1,47
100.000	1,27
125.000	1,14
150.000	1,05
175.000	0,97
200.000	0,91
225.000	0,86
250.000	0,81

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.

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

32 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	30 - 141	60	3,5 (1,8 - 5,4)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	85 - 150	115	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 - 65	45	
Rohetragsfaktor	13,7 - 25,6	18,3	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,5 - 6,9	6,3	

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

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

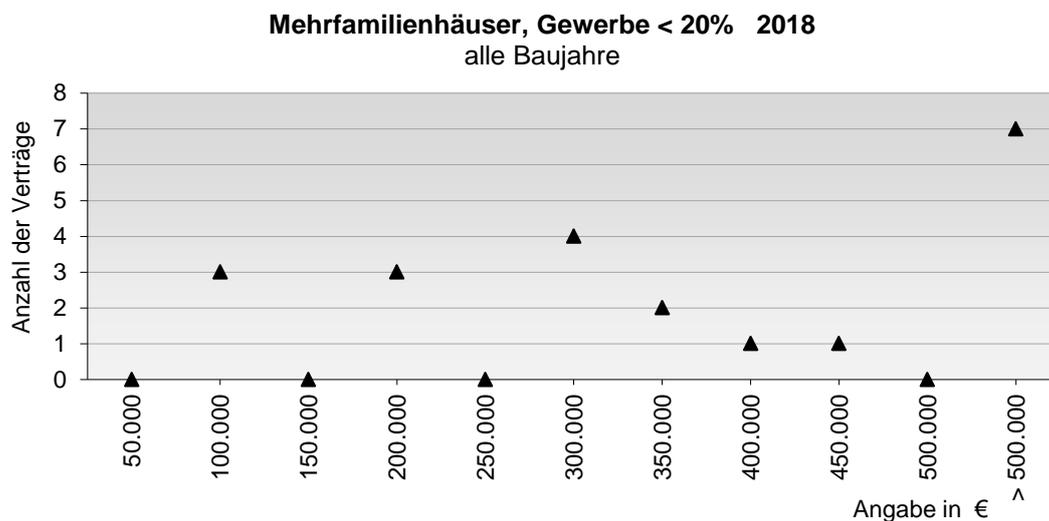
## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	19	3,1 ha	8,0 Mio. €
2017	22	2,5 ha	12,0 Mio. €
2018	26	8,8 ha	27,4 Mio. €

Die Verteilung der 21 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Fünf Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (21)	60.000 – 12.200.000	1.155.839



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

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

Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

Auswertzeitraum 2017 – 2018

### **Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	15	599	461	114 – 1.020	729
1949 – 1990	1	736	273	1.249	
1991 – 2015	1	961	249	1.044	
2016 – 2018	0				

### Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser, ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
<= 1948	11	479	86 – 842	587
1949 – 1990	1	273	1.114	
1991 – 2015	1	249	908	
2016 – 2018	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 Liegenschaftssätzen finden Sie im Anhang.

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

19 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	36 - 80	66	5,7 (3,2 - 8)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150 - 3976	967	
Restnutzungsdauer [Jahre]	32 - 56	45	
Rohetragsfaktor	8,4 - 15,9	11,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	4,00 - 6,70	5,00	

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

#### Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2015 – 2018 ergeben sich folgende Rohetragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohetragsfaktor	20	6,8	15,9	11,7

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

	Variationsbereich		Mittelwert
	Min	Max	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis [%]	4,4	31,9	13,1
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	395	1.020	702

#### 8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

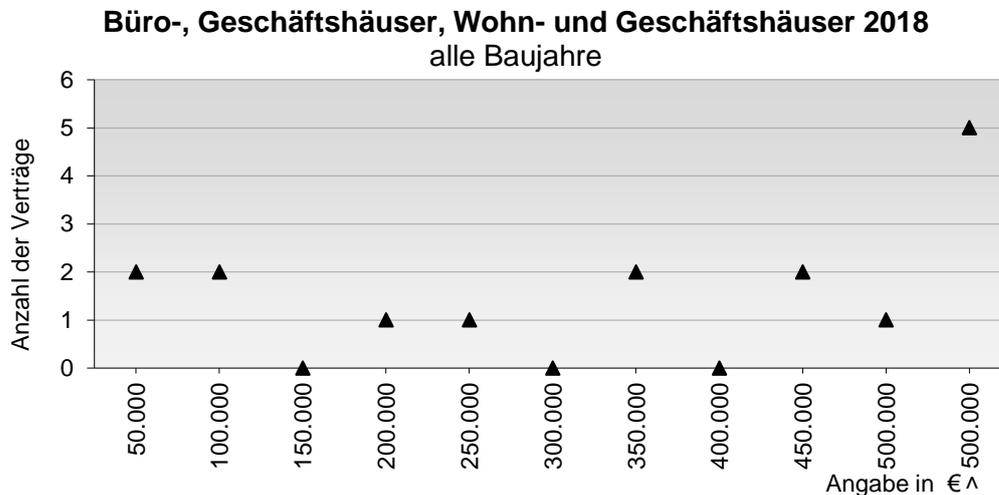
### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	24	19,9 ha	70,9 Mio. € *
2017	14	8,0 ha	43,3 Mio. €
2018	21	11,4 ha	18,6 Mio. €

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

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

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (16)	26.000 – 5.000.000	1.042.000



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Nach Auswertung von 18 Kauffällen des Zeitraumes 2017 – 2018 ergeben sich folgende **Nutz- und Wohnflächenpreise für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser:**

Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	5	918	1.216	331 – 988	661
1949 – 1990	0				
1991 – 2015	0				
2016 – 2018	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	4	1.259	296 – 643	506
1949 – 1990	0			
1991 – 2015	0			
2016 – 2018	0			

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	4	4.098	4.608	146 – 710	462
1949 – 1990	2	1.519	1.884	25 – 396	210
1991 – 2015	7	10.774	6.223	319 – 2.098	910
2016 – 2018	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	1	1.198		657
1949 – 1990	0			
1991 – 2015	1	8.118		690
2016 – 2018	0			

### 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ausgewertet.

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

### Rohertragsfaktoren

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2017 – 2018 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

#### Wohn- und Geschäftshäuser:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	2	10,3	11,3	10,8

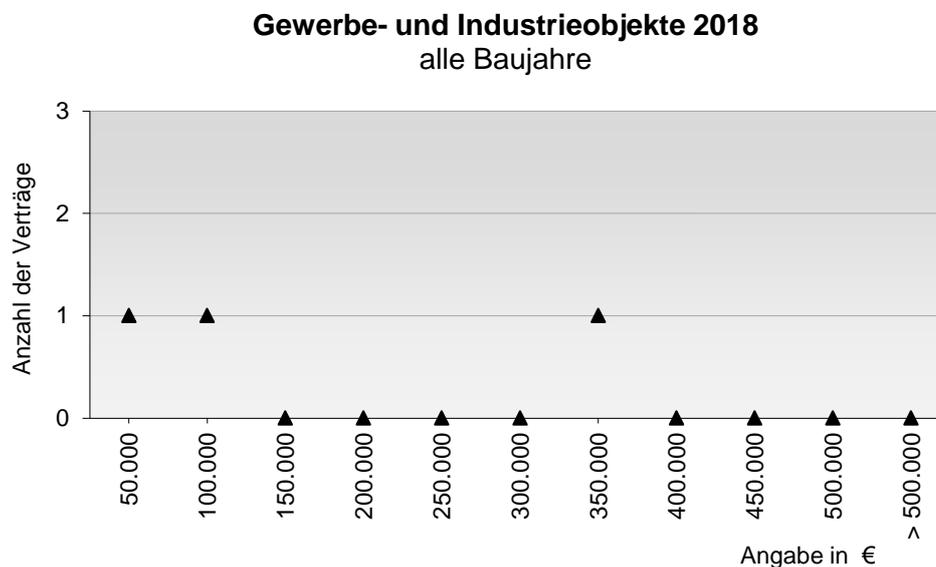
#### Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	6	7,0	17,8	11,8

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	5	1,7 ha	0,8 Mio. €
2017	6	2,3 ha	0,5 Mio. €
2018	4	2,0 ha	0,4 Mio. €

Die Verteilung der 3 Veräußerungen von Grundstücken mit Gewerbe- und Industrieobjekten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Ein Kauffall konnte aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2016	13	6,5 ha	0,7 Mio. €
2017	15	6,0 ha	2,1 Mio. €
2018	18	3,3 ha	2,9 Mio. €

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

## 9. FF – Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Allgemeines

#### Wohnungseigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2016	27	4,1 Mio. €
2017	38	4,2 Mio. €
2018	64	7,1 Mio. €

#### Teileigentum

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

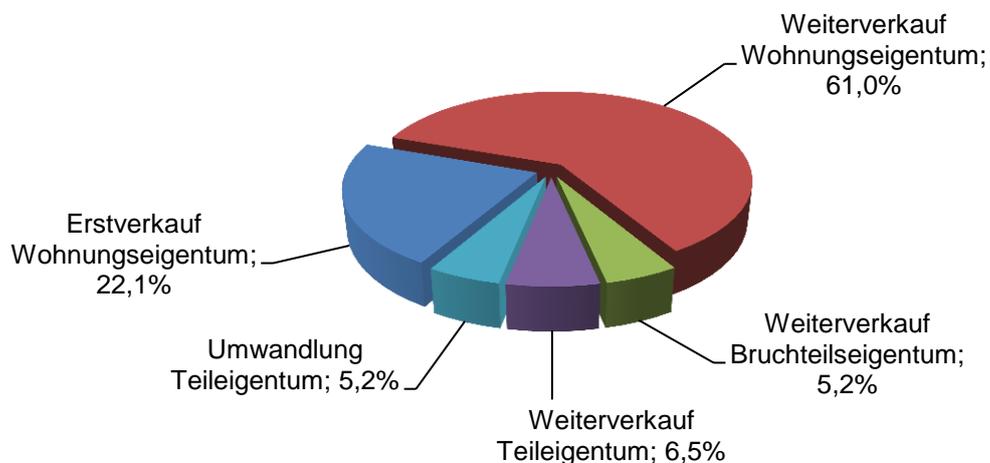
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2016	4	0,1 Mio. €
2017	7	0,5 Mio. €
2018	9	1,2 Mio. €

#### Bruchteilseigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2016	12	50 Tsd. €
2017	9	6 Tsd. €
2018	4	2 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2018 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:

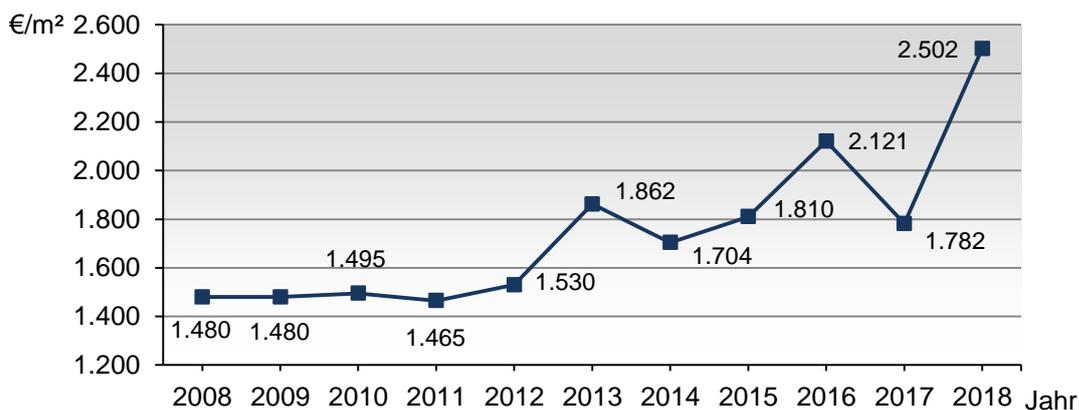


## 9.2 Wohnungseigentum

### 9.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

#### Preisentwicklung bei Erstverkäufen (Neubau)

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
2008	50	1.480
2009	40	1.480
2010	40	1.495
2011	15	1.465
2012	15	1.530
2013	21	1.862
2014	9	1.704
2015	4	1.810
2016	11	2.121
2017	6	1.782
2018	5	2.502



## Erstverkäufe

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreise			
			bis 90 m <sup>2</sup>		über 90 m <sup>2</sup>	
			€/m <sup>2</sup> WFL	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WFL	Anzahl
Neubau	2008	50	1.205 – 1.955	36	1.130 – 1.740	14
	2009	40	1.185 – 1.845	29	1.145 – 1.535	11
	2010	40	1.165 – 1.730	24	1.235 – 1.750	16
	2011	15	1.275 – 1.730	11	1.395 – 1.575	4
	2012	15	1.445 – 1.965	10	1.350 – 1.665	5
	2013	21	1.720 – 2.091	12	1.420 – 2.008	9
	2014	9	1.795 – 1.877	4	1.372 – 1.780	5
	2015	4	1.955	2	1.666	2
	2016	11	2.179 – 2.320	5	1.966 – 2.266	6
	2017	6	1.854	2	1.430 – 1.892	4
	2018	5	2.541 – 2.561	3	2.427	2
sanierter Altbau	2008	–	–		–	
	2009	2	1.035 ; 1.480			
	2010	3	nicht auswertbar			
	2011	1	1.345			
	2012	–				
	2013	–				
	2014	2	1.394 ; 1.500			
	2015	3	730 – 1.550			
	2016	–				
	2017	2	–		1.913 ; 1.918	2
	2018	2	–		1.271 ; 1.990	2
unsanierter Altbau	2017	–				
	2018	–				

WFL = Wohnfläche

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

Verkäufe von Teileigentum sind gesondert ausgewiesen.

## Weiterverkäufe

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreise €/m <sup>2</sup> WFL	Wohnflächen m <sup>2</sup>
sanierter Altbau	2008	3	655 – 960	77 – 98
	2009	3	655 – 960	53 – 98
	2010	11	480 – 1.200	43 – 184
	2011	2	680 ; 1.155	51 ; 110
	2012	2	580 ; 1.235	60 ; 105
	2013	14	462 – 1.263	43 – 135
	2014	7	619 – 1.515	17 – 113
	2015	4	584 – 1.230	68 – 126
	2016	4	944 – 1.091	57 – 89
	2017	8	500 – 1.529	17 – 82
2018	18	802 – 1.188	33 – 130	
sanierter Plattenbau	2012	2	705 ; 915	57 ; 58
	2013	–		
	2014	–		
	2015	–		
	2016	–		
	2017	2	813 ; 1.088	57 ; 80
	2018	–		
Neubau (nach 1990)	2009	16	465 – 1.330	47 – 112
	2010	4	820 – 1.520	60 – 79
	2011	9	610 – 1.440	51 – 106
	2012	8	865 – 1.835	62 – 112
	2013	4	1.083 – 1.663	70 – 120
	2014	5	809 – 1.440	40 – 85
	2015	6	730 – 1.753	45 – 150
	2016	5	941 – 1.623	51 – 98
	2017	11	795 – 2.000	23 – 94
	2018	11	1.075 – 1.826	59 – 121
Umwandlung zu Wohnungseigentum	2014	1	1.064	110
	2015	–		
	2016	–		
	2017	–		
	2018	–		

WFL = Wohnfläche

### 9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

### 9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ausgewertet.

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

## 9.3 Teileigentum

### 9.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung

#### Teileigentum

Im Geschäftsjahr 2018 konnten und drei Weiterverkäufe von Teileigentum und vier Umwandlungen zu Teileigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Büro/Praxis/Laden	2015	4	4.300 – 82.000
	2016	1	80.000
	2017	7	31.800 – 188.000
	2018	7	32.000 – 220.000
Stellplatz im Freien	2015	1	5.000
	2016	1	5.000
	2017	–	
	2018	–	
Lagerräume	2016	1	6.300
	2017	–	
	2018	–	

#### Bruchteilseigentum

Im Geschäftsjahr 2018 konnten 4 Weiterverkäufe von Bruchteilseigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Garagen	2015	10	400 – 4.200
	2016	10	250 – 850
	2017	8	300 – 2.000
	2018	4	50 – 1.200

### 9.3.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

## 10. FF – Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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

## 10.2 Bodenrichtwerte

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

### Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2008 bis 31.12.2018

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bodenrichtwert in drei Bodenrichtwertzonen. Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2008 – 2018 in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.

Das gesamte Stadtgebiet ist lagemäßig in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

- inneres Stadtgebiet
- Stadtrandlagen
- Ortsteile
- Gewerbegebiete

In jeder Bodenpreiskategorie wurde der Index über Bodenrichtwerte abgeleitet.

Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 mit 100 % festgelegt.

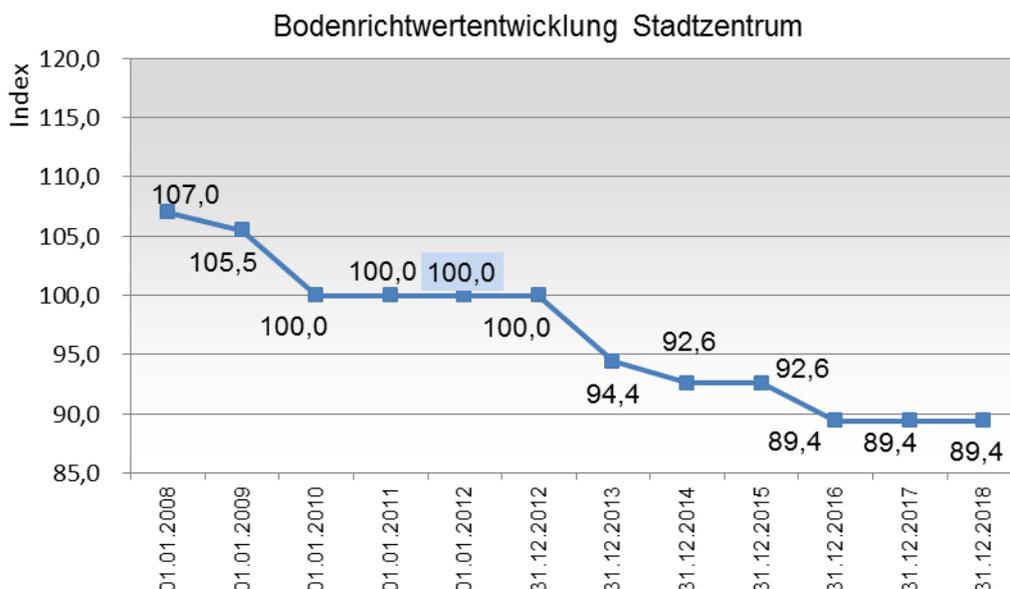
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

### Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

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

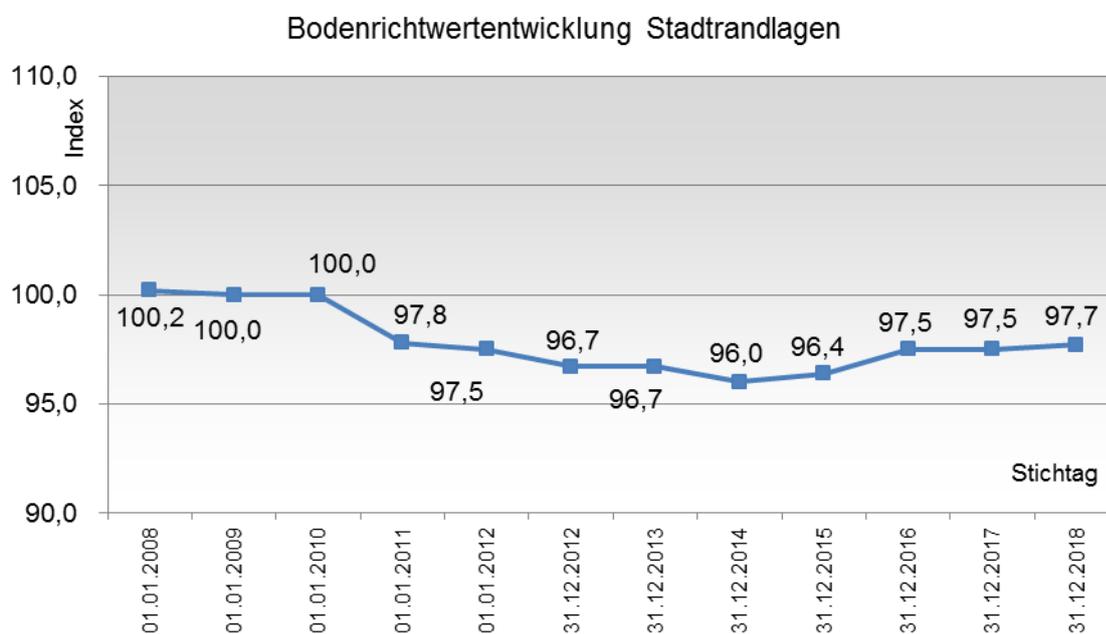
Zum inneren Stadtgebiet gehören neun Bodenrichtwertzonen. Es gab keine Veränderungen der Bodenrichtwerte. Der Index bleibt konstant



### Entwicklung in den Stadtrandlagen

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

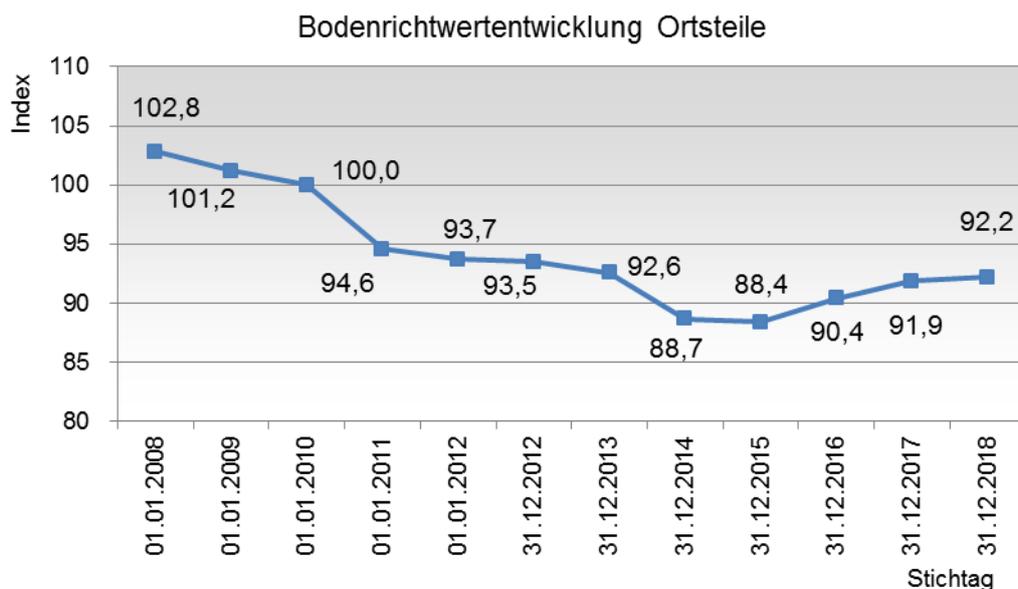
Der Index stieg um 0,2 Prozentpunktet.



## Entwicklung der Ortsteile

In diesem Bereich sind alle Wohngebiete und gemischten Bauflächen zusammengefasst. Insgesamt zählen zu den Ortsteilen 28 Bodenrichtwertzonen. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene Eigenheimgebiete in den stadtnahen Ortsteilen. Die Grundstücke sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz oder erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. In einer Zone stieg der Bodenrichtwert.

Der Index veränderte sich damit um 0,3 Prozentpunkte.

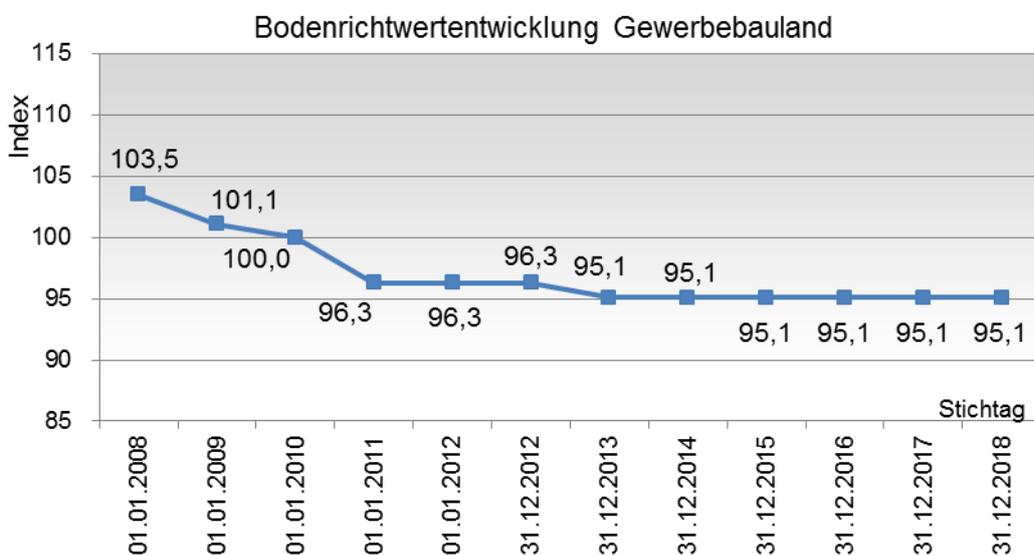


## Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

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

Der durchschnittliche Index veränderte sich nicht.



### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

#### Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

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

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

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

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

## 11. FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

Frei vereinbarte Nutzungsentgelte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Informationen können bei der Stadt Frankfurt (Oder) eingeholt werden.

- für Garagen und Kleingärten  
Zentrales Immobilienmanagement

Die Aufgaben des Landwirtschaftsamtes der Stadt Frankfurt (Oder) wurden dem Landkreis Oder-Spree übergeben.

- für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau  
Landwirtschaftsamt des Landkreises Oder-Spree (03366/35-1831)

### 11.2 Mieten

#### Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Kategorien bilden. Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbeurteilung nach § 558a BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde im Jahr 2018 erstellt. Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes (Geschosswohnungsbau) wurden im Berichtszeitraum 2015 – 2018 registriert. Die Angaben sind als Nettokaltmieten/m<sup>2</sup> und Monat zu verstehen.

Wohnraum	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /Monat	Mittelwert €/m <sup>2</sup> /Monat
<b>Altbau unsaniert/teilsaniert</b>				
<= 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	60	35 – 80	1,97 – 6,00	4,57
> 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	62	81 – 155	2,10 – 5,88	3,92
<b>Altbau saniert</b>				
<= 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	258	26 – 80	3,17 – 8,29	5,46
> 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	143	81 – 207	2,66 – 7,16	5,02
<b>Neubau</b>				
<= 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	63	23 – 79	4,29 – 9,15	5,84
> 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	27	81 – 123	4,43 – 7,16	5,26

#### Gewerbemieten

Hier wird auf den Gewerbemietenspiegel 2019 der IHK Ostbrandenburg verwiesen, der Mieten für Ladengeschäfte, Büros und Praxen, Gaststätten, Produktionsräume und Lagerflächen ausweist. (<https://www.ihk-ostbrandenburg.de/produktmarken/Recht-Steuern/Wirtschaftsrecht/Gewerbemietenspiegel-fuer-Ostbrandenburg>)

#### Garagen- und Stellplatzmieten

Stellplatz	Anzahl	Spanne €/Jahr	Mittelwert €/Jahr
im Freien	49	120 – 372	264
Parkhaus/Garage/Carport	9	228 – 300	257

### **11.3 Pachten**

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Die Aufgaben des Landwirtschaftsamtes der Stadt Frankfurt (Oder) wurden dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Oder-Spree übergeben. Weitere Informationen können dort eingeholt werden (03366/35-1831).

## **Anhang**

### **I. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss**

Die Gutachterausschüsse haben auf der Basis von Marktbeobachtung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Transparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird insbesondere durch Marktaufklärung mittels aus der Kaufpreissammlung abgeleiteter Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte erreicht, die einzelfallbezogene Markttransparenz durch Erstattung individueller Verkehrswertgutachten.

Im Einzelnen haben die Gutachterausschüsse u.a. folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Beobachtungen und Analysen des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erstattung von Gutachten
- Erhebung und Auswertung von Miet- und Pachtdate

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

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

Vorsitzender: Schreiber, Michael (Vermessungswesen)

stellvertretende Vorsitzende: Rochlitz, Kerstin (Vermessungswesen)  
Prüfer, Steffen (Vermessungswesen)  
Piefel, Gerd (Landwirtschaft)

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung /  
Vermessungswesen /  
Immobilienwirtschaft /  
Forstwirtschaft*

*Finanzwesen*

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

Hömke, Andrea  
Kramp, Katrin

### Gesetzliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

Im Bundesland Brandenburg kommen folgende Rechtsnormen zur Anwendung:

- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- die Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

Diese werden ergänzt durch folgende Verwaltungsvorschriften:

- die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)
- die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)
- die Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)
- die Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

## II. Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Nr.	Gutachterausschuss Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Anschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
1.	Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46/2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 58 / 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg / Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(0 35 35) 46 27 06 / 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
4.	Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 / 40 33 61 81 gaa@havelland.de
5.	Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 85074-61bis 63 / -69 geschaeftsstelle- gaa@landkreismol.de
6.	Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 / 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
7.	Oder-Spree und Frankfurt (Oder) (LOS-FF)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 / 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
8.	Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03 39 1) 688-62 11 / 688 62 09 gutachter@opr.de
9.	Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11 / 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
10.	Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
11.	Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz (SPN-OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 47 / 49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
12.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 01 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
13.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 58 02 3-12 bis -14 / -50 gaa@uckermark.de
14.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a. d. H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg	(0 33 81) 58 62 03 / 58 62 04 gutachterausschuss@stadt- brandenburg.de
15.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 / 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
16.	Potsdam (P)	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	Potsdam FB KVA 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 / 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus. potsdam.de
	Oberer Gutachterausschuss c/o LGB Brandenburg	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (O.)	H.-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20 / 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
	LGB Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	H.-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 / 8 84 41 61 23 kundenservice@ geobasis-bb.de

### 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](http://www.frankfurt-oder.de)

#### Landkreis Oder-Spree

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

##### Stadt Beeskow

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

##### Stadt Eisenhüttenstadt

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

##### Stadt Erkner

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

##### Stadt Fürstenwalde/Spree

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

##### Stadt Friedland

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

Verwaltungsbezirk

dazugehörige Gemeinden

**Gemeinde Grünheide (Mark)**

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

**Gemeinde Rietz-Neuendorf**

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

**Gemeinde Schöneiche bei Berlin**

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

**Stadt Storkow (Mark)**

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

**Gemeinde Tauche**

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

**Gemeinde Woltersdorf**

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

Verwaltungsbezirk		dazugehörige Gemeinden
<b>Amt Brieskow-Finkenheerd</b>		
Amtsleiter:	Danny Busse	Brieskow-Finkenheerd
Anschrift:	August-Bebel-Straße 18 a; 15295 Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow Vogelsang
Telefon:	(03 36 09) 88-100	Wiesenu
Fax:	(03 36 09) 88-102	Ziltendorf
E-Mail:	kontakt@amt-b-f.de	
Internet:	www.amt-b-f.de	
<b>Amt Neuzelle</b>		
Amtsleiter:	Hans-Georg Köhler	Lawitz
Anschrift:	Bahnhofstraße 22; 15898 Neuzelle	Neißemünde
Telefon:	(03 36 52) 8 35-0	Neuzelle
Fax:	(03 36 52) 8 35 35	
E-Mail:	amt@neuzelle.de	
Internet:	www.neuzelle.de	
<b>Amt Odervorland</b>		
Amtsleiterin:	Marlen Rost	Berkenbrück
Anschrift:	Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark)	Briesen (Mark)
Telefon:	(03 36 07) 8 97-10	Jacobsdorf
Fax:	(03 36 07) 8 97-99	Steinhöfel
E-Mail:	amt-odervorland@t-online.de	
Internet:	www.amt-odervorland.de	
<b>Amt Scharmützelsee</b>		
Amtsleiter:	Christian Riecke	Bad Saarow
Anschrift:	Forsthausstraße 4; 15526 Bad Saarow	Diensdorf-Radlow
Telefon:	(03 36 31) 45-141	Langewahl
Fax:	(03 36 31) 45-1811	Reichenwalde
E-Mail:	post@amt-scharmuetzelsee.de	Wendisch Rietz
Internet:	www.amt-scharmuetzelsee.de	
<b>Amt Schlaubetal</b>		
Amtsleiter:	Matthias Vogel	Grunow-Dammendorf
Anschrift:	Bahnhofstraße 40; 15299 Müllrose	Mixdorf
Telefon:	(03 36 06) 8 99-0	Müllrose
Fax:	(03 36 06) / 8 99-33	Ragow-Merz
E-Mail:	post@amt-schlaubetal.de	Schlaubetal
Internet:	www.amt-schlaubetal.de	Siehdichum
<b>Amt Spreenhagen</b>		
Amtsleiter:	Hans-Joachim Schröder	Gosen-Neu Zittau
Anschrift:	Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen	Rauen
Telefon:	(03 36 33) 8 71-0	Spreenhagen
Fax:	(03 36 33) 8 71-35	
E-Mail:	post@amt-spreenhagen.de	
Internet:	www.amt-spreenhagen.de	

## **Territorialflächen und Einwohnerzahlen der Verwaltungsbezirke**

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2018 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 31.12.2018 erhoben.

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

Fläche: 148 km<sup>2</sup>

Einwohner: 58.169

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km<sup>2</sup> Gebietsfläche): 393

Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche): 1.624

### **Landkreis Oder-Spree**

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

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2018

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	136	→	31.12.2018	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	424	↘	31.12.2018	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	283	→	31.12.2018	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	385	→	31.12.2018	4,1
Arendorf	Odervorland	Steinhöfel	391	↗	31.12.2018	18,0
Bad Saarow-Pieskow	Scharmützelsee	Bad Saarow	5.005	↗	31.12.2018	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	106	↘	31.12.2018	6,2
Beerfelde	Odervorland	Steinhöfel	583	↗	31.12.2018	11,2
Beeskow		Beeskow	7.141	↘	31.12.2018	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	82	↘	31.12.2018	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1023	↗	31.12.2018	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	409	↗	31.12.2018	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	213	↘	31.12.2018	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	293	↘	31.12.2018	11,1
Bornow		Beeskow	159	↘	31.12.2018	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	246	↗	31.12.2018	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	442	↘	31.12.2018	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	199	↗	31.12.2018	7,9
Briescht		Tauche	209	↗	31.12.2018	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.746	↗	31.12.2018	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.342	↗	31.12.2018	13,5
Buchholz	Odervorland	Steinhöfel	278	↗	31.12.2018	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	555	↘	31.12.2018	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	202	↗	31.12.2018	19,6
Chossewitz		Friedland	117	↗	31.12.2018	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	319	→	31.12.2018	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	133	↗	31.12.2018	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	200	↗	31.12.2018	31,7
Demnitz	Odervorland	Steinhöfel	289	↘	31.12.2018	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	455	↘	31.12.2018	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radow	589	↘	31.12.2018	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	46	↘	31.12.2018	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	25.856	↘	31.12.2018	53,4
Erkner		Erkner	11.963	↘	31.12.2018	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	190	↗	31.12.2018	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	149	↗	31.12.2018	4,2
Friedland		Friedland	618	↘	31.12.2018	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	994	↗	31.12.2018	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.777	↘	31.12.2018	63,6
Giesensdorf		Tauche	228	↘	31.12.2018	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	487	↘	31.12.2018	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	159	↘	31.12.2018	8,0
Gölsdorf	Odervorland	Steinhöfel	125	↗	31.12.2018	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	181	↘	31.12.2018	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	432	↗	31.12.2018	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	411	↗	31.12.2018	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.811	↗	31.12.2018	2,3
Groß Briesen		Friedland	237	↗	31.12.2018	16,8
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	133	↘	31.12.2018	18,1
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.697	↘	31.12.2011	15,3
Groß Muckrow		Friedland	265	↘	31.12.2018	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	464	→	31.12.2018	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	144	↘	31.12.2018	2,7

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2018

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.109	↗	31.12.2018	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	308	↗	31.12.2018	13,1
Günthersdorf		Friedland	153	↘	31.12.2018	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.818	↘	31.12.2018	40,6
Hartmannsdorf	Spreehagen	Spreehagen	752	↗	31.12.2018	34,8
Hasenfelde	Odervorland	Steinhöfel	281	↗	31.12.2018	12,5
Heinersdorf	Odervorland	Steinhöfel	1.071	↗	31.12.2018	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	108	↘	31.12.2018	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	457	↘	31.12.2018	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	694	↘	31.12.2018	14,0
Jänickendorf	Odervorland	Steinhöfel	222	→	31.12.2018	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.436	↗	31.12.2018	22,8
Karras		Friedland	52	↗	31.12.2018	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	297	↘	31.12.2018	16,0
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2018	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	300	↘	31.12.2018	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	410	↘	31.12.2018	11,2
Klein Muckrow		Friedland	103	↗	31.12.2018	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	188	↗	31.12.2018	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	162	↘	31.12.2018	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	170	↘	31.12.2018	7,0
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	292	↗	31.12.2018	8,7
Kossenblatt		Tauche	479	↗	31.12.2018	13,6
Krügersdorf		Beeskow	164	↗	31.12.2018	10,2
Kummerow		Friedland	125	↘	31.12.2018	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	539	↗	31.12.2018	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	868	↗	31.12.2018	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	572	↘	31.12.2018	6,0
Lebbin	Spreehagen	Spreehagen	s. Markgrafpieske		31.12.2018	4,3
Leißnitz		Friedland	346	↗	31.12.2018	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	314	↗	31.12.2018	23,7
Lindenberg		Tauche	841	↘	31.12.2018	13,1
Lindow		Friedland	80	↘	31.12.2018	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2018	4,4
Markgrafpieske	Spreehagen	Spreehagen	778	↗	31.12.2018	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	229	↗	31.12.2018	16,7
Mittweide		Tauche	149	↘	31.12.2018	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	912	→	31.12.2018	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	362	↘	31.12.2018	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	276	↗	31.12.2018	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.657	↗	31.12.2018	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	284	↗	31.12.2018	6,6
Neu Zittau	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.414	↘	31.12.2018	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2018	28,8
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	306	↗	31.12.2018	36,4
Neuendorf i. S.	Odervorland	Steinhöfel	432	↘	31.12.2018	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.193	↗	31.12.2018	16,8
Niewisch		Friedland	149	↘	31.12.2018	9,6
Oegeln		Beeskow	177	↘	31.12.2018	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2018	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	182	↗	31.12.2018	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	251	↘	31.12.2018	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	590	↗	31.12.2018	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	356	↗	31.12.2018	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	244	↘	31.12.2018	5,3

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2018

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Pieskow		Friedland	170	→	31.12.2018	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	660	↘	31.12.2018	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	404	↘	31.12.2018	9,5
Radinkendorf		Beeskow	132	↘	31.12.2018	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2018	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	288	↘	31.12.2018	26,9
Ranzig		Tauche	349	↗	31.12.2018	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	302	↗	31.12.2018	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	2.008	↗	31.12.2018	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	728	↗	31.12.2018	8,8
Reudnitz		Friedland	88	↘	31.12.2018	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	125	→	31.12.2018	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	659	↗	31.12.2018	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2018	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	86	→	31.12.2018	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2018	5,3
Schadow		Friedland	141	↗	31.12.2018	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	458	↘	31.12.2018	33,6
Schneeberg		Beeskow	162	↗	31.12.2018	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	12.892	↗	31.12.2018	16,6
Schönfelde	Odervorland	Steinhöfel	174	↘	31.12.2018	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2018	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	104	↘	31.12.2018	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	153	↗	31.12.2018	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	249	↘	31.12.2018	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	279	↗	31.12.2018	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	736	↗	31.12.2018	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.589	↗	31.12.2018	34,6
Steinhöfel	Odervorland	Steinhöfel	484	↗	31.12.2018	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	344	↗	31.12.2018	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.785	↗	31.12.2018	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	89	↘	31.12.2018	5,2
Stremmen		Tauche	226	↘	31.12.2018	6,0
Tauche		Tauche	381	↘	31.12.2018	8,3
Tempelberg	Odervorland	Steinhöfel	201	↗	31.12.2018	12,8
Trebatsch		Tauche	555	↗	31.12.2018	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	418	↗	31.12.2018	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	152	↘	31.12.2018	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	712	↘	31.12.2018	5,8
Weichensdorf		Friedland	206	↗	31.12.2018	8,0
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	839	↘	31.12.2018	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.566	↗	31.12.2018	25,1
Werder		Tauche	90	↗	31.12.2018	5,8
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.284	↗	31.12.2018	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	191	↘	31.12.2018	12,3
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	115	↘	31.12.2018	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	59	↗	31.12.2018	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	8.319	↗	31.12.2018	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2018	3,5
Zeust		Friedland	131	↗	31.12.2018	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.490	↘	31.12.2018	28,7

## IV. Ermittlung von Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt entsprechend der Sachwertrichtlinie

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

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	EFH/ZFH bzw. RH/DHH
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL <sup>2)</sup>
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine, (vgl. Nr. 5 Abs. 1satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto- Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes 2010- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL Gebäude mit RND ≤ 10 Jahren werden nicht berücksichtigt
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert der boG bereinigt. <ul style="list-style-type: none"> <li>• weitere Nebengebäude: Zeitwert</li> <li>• weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB<sup>3)</sup></li> </ul>

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

<sup>3)</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85, Erlass zur Verlängerung der Gültigkeit der Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 21. März 2018, Aktenzeichen: MI 13-584-85

<p>Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:</p>	<p>Pauschaler Ansatz von 4 % des Gebäudewertes für typische Außenanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz</li> <li>• Zuwegung gepflastert mit Waschbeton, Betonverbundpflaster o. ä.</li> <li>• Terrasse mit Betonplatten belegt</li> <li>• Vorgarteneingangstor ohne Gegensprechanlage</li> <li>• Einfriedung mit durchschnittlicher Zaunanlage</li> <li>• durchschnittliche Gartenanlage (überwiegend Rasen), tlw. Hecken, vereinzelt Baumbestand</li> <li>• max. eine Zapfstelle</li> <li>• offene, nicht angelegte Müllstandsfläche</li> </ul> <p>Insgesamt durchschnittlicher Zustand mit ggf. altersbedingten Verschleißerscheinungen an den baulichen Außenanlagen.</p>
<p>Wertansatz für Nebengebäude:</p>	<p>erste Garage (Carport, Nebengebäude) wertneutral</p>
<p>Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile</p>	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt</li> <li>• Balkone / Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>• Vordächer im üblichen Umfang</li> <li>• Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten</li> </ul> <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandenen Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
<p>Bodenwert:</p>	<p>mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt z.B. Wassernähe, Ecklage (falls Auswertung im GMB vorhanden)</p>
<p>Grundstücksfläche:</p>	<p>marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße</p>

## V. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach den Grundsätzen der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL<sup>4</sup>). In der ergänzenden Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB<sup>5</sup>) sind die Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter definiert.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Für eine marktkonforme Wertermittlung werden diese Zinssätze durch Rückbewertung aus einzelnen Kauffällen abgeleitet.

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

Formel:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP\* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes<sup>6</sup>

q = 1 + 0,01 x p

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

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

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

(gemäß Anlage zu Nummer 3.6 RL EW-BB<sup>6)</sup>)

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete bzw. vermietbare, gebrauchte Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt</li> <li>- bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt</li> </ul>			
<b>Grundstücksarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein-/Zweifamilienhäuser</li> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> </ul>			
<b>Rohertrag</b>	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)			
<b>Wohn- bzw. Nutzflächen</b>	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet			
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	entsprechend Anlage 1 EW-RL <sup>7)</sup> und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:			
	Verwaltungskosten:			
	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>
<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
	Instandhaltungskosten:			
	<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	
<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>		83 €	25 €
ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>		83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>		84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>		85 €	25 €

<sup>6</sup> Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 4. August 2017, Aktenzeichen: 03 - 13 - 584-87

<sup>7</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungs-kosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
	ab 01.01.2015	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5, 6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2018	3,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>
	Mietausfallwagnis: <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>			
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL<sup>8)</sup>)</li> <li>- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre</li> <li>- reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre</li> <li>- Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, . . .): 30 Jahre</li> </ul>			
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)			
	Mindestrestnutzungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren</li> <li>- bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren</li> </ul>			
<b>Bodenwert</b>	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)			

<sup>8</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAz AT 18.10.2012 B1)

## VI. Stichwortverzeichnis

Abbauflächen.....	45
Arrondierungsflächen.....	37, 99
Ausgleichsflächen.....	46
Bahntrassen .....	103
Bauerwartungsland.....	34, 98
begünstigtes Agrarland .....	42, 100
Büro.....	124
Bürogebäude .....	60, 116
Campingplätze.....	45
Dauerkleingärten .....	45, 103
Deichausbau.....	45
Eckgrundstücke .....	36
Ein- und Zweifamilienhäuser.....	48, 106
Energieanlagen .....	46
Erbbaurechte .....	35, 98
Erholungsgrundstücke .....	35, 63
Fischzucht .....	45
forstwirtschaftliche Grundstücke .....	43, 102
Friedhofsflächen .....	45
Garagen .....	35, 68, 82, 124, 129
Gartenland, hausnah .....	44, 103
Gemeinbedarf .....	103
Geschäftshäuser.....	60, 116
Gewässerflächen .....	45
Gewerbemieten .....	80, 129
Gräben, privat.....	103
Grundstücksgrößen .....	32
Grünflächen, öffentlich .....	44, 103
Grünflächen, privat .....	44, 103
Indexreihen.....	25, 70, 96
landwirtschaftliche Betriebe .....	43
landwirtschaftliche Grundstücke .....	41, 100
Liegenschaftszinssätze.....	52, 57, 59, 109, 113, 115
Mehrfamilienhäuser .....	57, 114
Mieten.....	80, 129
Nutzungsentgelte.....	74, 129
Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	53, 110
Rohbauland .....	34, 98
Rohertragsfaktoren .....	59, 61, 115, 118
Sachwertfaktoren.....	51, 56, 112
Sonstiges Bauland.....	34, 98
Stellplätze .....	124, 129
Straßenaus- und Neubau.....	46, 100
Teileigentum .....	68, 124
Umrechnungskoeffizienten .....	28
Unland.....	42, 100
Ver-/ Entsorgung.....	46, 103
Verkehrsflächen.....	44, 103
Wassergrundstücke .....	36
Wege, landwirtschaftlich .....	44
Wege, privat .....	44, 103
Wohn- und Geschäftshäuser .....	60, 116
Wohnflächenpreise .....	50, 55, 63, 107, 111, 117
Wohnungseigentum.....	65, 121
Zwangsversteigerungen.....	21, 92